NORDVIK

Sperrevigveien 45

2 soverom | 106 kvm | Enebolig

Velkommen til

Sperrevigveien 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
56	Nabolagsprofil
57	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Vedlegg
89	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Bolig med idyllisk beliggenhet i Kolbjørnsvik-gode solforhold-tun med romslig parkering-mulighet for kjøp av båtplass

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**182 250,-**
Totalpris	**7 472 250,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1750**
Eierform	**Eiet**

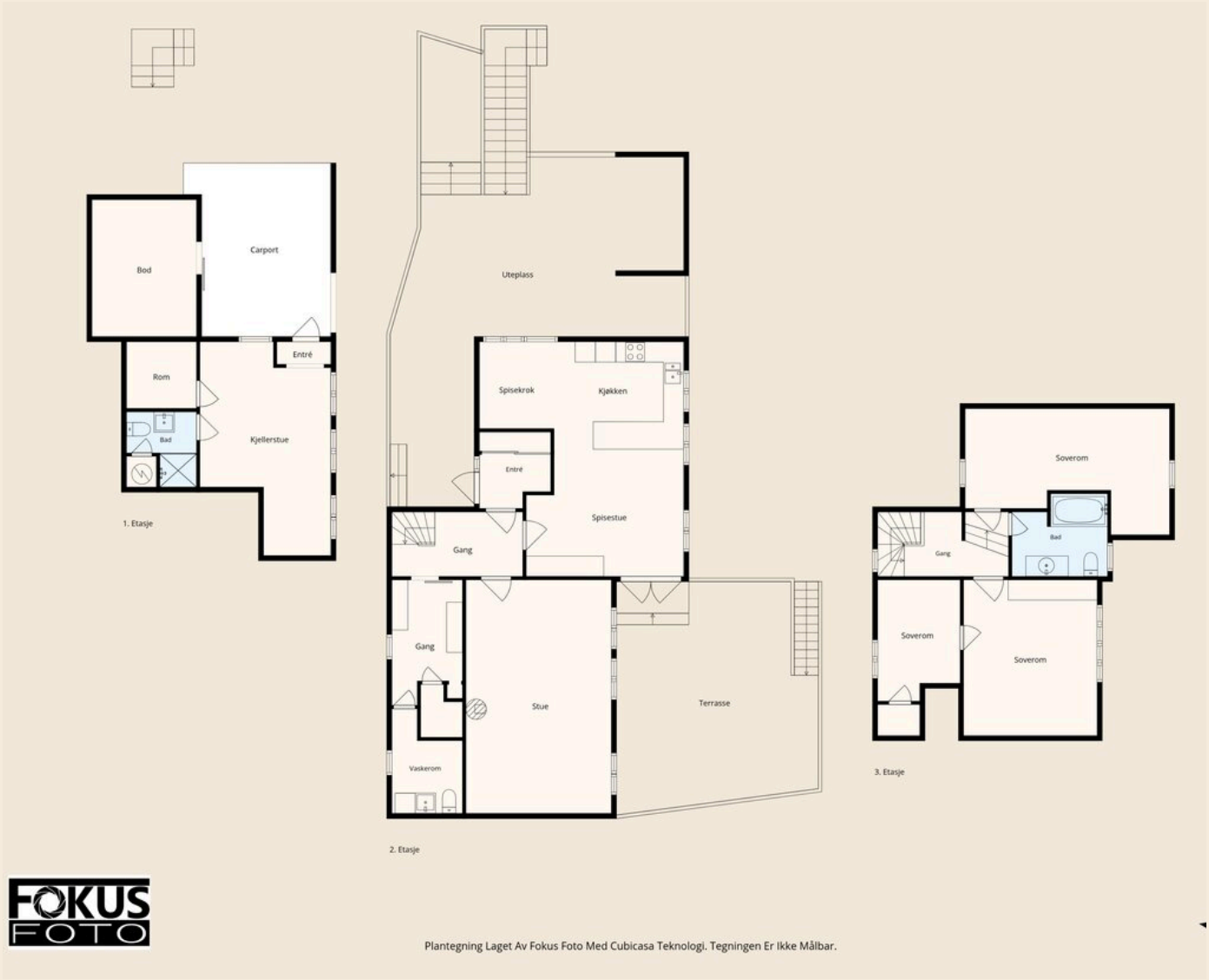
Kort fortalt

Velkommen til Sperrevigveien 45 – en attraktiv eiendom i hjertet av Kolbjørnsvik. Her bor du i et av Arendals mest populære og maritime boligområder, med kort vei til sjøen, sentrum og alt som gjør Sørlandslivet så attraktivt.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt, i tillegg til carport. For den båtinteresserte er det mulighet for kjøp av båtplass i bryggeanlegg rett nedenfor eiendommen for kr. 350.000,- noe som gir enkel tilgang til skjærgården og båtlivet.

Fra eiendommen er det en kort rusletur til ferjen Kolbjørn, som tar deg til sentrum av Arendal på få minutter. I nærområdet finner du også den populære møteplassen Moringen, kjent for sitt hyggelige miljø og maritime atmosfære.

Planløsning



FOKUS FOTO

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








BOLIGER
BONYTT




Miele
Miele


GREY
E L JAMES






















45













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0129/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr 306, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Anette Solberg-Jacobsen
Terje Solberg-Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
182 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 472 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 491 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1750

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 79 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. 2 ganger, stue, kjøkken, mellomgang og vaskerom
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 79 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Gang, soverom og bad
Total BRA: 20 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 40 kvm. Utvendig bod, stue, bad og 2 boder
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kott og 2 soverom i 2. etasje med grunnflate 30m2 er ikke målbare pga. liten takhøyde

Innhold
Underetasje: Utvendig bod, stue, bad og 2 boder
1. etasje: 2 ganger, stue, kjøkken, mellomgang og vaskerom
2. etasje: Gang, soverom og bad

1. etasje: Terrasse

Standard
Boligen holder en gjennomgående god standard med en kombinasjon av klassiske materialvalg og moderne løsninger. I oppholdsrommene er det heltre gulv som gir et varmt og tidløst uttrykk. Vegger og himlinger har lyse og innbydende overflater som bidrar til en behagelig atmosfære.

Kjøkkenet er oppgradert med moderne innredning og integrerte hvitevarer, og fremstår som både funksjonelt og stilrent med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Badet har flislagte overflater som gir et solid og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Rommet fremstår praktisk utformet og tilpasset dagens behov.
Samlet sett fremstår boligen med en tiltalende standard og materialvalg som gir et godt inntrykk av kvalitet og trivsel.

Parkering

På egen grunn.

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)?
6. mai 2026
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: 4985203
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppe:stein duus ca 2001 Vaskerom: andras andersen ca 2013 Underetasje Sebastian maler ca 2013
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som 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: Deler av taket er tekket om, andre ikke.
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: Utbedringer etter el tilsyn Risør heis og elektro RHE
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ca 2021
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal elteam2019
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finn jonassen 1972

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ved masse nedbør kommer fukt i sykkelboden
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gammelt hus, en del skjevheter.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Underdimensjonert avløpsrør på kjøkkenvasken, men aldri vært problem for nåværende eller forrige eier
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: Småmaur om våren Munklus fra tid til annen Mus har har vært , men satt ut gift ikke observert på mange år

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.
Grunnmur
Grunnmur består av gråstein/betong og noe sementblokker. Deler av mur står an rett på fjell.
Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens

tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer på den opprinnelige delen, har gamle spor etter borebiller.
Kledning
Kledning er av type stående med ulike årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå mht. fuktoppsamling. Råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg vest.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, med utvendig koblet glass av nyere dato. Enkelte av vinduene og terrassedør vest trenger noe vedlikehold mht. maling.
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Terrasse syd 1. etasje er med dekke i betong belagt med skifer, synlig membran side øst. Flere skifer har liten limdekning. Dekke er i fra ca. 2010.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med sperrer, kun tilgang til deler av konstruksjonen. Isolasjon lagt ut på deler av loft. Ingen luftespalte i skråtak. har dim mindre enn dagens krav.
Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 90
tallet side syd og side nord er i fra 2019. Tekking har vanlig elde mht. alder.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir
ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U-etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.
Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt. Vil fukte inn i U- etasjen.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående med ulike årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå mht. fuktoppsamling. Råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg vest.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens. Vil eskalere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, med utvendig koblet glass av nyere dato. Enkelte av vinduene og terrassedør vest trenger noe vedlikehold mht. maling.

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

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Terrassedør vil forringes raskere uten vedlikehold.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom,TG 2
Terrasse syd 1. etasje er med dekke i betong belagt med skifer, synlig membran side øst. Flere skifer har liten limdekning. Dekke er i fra ca. 2010.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og at skifer ikke har full limdekning under.
Konsekvens: Flere skifer vil på sikt løsne.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med sperrer, kun tilgang til deler av konstruksjonen. Isolasjon lagt ut på deler av loft. Ingen luftespalte i skråtak. har dim mindre enn dagens krav.

Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens: Må være obs på eventuelt snølast.

Yttertak
Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.

Snøfangere montert side nord, mangler side syd.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger.
Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger),TG 2
Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U-etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Ute i utvendig bod syd-øst fukter det inn ved vegg øst. Inne i kott nord-øst til nevnte etasje er det målt fukt i gulv. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og svikt i dreneringen side øst.
Konsekvens: Fukt vil på sikt eskalere før dreneringen utbedres utvendig. Hulltaking utelatt pga. synlig fukt i gulvet og vegger side øst.

Bad, U- etasjen
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen. Flere fliser har liten limdekning.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Membran synlig ved dør, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglede dokumentasjon.
Konsekvens: Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes. Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden. Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

Ventilasjon,TG 2
EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Bad, 2. etasje
Samlet vurdering:,TG 2
Mht. kommentarer er rommet nå modent for oppgradering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og kommentarer til gulvet.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

Vaskerom, 1. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og gulvet er flatt.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve brukstiden er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglede dokumentasjon.
Konsekvens: Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes. Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden. Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

Ventilasjon,TG 2
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset,TG 2
Piper er i stål og teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på teglsteinspipe.
Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging,TG 2
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertaket.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i luke inne i vaskerommet ved vegg øst, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system på deler av rørene. Fordeler skap montert i vaskerommet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder på rør.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG UI
Krypkjeller
Vurdering / Avvik
Innvendig inspeksjon er mulig
Kryprom side nord av boligen er med liten takhøyde og mangelfull utlufting.
Lar seg kun delvis inspisere i fra luke ved bereder i U-etasjen. Luke for full inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 775,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

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

Eiendomsskatt
Kr 8 324,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 011 072,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 044 287,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg

Polisenr: 4985203

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 461 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består i dag av to gårds- og bruksnummer. Selger vil fradele et areal på ca. 253 kvm fra gnr. 308 bnr. 78, som vil følge ved salget.

Eiendommen vil få et estimert samlet areal på 461,90 kvm.

Vedlagt salgsoppgaven følger kartskisse som viser estimert areal, hvor areal markert i gult og rosa vil følge ved salget. På arealet markert med rosa farge, som overdras til kjøper, vil det bli etablert en parkeringsrett til fordel for gjenværende del av gnr. 308 bnr. 78 (båthustomten). Rettigheten omfatter rett til å parkere 2 biler .

Dette gjøres i forbindelse med fradeling av båthuset med tilhørende tomt, markert i grønt på kartskisse vedlagt salgsoppgaven, som ikke vil medfølge i handelen.

Kjøper forplikter seg i forbindelse med kontraktsinngåelsen til å utstede en ugjenkallelig fullmakt til selger, slik at selger på egen hånd og for egen regning kan besørge fradeling og tinglysing som beskrevet ovenfor, herunder tinglysing av parkeringsrett på det fradelte arealet (rosa areal) til fordel for båthustomten. Kjøper plikter videre å medvirke til gjennomføringen, herunder å signere alle nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold når selger ber om det. Selgers rett og plikt til å gjennomføre fradeling og tinglysing består uavhengig av overtakelse og oppgjør. Erklæring om rett til parkering følger vedlagt salgsoppgaven.

Det tas forbehold om eiendommens endelige areal, slik at kjøper ikke kan gjøre arealavvik gjeldene for tomtens endelige areal basert på estimatene ovenfor.

Tinglyste heftelser og rettigheter:
I tillegg til nevnte rettigheter, har selger en ugjenkallelig rett til å fradele og tinglyse parkeringsrett som heftelse på det fradelte arealet (rosa areal) til fordel for båthustomten, som beskrevet i pkt. «Beskrivelse tomt» i salgsoppgaven og i vedlagte erklæring om parkeringsrett.

Ifølge matrikkelkart og grunnkart ligger del av eiendommen over tomtegrensen, samt at eiendommen innehar usikre eiendomsgrenser.

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

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Kolbjørnsvik - linje 103 - ca. 4 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 13 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) ca.- 17 minutter i gåavstand.
Stemmehagen barnehage (1-6 år) - ca. 20 minutter i gåavstand.

Skoler
Hisøy skole (1-10 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 15 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke klart å oppdrive originale godkjente byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger tegninger fra 1972 da boligen ble omsøkt og påbygget.

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

Det forekommer avvik fra tegninger fra 1972 og dagens romløsning.

1.etg. kjøkken og stue er slått sammen slik at det som tidligere var stue og kjøkken nå er slått sammen til et stort kjøkken. Vindfang og gang er likt i dag som på tegningene. Videre har ikke tegninger definert rom, bruken i dag av disse er gang, stue og vaskerom/bad. Trapp ned til u.etg. er terminert.

2.etg. Her er det inngang til begge soverom fra gang, det

er i dag slik at man må gå gjennom det ene soverommet til det andre.

U.etg. Trapp er terminert. Det er laget soverom og åpen stue kjøkkenløsning og fremstår som en leilighet, dette er ikke omsøkt i Arendal kommune. Ikke godkjente leiligheter kan resultere i ombygging til nyeste forskrifter som vil omfatte større arbeider, videre undersøkelser hos kommunale myndigheter anbefales. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

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

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp for eiendommen.
Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler datert 24.10.2016.

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

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget til våningshuset datert 08.11.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Kommentarer fra midlertidig brukstillatelse: Tilbygget er ferdig i 1.etasje. De gjenstående maleriarbeider på bad må utføres fortløpende.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og planbestemmelser for områdeplan for Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle - Planid: 09062012-9 - Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse.
Kommuneplan Arendal 2023- 2030 - Planid: 42032022-8.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Innseiling Arendal, Kolbjørnsvik fergeleie - Planid: 09062019-22,42032022-20.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Arendal kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

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:

4203/306/64:
15.05.2026 - Dokumentnr: 535606 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

11.05.1909 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1094675 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:64

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Båtplass som kan kjøpes for kr. 350.000,- er i dag utvidet til 4,5meter rettigheten som er på bryggen er til en 3.5meters plass. Det som følger med dersom man kjøper båtplassen er 3.5meter.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 920,-
Ekstra kommunalt kr. 212,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
SoMe video kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 125 582,- 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 22. mai 2026

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

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

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

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

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

Sperrevigveien 45

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Offentlig transport

Kolbjørnsvik Linje 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.6 km
Kristiansand Kjevik	52 min

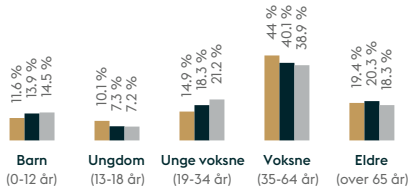
Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-6... 38 barn	16 min 1.3 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 å... 35 barn	17 min 1.4 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Hisøy	20 min
Rema 1000 His	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

Sport

Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa....	0.1 km
Hisøy skole	15 min
Medvind Trening	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	12 min

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Sperrevigveien 45

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: **306** Bnr: **64**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *167430*
Opprettet: *19.05.2026*
Utskrift: *20.05.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.
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

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - U- etasjen
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
25 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - U- etasjen
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Innvendige trapper
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Utstyr på tak
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Bad - U- etasjen
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon
Vaskerom - 1. etasje
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Ventilasjon
Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Bad - 2. etasje
Samlet vurdering:

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og renovert innvendig.

Det er nå behov for noe vedlikehold utvendig og det som først står for tur er dreneringen.

Innvendig er det kommentarer til våtrommene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anette Solberg-Jacobsen Terje Solberg-Jacobsen	**Rekvirert dato:**	07.05.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Terje Solberg-Jacobsen	**Besiktigelsesdato:**	20.05.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 Kolbjørnsvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
306	64

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Terje Solberg-Jacobsen
Anette Solberg-Jacobsen

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.	17.05.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 1750	1972	Påbygg.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		40	
1. etasje	86		79
2. etasje	20		
Sum:	**106**	**40**	**79**
Sum BRA:	**146**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-e:** Utvendig bod, stue, bad, 2 boder.
1. etasje	**BRA-i:** 2 ganger, stue, kjøkken, mellomgang, vaskerom. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, soverom, bad.

Kommentar til arealopplysninger

Kott og 2 soverom i 2. etasje med grunnflate 30m2 er ikke målbare pga. liten takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av gråstein/betong og noe sementblokker. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:

Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt. Vil fukte inn i U- etasjen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer på den opprinnelige delen, har gamle spor etter borebiller.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående med ulike årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Deler av kledning har liten avstand ned til terrengnivå mht. fuktoppsamling. Råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg vest.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens.
Vil eskalere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, med utvendig koblet glass av nyere dato. Enkelte av vinduene og terrassedør vest trenger noe vedlikehold mht. maling.

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Terrassedør vil forringes raskere uten vedlikehold.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Terrasse syd 1. etasje er med dekke i betong belagt med skifer, synlig membran side øst. Flere skifer har liten limdekning. Dekke er i fra ca. 2010.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og at skifer ikke har full limdekning under.

Konsekvens:
Flere skifer vil på sikt løsne.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med sperrer, kun tilgang til deler av konstruksjonen. Isolasjon lagt ut på deler av loft. Ingen luftespalte i skråtak. har dim mindre enn dagens krav.

Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Må være obs på eventuelt snølast.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 90 tallet side syd og side nord er i fra 2019. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere montert side nord, mangler side syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger
Veggene er i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Ute i utvendig bod syd-øst fukter det inn ved vegg øst. Inne i kott nord-øst til nevnte etasje er det målt fukt i gulv. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og svikt i dreneringen side øst.

Konsekvens:
Fukt vil på sikt eskalere før dreneringen utbedres utvendig.
Hulltaking utelatt pga. synlig fukt i gulvet og vegger side øst.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG IU

Innvendig inspeksjon er mulig
Kryprom side nord av boligen er med liten takhøyde og mangelfull utlufting. Lar seg kun delvis inspisere i fra luke ved bereder i U- etasjen. Luke for full inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2015.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen. Flere fliser har liten limdekning.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig ved dør, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglede dokumentasjon.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1

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

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone i dusjen er på yttervegg.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2002.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og gulvet er tilnærmet flatt, sluk lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

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

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

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

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kar står på yttervegg.

TG 2

Samlet vurdering:
Mht. kommentarer er rommet nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og kommentarer til gulvet.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett membran.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra ca. 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og gulvet er flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglede dokumentasjon.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum, klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

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 i fra 2010.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er av type sving, liten høyde i hele løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peisovn i 1. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Piper er i stål og teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på teglsteinspipe.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå kondens på undertaket.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

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

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

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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i luke inne i vaskerommet ved vegg øst, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system på deler av rørene. Fordeler skap montert i vaskerommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Halve brukstiden er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på rør.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2015 modell, 200 liter, montert i kott U- etasjen.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i kott syd-øst U- etasjen på vegg øst.
Hovedsikring 25 ampere, 10 kurser.

Sikringsskap montert i 2. etasje ved topp av trapp på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 14 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?	Ukjent.	

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)?	2025	Div. oppgraderinger.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

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.


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?	Ja	
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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 20.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Solberg-Jacobsen	9578-5999-4-1762718	2026-05-17 21:16:32
Anette Solberg-Jacobsen	9578-5998-4-1661352	2026-05-17 21:19:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Anette Solberg-Jacobsen, Terje Solberg-Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2026

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: 4985203
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppe:stein duus ca 2001 Vaskerom: andras andersen ca 2013 Underetasje Sebastian maler ca 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som 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: Deler av taket er tekket om, andre ikke.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedringer etter el tilsyn Risør heis og elektro RHE

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal elteam2019

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finn jonassen 1972

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ved masse nedbør kommer fukt i sykkelboden

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gammelt hus, en del skjevheter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Underdimensjonert avløpsrør på kjøkkenvasken, men aldri vært problem for nåværende eller forrige eier

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: Småmaur om våren Munklus fra tid til annen Mus har har vært , men satt ut gift ikke observert på mange år

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0129/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anette Solberg-Jacobsen	**2026-05-17**	**Terje Solberg-Jacobsen**	**2026-05-17**

Identifikasjon

Anette Solberg-Jacobsen

Identifikasjon

Terje Solberg-Jacobsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299728**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167133673**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **283,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 654 kWh**

	ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	306	Bnr.:	64	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sperrevigveien 45, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	13.05.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyrer	kr. 17 459
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 324,-

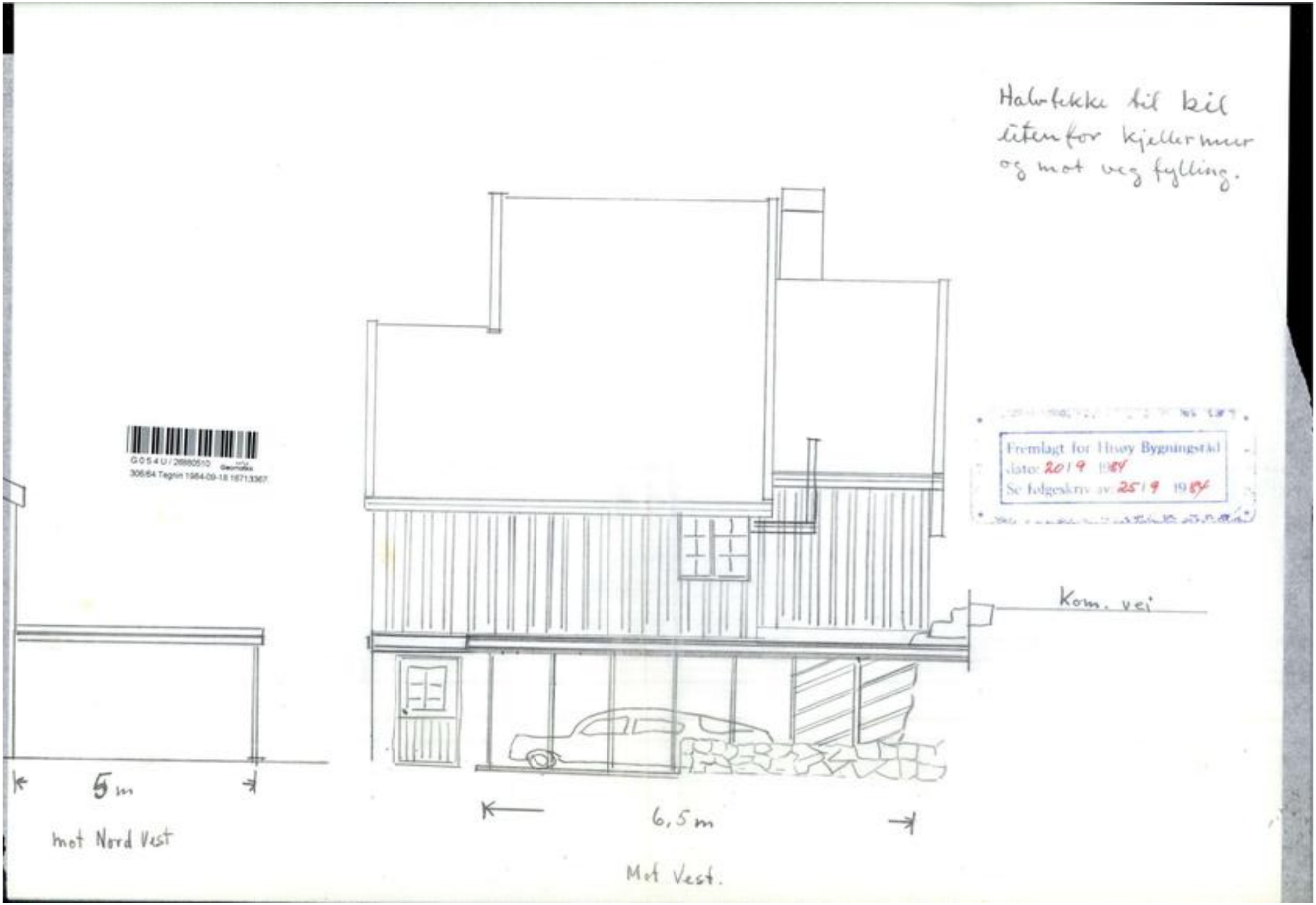
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

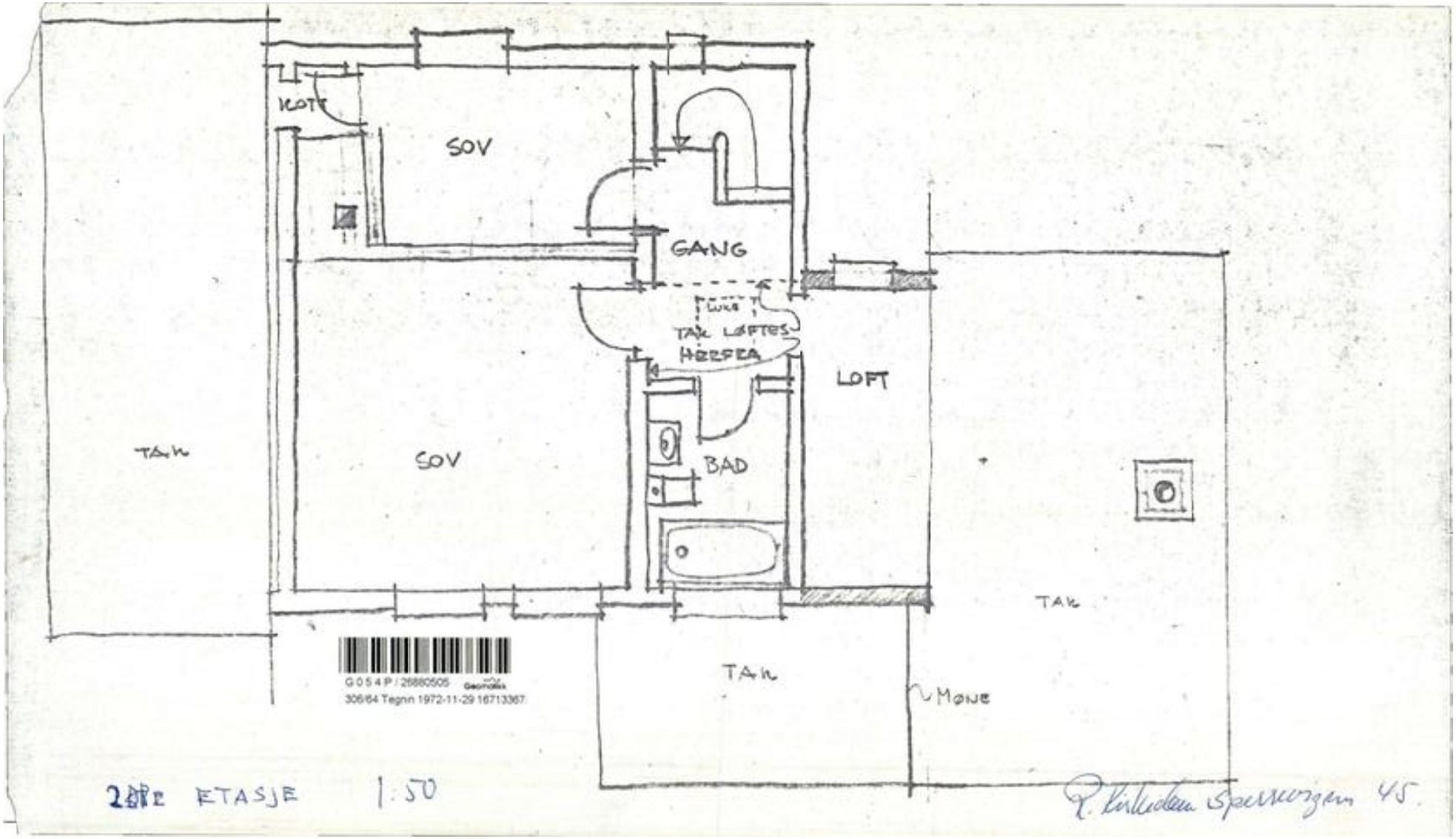
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

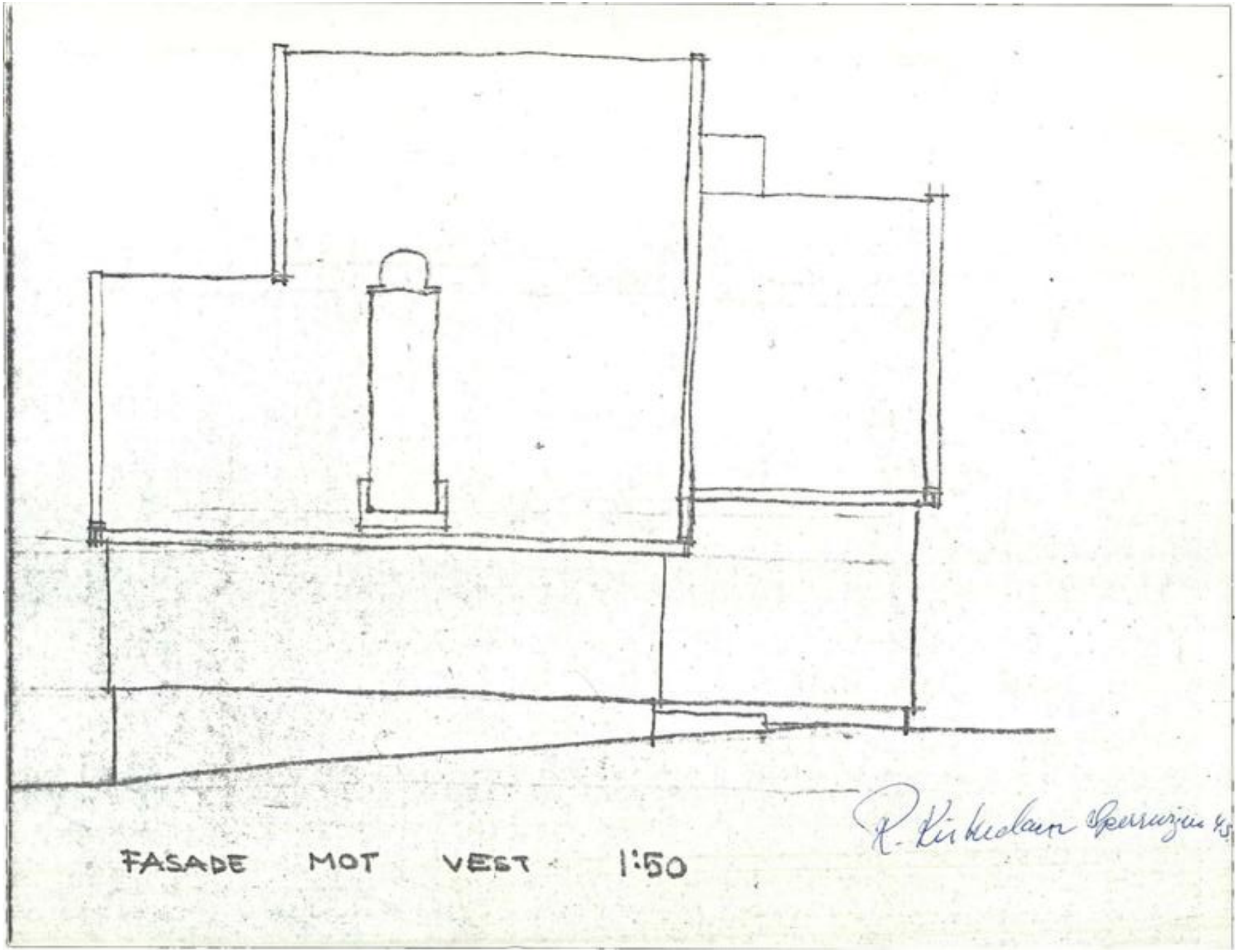
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

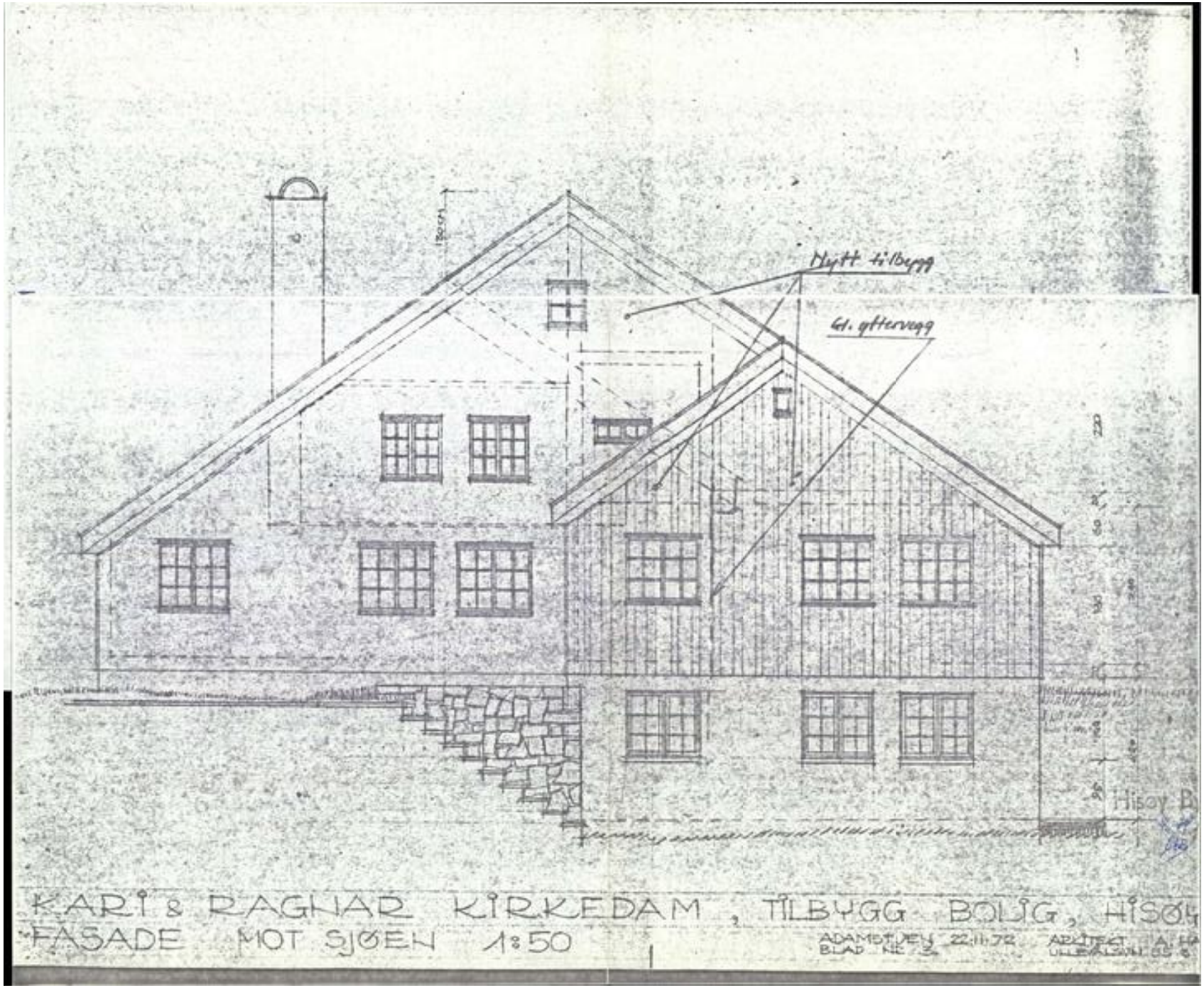
Ferdigmeldt Vannmåler

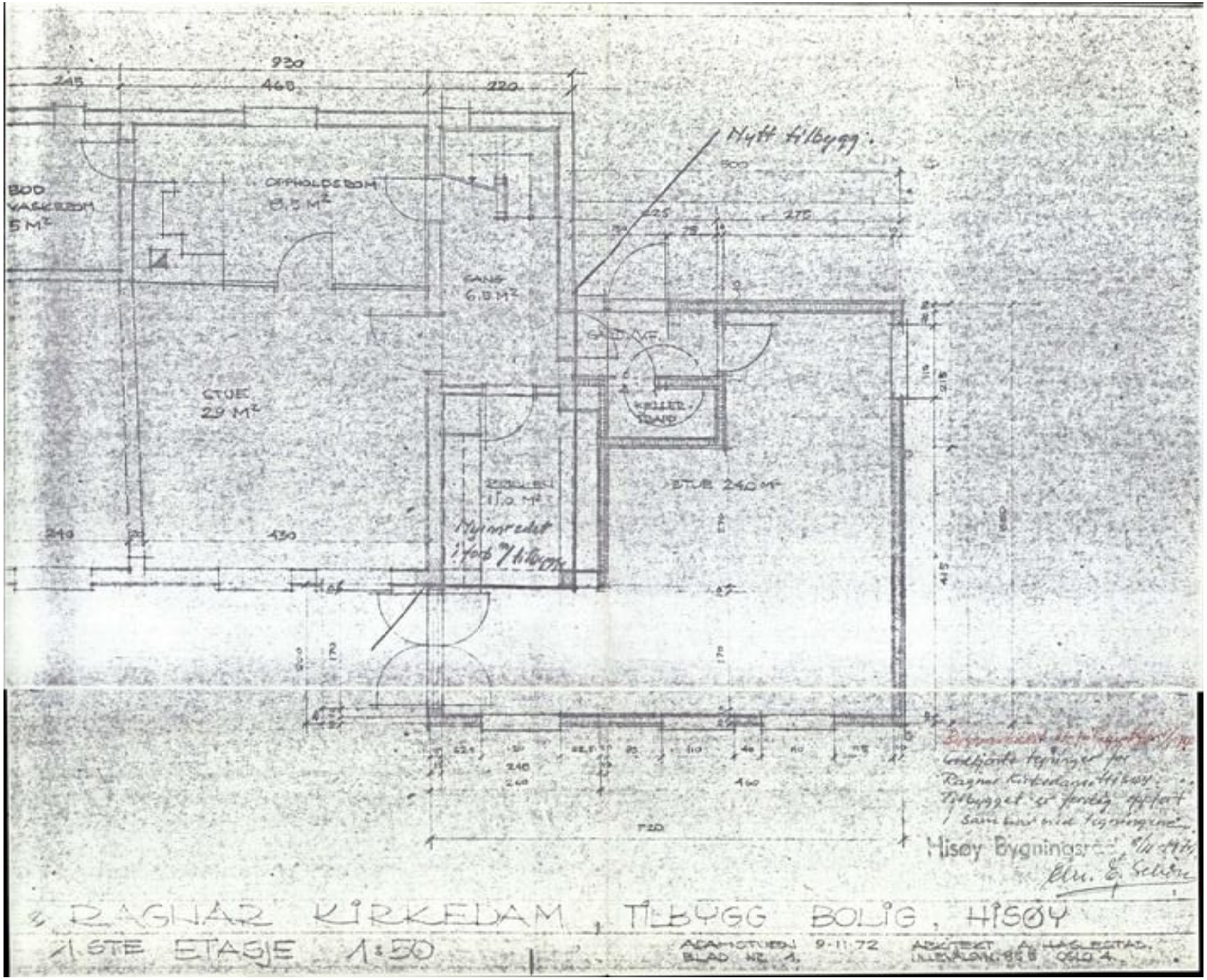
Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	FINN OG ALBERT EGELAND AS	Orgnr:	987760605
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	24.10.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	vaskerom		
Tekst / kommentar:			

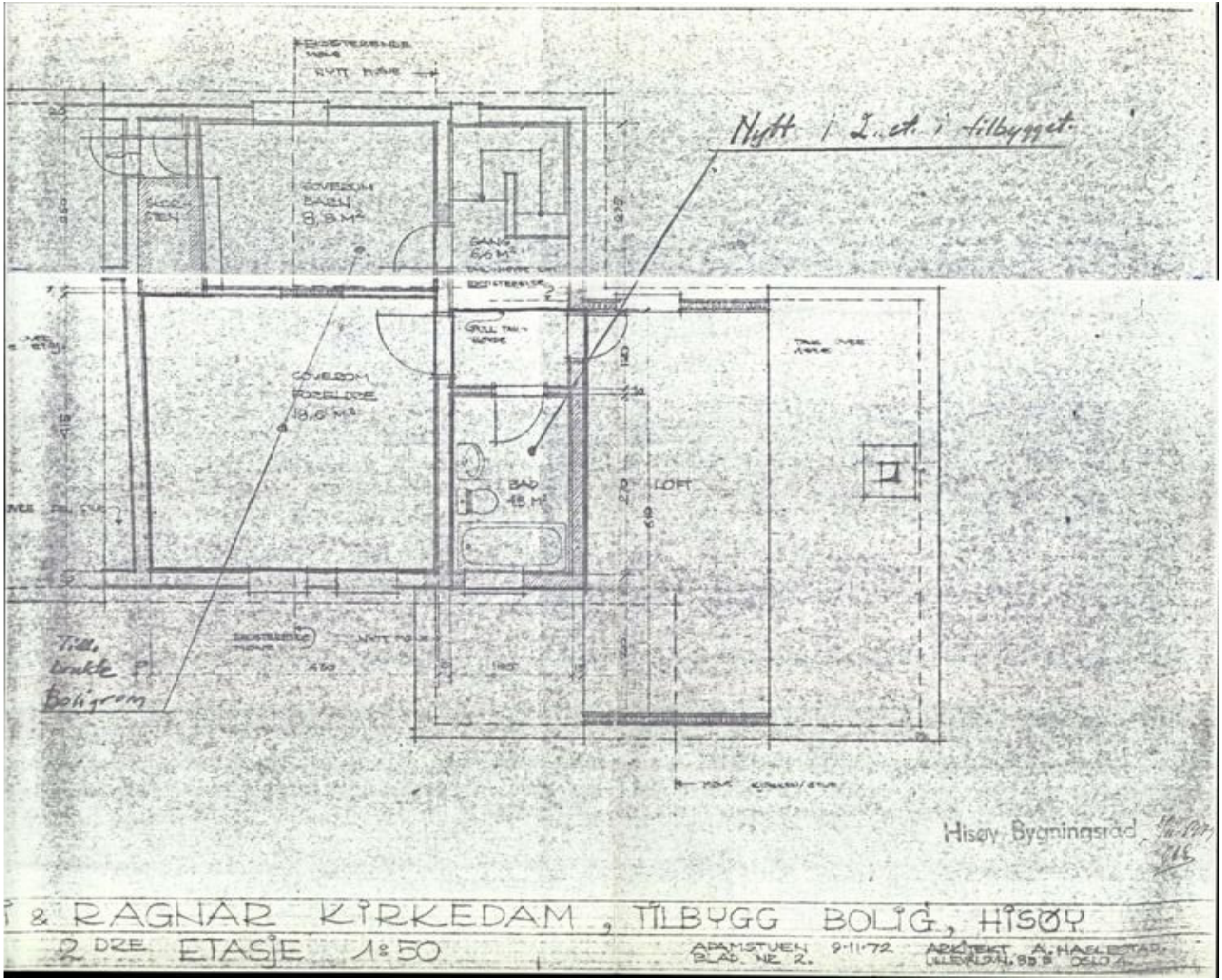

Halvtekke til bil
litenfor kjellermur
og mot veg fylling.
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 2019 1984
Se følgeskriv av: 2519 1984
Kom. vei
5 m
mot Nord Vest
6,5 m
Mot Vest.

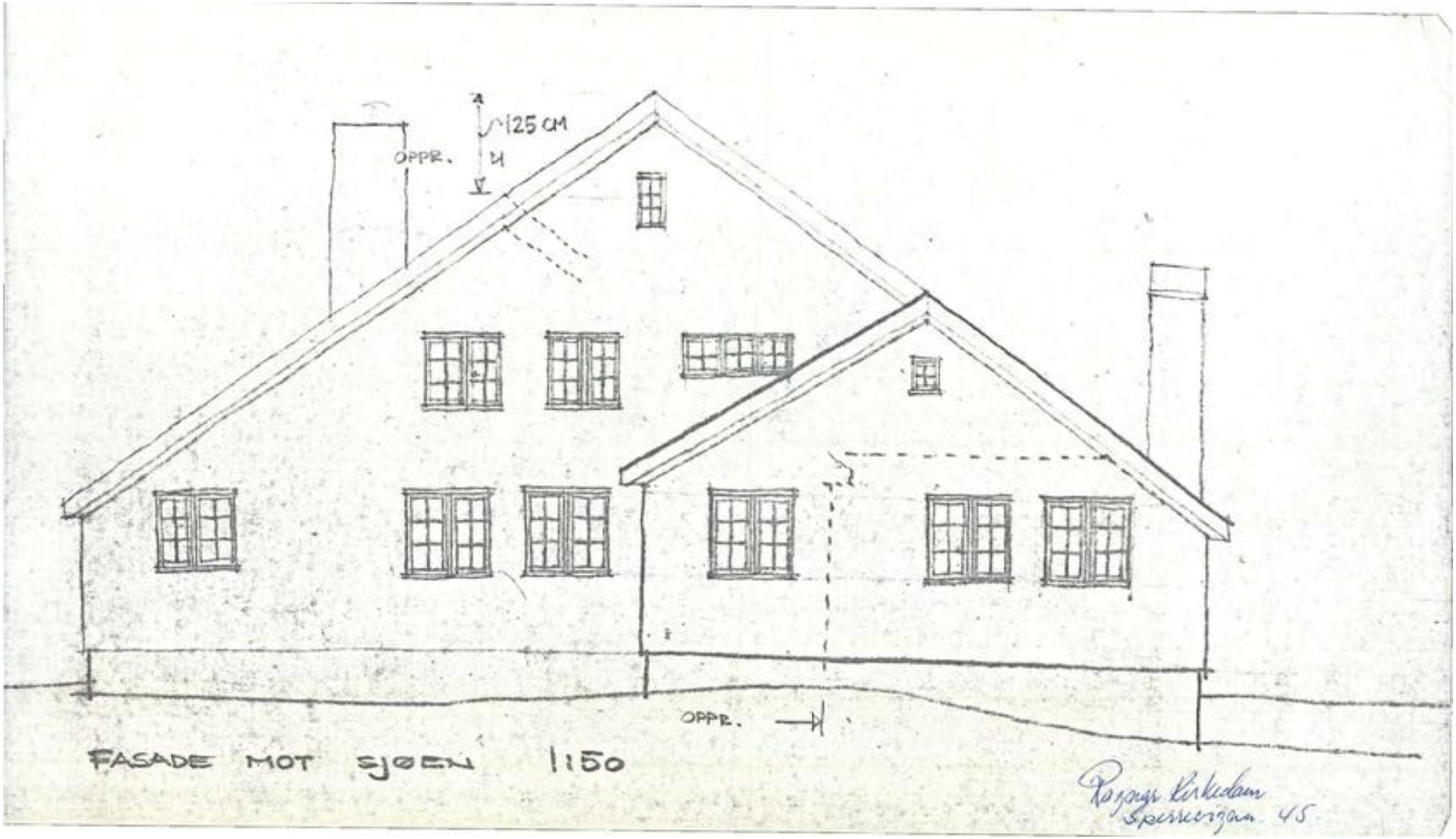

KOTT
SOV
GANG
LUKE
TAK LØFTES HERFRA
LOFT
TAK
SOV
BAD
TAK
TAK
MØNE
G054P/26880505
306/64 Tegnn 1972-11-29 16713367
2DRE ETASJE
1:50


FASADE MOT VEST 1:50


Nytt tilbygg
Gl. gittervegg
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT SJØEN 1:50
ADAMSTUEN 22.11.72
BLAD NR 3
ARKITEKT A. HA

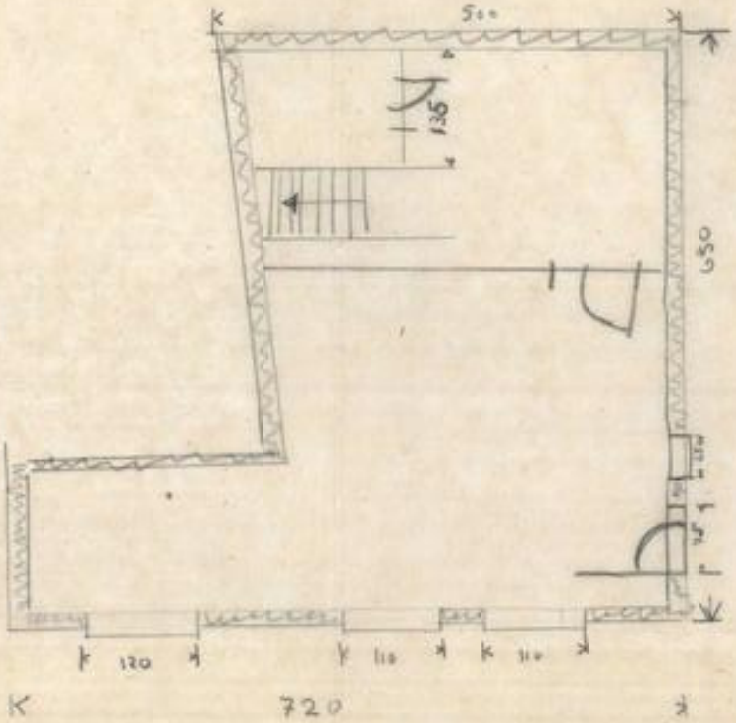

930
245
460
220
Nytt tilbygg.
500
BOD
VASKEROM
5 M²
OPPHOLDSROM
13,5 M²
GANG
6,8 M²
STUE
29 M²
KJELLER-
TRAPP
STUE 24,0 M²
Nyinnredet
i forb. m/tilbygg
240
430
275
F20
Godkjente tegninger for
Ragnar Kirkedam, Hisøy
Tilbygget 5⁰ forskj. oppført
i samsvar med tegningene
Hisøy Bygningsråd
Chr. Selsbø
RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
1. STE ETASJE 1:50
ARKITEKTEN BLAD NR. 1.
9-11-72
ARKITEKT A. HAGLEITAD, LILLEVALVEIEN 85 B OSLO 4.

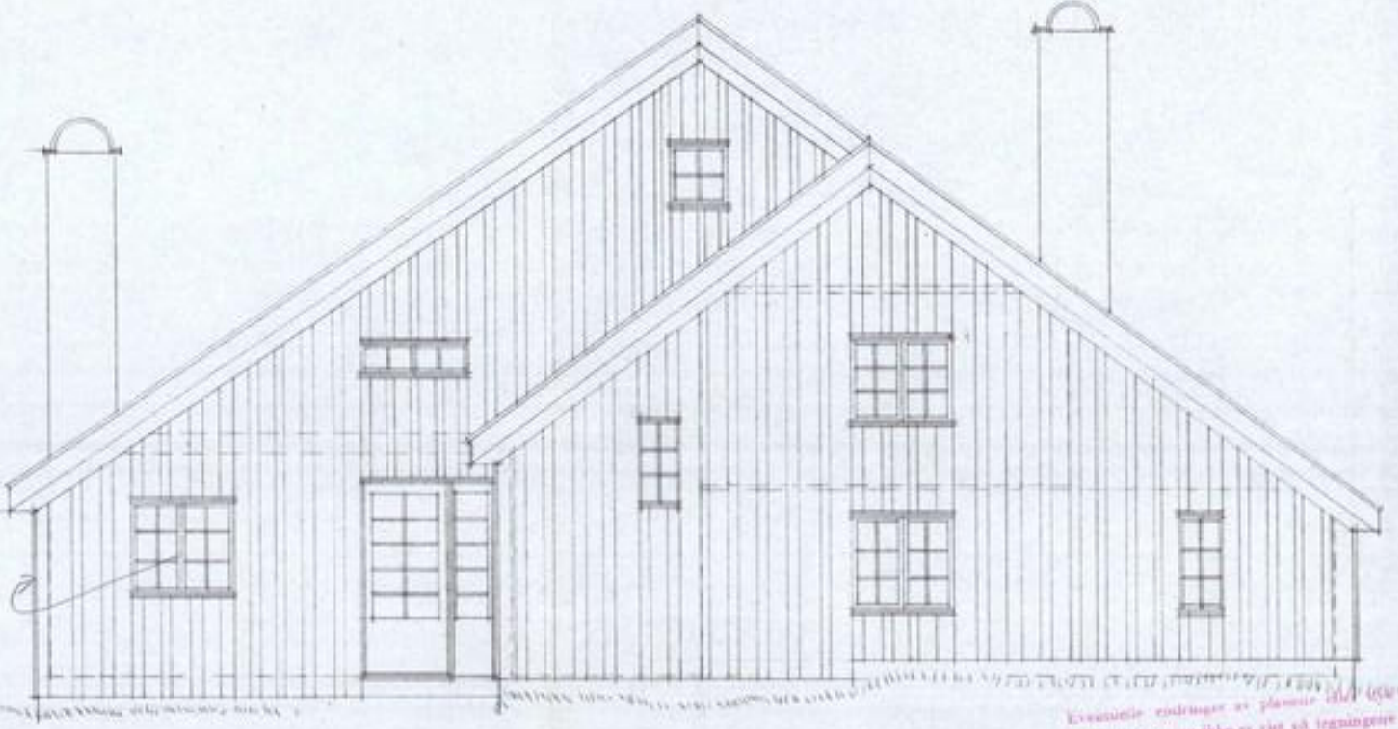

Nytt i 2. et. i tilbygget
SOVEROM BARN 8,8 M²
SOVEROM FORELDRE 18,6 M²
BAD 4,8 M²
LOFT
Hisøy Bygningsråd
& RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
2 DRE ETASJE 1:50
APRIL 9-11-72
ARKITEKT A. HAGLESTAD


125 CM
OPPR.
OPPR.
FASADE MOT SJØEN 1:50
Rasmus Kirkedam
Spenncrgata 45

Kjellerplan

R. KIRKEDAM.





Eventuelle endringer av planene (ikke
innretninger som ikke er vist på tegningene
her eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v.
må forelegges Bygningsrådet for særskilt
godkjenning.

Byggherren må melde fra
til bygningsrådet når
grunnarbeidet skal påbegynnes
og likeså når bygget
skal påbegynnes.

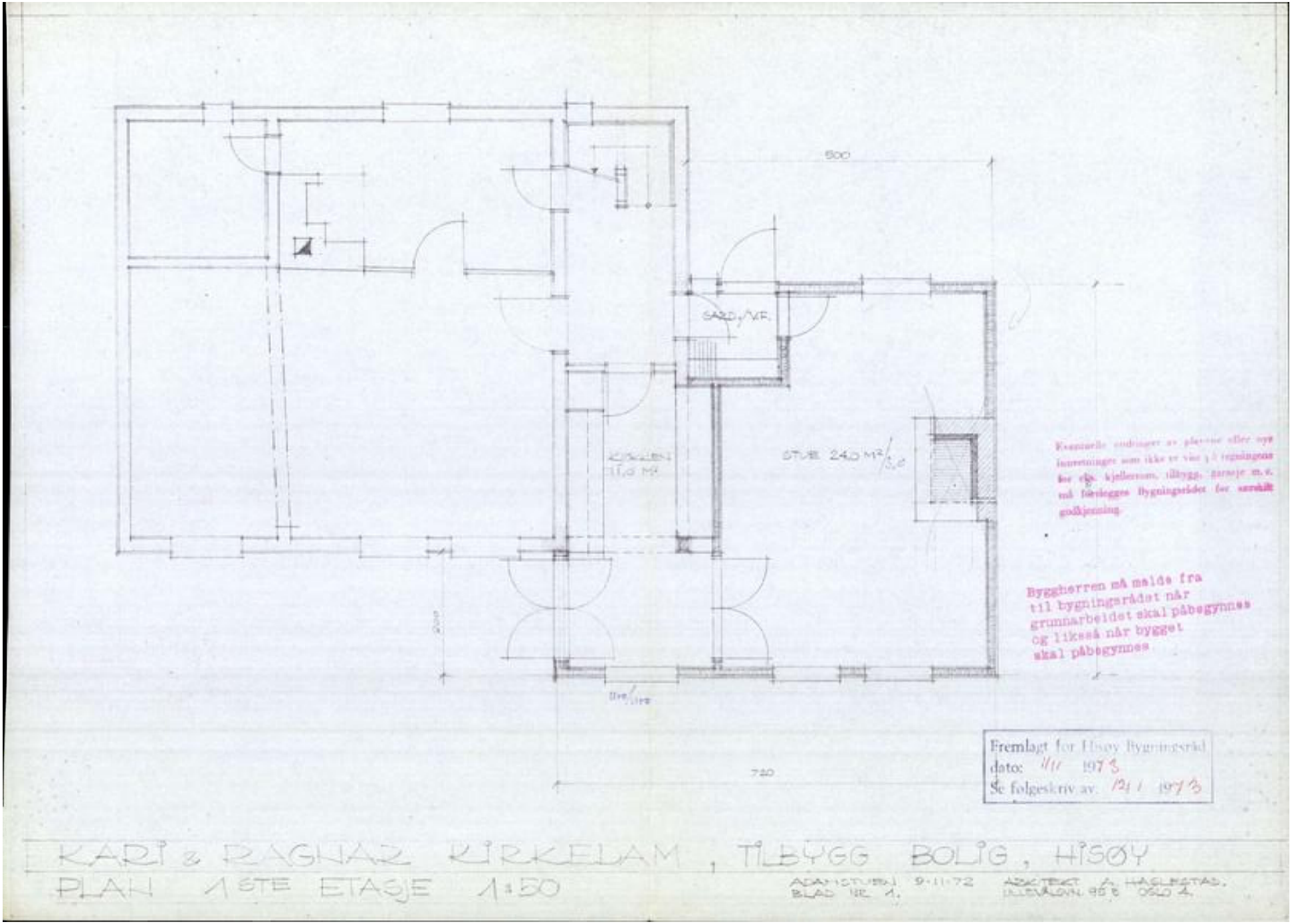
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 7/11 1973
Se følgeskriv av 12/11 1973

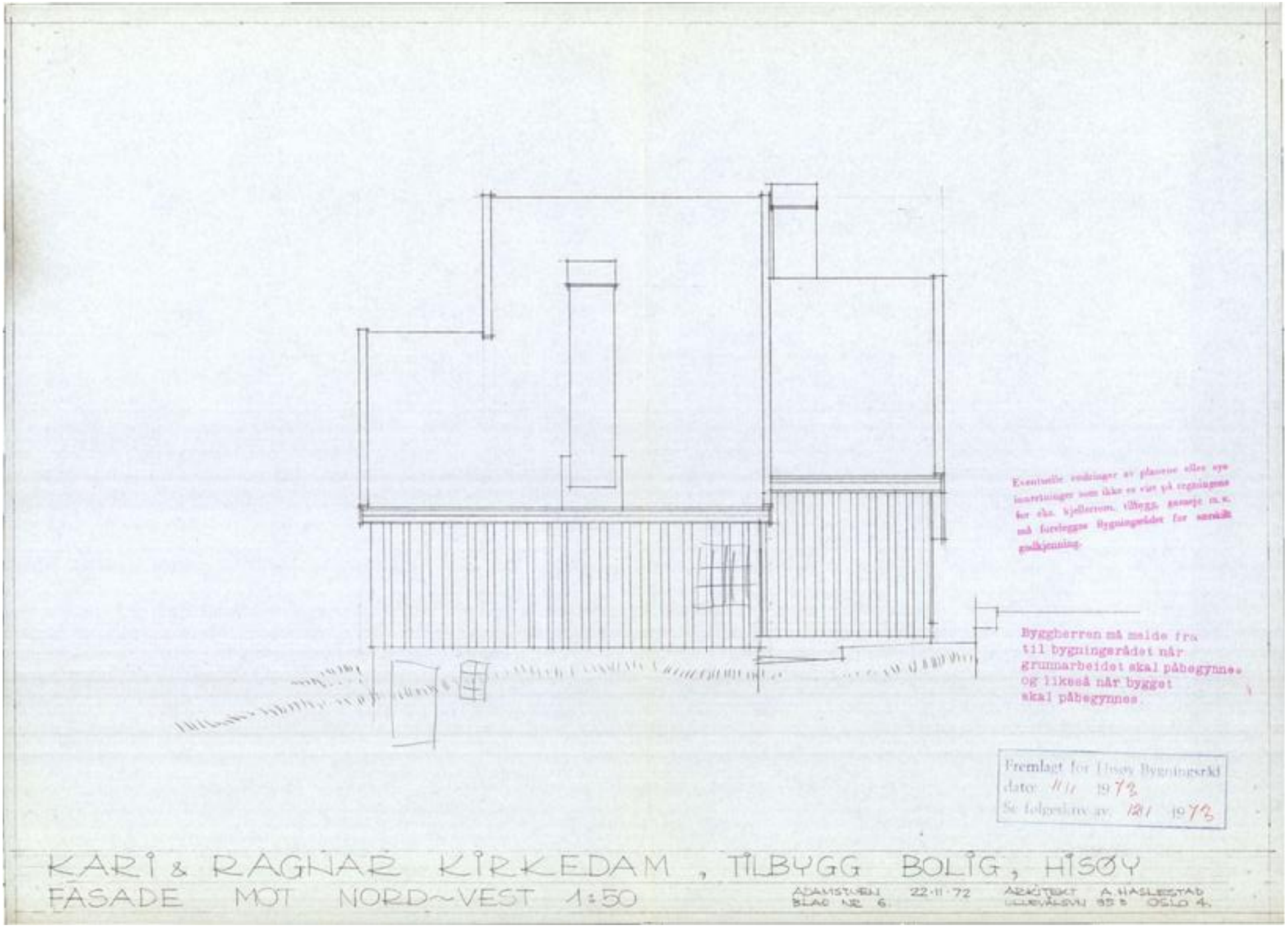
G 0 5 4 o / 26880504 geomatikk
306/64 Tegnnr 1972-11-29 16713367

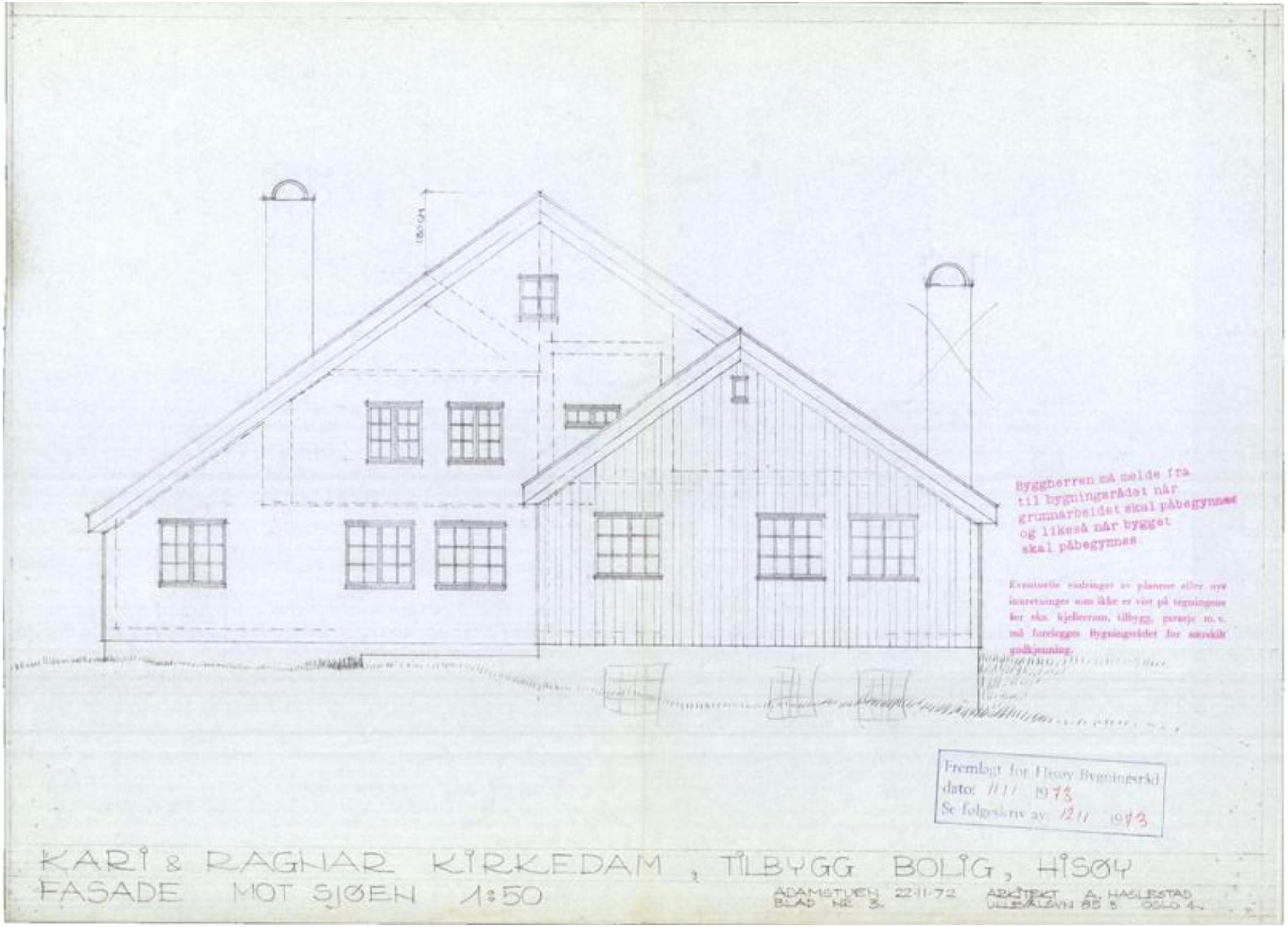
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY

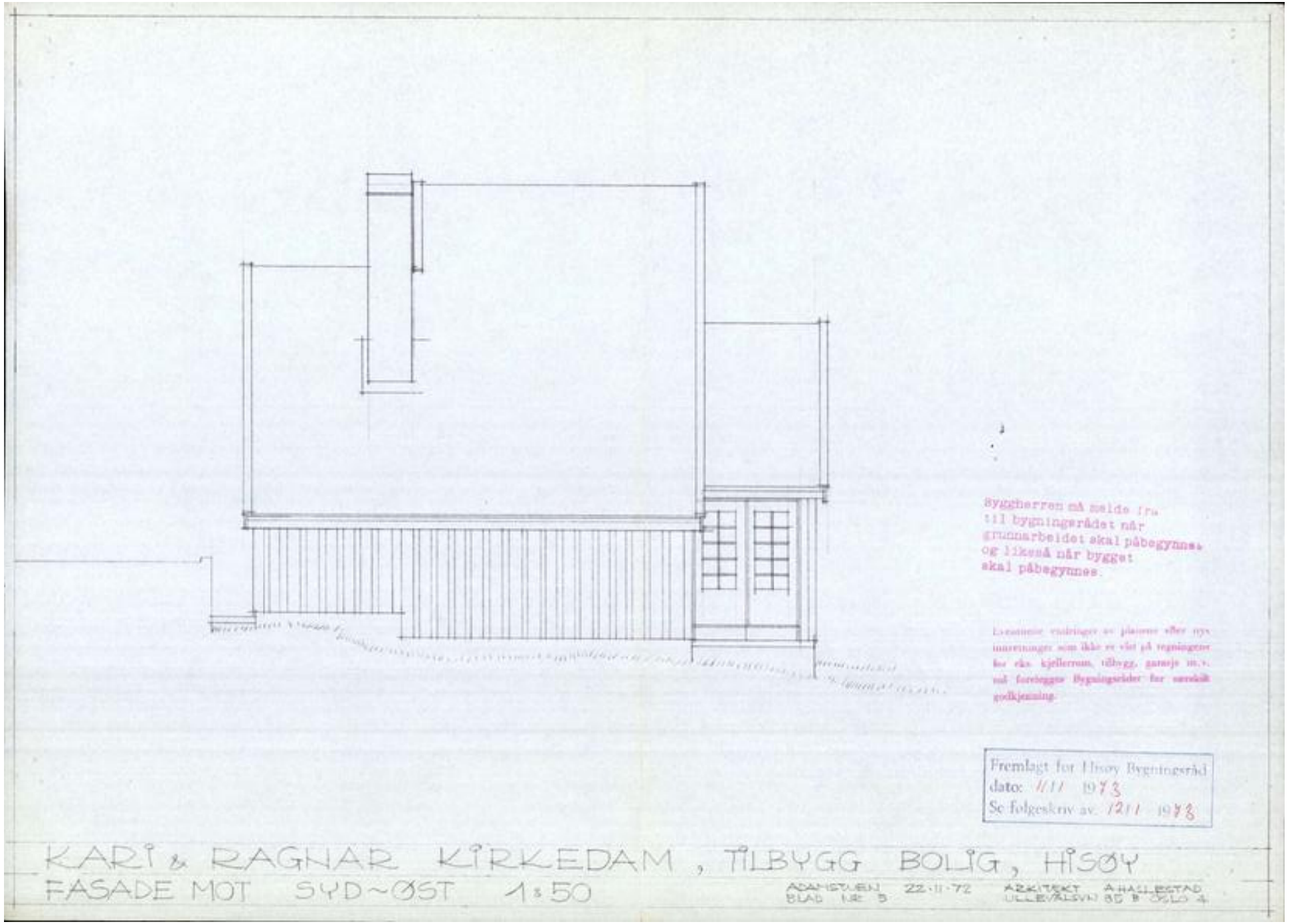
FASADE MOT VEGEN 1:50

ADAMSTUEN 22-11-72 ARKITEKT A. HAGLESTAD
BLAD NR 4. ULLEVÅLSVN 65 B OSLO 4.


500
SKJD./VF.
KJØKKEN
11,0 M²
STUE 24,0 M²
300
740
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 1/11 1973
Se følgeskriv av 12/1 1973
Kunstferdige endringer av plassering eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må foreligge Bygningsrådet for særskilt godkjenning.
Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
KARI & RAGNAR KIRKELAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
PLAN 1 STE ETASJE 1:50
ADAMSTUEN 9-11-72
BLAD NR. 1.
ARKITEKT A. HASLESTAD.
DILLEVALGVN. 95 B OSLO 4.


Eventuelle endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.
Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Fremlagt for Ibsen Bygningsrkd
dato 11/1 1973
Se følgeskriv av 12/1 1973
KARI & RAGNAR KIRKEDAM , TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT NORD~VEST 1:50
ADAMSTUEN BLAD NR 6.
22·11·72
ARKITEKT A. HASLESTAD
OSLO 4.


Byggherren må melde fra til byggingsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.
Eventuelle endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene her ska. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Byggingsrådet for særskilt godkjenning.
Fremlagt for Høsøy Byggingsråd
dato: 11/1 1973
Se følgeskriv av: 12/1 1973
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT SJØEN 1:50
ADAMSTUEN 22-11-72
BLAD NR 3.
ARKITEKT A. HASLESTAD
ULLEVÅLSVN 85 B OSLO 4



Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.

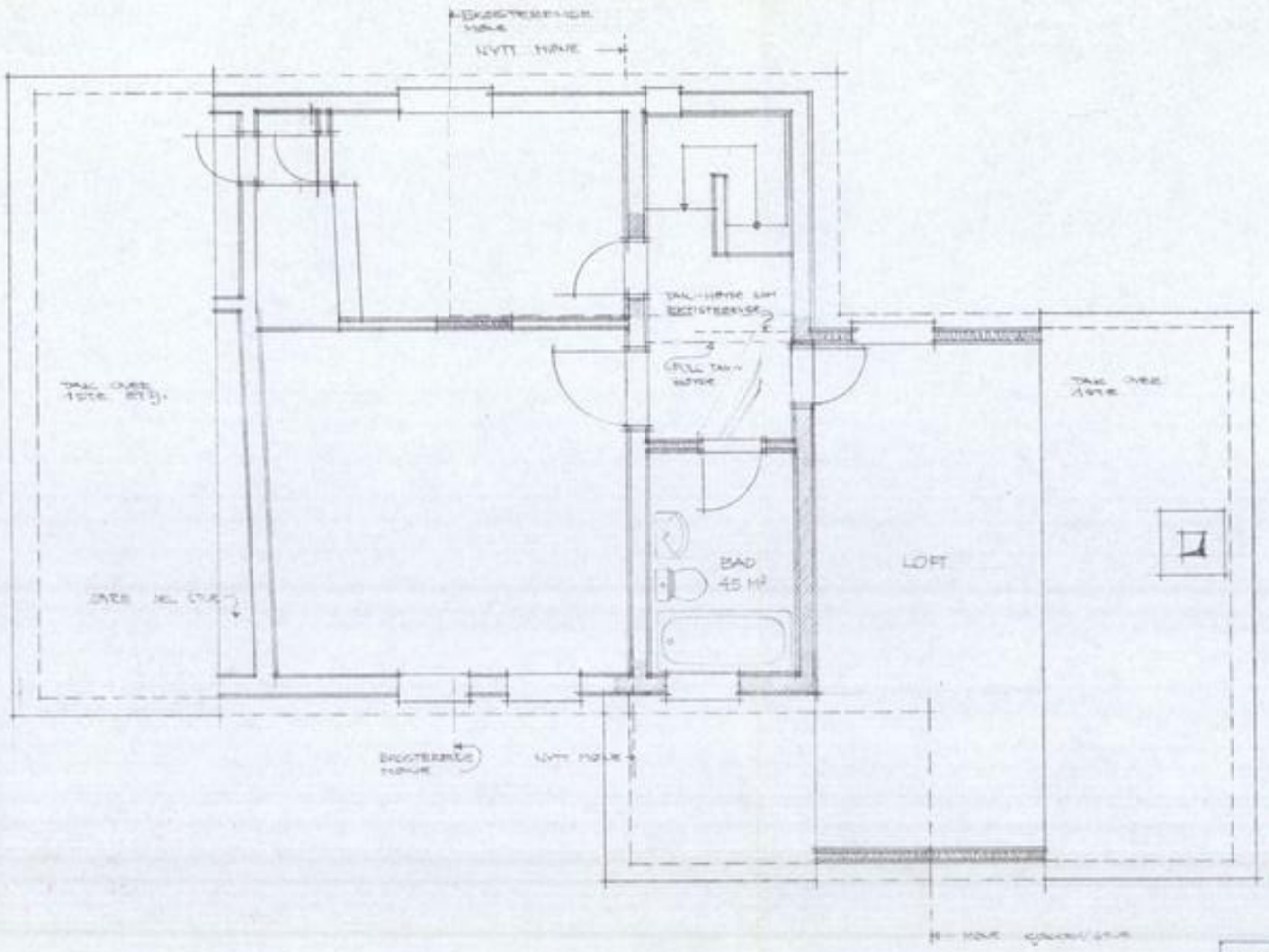
Evt. senere endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene her eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 1/11 1973
Se følgeskriv av: 12/1 1973

KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY

FASADE MOT SYD~ØST 1:50

ADAMSTUEN BLAD NR: 5 22-11-72 ARKITEKT A HALLESTAD ULLEVÅLSVEI 80 B OSLO 4



Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.

Eventuelle endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.

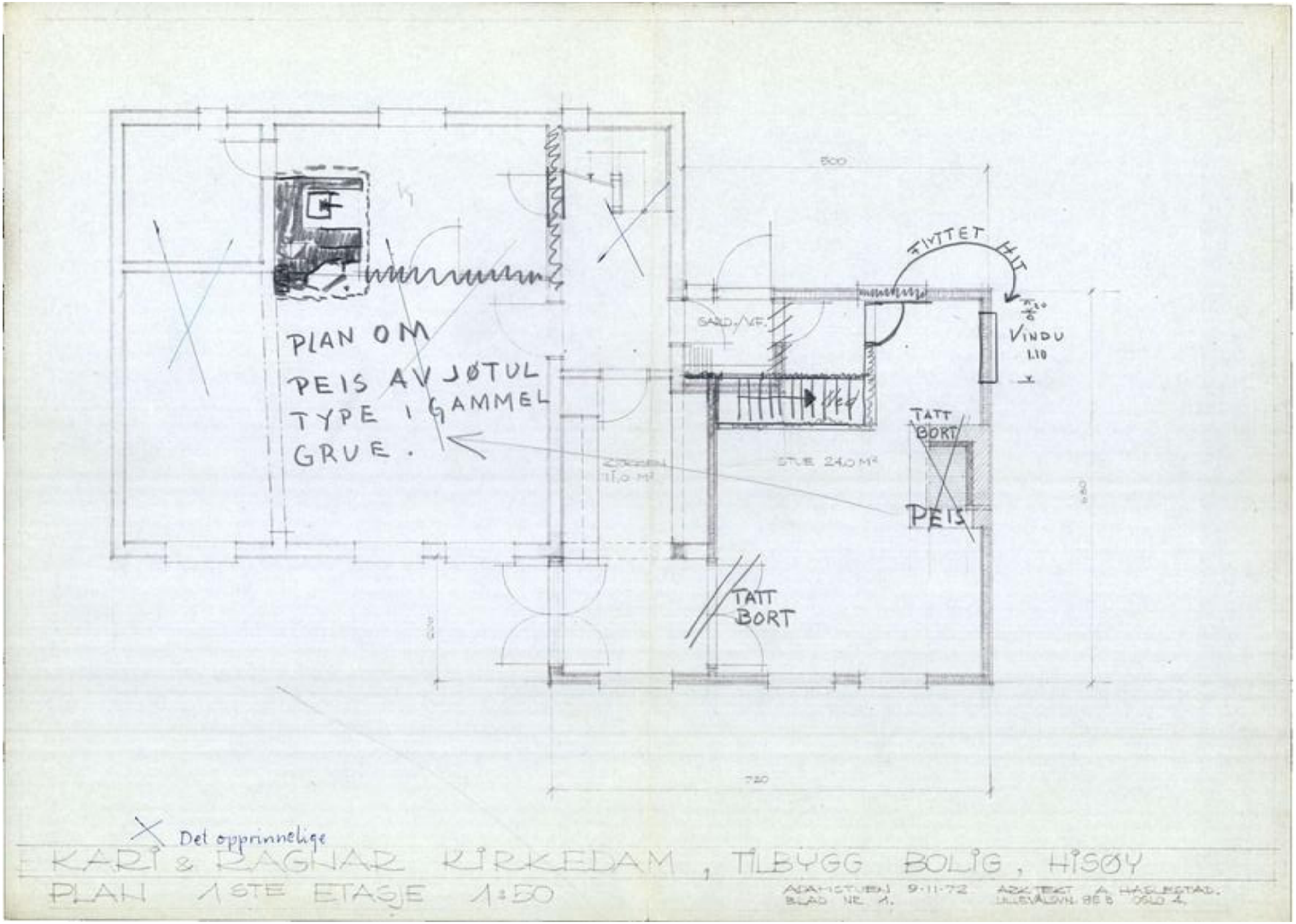
Fremlagt for Ullern Bygningsråd
dato: 11/1 1973
Se følgeskriv av 12/1 1973

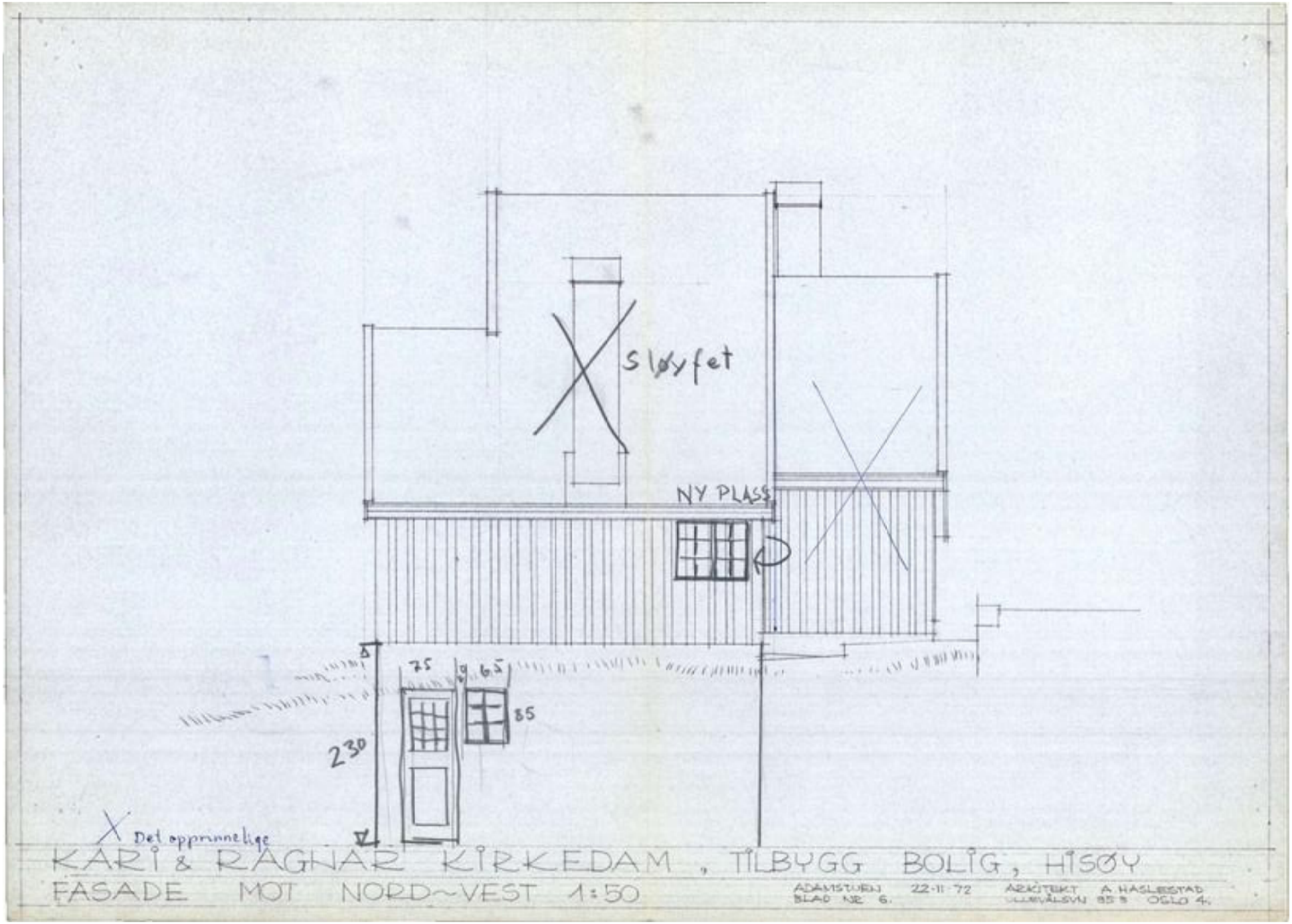
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY

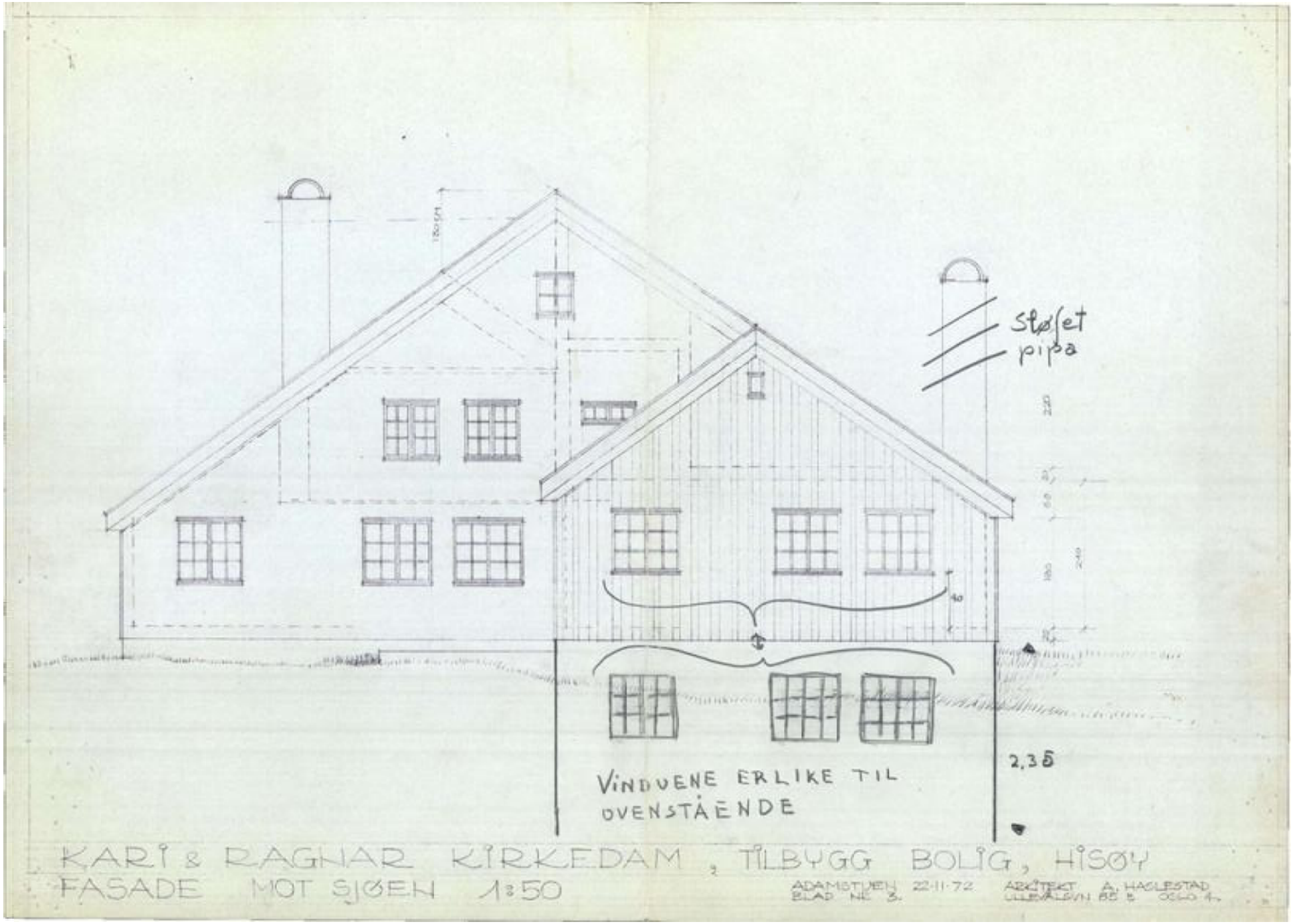
PLAN 2 DRE ETASJE 1:50

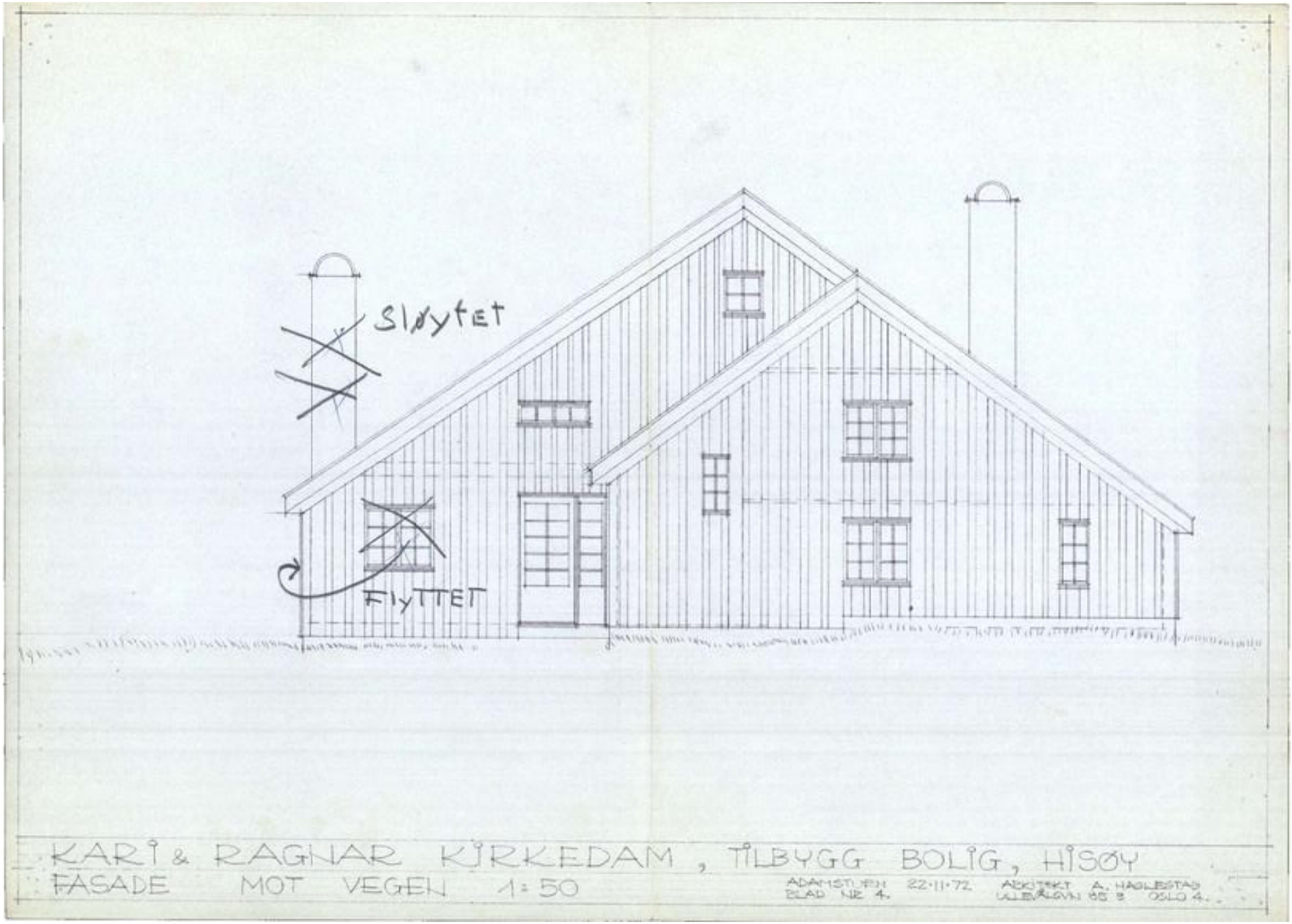
ADAMSTUEN 9.11.72
BLAD NR 2.

ARKITEKT A. HASLESTAD.
ULLEVÅLSV. 35 B OSLO 4.


PLAN OM
PEIS AV JØTUL
TYPE I GAMMEL
GRUE.
FLYTTET HIT
VINDU
1.10
TATT BORT
PEIS
TATT BORT
STUE 24,0 M²
500
720
Det opprinnelige
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
PLAN 1STE ETASJE 1:50
ARKITEKTEGN. 9-11-72
BLAD NR. 1.
ARKITEKT A. HASLESTAD.


Sløyfet
NY PLASS
75
65
85
230
X Det opprinnelige
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT NORD~VEST 1:50
ADAMSTUEN 22-11-72
BLAD NR 6.
ARKITEKT A. HASLESTAD
ULLEVÅLSVN 85 B OSLO 4.


Støpet pipa
VINDUENE ERLIKE TIL OVENSTÅENDE
2,35
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT SJØEN 1:50
ADAMSTUEN 22-11-72
BLAD NR 3.
ARKITEKT A. HAGLESTAD


SLØYFET
FLYTTET
KARI & RAGNAR KIRKEDAM, TILBYGG BOLIG, HISØY
FASADE MOT VEGEN 1:50
ADAMSTUEN BLAD NR 4.
22·11·72
ARKITEKT A. HAGLESTAD
ULLEVÅLSVEI 65 B OSLO 4.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	7 107,41 kr
Sum	**7 107,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/1	0 %	3 064,63 kr	1 532,30 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	1 787,70 kr
					Sum	**6 640,02 kr**	**3 320,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ragnar Kirkedam

Spenevisveien 45

Etter besiktigelse foretatt den 8.11.74 gis herved midlertidig brukstillatelse av tilbygg til våningshus på eiendommen Gnr. 6, Bnr. 64, Spenevisveien 45, Hisøy.

Merknader: Tilbygget er ferdig i 1. etasje. De gjenstående malerarbeider på bad må utføres fortløpende.

G 0 5 4 K / 26880500 Geomatikk
306/64 Ferdig 1972-11-29 16713367

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Hisøy den 8/11-74

A. Forsberg
bygningskontrollør

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66


Arendal
Kartutsnitt
306/19
306/567
Mår mangler
308/71
308/66
41
Kulltangen
308/301
47
308/78
308/307
306/213
21
Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
306/64
45
308/245
308/78
Kulltangen
Sperrevigveien
307/1
306/77
= CA 196,5 M²
= CA 23,8 M²
= CA 229,8 M²
N
0
5.5
11
m
Målestokk 1 : 250
19.05.2026
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 208 m²
Dato: 2026-05-07

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Veikart

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 208 m²
Dato: 2026-05-07

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

Europaveg

Europaveg - Tunnel

Riksveg

Fylkesveg

Fylkesveg - Tunnel

Kommuneveg

Kommuneveg - Tunnel

Privat veg

Privat veg - Tunnel

Skogsveg

Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

Europa - gangOgSykkelveg

Fylke - fortau

Fylke - gang- og sykkel

Fylke - gangogsykkel- tunnel

Kommune - fortau

Kommune - gang- og sykkel

Kommune - gågate

Kommune - trapp

Kommune - tunnel

Privat - gang- og sykkel

Privat - tunnel

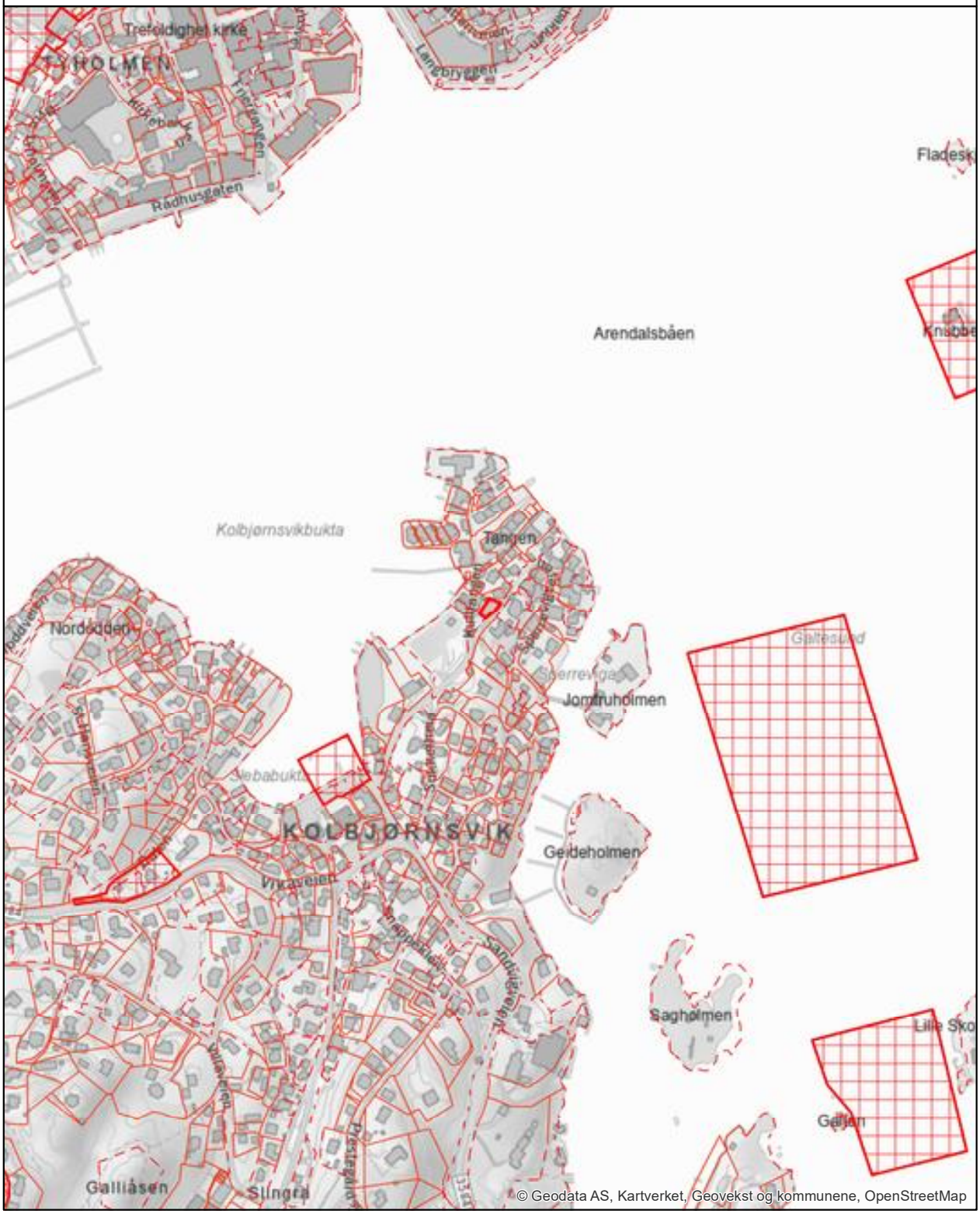
Arealplaner under arbeid

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0
Planident: 09062019-22,42032022-20
Plannavn: Innseiling Arendal, Kolbjørnsvik fergeleie

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-07

ARENDAL KOMMUNE

N



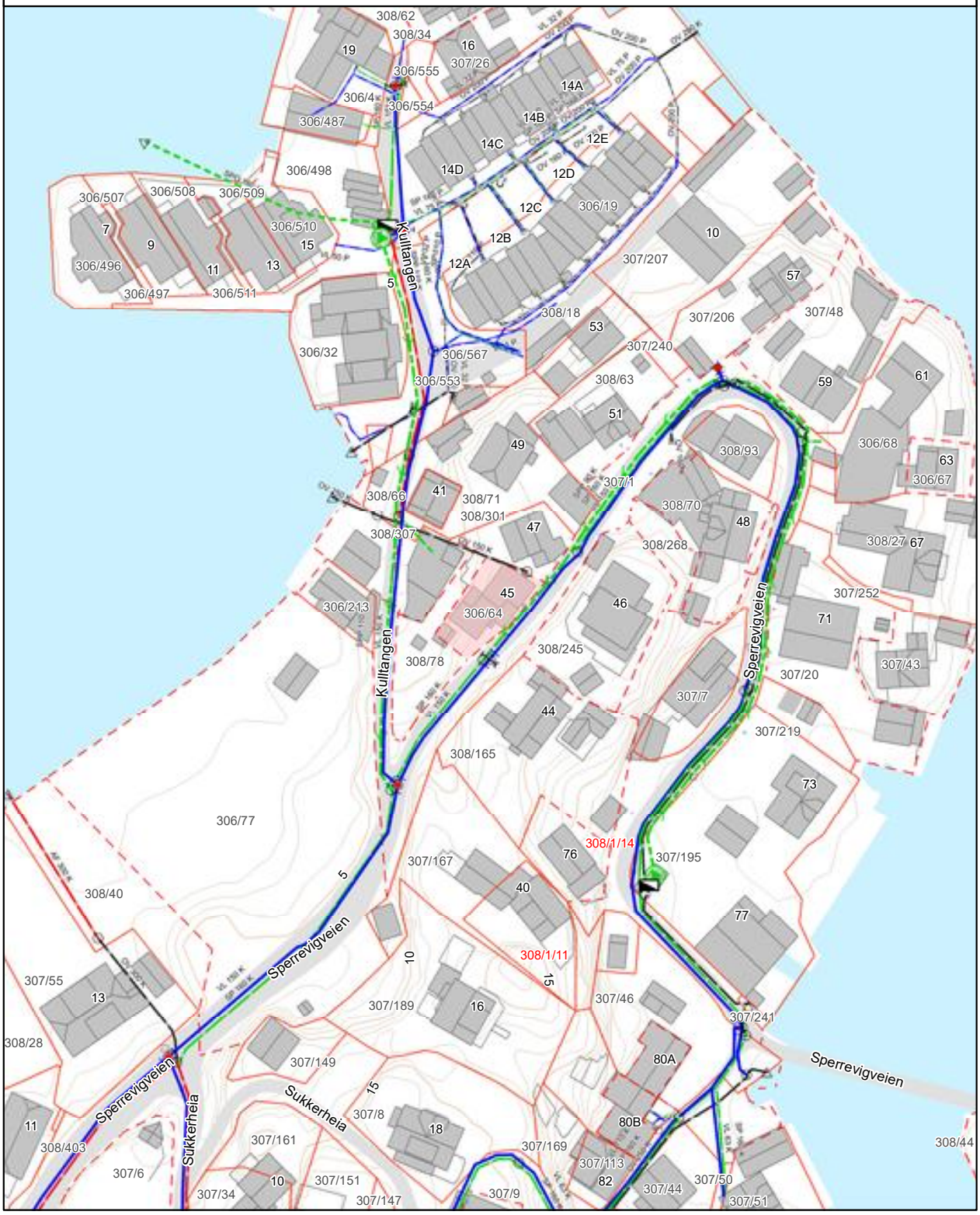
Ledningskart

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 208 m²
Dato: 2026-05-07

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-306/64/0

Bruksnavn	KOLBJØRNSVIK	Beregnet areal	208.3
Etablert dato	11.05.1909	Historisk oppgitt areal	186.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TONJE CASTBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JAN KIRKEDAM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	11.05.1909			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	03.12.1996	208.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167133673	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167133673: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	142.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	142.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	142.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0
H02	0	32.0	0.0	32.0	0.0
U01	0	24.0	0.0	24.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sperrevigveien	45		4816 KOLBJØRNSVIK

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Kommunedelplan

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-07



Reguleringsplan

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

Planident: 09062012-9
Ikrafttredelsesdato: 30.5.2013
Plannavn: Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle

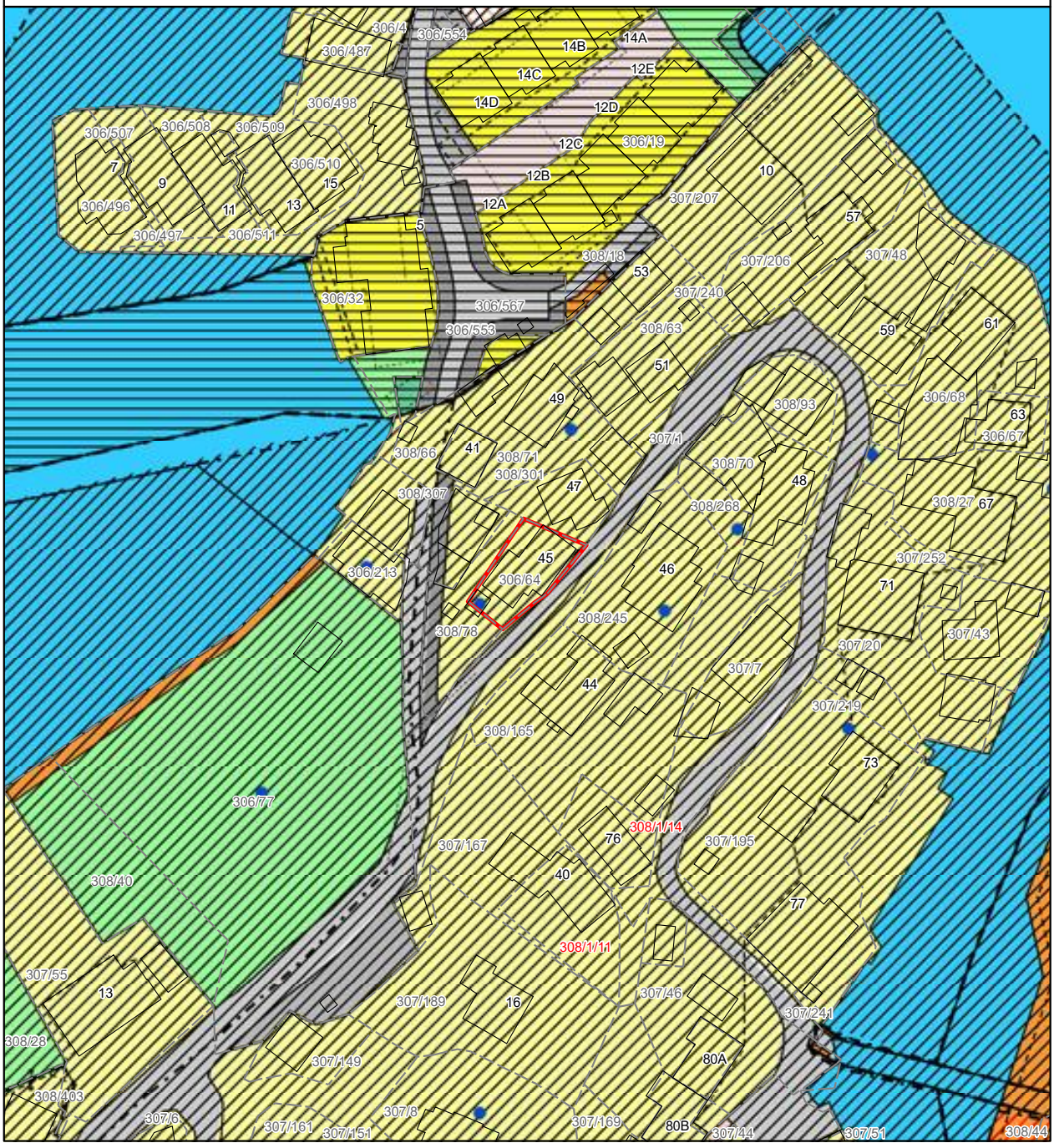
Formål: 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

Hensynssone: RpAngittHensynSone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-07

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1251 - Brukar
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpDetaljeringSone
- RpFareSone
- Andre bestemmelseshjemler
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Annet kombinert formål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m. tilh. strandsone
- 1610 - Lekeplass
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 6100 - Ferdsel
- 6230 - Småbåthavn
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Kommuneplan

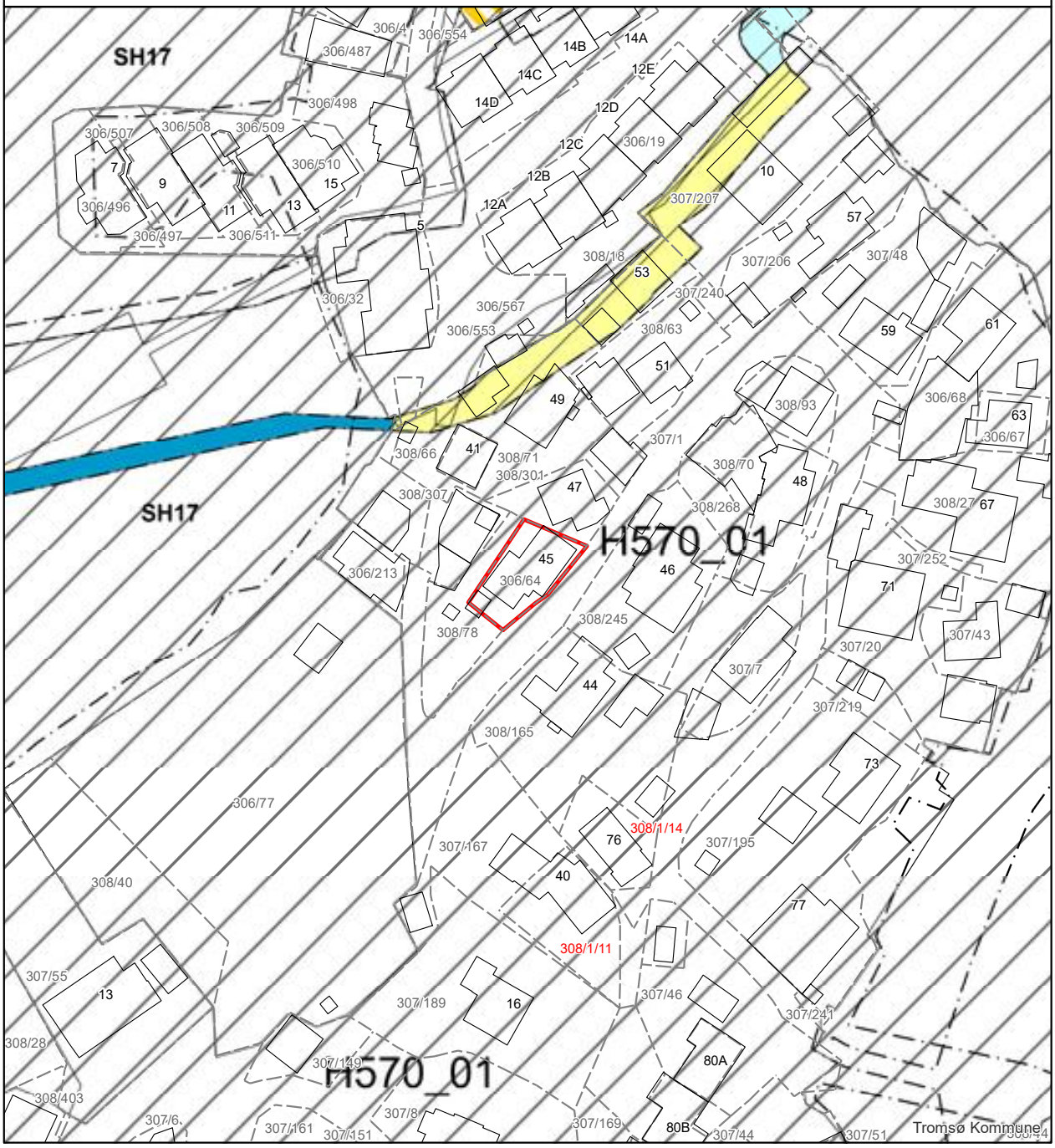
Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

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

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-07

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Områdeplan
Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

Arkivsak: **2010/3408**
Arkivkode: **09062012-9**

Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66
Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 20.12.2025

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631
Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm. Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

Endring, administrativt vedtak datert 16.09.2022, sak 22/10614
Kort beskrivelse: Trommestadveien 50 endres fra formål tjenesteyting (barnehage) til bolig (enebolig). Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført med _19. Eksisterende tre er regulert til bevaring.

Endring, administrativt vedtak 16.11.2023, sak 23/6594
Kort beskrivelse: Regulert inn byggegrense rundt hele tomten og %BYA=30%. Hensynssone bevaring videreført, men ny hensynssone H570_20. Tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus og bygge på garasje/uthus i bakkant. Tatt ut krav om detaljplan.

Endring, vedtatt av kommuneplanutvalget 25.02.2026, sak 26/20: Legge til rette for småbåtanlegg med ny bestemmelse pkt. 5.12.

1. Hensikt med planen
Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi.

2. Formål
Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	-
Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat	-
Tjenesteyting, offentlig eller privat	-
Båtopplag	p_båtopplag
Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat	-
Uteoppholdsareale	-
Lekeplass, felles eller offentlig	o_ Lek, f_Lek
Bolig/ forretning/ kontor	-
Bolig/ tjenesteyting	-
Kontor/tjenesteyting	-
Tilfluktsrom	-

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veg	-
Kjøreveg	-
Gang-/ sykkelveg	-
Gangveg/ gangareal	-
Annen veigrunn- grøntareal	-
Ferjeanløp/ Kai	o_ ferjeanløp
Parkeringsplasser	o_P
Bro	Bro

Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Båtopplag/ friområde, privat	Båtopplag/ friområde
Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig	-
Turveg	-
Friområder	o_F
Badeplass	o_Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:

Landbruks-, natur- og friluftsområde	-
Vern av kulturmiljø	-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:

Ferdsel	-
Småbåthavn, privat eller offentlig	o_S, eller p_S
Offentlig brygge	o_BR

Hensynssoner, jf § 12-6:

c) Naturmiljø	H 560 _1
c) Kulturmiljø	H 570 _1- 19
a) Høyspent	H 370 _1- 2
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde	H 910_ 1-4

3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)
Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet.
Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.
Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.
Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.1 Utbedring og reparasjon
Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

3.2 Tak
Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

3.3 Yttervegger
Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

3.4 Vinduer og dører
Vinduer som skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige vareramm er. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.
Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

3.5 Verandaer, balkonger og terrasser
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

3.6 Brygger/ sjøfront:
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.
Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.
Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida, H570_21)

3.7 Terreng/ uteområdet:
Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.
Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

3.8 Nybygg og tilbygg
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.
Store glassflater er ikke tillatt.

3.9 Renovasjon
Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:

4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1
Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:
Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.
I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.
Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.
Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:
Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.
Det kan bygges nye "miljøstasjoner" i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene. Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet "nybygg", og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 m^2.

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:
Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.
Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor "Sletta" tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 20:

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei
Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik
Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

5.3 H570_8, Jomfruholmen
Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

5.4 H570_9, Gjeida
Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

5.5 H570_10, Sandvigveien 7
Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en platting på verandaen. Denne plattingen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattingen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

5.6 H570_11, Gimle
Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

5.7 H570_13 og H570_20, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien
Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.
I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket. Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider.
Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

5.9 H570_18 Noroddveien 98
Det tillates rivning av sjøbod.
Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.
Tillatt grad av utnytting settes til 60 %BYA.
Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.
Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.
Nytt tilbygg skal ha møneretning 90^0 på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.
Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.
Det tillates utriggere i område `ferdsel i sjø`. Det tillates ikke flytebrygger.

5.10 H570_19 Trommestadveien 50
Eksisterende hovedbygning skal bevares. Det tillates etablert kun 1 boenhet innenfor området.
Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA.

5.11 H570_20 Prestegårdsveien 20
Området unntas fra bestemmelsene i kap. 3. (Se også § 5.7).

Eksisterende hovedbygning skal bevares, men det tillates oppføring av nytt inngangsparti og veranda. Det tillates også etablert terrasser, drivhus m.v. på eiendommen. Tilbygg, verandaer og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart. Det tillates ikke etablering av veranda på hovedbygningens langvegg mot nordøst.

Det tillates å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus. Tilbygg skal benyttes til garasje/uthus, og ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen. Maks bygningshøyde for tilbygg er 5,5 m. Tilbygg skal ha saltak, oppføres med stående trekledning og males rød. Det tillates påbygg på eksisterende garasje/uthus mot sørvest.

Det tillates solceller mot sør som integreres i taktekket på nytt tilbygg til garasje/uthus og hovedbygning.

5.12 H570_21 Sandvigveien – bryggeanlegg
Det tillates anlagt flytebrygge langs land med utriggere for inntil 12 båtplasser i delområde p_Sm1.

Eksisterende natursteinsmur / gammel bryggefront i delområde p_S1 skal bevares og istandsettes ved behov.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H560, 1:
5.13 H560_1 bevaring naturmiljø
Blodbøk, inkludert rotsone skal bevares.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:
5.14 Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):
Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntrer også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18 og _20.

6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11
Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.
Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 208 m²
Dato: 2026-05-07

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sperrevigveien 45, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/64/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 208 m²
Dato: 2026-05-07

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 : 7.5.2026

Areal og koordinater:

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

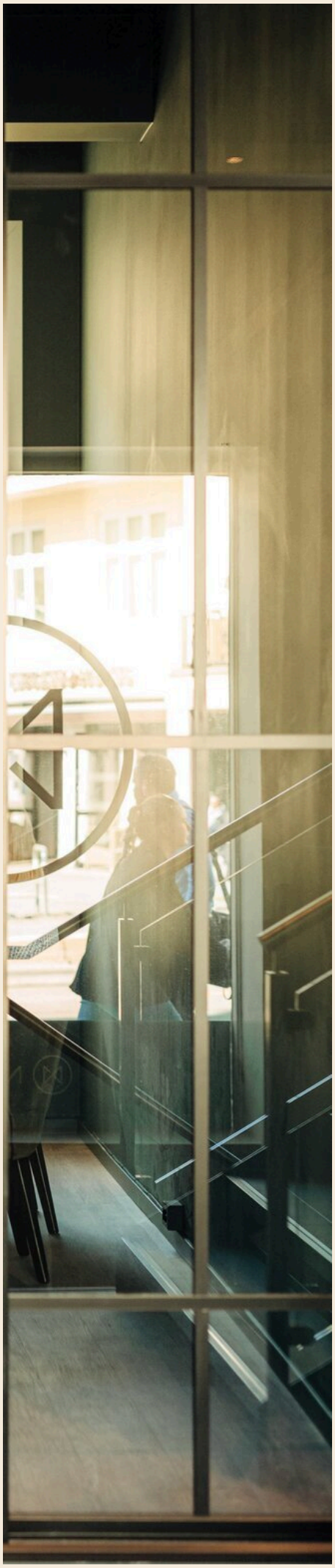
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479254.08505	486632.163923	Ikke spesifisert	8.02	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
2	6479259.09815	486625.911026	Ikke spesifisert	18.16	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
3	6479274.20083	486635.945172	Ikke spesifisert	12.41	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
4	6479269.36985	486647.364085	Ikke spesifisert	11.38	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6479260.52193	486640.237868	Ikke spesifisert	2.77	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6479258.91686	486637.985956	Ikke spesifisert	7.58	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0

Velkommen til

Nordvik Arendal

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

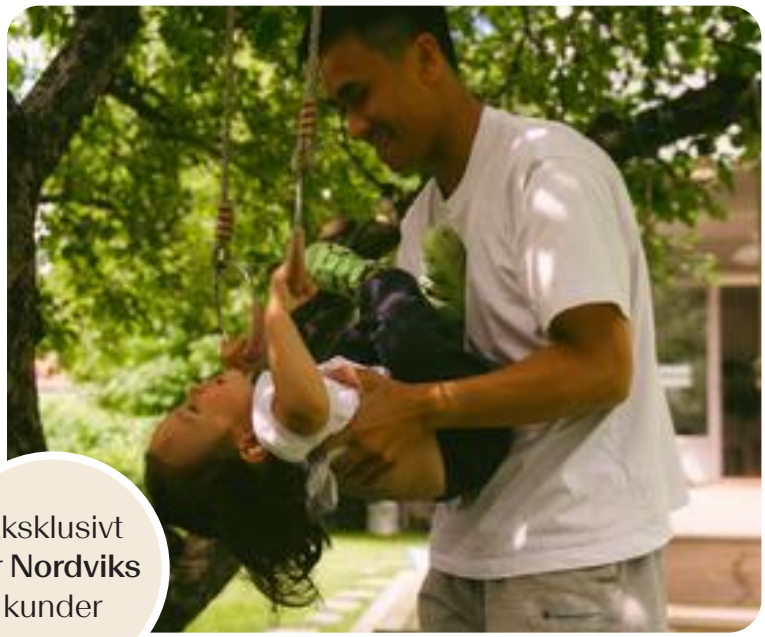


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0129/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sperrevigveien 45 4816 KOLBJØRNSVIK
Matrikkel: Gnr 306, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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