NORDVIK

Sven Oftedals vei 1A

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sven Oftedals vei 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Vedlegg
74	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Oppgradert 2-roms eierleilighet - egen hage - sportsbod - parkering - sentrumsnært - barnevennlig

Prisantydning	**1 890 000,-**
Omkostninger	**48 630,-**
Totalpris	**1 938 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 227,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

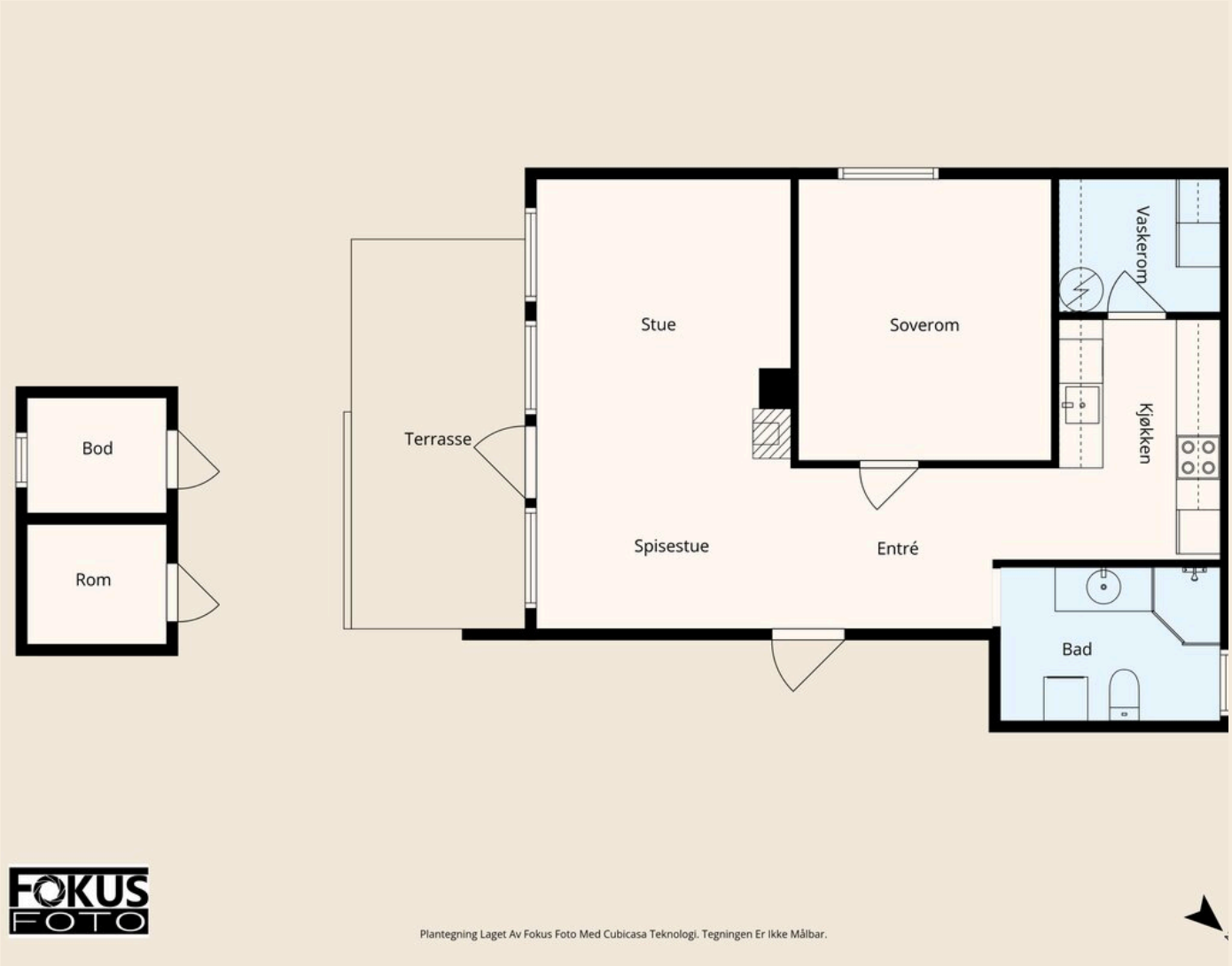
Lys og innholdsrik 2-roms leilighet beliggende i 1. etasje i et rolig og sentralt område nær Arendal sentrum. Leiligheten har en praktisk planløsning på ett plan med god romfølelse og fine lysforhold. Det medfølger sportsbod som gir ekstra lagringsplass.

Boligen ligger i gangavstand til sentrum med butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport. Her bor du sentralt, men samtidig skjermet i et etablert og trivelig nabolag. En flott bolig for deg som ønsker en lettstelt og praktisk leilighet med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 58 kvm










BOSCH






AEG













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
39-0126/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr 507, bnr 2209, snr 3 i Arendal kommune

Selger
Bjørn Gøran Løvli

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
47 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
48 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
61 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 938 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 951 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og bod
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og bod, samt utvendig bod

Standard
1. etasje:

Entreen er i dag åpen inn mot kjøkkenet og stuen.

Stue
Lys og fin stue med plass til sofagruppe, spisegruppe og TV-møbler.
Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass.

Kjøkken
Lys kjøkkeninnredning med slette fronter.

Bad
Her er det belegg på gulv og veggene er med malte plater med strie.
Himling er med gips og det er montert mekanisk vifte montert i vegg.
Innredning består av servant, klosett, dusjkabinett, kum og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Lyst soverom med plass til dobbelt seng og oppbevaring.

Boder
Det er en innvendig bod og en utvendig bod.
Praktiske for oppbevaring.

Diverse
VVS bereder à 2009 modell, 200 liter, montert i bod
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer
Varmepumpe montert i stue er 2023 modell

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3 i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseier disponerer også en gjesteparkering opplyser styreleder.

Seksjons nummer 1 og 2 har iht seksjoneringen rett til bruk av hver sin del av dobbelgarasje med tilhørende bod, derav ingen parkeringsplass på uteareal.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
2023 ble det installert ny varmepumpe fra Mitsubishi. Denne erfaringen svært stillegående og har både varme og kjølefunksjon. I tillegg
ble det installert stikkontakt ute med egen kurs for varmepumpa. Alt gjort av fagpersoner.
2024 ble alle dørkarmer i huset malt i hvitt for en freshere og mer up to date utseende. Leiligheten fikk også byttet ut alle innerdører med
nye dører.
2025 lagt eikeparkett og oppgrader kjøkken med ny benkeplate, vask og nymalt kjøkkenskap.

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)?
29. juni 2022
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: SPOOO0496360
Forsikret i: IF

Utført arbeid
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: Sameiet fikk hele bygget malt i 2024-2025
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: Centrum elektro. Installert ny stikkontakt ute for bruk til varmepumpe. Pluss installering av ny kurs for varmepumpe
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 25.04.2024
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halberg rørleggerfirma AS Koblet til ny vannkran på kjøkken.

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: Leilighet i 2 etasje fikk innstallert nye vinduer i 2024-2025.

Offentlige og private forhold
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Forsøkt foreslått å etablere uteareal inn i egen leilighet.

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
Tomt skråner mot sør.
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur side nord av boligen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Over halve levetiden på rør er nå passert.
Grunnmur
Grunnmur består av betong, har vanlig elde iht. alder.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord og deler av vest, mangler topplist.
Halve brukstiden på drenering er nå passert.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende, er ikke lektet ut.
En del spiker står dypt i kledningen.
Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår, trenger noe vedlikehold mht. maling.
Beslag under vindu mot vest har lite fall ut fra vinduskarmen.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse på terreng er i tre.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt på nord og deler av vestveggen.
Innvendig er vegger påforet.

Leilighet
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Tomt skråner mot sør.
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur side nord av boligen.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng. Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Over halve levetiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord og deler av vest, mangler topplist.

Halve brukstiden på drenering er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende montering.
Konsekvens: Manglende topplist gir økt fuktpåvirkning mot muren og større fare for fuktskader. Dreneringens funksjon svekkes over tid som følge av aldring og tilstopping. Når dreneringen har passert mer enn halve forventet levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med fare for fuktinntrengning og følgeskader.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende, er ikke lektet ut.
En del spiker står dypt i kledningen.
Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder, utførelse og manglende lufting bak kledningen.
Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg og manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning. Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning. For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår, trenger noe vedlikehold mht. maling.
Beslag under vindu mot vest har lite fall ut fra vinduskarmen.
Terrassedør trenger vedlikehold mht. maling og har noe fuktskader i bunn av dørbladet.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende vedlikehold og fuktbelastning over tid. Lite fall ut fra beslag på vindu, er relatert til utførelse.
Konsekvens: Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene. Lite fall på beslag medfører økt fuktbelastning på nedre del av vindu og kan føre til fukt- og råte skader.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2

Terrasse på terreng er i tre.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.
Terrassedekke har behov for noe vedlikehold, enkelte skurer stikke opp og terrassebord har noe oppsprekking og elde.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Estetisk og manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på terrasse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger),TG 2
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt på nord og deler av vestveggen.
Innvendig er vegger påforet.

Fuktmåling ble utført i hull fra tidligere kontroll, i følge notat på blendelokk ble det registrer 17,2% fuktighet 13.05.2022
Ved befaring ble det målt 13,2%.
Oppbygning vegg: Spon, plast, reisverk, isolasjon, papp, mur.

Trevirke bør normalt ha et fuktinnhold under ca. 15 vektprosent i slike konstruksjoner.
Fuktinnhold mellom ca. 15–20 vektprosent indikerer økt risiko for muggvekst, mens verdier over ca. 20 vektprosent anses som kritiske og gir forhold for råteutvikling.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utvendig fuktsikring og plast på innsiden av veggen gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonene.
Konsekvens: Nåværende måling viser redusert fuktinnhold og verdier som normalt anses som tørre. Samtidig kan måleresultatet være påvirket av lokal ventilasjon i området rundt hulltakingen og er derfor ikke nødvendigvis representativt for øvrige deler av veggen. Konstruksjonen vurderes fortsatt som en risikokonstruksjon grunnet beliggenhet mot terreng og begrenset generell uttørkingsmulighet, og skjult fuktproblematikk kan ikke utelukkes.

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

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber.

Stoppekran i bod, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvensen: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvensen: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kan medfølge mot tillegg i pris og etter avtale. 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
Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal og evt. tilleggsareal.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 227,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Månedlig innbetaling dekker mindre driftskostnader, forsikring og medlemskap i huseiernes landsforbund.

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

Kommunale avgifter
Kr 12 540,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 038,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 357 713,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 430 851,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET SVEN OFTEDALSVEI 1, orgnr. 993401773

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

Fullstendige vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
SAMEIET SVEN OFTEDALSVEI 1

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Referat fra årsmøte 2025 og 2026 ligger vedlagt i salgsoppgavene.

Styreleder opplyser at det har vært snakket om å spare opp litt penger for å bytte tak, men dette er ikke vedtatt.
Kontingenten indeksreguleres hver år 1. mai.
Sameiet fører regnskap selv og det tas ingen eierskiftegebyr.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

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

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

Snømåking gjøres også etter avtale med sameiet.
Sameiet har en snøfreser til disposisjon opplyser selger.

Alle som deler felles inngang har hver sin lyspære de "drifter" med strøm. Ny pære blir betalt av sameiet.

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

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SPOOO0496360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 200 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Arendal, med gangavstand til sentrum. Her bor man med kort vei til butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og kollektivtransport, samtidig som området oppleves rolig og trivelig.

Det er nærhet til skole, barnehage og flotte turområder som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Beliggenheten kombinerer det sentrale med et etablert og hyggelig bomiljø, perfekt for deg som ønsker nærhet til bylivet og alt man trenger i hverdagen.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.08.1989

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

Det finnes ikke verdigmelding for vann og avløp.

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

1. etasje: Dagens bad er bygget litt uti entreen. Vinduet på kjøkkenet er kledd igjen.

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

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

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

Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/507/2209/3:
14.10.1987 - Dokumentnr: 8862 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2104
Overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2209
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir veirett for rettighetshaver.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

05.05.2026 - Dokumentnr: 494252 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

24.04.1989 - Dokumentnr: 4175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/0
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

05.06.1989 - Dokumentnr: 5635 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 3
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 65/390
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER
Betyr: Ny søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1652149 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2209 Snr:3

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 92 800,- 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 15. 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.

Sven Oftedals vei 1A

Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km

Offentlig transport

Løvold Linje N110, 111	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	9 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	53 min

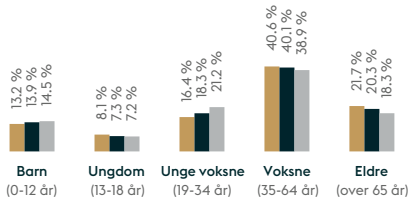
Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 32 barn	14 min 1.2 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	14 min
Bunnpris Arendal	15 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nyli gård	13 min
Skytebanen - kunstgressbane	14 min
MOVA Arendal Sentrum	18 min
Medvind Trening	19 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



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

Sven Oftedals vei 1A

4844 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **2209** Snr: **3**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *662636*
Opprettet: *13.05.2026*
Utskrift: *14.05.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for bygningsdeler tilhørende denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hoveddøren til leiligheten i 1 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
19 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
10 stk

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

Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leiligheten er beliggende på en solrik og sentral tomt.
Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet.
Innvendig fremstår leiligheten med normal grad av bruksslitasje og enkelte oppgraderinger er gjort i senere tid.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Bjørn Gøran Løvli	**Rekvirert dato:**	05.05.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Bjørn Gøran Løvli	**Besiktigelsesdato:**	12.05.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

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

Gnr	Bnr	Snr
507	2209	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørn Gøran Løvli

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.	13.mai.2026	
Søknadstegninger.	13.mai.2026	

Kommentar til dokumentkontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1989	2023	Varmepumpe.
	2025	Nytt gulv stue, kjøkken, soverom.
	2026	Byttet benkeplate og malt fronter på kjøkken.
	2026	Nye innvendige dører

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	55	3	12
Sum BRA:	**58**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, bad, soverom, bod. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Tomt skråner mot sør.
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur side nord av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.
Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
Over halve levetiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord og deler av vest, mangler topplist.

Halve brukstiden på drenering er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende montering.

Konsekvens:
Manglende topplist gir økt fuktpåvirkning mot muren og større fare for fuktskader.
Dreneringens funksjon svekkes over tid som følge av aldring og tilstopping. Når dreneringen har passert mer enn halve forventet levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann.
Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med fare for fuktinntrengning og følgeskader.

Bilder



Mangler topplist

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er ikke lektet ut.
En del spiker står dypt i kledningen.
Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder, utførelse og manglende lufting bak kledningen.

Konsekvens:
Råteskader kan videreutvikle seg og manglende luftespalte bak kledning reduserer uttørking og øker risikoen for fuktopphopning.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte og gi forkortet levetid på kledning.
For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Bilder



Råte i kledning

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med isolerglass fra byggeår, trenger noe vedlikehold mht. maling.
Beslag under vindu mot vest har lite fall ut fra vinduskarmen.

Terrassedør trenger vedlikehold mht. maling og har noe fuktskader i bunn av dørbladet.

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende vedlikehold og fuktbelastning over tid.
Lite fall ut fra beslag på vindu, er relatert til utførelse.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.
Lite fall på beslag medfører økt fuktbelastning på nedre del av vindu og kan føre til fukt- og råte skader.

Bilder



Lite fall på beslag vindu mot vest



Manglende vedlikehold og noe fukt skade i terrassedør.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse på terreng er i tre.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert, grunnet manglende tilgang.

Terrassedekke har behov for noe vedlikehold, enkelte skurer stikke opp og terrassebord har noe oppsprekking og elde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Estetisk og manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på terrasse.

Bilder



Terrasse

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Grunnmur er i betong, er tilbakefylt på nord og deler av vestveggen.
Innvendig er vegger påforet.

Fuktmåling ble utført i hull fra tidligere kontroll, i følge notat på blendelokk ble det registrer 17,2% fuktighet 13.05.2022
Ved befaring ble det målt 13,2%.
Oppbygning vegg: Spon, plast, reisverk, isolasjon, papp, mur.

Trevirke bør normalt ha et fuktinnhold under ca. 15 vektprosent i slike konstruksjoner.
Fuktinnhold mellom ca. 15–20 vektprosent indikerer økt risiko for muggvekst, mens verdier over ca. 20 vektprosent anses som kritiske og gir forhold for råteutvikling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utvendig fuktsikring og plast på innsiden av veggen gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonene.

Konsekvens:
Nåværende måling viser redusert fuktinnhold og verdier som normalt anses som tørre.
Samtidig kan måleresultatet være påvirket av lokal ventilasjon i området rundt hulltakingen og er derfor ikke nødvendigvis representativt for øvrige deler av veggen.
Konstruksjonen vurderes fortsatt som en risikokonstruksjon grunnet beliggenhet mot terreng og begrenset generell uttørkingsmulighet, og skjult fuktproblematikk kan ikke utelukkes.

Bilder



Hulltaking

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår med belegg av nyere dato.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater med strie.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt, og går ned i sluk.
Alder på belegg er ukjent, antas og være fra ca. 2010

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Ventilasjon
Mekanisk vifte montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Innredning består av servant, klosett, dusjkabinett, kum og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er utført i kjøkken, ingen fukt målt ved befaringen.

Oppbygning: Spon, reisverk, isolasjon, spon.

Bilder



Bad



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige overflater har normal grad av bruksslitasje iht. alder.

Innvendig dører består av malte speildører, er i fra 2026.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

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 byggeår, byttet benkeplate og malt fronter i 2026.

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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

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

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber.
Stoppekran i bod, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2009 modell, 200 liter, montert i bod.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert i stue er 2023 modell.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Bilder



Stoppekran

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i felles gang.
Hovedsikring 40 ampere, 4 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?	1989	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Kurs til varmepumpe 2023 samsvarserklæring ok.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Ingen avvik, dokumentasjon fremvist.
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	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	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 fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 14.05.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Gøran Løvli	9578-5998-4-970639	2026-05-08 11:41:01

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
8. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0126/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Bjørn Gøran Løvli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2022

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: SPOOO0496360
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet fikk hele bygget malt i 2024-2025

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: Centrum elektro. Installert ny stikkontakt ute for bruk til varmepumpe. Pluss installering av ny kurs for varmepumpe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.04.2024

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Halberg rørleggerfirma AS Koblet til ny vannkran på kjøkken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leilighet i 2 etasje fikk innstallert nye vinduer i 2024-2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forsøkt foreslått å etablere uteareal inn i egen leilighet.

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: 39-0126/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørn Gøran Løvli	**2026-05-08**

Identifikasjon


Bjørn Gøran Løvli

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sven Oftedals vei 1 A
Postnr	4844
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	507
Bnr.	2209
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	8715653
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1393671
Dato	09.05.2022



Innmeldt av	Anne Bergersen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

PROTOKOLL

Møtedato | klokkeslett: 07.04.2026 | 17:30

Møtested: Hovedinngang

Møte innkalt av: Styreleder

Møtetype: Årsmøte i sameiet

Tilrettelegger: Hanne Johnsen

Referent: Hanne Johnsen

Deltakere:

- Dagny Sørensen og Richárd Deák
- Marianne Githmark
- Daniel Hauge etter fullmakt
- Hanne Johnsen

LOVPÅLAGTE SAKER:

• Utdeling og gjennomgang av regnskap for 2025 – vedtatt

• Budsjett 2026 – korrigeres, ved at månedlig innbetaling følger KPI (3%)

Nye summer gjelder fra Mai 2026

Hanne : 1171

Marianne : 1257 + 125 =1 382

Dagny og Richárd: 1288 + 125 =1 413

Gøran : 1102 + 125 =1 227

Oddvar : 1063 + 125=1 188

• Valg av styre:

Hanne fortsetter som styreleder. Dagny legges inn som styremedlem i Brønnøysundsregisteret.

• Protokoll signeres av styreleder og 2 styremedlemmer.

SAKER TIL BEHANDLING:

•Kamera til sjensanse

Kameraer som er rettes mot fellesinngangen må snues slik at de ikke er sjenerende for andre.

• Vask av fellesareal:

Vask av gang og trapper må innskjerpes. Det foreslåes ett eventuelt straffegebyr for manglende vasking, da dette forulemper særlig den som vasker etter vedkommende som ikke har gjort sin del av oppgaven.

• Brannslukker oppe er utgått og kjøpes ny. Dagny og Rikárd ordner dette.

• Dørlåsen til fellesgangen er veldig trå. Den forsøkes å oljes, hvis ikke må denne byttes av låsesmed.

• Seriekoblede brannalarmer undersøkes

• Dugnad 2026

Egen innkalling kommer.

Oppgaver inkluderer blant annet spyling av yttervegger, feiing, spyling av parkeringsplass og rundt garasjene, samt stell av hekker.

• Ingen øvrige saker innmeldt.

Møte avsluttet 07.04.2026 kl. 18:00.

Signeres av styreleder og 2 styremedlemmer.

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Org.nr. 993 401 773

Agenda årsmøte 2025

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

Lovpålagte saker til behandling:

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

Saker til behandling:

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

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

Resultatregnskap 2024

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Driftsinntekter

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

Kostnader

Forsikring	kr.	33 009,-
Vedlikehold – Maling (Fargerike)	kr.	15 427,80
Utbetaling av overskudd til sameiere til eget vedlikehold	kr.	60 000,-
Øvrige utlegg (Dørvrider, p-skilt, bensin)	kr.	909,-
Medlemskontingent Huseierne	kr.	2 130,-
Gebyrer – betalingsformidling	kr.	46,-
Sum kostnader	**kr.**	**111 521,80**
Resultat (underskudd)	**- kr.**	**43 756,26**

Balanse 2024

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

Egenkapital og gjeld

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

Budsjett 2025

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Driftsinntekter

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

Kostnader

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

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

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

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

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

LOVPÅLAGTE SAKER:

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

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

SAKER TIL BEHANDLING:

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

Møte avsluttet 19.03.2025 kl. 18:00.

Signeres av styreleder og 2 styremedlemmer.

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

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

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

1) **Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.**
   a) Sameiets navn er **Sven Oftedals vei 1** og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 507, Bnr. 2209 i Arendal Kommune.
   b) Sameiet består av 5 seksjoner med vedtatt sameierbrøk. Sven Oftedals vei 1 A (seksjon 1-4) og Sven Oftedals vei 1B (seksjon 5).
   c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal og evt. tilleggsareal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.
   d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
   e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
   f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
   g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.
2) **Sameiermøte og sameiestyre**
   a) Sameiermøte skal avholdes hvert år inne utgangen av mars måned.
   b) Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøtet uavhengig av eierbrøk.
   c) **Sameiermøtets myndighet og oppgaver:**
      - Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
      - Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
      - Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
      - Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.
      - Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
      - Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
      - Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
      - Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
      - Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal minimum bestå av 2 medlemmer.
      - Styreleder velges av sameiermøtet.
   d) **Styrets myndighet og oppgaver:**
      - Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

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

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

  (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.

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

e) Sameiernes plikter:

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

f) Om tvistemål i sameiet:

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

g) Andre bestemmelser:

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

Vedtatt: 9 / 04 2021

Monica Di Lorenzo (Snr. 1)

Hanne Gilhuus (Snr. 2)

Anne Bergene (Snr. 3)

(Snr. 4)

Hanne Johnsen (Snr. 5)

ORDENSREGLER FOR
SAMEIET SVEN OFTEDALS VEI 1

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

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

§8

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

§9

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

§10

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

§11

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

Vedtekter vedtatt av styret 10 / 03 2021

Anne Bergsten

(Sign)

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.:	507	Bnr.:	2209	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Sven Oftedals vei 1A, 4844 Arendal					Dato:	12.05.2026 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. 11 594,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 038,-

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.

255

(Kommune)

ARENDAL

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

MESTERHUS A-AGDER A/L

BLODEKJÆR 22

Byggherre (navn, adresse)

MESTERHUS A-AGDER A/L

BLODEKJÆR 22

FERDIGATTEST ER GITT FOR

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

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

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

- Gjelder bare leilighetene i 1. og 2. etasje. Eventuell fremtidig innredning av loft kan aldri nyttes som oppholdsrom

- Antall leiligheter 4. stk.
- — " — Pipeløp 2. — " —
- BRA 270 m²

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

UNDERSKRIFT

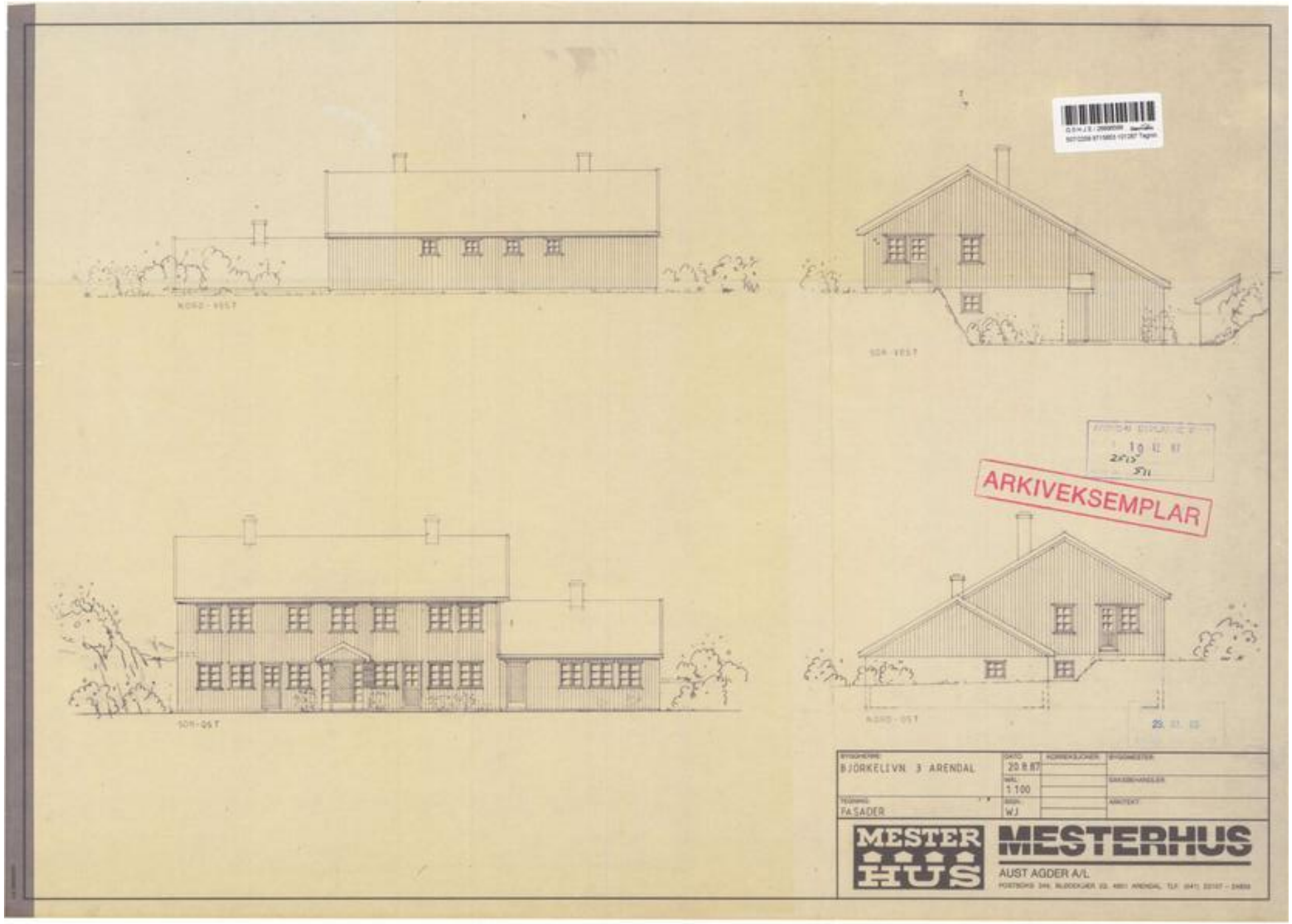
Sted	Dato	Sign. / Stempel
ARENDAL	24.08.89	Dagfinn Pettersen

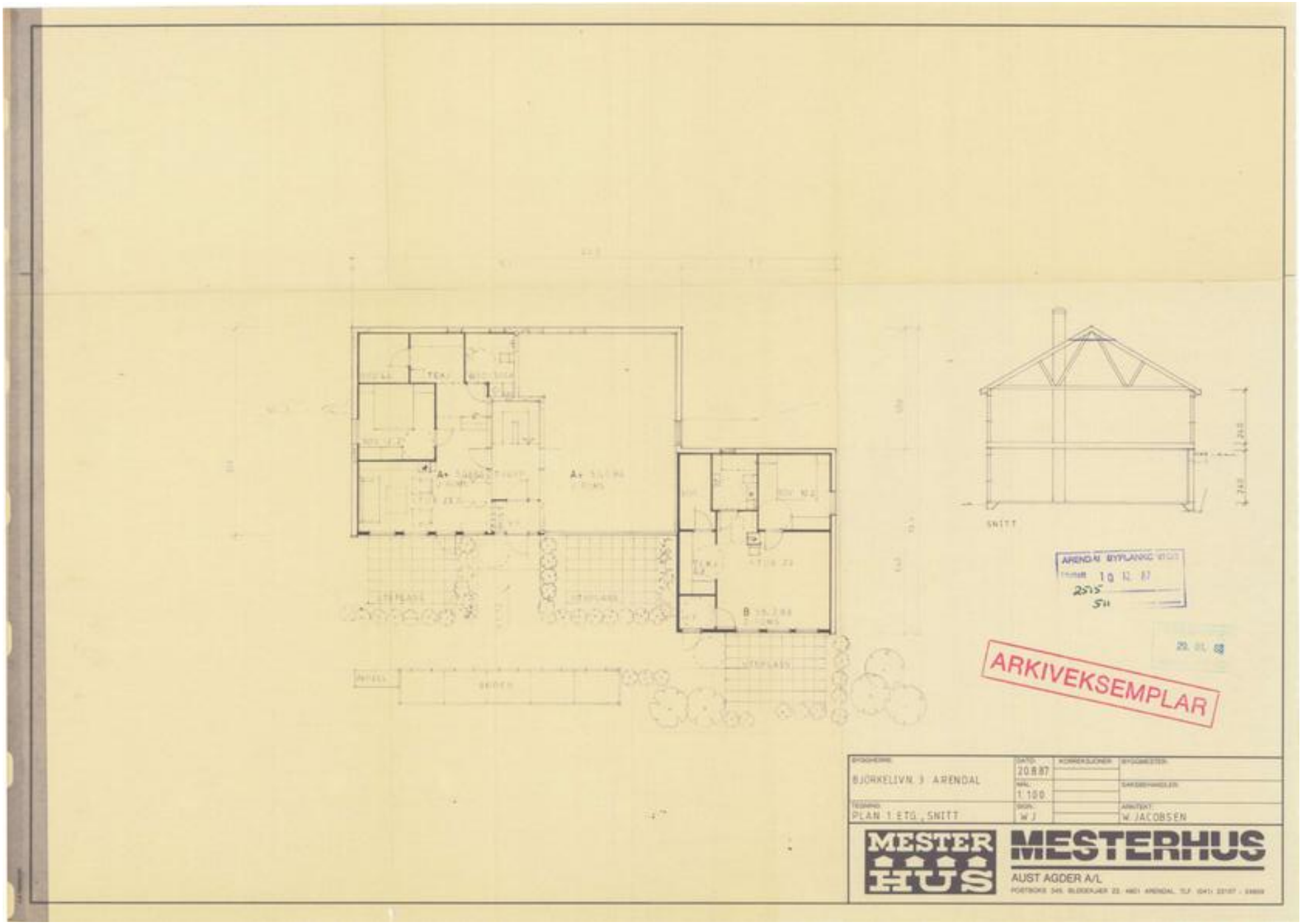
KOPI SENDT

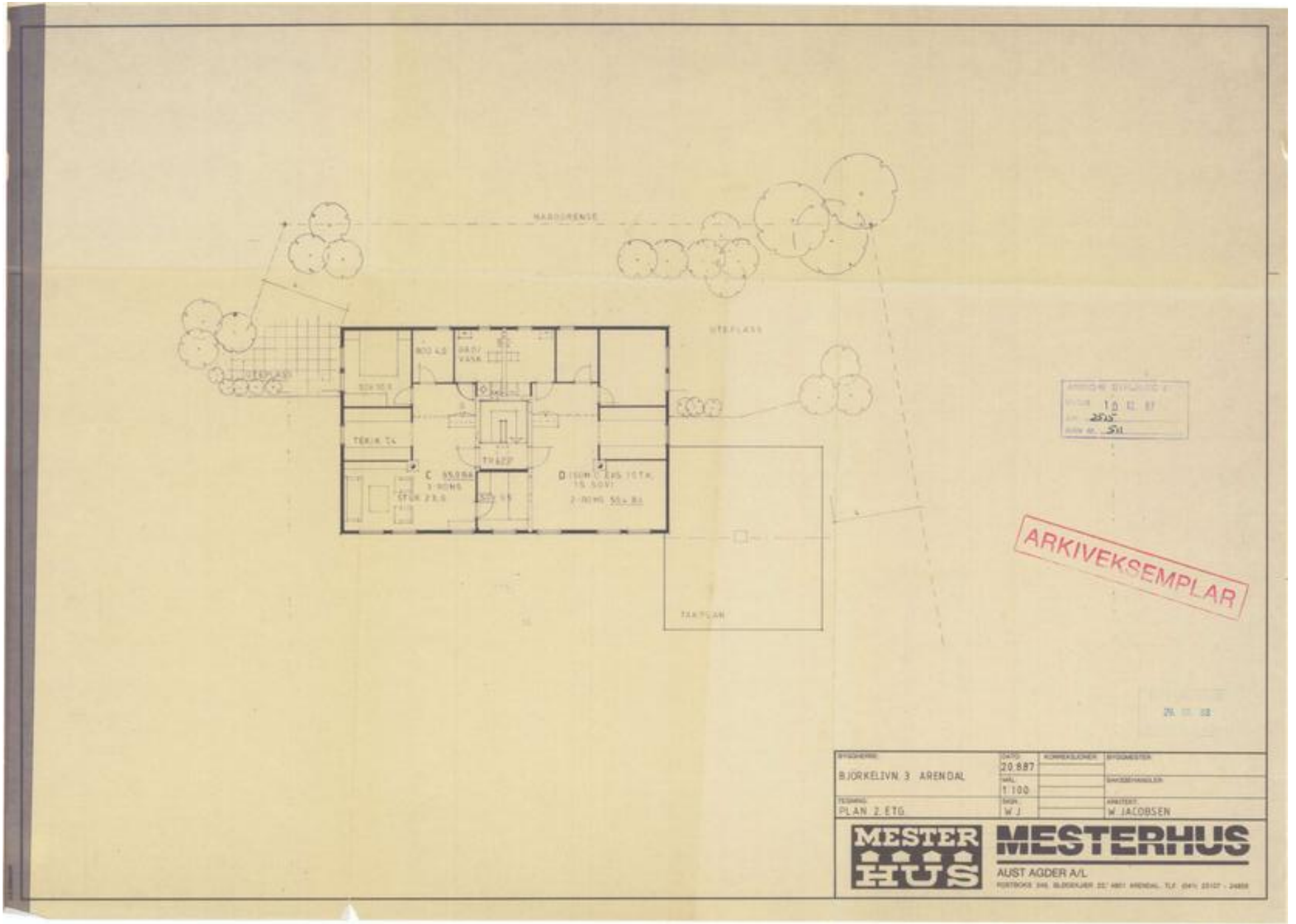
	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Driftssjefen	
	Byggmesterne	

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511


NORD - VEST
SØR - VEST
ARKIVEKSEMPLAR
SØR - ØST
NORD - ØST
BJØRKELIVN 3 ARENDAL
20.8.87
1:100
WJ
FASADER
MESTER HUS
MESTERHUS
AUST AGDER A/L


SNITT
ARENDAL BYPLANKONTOR
10. 12. 87
2515
511
ARKIVEKSEMPLAR
29. 01. 88
BJØRKELIVN 3 ARENDAL
20.8.87
1:100
PLAN 1.ETG., SNITT
W.J
W.JACOBSEN
MESTER HUS
MESTERHUS
AUST AGDER A/L


NABOGRENSE
UTEPLASS
TAKPLAN
ARKIVEKSEMPLAR
BJØRKELIVN. 3 ARENDAL
20.887
1:100
W.J
W. JACOBSEN
PLAN 2. ETG
MESTER HUS
MESTERHUS
AUST AGDER A/L

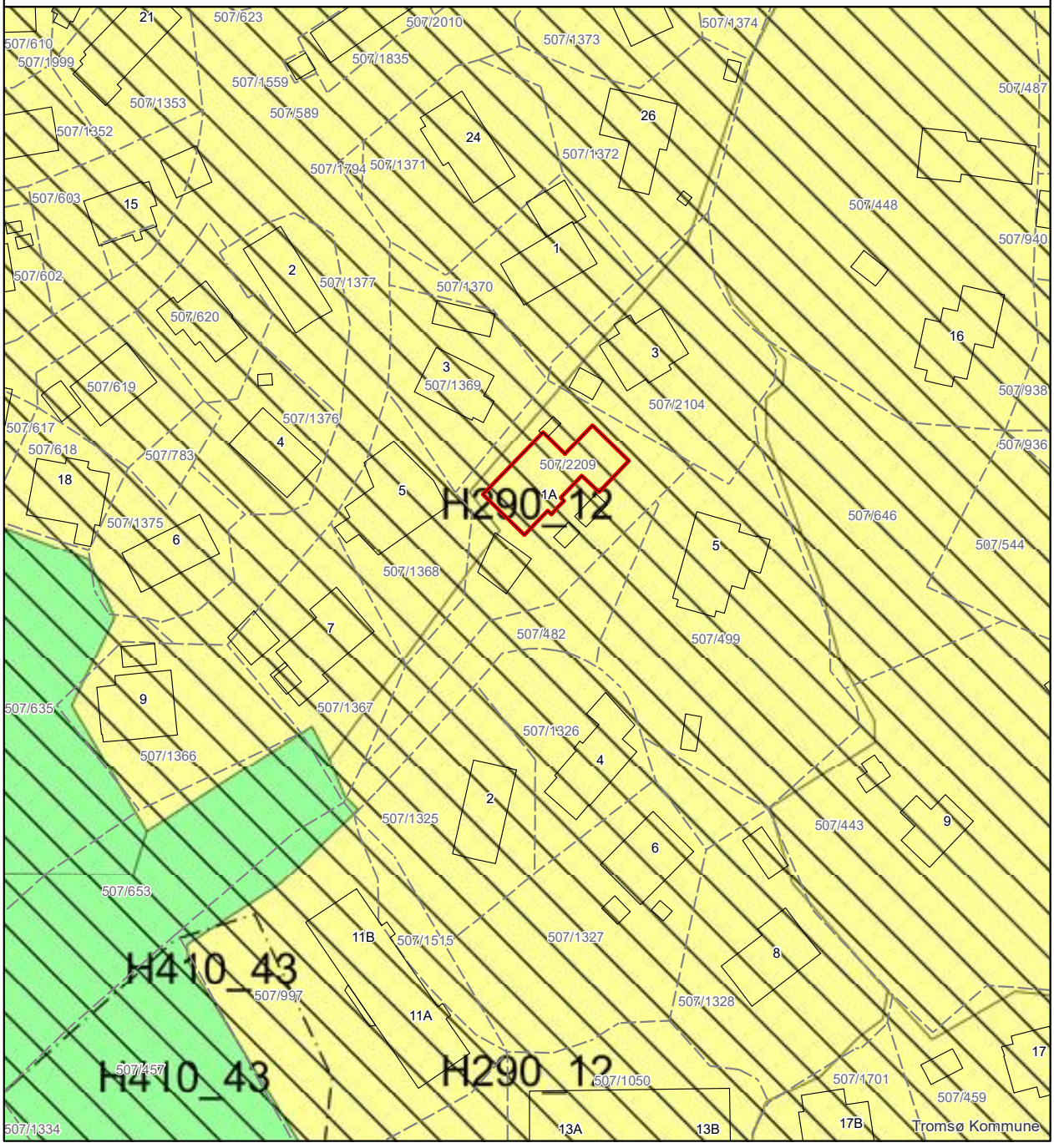
Kommuneplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-05-05
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			
Hensynssone:	Kp Støysone		



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

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

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

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

---ooOoo---

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

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

§ 7

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

---ooOoo---

Kommunedelplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

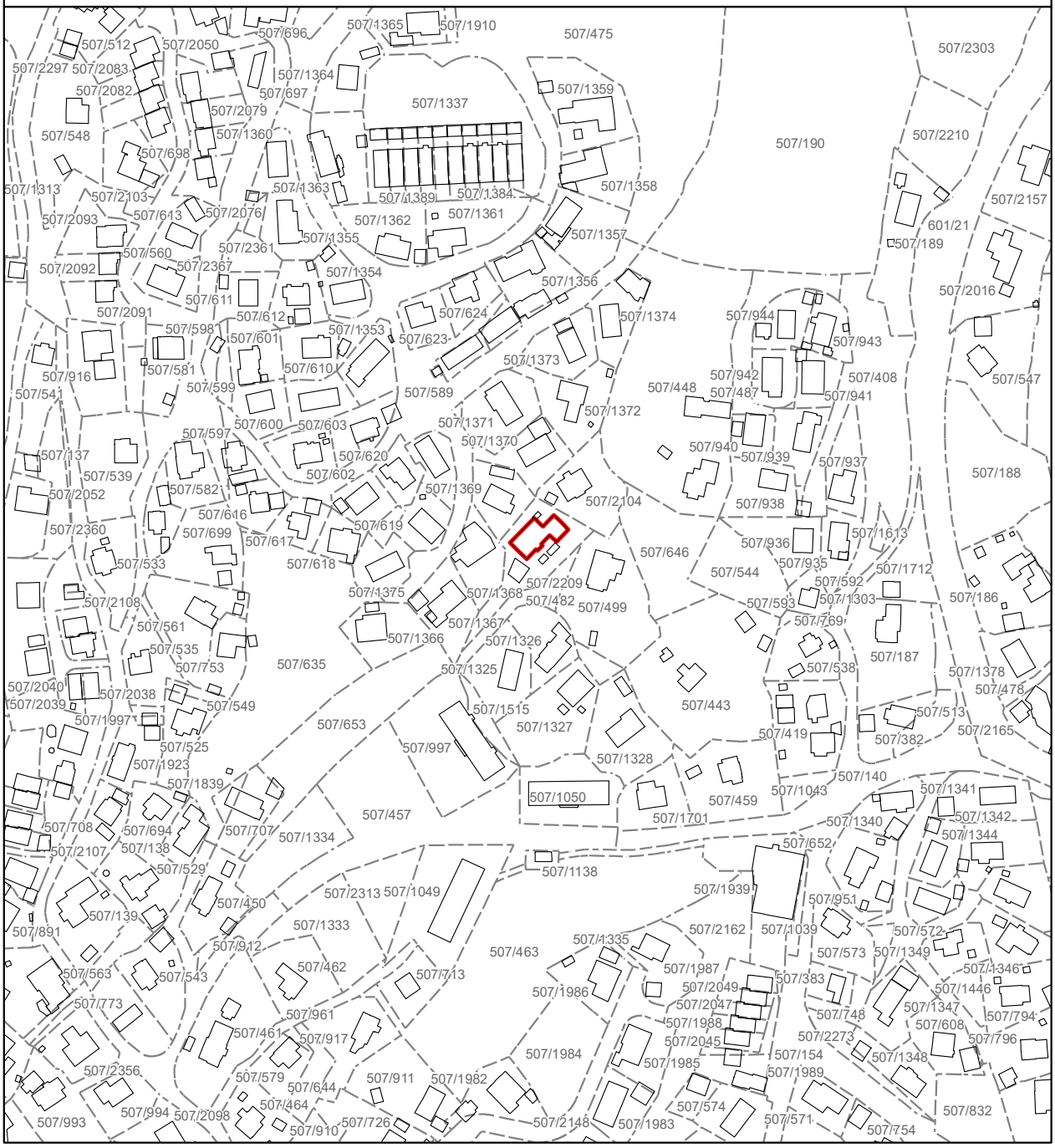
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-05



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Reguleringsplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

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

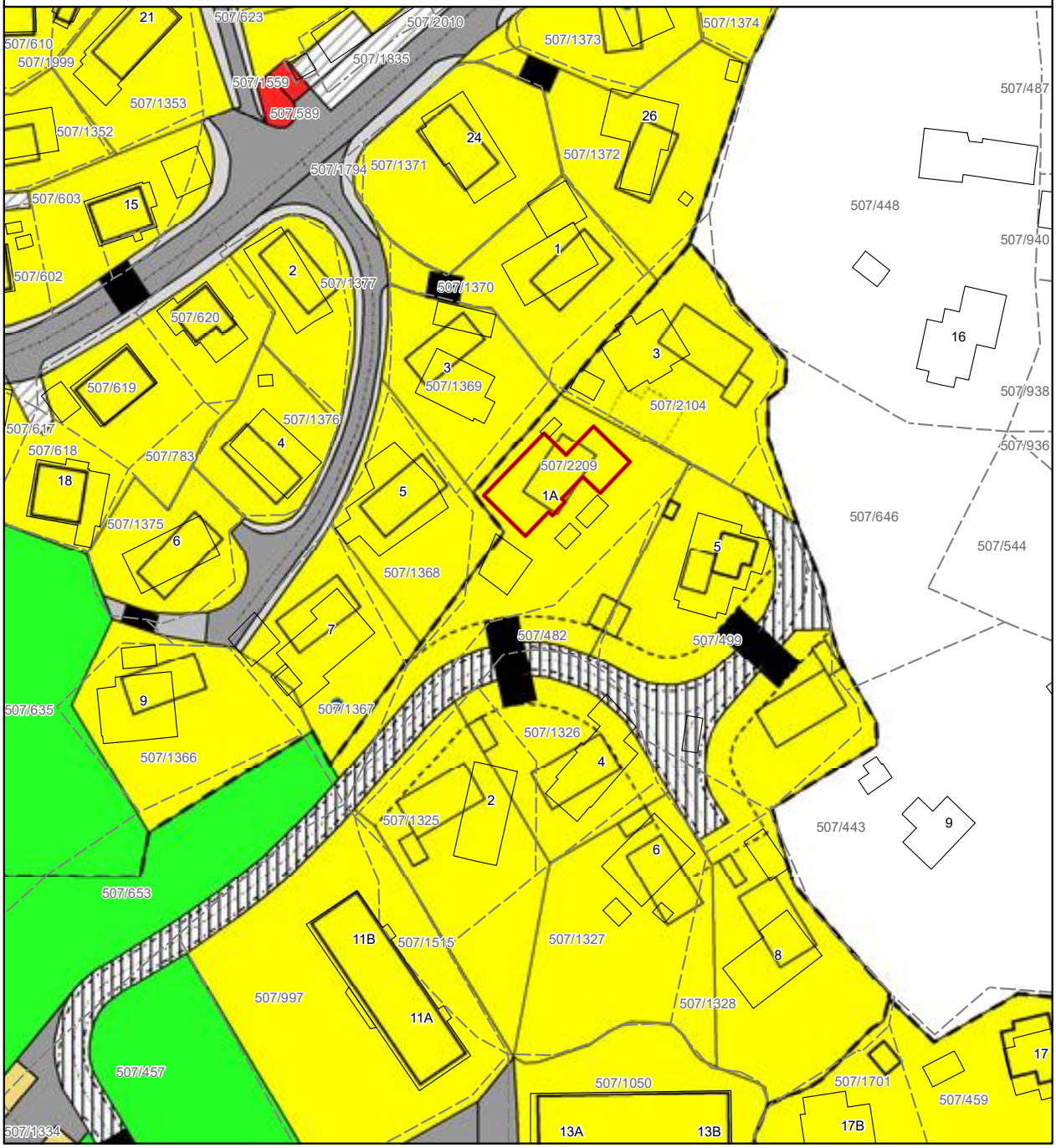
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Privat vei

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-05



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-05

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/2209/0

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

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

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

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
☑	☐	☐	☐	☐	03.03.1997	1 200.0	

Bygninger

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

Bygning 23243601: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 300773353: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2019

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 300773354: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2019

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

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

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-507/2209/0/3

Bruksnavn	SEKSJON 3 IDEELL ANDEL 65/390	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.06.1989	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRN GØRAN LØVLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	57.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sven Oftedals vei	1A		4844 ARENDAL

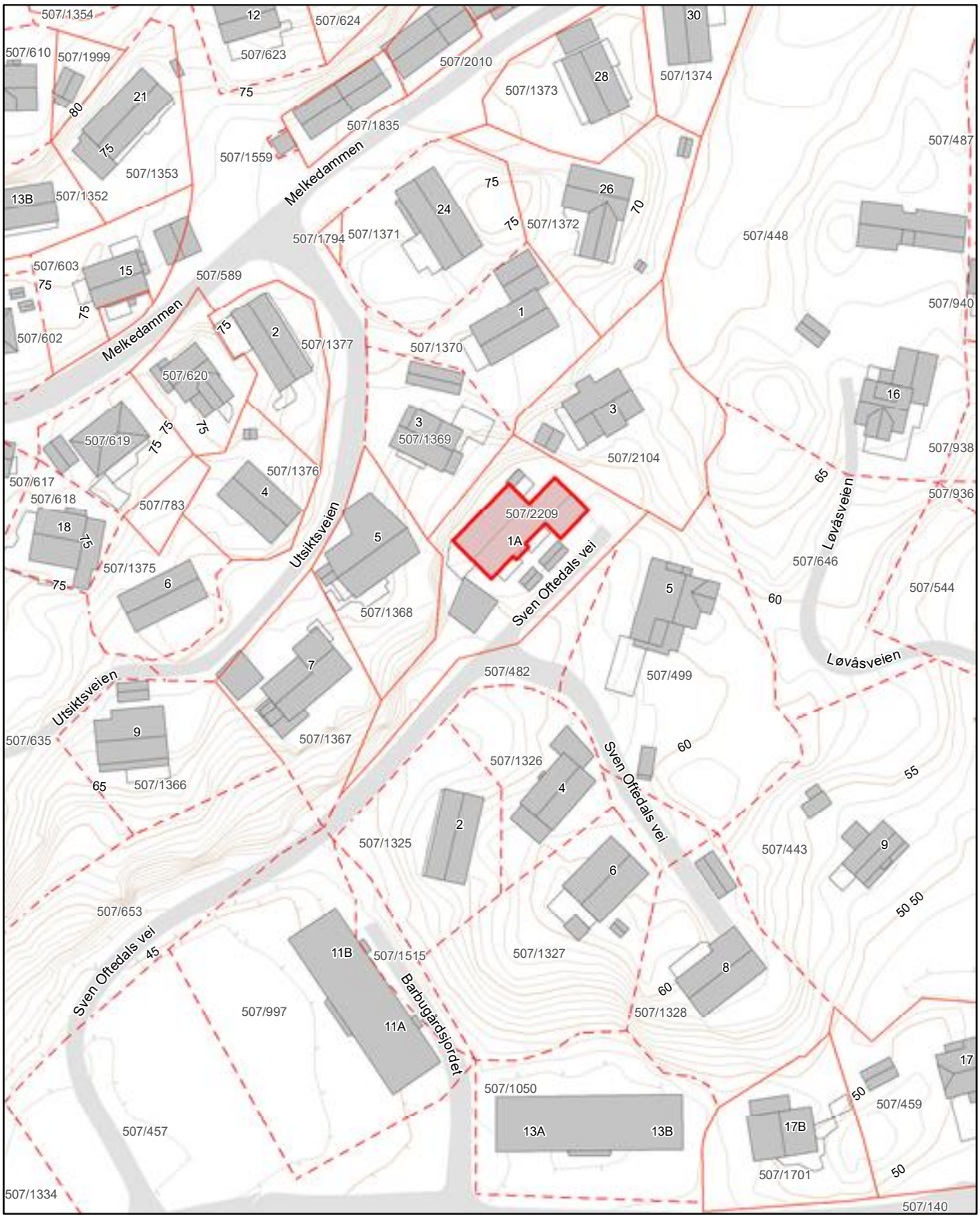
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1200 m²
Dato: 2026-05-05

N



Matrikkelkart

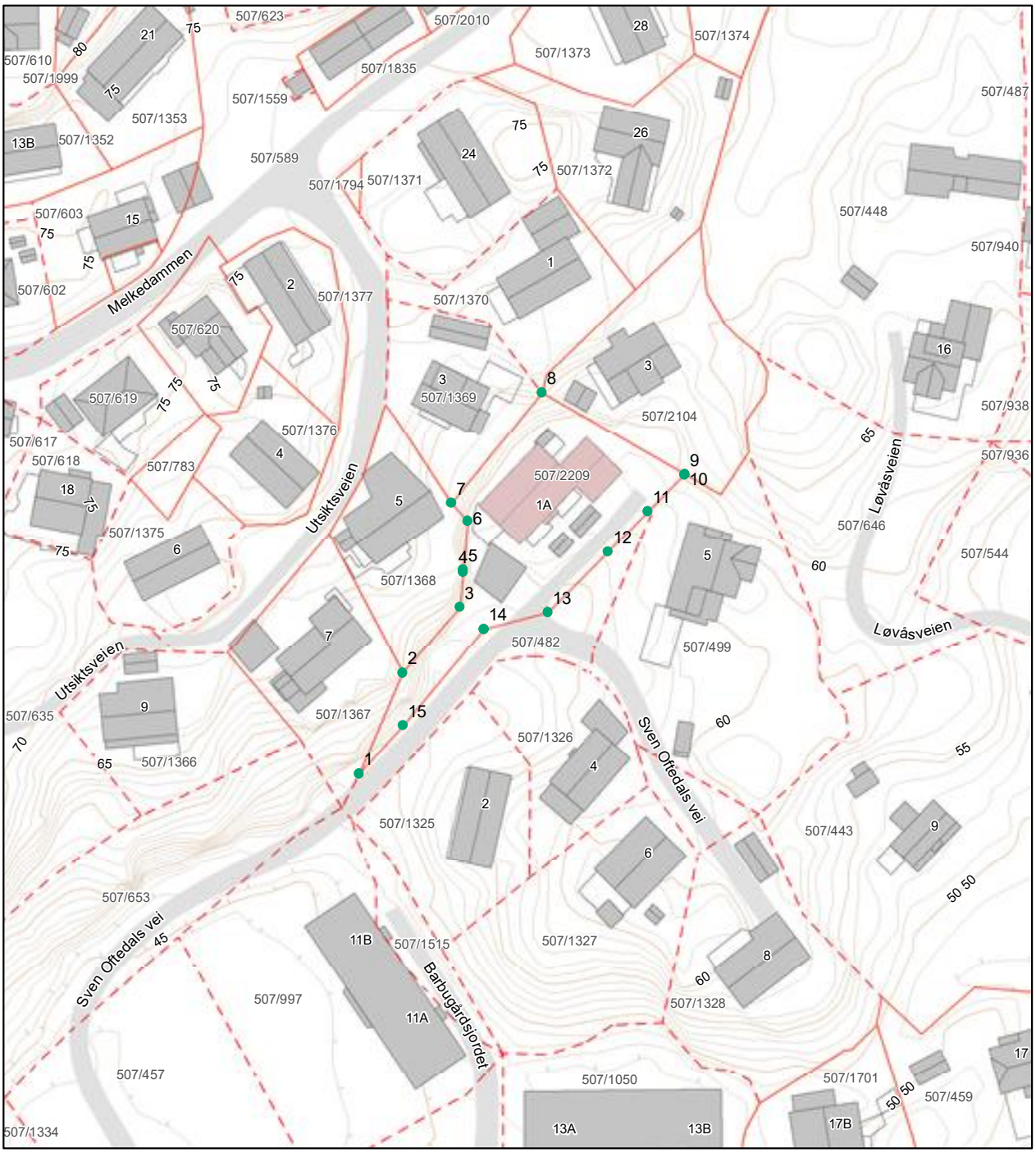
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1200 m²
Dato: 2026-05-05

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 : 5.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1200 m²
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

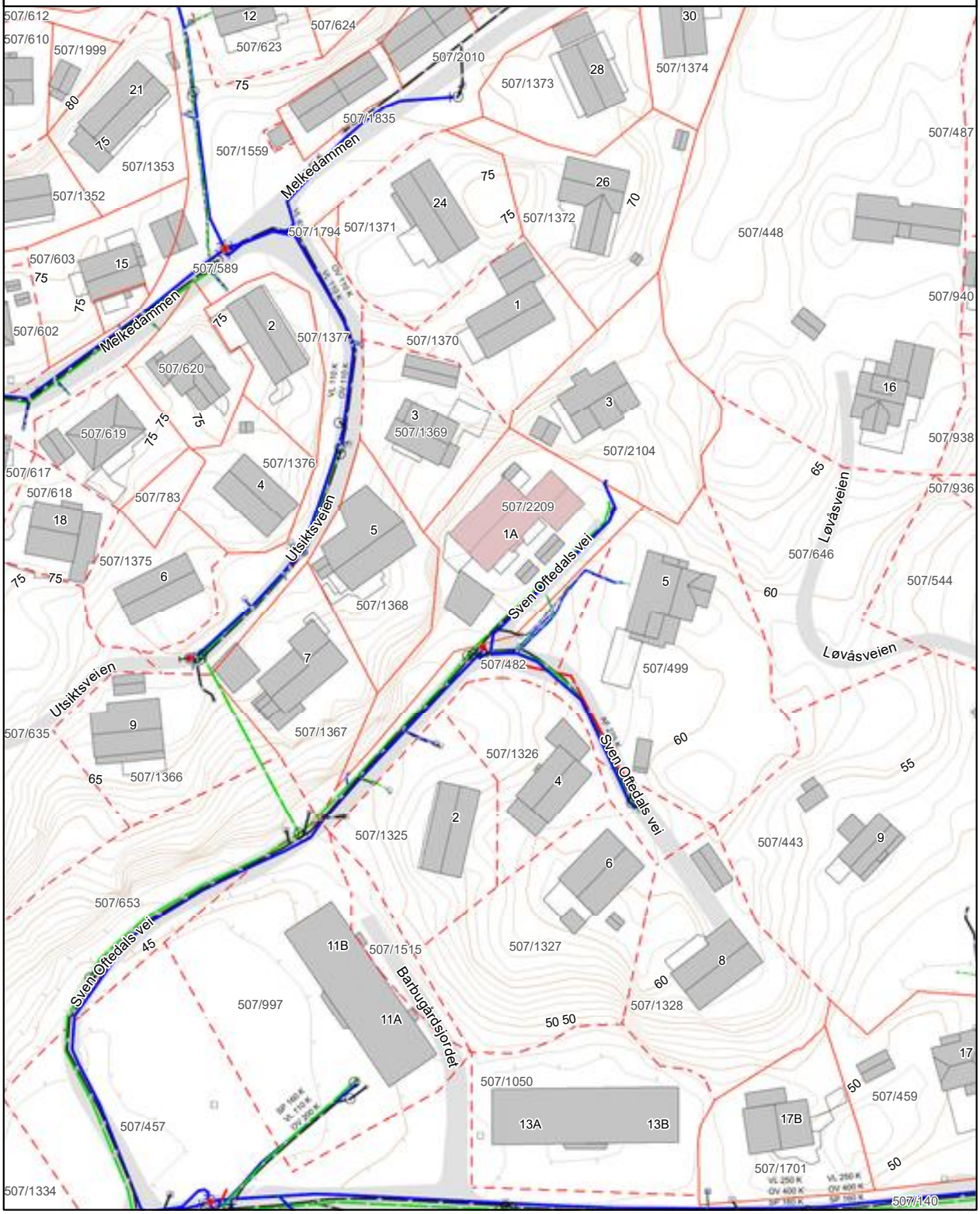
Ledningskart

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1200 m²
Dato: 2026-05-05

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



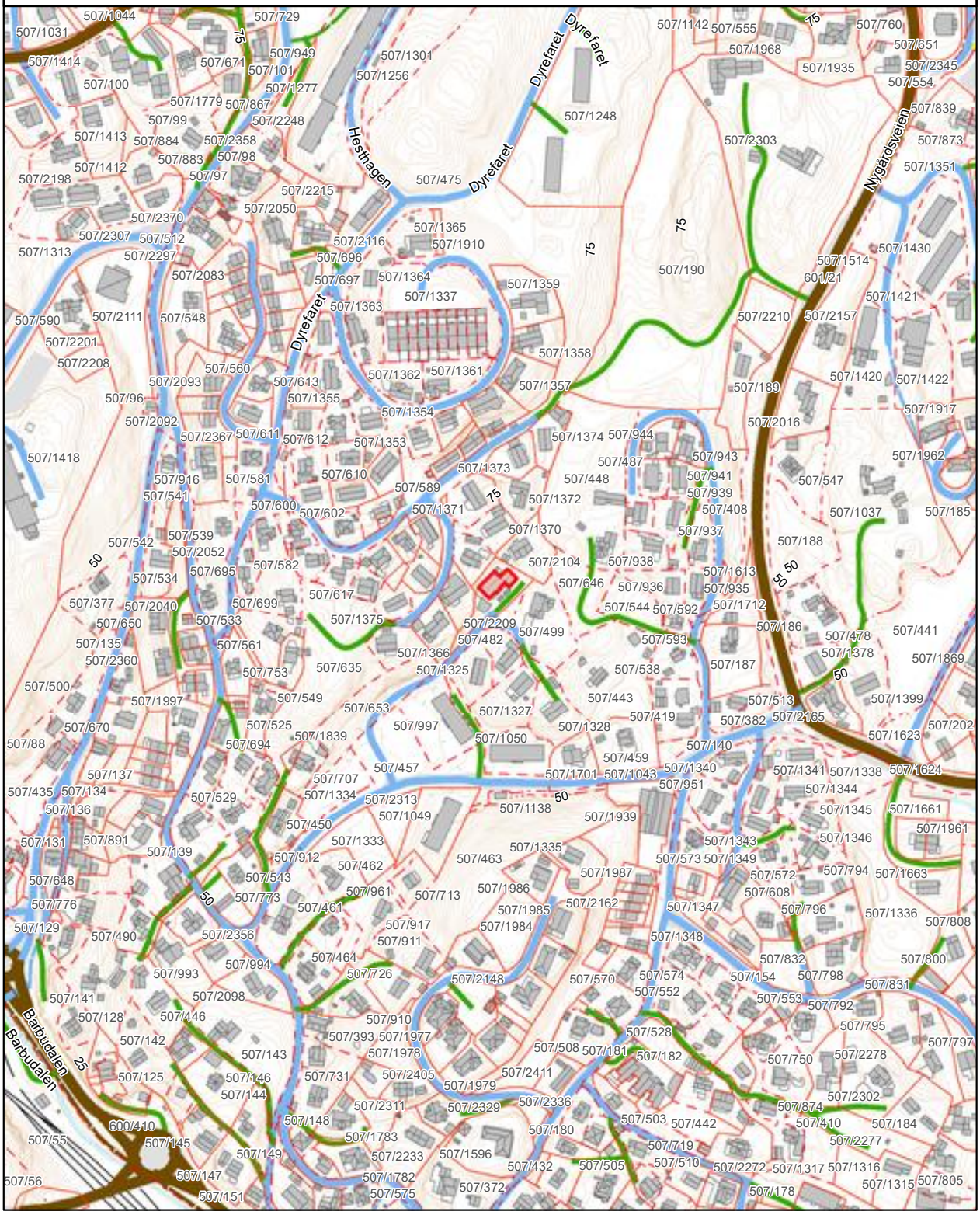
Veikart

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/3

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1200 m²
Dato: 2026-05-05

N


Dyrefaret
Hesthagen
Nygårdsveien
Barbudalen
507/475
507/1248
507/2209
507/1044
507/729
507/1031
507/1301
507/1256
507/1142
507/555
507/760
507/1968
507/651
507/1935
507/2345
507/554
507/839
507/2303
507/873
507/1351
507/1414
507/671
507/949
507/101
507/100
507/1277
507/1779
507/867
507/99
507/2248
507/1413
507/884
507/2358
507/883
507/98
507/1412
507/2198
507/97
507/2215
507/2050
507/2370
507/2307
507/512
507/1313
507/2297
507/2083
507/1365
507/1910
507/2116
507/696
507/697
507/1364
507/1337
507/1359
507/1363
507/2111
507/548
507/590
507/2201
507/2208
507/560
507/2093
507/613
507/1355
507/96
507/2092
507/2367
507/611
507/612
507/1353
507/1354
507/1362
507/1361
507/1358
507/1357
507/1418
507/916
507/581
507/610
507/589
507/1373
507/1372
507/1371
507/600
507/602
507/541
507/542
507/539
507/2052
507/695
507/582
507/534
507/617
507/377
507/2040
507/699
507/650
507/533
507/1375
507/135
507/561
507/2360
507/753
507/635
507/1325
507/500
507/1997
507/549
507/653
507/1327
507/670
507/525
507/997
507/1839
507/88
507/694
507/1050
507/137
507/707
507/457
507/435
507/134
507/529
507/1334
507/2313
507/136
507/1049
507/450
507/131
507/891
507/139
507/912
507/462
507/648
507/543
507/776
507/773
507/461
507/129
507/490
507/2356
507/917
507/911
507/464
507/993
507/994
507/726
507/141
507/2098
507/128
507/446
507/142
507/143
507/125
507/146
507/144
507/148
600/410
507/55
507/145
507/149
507/147
507/56
507/151
507/1783
507/2233
507/1782
507/575
507/372
507/1596
507/432
507/505
507/1910
507/1514
507/1430
601/21
507/1421
507/2210
507/2157
507/190
507/189
507/1420
507/1422
507/1917
507/2016
507/1962
507/547
507/1037
507/185
507/188
507/1613
507/935
507/1712
507/186
507/478
507/441
507/1378
507/1869
507/187
507/1399
507/513
507/2165
507/382
507/1623
507/202
507/140
507/1624
507/1341
507/1338
507/1344
507/1345
507/1661
507/1961
507/1346
507/1343
507/1349
507/573
507/572
507/794
507/1663
507/608
507/796
507/1336
507/808
507/800
507/832
507/798
507/831
507/154
507/553
507/792
507/795
507/797
507/2278
507/750
507/2302
507/874
507/410
507/184
507/2277
507/1316
507/1315
507/805
507/178
507/2272
507/1317
507/719
507/510
507/503
507/442
507/180
507/2336
507/2329
507/2411
507/1979
507/2405
507/731
507/1978
507/1977
507/393
507/910
507/2148
507/570
507/574
507/552
507/1347
507/1348
507/528
507/508
507/181
507/182
507/1985
507/1984
507/1986
507/1987
507/2162
507/1335
507/1333
507/1138
507/1939
507/1701
507/1043
507/951
507/1344
507/1340
507/1338
507/1341
507/1624

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	507	**Bruksnr.**	2209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	3 758,00 kr
Sum	**3 758,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	5 stk	1532.31	1/5	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	480 liter	25.54	1/5	0 %	2 451,60 kr	1 225,80 kr
					Sum	**3 983,91 kr**	**1 991,95 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.

DAGBOKFØRT
05.06.89 05635
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Endring eierforhold seksjonering Bjørkeliveien 1, gnr. 7 bnr. 2209 Arendal.

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

Sameiebrøken for seksjonene er derfor endret til:

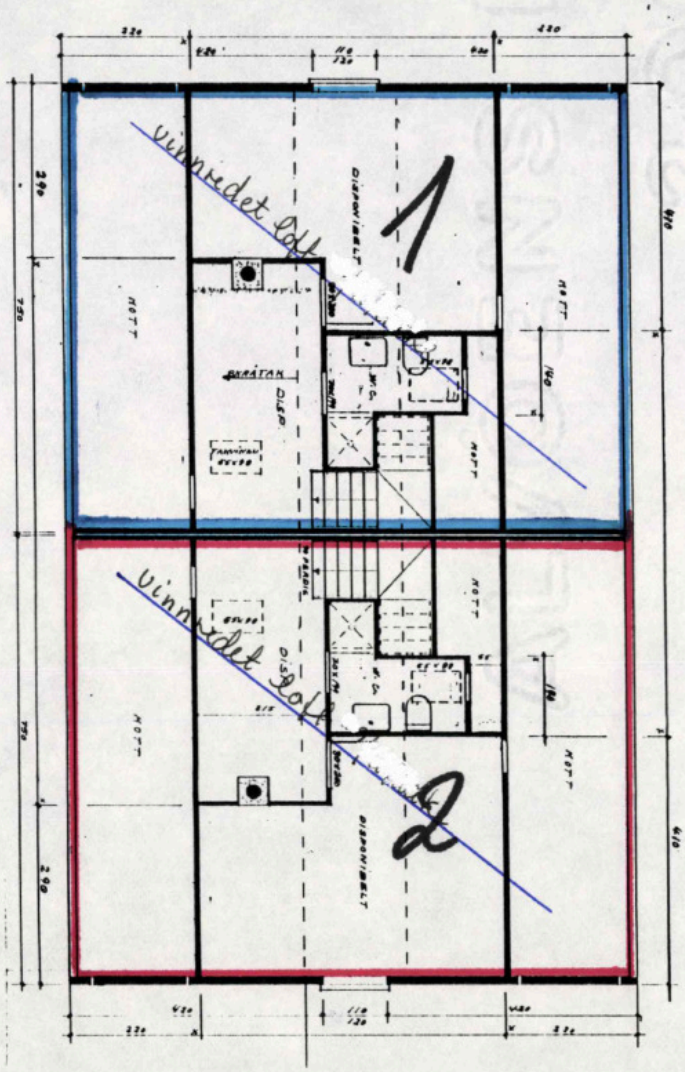
Seksjon 1	97/390
Seksjon 2	91/390
Seksjon 3	65/390
Seksjon 4	56/390
Seksjon 5	81/390

Arendal, den 2.06.89

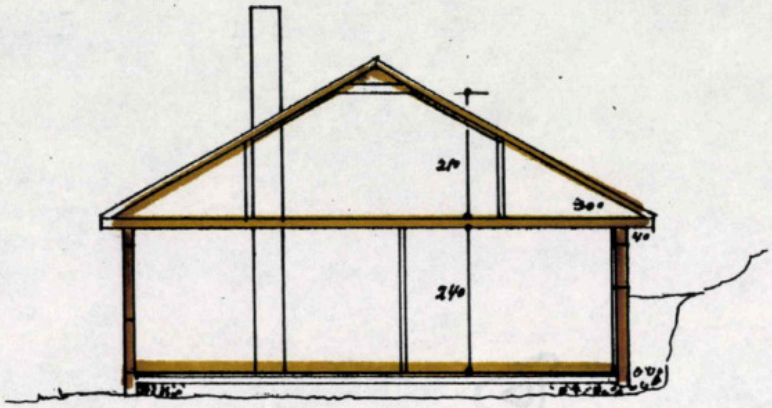
MESTERSALG A/S

Arne M. Rønningen Einar R. Ruthjersen

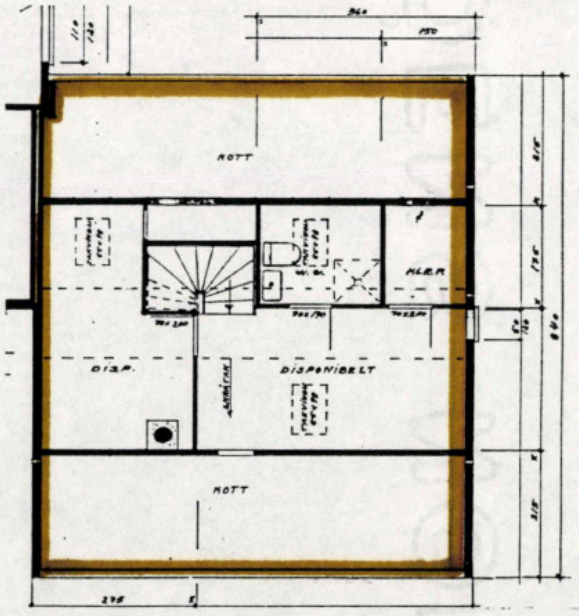
3. etg. Bjørkeliveien 1
gnr. 7 bnr. 2209 Seksjon 1 og 2 (loftetg.)



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



SNITT
1:100



2.etg. seksjon 5, Bjørkeliveien 1

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
SORENSKRIVEREN I AUST-AGDER

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 7	Bnr. 2209	Fnr.	Kommune Arendal

2. Hjemmelshaver

Navn: ~~Mesterhus Aust-Agder a.l.~~ SALG A/S
Blødekjær 20
4800 Arendal

Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

6. Fordelingsliste

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

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

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

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

7. Supplerende tekst

Dato 21/4-89

Sted Arendal

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

SALG A/S
MESTERHUS AUST-AGDER A/L
~~BLODEKJER~~ POSTBOKS ~~330~~ 216
4801 ARENDAL - TLF. (041) 24 850

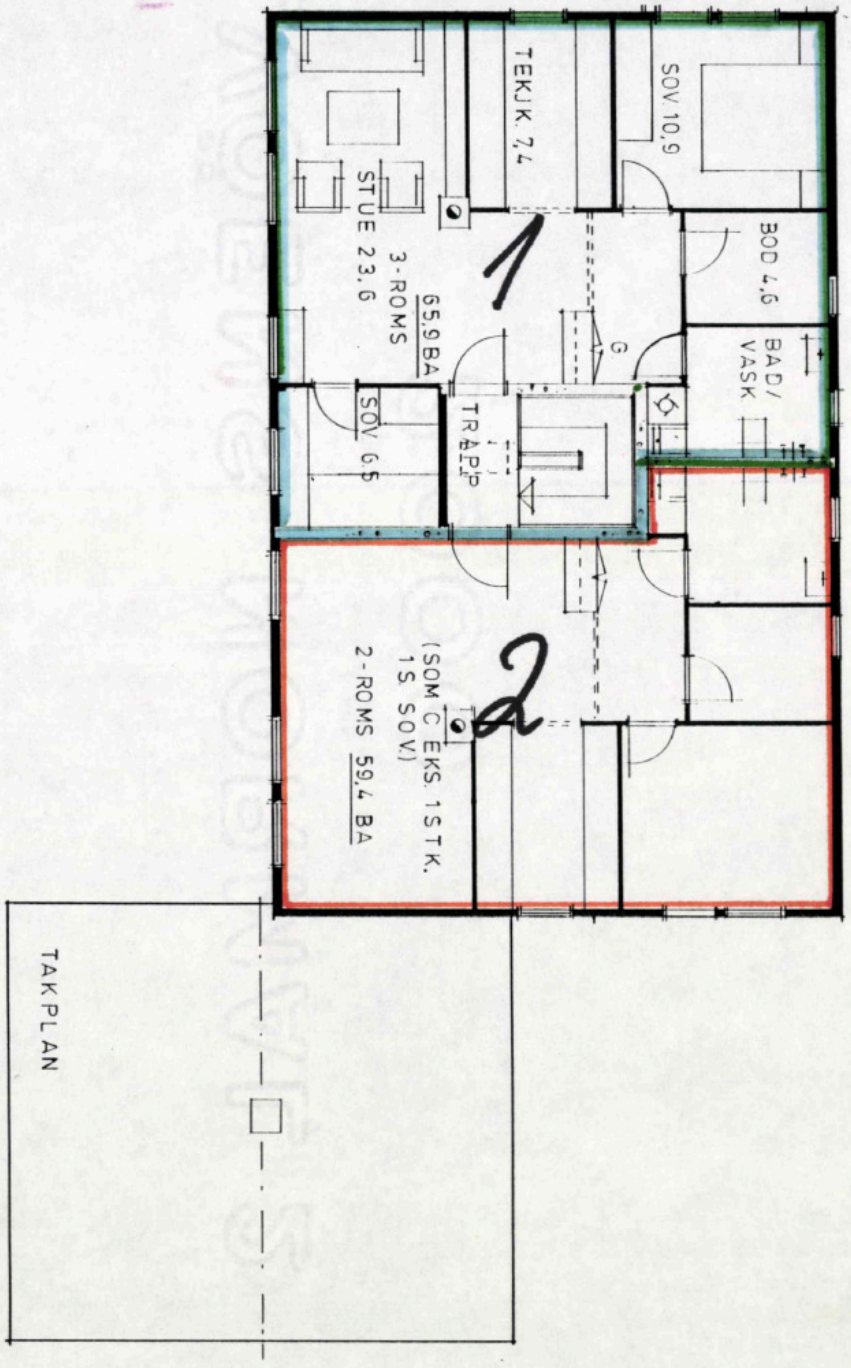
Tinglysingsstempel

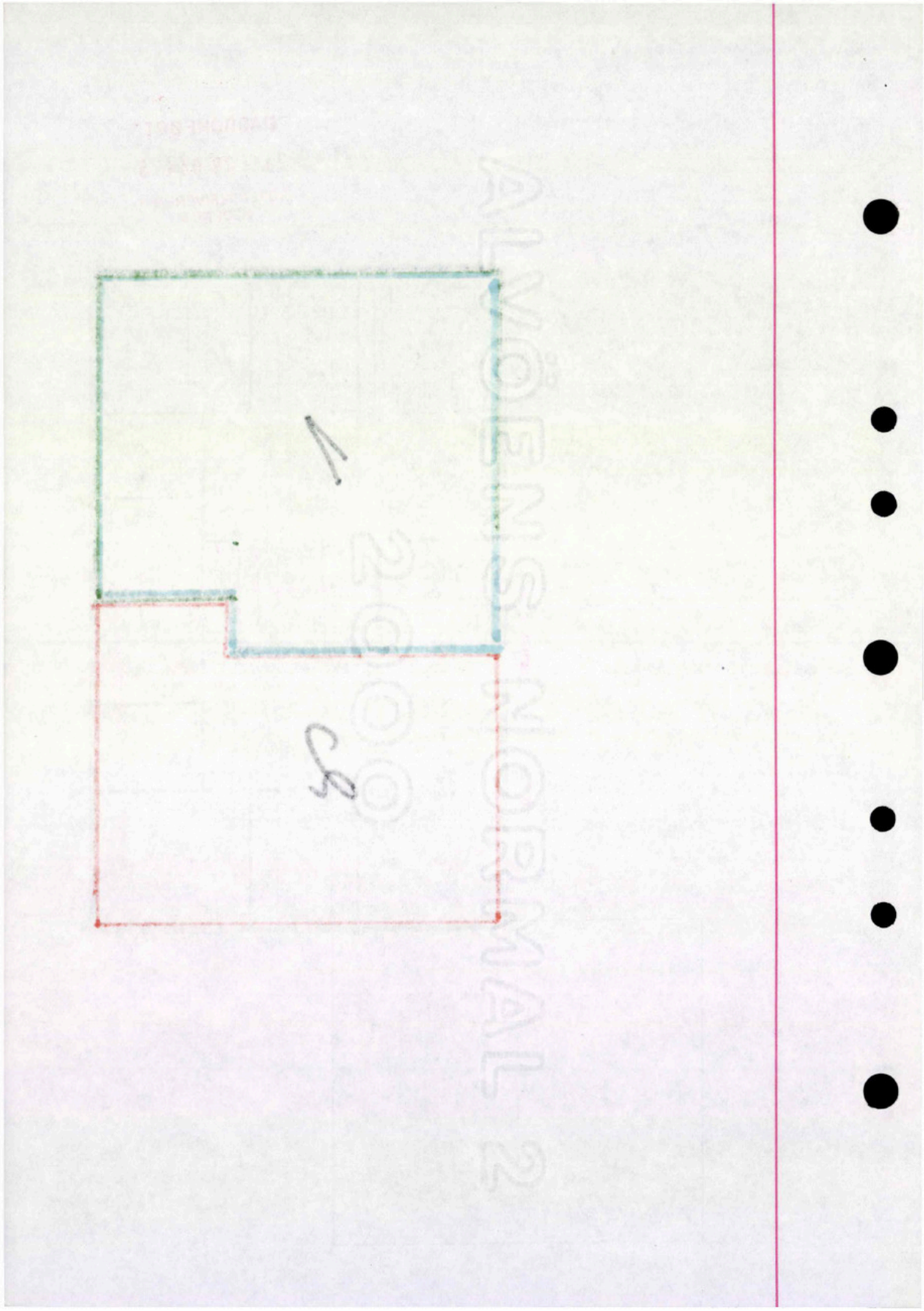
Bjørkeliveien 1, gnr. 7 bnr. 2209 i Arendal Kommune

2.etg. Seksjon 1 og 2

1:100

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
SORENSKRIVEREN I
NEDENES



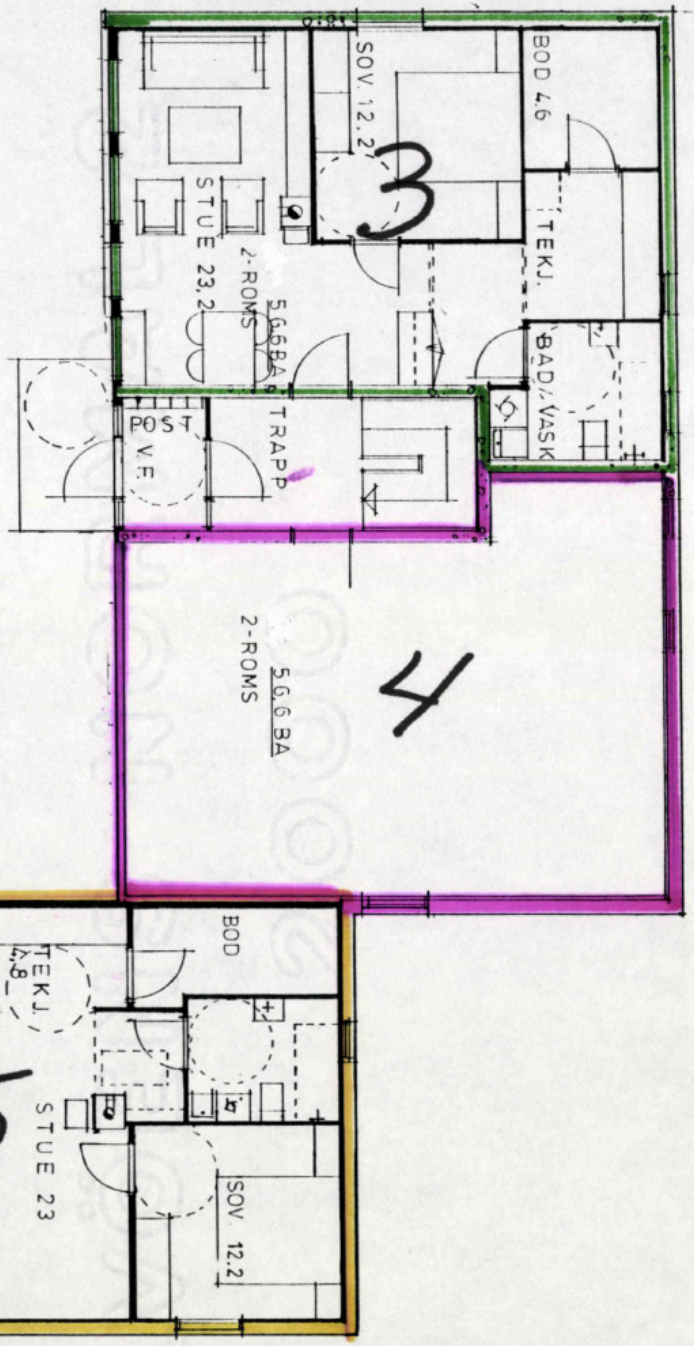

1
2
ALMØENSNORMAL 2

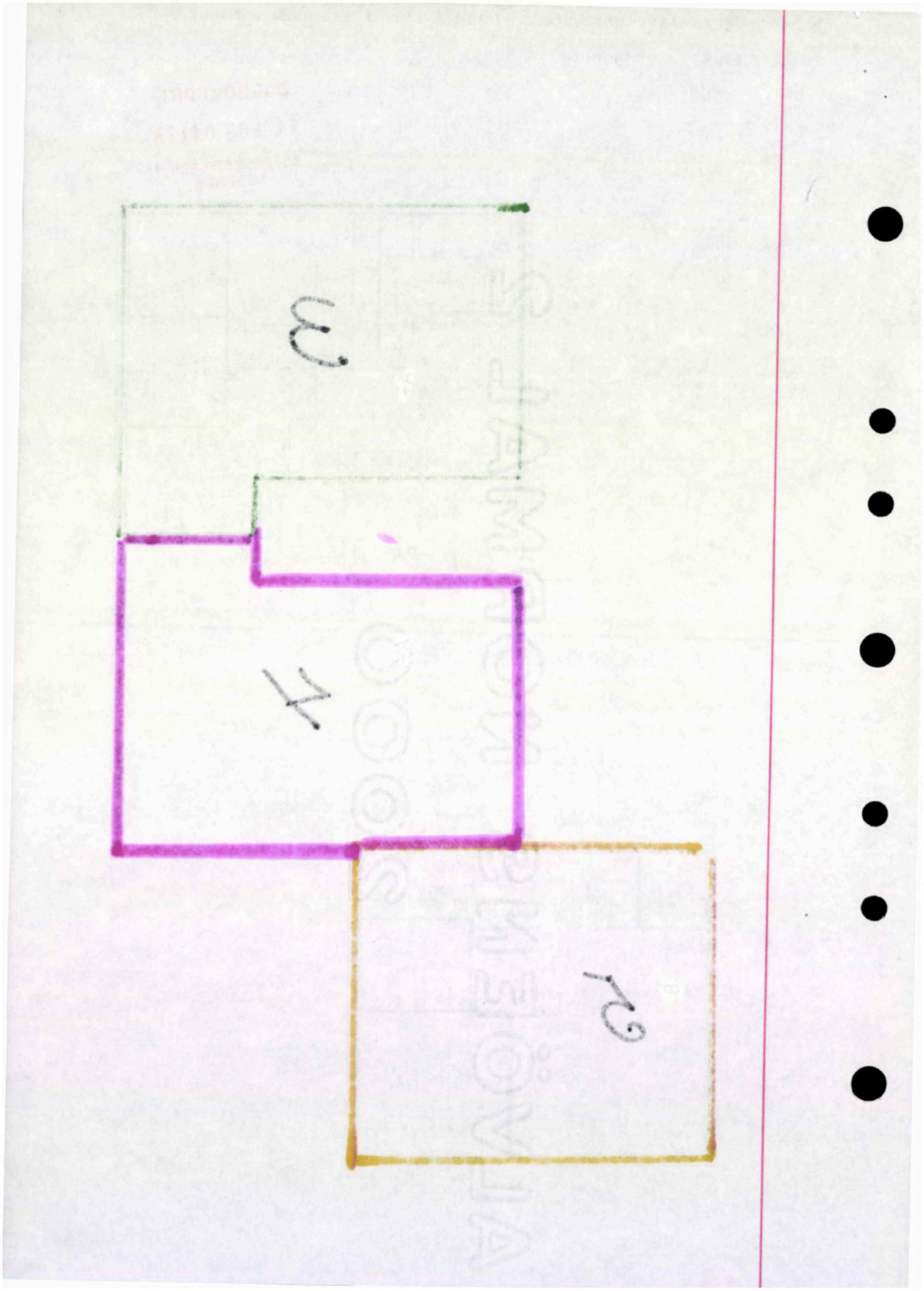
Bjørkeliveien 1, gnr. 7 bnr. 2209 i Arendal Kommune

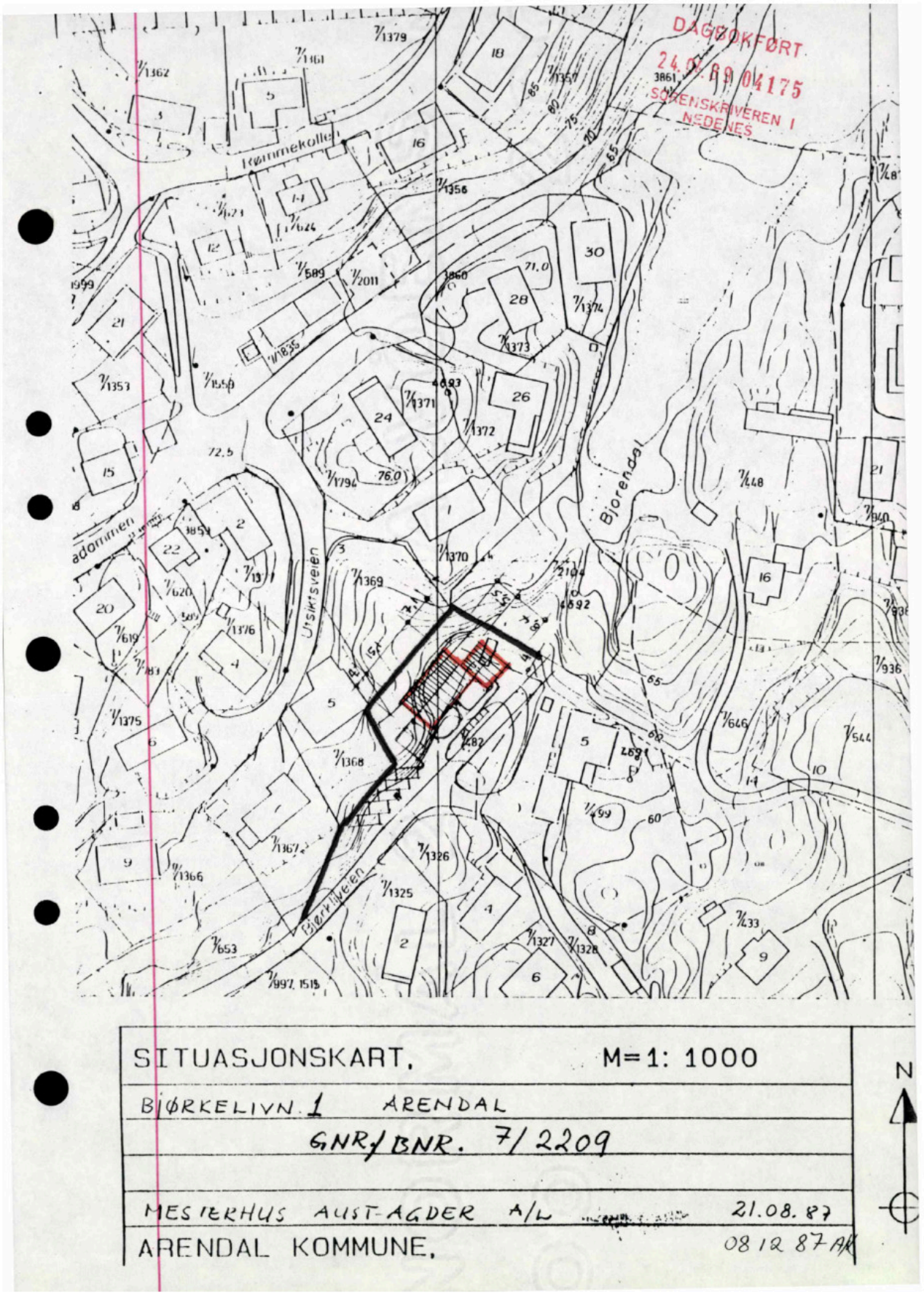
1.etg. Seksjon : 3,4 og 5

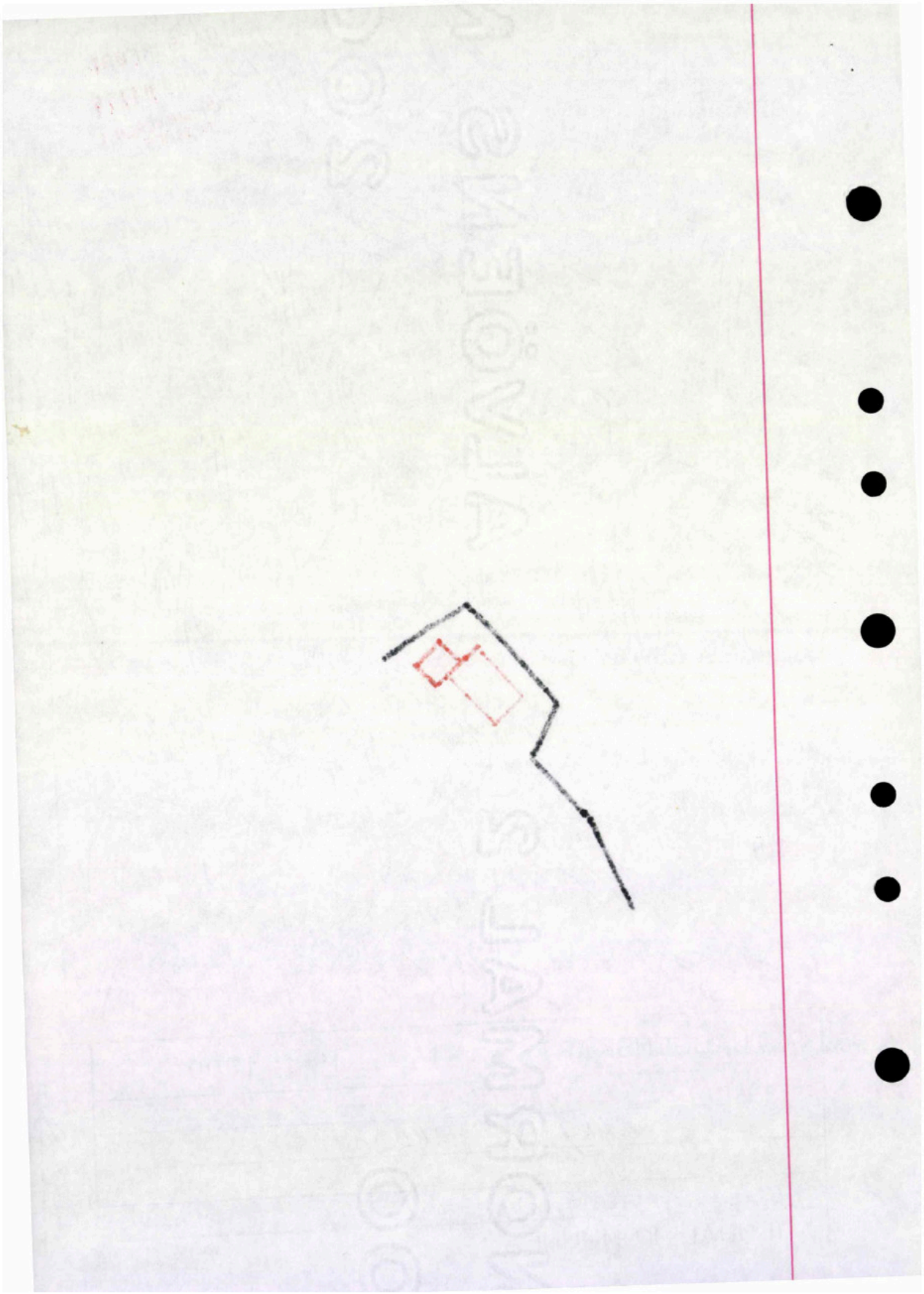
1:100

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
SORENSKRIVEREN I
NEDENES



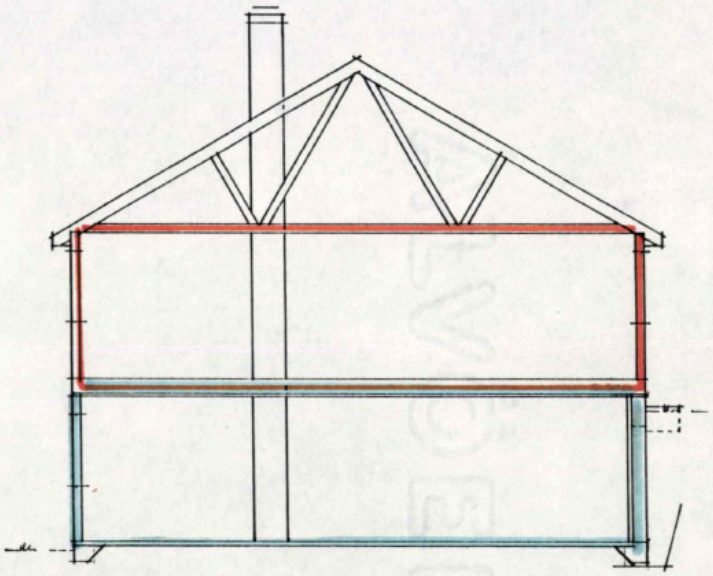

3
4
2


DAGBOKFØRT
24.0 .89 04175
SORENSKRIVEREN I
NEDENES
Bjørkelivn.
Bjørkelivveien
Ursiktsveien
adommen
SITUASJONSKART, M=1: 1000
BJØRKELIVN. 1 ARENDAL
GNR./BNR. 7/2209
MESTERHUS AUST-AGDER A/L 21.08.87
ARENDAL KOMMUNE. 08 12 87 AK
N

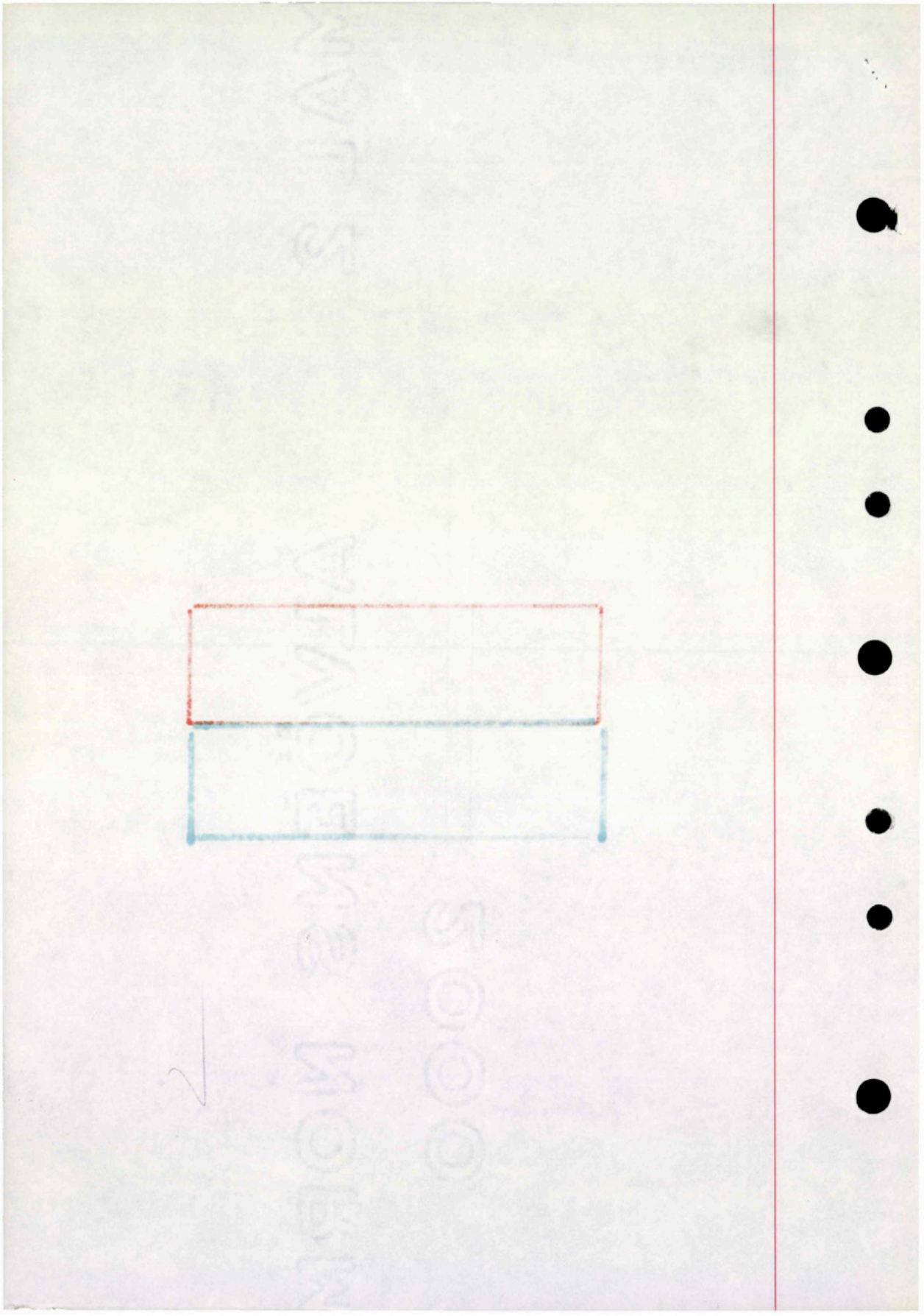


BJØRKELIVEIEN I, gnr. 7 bnr. 2209
Arendal Kommune

SNITT 1:100



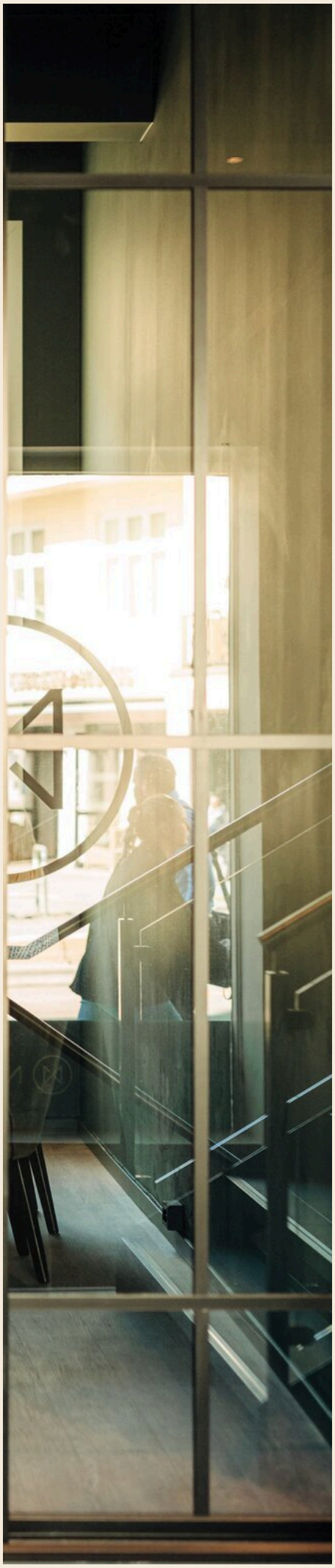
SNITT



Velkommen til

Nordvik Arendal

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0126/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sven Oftedals vei 1A 4844 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 2209, snr 3 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