NORDVIK

Arrestbakken 3C

1 soverom | 32 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arrestbakken 3C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
57	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og sjarmerende 2-roms - Privat uteområde/ terrasse med sol - Overflateoppusset 2026 - Utmerket førstegangskjøp

Prisantydning	**1 790 000,-**
Omkostninger	**45 840,-**
Totalpris	**1 835 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**836,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1835**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Arrestbakken 3C!

Lys og innbydende leilighet med klassiske detaljer, midt i Arendal sentrum. Leiligheten har en svært sentral, ,men tilbaketrukket beliggenhet i den vakre, gamle trehusbebyggelsen på Tyholmen. Direkte adkomst fra gangbro hvor det er et hyggelig og privat uteområde. Leiligheten holder en god standard og er nyoppusset med bl.a. malte overflater, tapeter, eikeparkett, uteområde, kjøkkenfronter og benkeplate. Gjennomtenkt og god planløsning over 2 plan med hyggelig oppholdsrom som har et romslig kjøkken. Umiddelbar nærhet til alle fasiliteter Arendal sentrum har å by på.

- Utmerket pendlerobjekt/ førstegangskjøp
- Nyoppussede overflater
- Fine uteplasser med sol
- Skjermet beliggenhet
- Kjellerbod på 5m²

Planløsning



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


















THE NEW YORKER
First Class


THE NEW YORKER
GLASS


THE NEW YORKER


First Class
NORTH ATLANTIC TRACKS


Merry!


Merry!












POST
POST
POST









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
39-0213/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL
Gnr 501, bnr 701, snr 3 i Arendal kommune

Selger
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
44 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
58 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 835 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 848 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1835

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Stue/kjøkken, bad, vaskerom
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasser

3. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Soverom og gang
Total BRA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Deler av loftsetasjen har ikke målbart areal iht. NS3940, grunnet liten innvendig takhøyde. Totalt gulvareal i loftsetasjen er 16m². Innvendig takhøyde i loftsetasjen varierer fra 205cm - 193cm, og er ikke godkjent som rom for varig opphold iht. dagens krav.

Innhold
Underetasje: Bod
2. etasje: Stue/kjøkken, bad og vaskerom, samt terrasse
3. etasjer: Soverom og gang

Standard
Leilighet
2. etasje:
Stue/kjøkken
Lyst og innbydende oppholdsrom med åpen stue-/kjøkkenløsning. Rommet gir god plass til sofa, spisemøbler, bord og oppbevaring. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir godt med lagring og arbeidsplass. Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter og benkeplate i moderne utførelse. Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken. Overflatene er oppgradert med ny tapet og lekker eikeparkett på gulv.

Bad
Lyst, flislagt bad med effektiv løsning. Lys innredning med servant, vegghengt klosett og dusj med forheng.

Vaskerom
Praktisk vaskerom/ bod under trappen. Her er det belegg og plater på veggene og belegg på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin.

3. etasjer:
Fra 2.etasje er det trapp med gang til etasjen. Her er det ett lunt og fint soverom med plass til seng og oppbevaring.

Underetasje:
Bod
Praktisk bod for oppbevaring.

Parkering
Fra ordensreglene:
Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. Beboere og besøkende må selv sørge for lovlig parkering. Kjøretøy skal ikke parkeres foran inngangene eller slik at adkomst hindres.

Det finnes flere parkeringsmuligheter i nærheten.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Nye kjøkkenfronter og benkeplate i forbindelse med salg. Nytt kjøleskap. Alt er fra IKEA. Alle flater malt innvendig (ikke bad), ny
eikeparkett i stue/kjøkken, ny tapet i stue/kjøkken. Uteområde etablert med platting og smijernsgjerde. Bolig malt utvendig i august 2026.
Ny kledning og nytt vindu på kjøkken i 2024.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. februar 2015
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja Nei Har du kjennskap til eiendommen? Nei Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja Polisenummer: 21370527
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FINSAND RØR - 2016 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FINSAND RØR - 2016
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viga Bygg - helt nytt tak med brente teglstein, nye takrenner og etterisolering. 2017.
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: Obelko Installasjon AS - 2016
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært Var tiltaket søknadspliktig? Ja Har arbeidet blitt godkjent? Ja Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble etablert i 2016, ved at en større leilighet ble delt i to. Det ble da søkt om bruksendring.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei Eventuell kommentar: ikke pipe eller ildsted
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja Beskriv: Dette er et tømmerhus fra 1835. Da er alltid vegger og gulv skjeve.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Nei Eventuell kommentar: Areal målt av takstmann, oppgitt i salgsoppgave.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei Eventuell kommentar: ferdigattest datert 14.08.2018 foreligger.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei Eventuell kommentar: ikke oljetank.

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:
Yttervegg – Konstruksjon Konstruksjonen består av tømmer. Vassheller over vindu og dør på sydveggen er ikke felt inn i kledningen.
Yttervegg – Kledning Kledning er av type stående, er av nyere dato på sydveggen. Det er ikke etablert lufting bak kledningen.
Vinduer Vinduene er i tre med koblet glass, er av nyere dato.
Ytterdører Ytterdør i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.
Tak- og loftskonstruksjon Bygningen har saltak, sannsynligvis med sperrer og åser.
Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) Taket er tekket med tegltakstein, undertak er ukjent. Tekking er i fra 2017
Gradrenner og alle typer beslag på yttertak Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.
Takrenner og nedløp Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp ledes til rør.
Utstyr og installasjoner på tak Snøfangere er kun montert på vestsiden.
Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom Terrasse med tredekke og rekke med stående bord. Det er rom under terrassen, underliggende tekking og konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Rom under terrasse tilhører annen bruksenhet
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) Terrasse på terreng med tredekke og rekke i smijern og flettverksnetting, er av nyere dato.
Vannledninger Vannrør er med rør i rør system, fordelerskap er montert i vaskerommet. Stoppekran er montert i fordelerskap, er ikke funksjonstestet.
Avløpsledninger (spillvann og overvann) Avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder VVS bereder à 2015 modell, 115 liter, montert i kjøkkenbenk med begrenset tilgang.

Arrestbakken 3C,4836Arendal
Leilighet
Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon,TG 2
Konstruksjonen består av tømmer.

Vassheller over vindu og dør på sydveggen er ikke felt inn i kledningen.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning bak kledning.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type stående, er av nyere dato på sydveggen.

Det er ikke etablert lufting bak kledningen.
Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
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.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdør i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.
Ytterdør gliper enkelte steder mellom karm og dørblad, trenger justering.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasje ved slagregn.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad
A.2.1.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er belagt med fliser, har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Membran er ikke synlig i sluk, type kunne ikke verifiseres. Må forventes montert på alle våtsoner.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist i dusj til topp vanntett sjikt ved døråpning.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Forholdet reduserer gulvets evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller overløp.

A.2.1.5 Ventilasjon,TG 2
Våtrommet har mekanisk avtrekk, ingen luftespalte under

dør.

Årsak:
Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning,TG 2
Rommet har innredning med servant, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjforheng.

Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett, må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

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

Våtrom (bad og vaskerom), Vaskerom
A.2.1.5 Ventilasjon,TG 3
Ingen ventilasjon etablert.

Årsak:
Manglende mekanisk avtrekk og tilluft iht. NS 3600.

Konsekvens:
Fravær av mekanisk avtrekk og tilluft gir redusert luftutskifting i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft bør monteres.

Estimert kostnad: 20 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimat gjelder montering av el-vifte og etablering av luftespalte under dør.

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

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

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

Kjøkken
A.2.2.7 Benkebereder,TG 2
Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken.

Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke utført med lekkasjesikring.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Manglende lekkasjesikring og begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte,TG 2
Leiligheten har kun naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk.
Ventilasjon er i hovedsak avhengig av vinduslufting for tilluft til oppholdsrom.

Årsak:
Manglende ventiler i vinduer/vegger eller annen fast ventilasjonsløsning som sikrer kontinuerlig luftutskifting.

Konsekvens:
Ventilasjonen blir brukeravhengig og kan gi varierende luftutskifting og inneklima gjennom året.

Tilstandsanalyserapport for fellesdel
A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel,TG 2
Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

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

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.

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

sikkerhet:

Radon
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
Flomfare Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Byggeår og forventet lydisolasjon
1 Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.
1 Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart? Ja Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2 Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt? Ikke relevant
3 Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy? Ja Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4 For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy? Ja Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5 Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt? Ikke relevant

Vurdering / Avvik Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg
1 Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse? Ikke relevant Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2 Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret? Ikke relevant
3 Det er mindre enn 5 år siden siste eltilsyn, eller vurdering er gjennomført? Ikke relevant
4 Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst? Ja 2015
5 Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)? Nei
6 Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
7 Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer? Ja
8 Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder? Ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilgang.
9 Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr? Nei
10 Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader? Ja
11 Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)? Ja
12 Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999? Nei Samsvarserklæring er ikke fremvist.
13 Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato? Ikke relevant
14 Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer? Ikke relevant

Beskrivelse Sikringsskap montert i vaskerommet. Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell. Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold
1 Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei
2 Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet? Ja
3 Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav? Ja
4 Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet? Nei
5 Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt? Ja
6 Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant? Ikke relevant
7 Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig? Ja
8 Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt? Ja
9 Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)? Ja

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Nytt kjøleskap i august 2026, oppvaskmaskin og integrert stekeovn fra 2016.
Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen: Vaskemaskin. Kan kjøpes 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
Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 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 836,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Andel forsikring med kr. 436 pr måned. (samlet årspremie for sameiet kr 26 167) for 2026.
Avsetning til vedlikehold med kr. 400 pr måned.

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

Kommunale avgifter
Kr 7 302,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann og avløp.
Det foreligger ingen renovasjon for eiendommen i dag.

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

Velavgift
Kr 300,- pr. år
Tyholmen beboerforening er en aktiv forening som har dugnad og andre aktiviteter. Sameiet er ikke medlem, men den enkelte seksjonsleder kan velge å bli medlem.

Eiendomsskatt
Kr 2 060,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

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

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

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

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Vi anbefaler interessenter å sette seg godt inn i de gjeldende vedtektene og ordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Arrestbakken 3

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr i dag.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styreleder kjenner ikke til at det er planer som kan

medføre endringer i felleskostnadene pr i dag.
Det foreligger ikke regnskap eller budsjett for sameiet pr. i dag.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter og ordensregler for seksjonseiers forpliktelser.
Sameiet praktiserer dugnader, hvor fellesarealer og nærområdet feies og ryddes vår og høst.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 21370527

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 171 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 171,1 m² som innehar usikre eiendomsgrenser ifølge matrikkelkartet.
Seksjonen har 14,1 m².

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Arrestbakken 3C ligger i et av Arendals mest sjarmerende og historiske områder, omkranset av verneverdig trehusbebyggelse som gir gaten en helt egen atmosfære. Her vandrer du blant smale brostensbelagte gater, fargerike trehus og en arkitektur som forteller om byens rike historie som sjøfartsby.

Selv om beliggenheten oppleves rolig og skjermet, er du bare et steinkast fra Arendal sentrum med alt byen har å by på – hyggelige kafeer, restauranter, butikker og et pulserende kulturliv. Havnepromenaden, torget og den idylliske bydelen Tyholmen med sin karakteristiske trehusbebyggelse og båtliv er innen gangavstand.

Kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport gjør dette også til et praktisk sted å bo, samtidig som du bor i et miljø fylt med sjel og historie. For den som ønsker å bo sentralt, men med nærhet til noe autentisk og genuint, er dette en unik mulighet.

Offentlig kommunikasjon
Arendal bussterminal med totalt 20 ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje F5, R50 - ca. 12 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Tyholmen barnehage (0-5 år) - ca. 4 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5 år) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) - ca. 12 minutter i i gåavstand.

Skoler
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 2 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 11 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 14.08.2018 for bruksendringen i 2016.

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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen.
Det foreligger tegninger for tilbygg 1937 og der tillatelse til tiltak 2016.

Tillatelse til tiltak 2016:
Ifølge tegninger/vedtak fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Det foreligger byggemeldte tegninger og vedtak for oppretting av ny bruksenhet og midlertidig bruksendring.

Vedtaket:
Leiligheten (seksjonsnummer 2) skal deles opp i to mindre leiligheter.
Leilighet nr. 2 som er snr. 3 får ett bruksareal på 23,60 m2 i hovedetasjen og 7 m2 i loftetasjen. Leiligheten får inngang via eksisterende veranda og det etableres en gangbro over til gangveien som vist på teningene.

Dagens løsning:

Hovedetasjen:
Det avvik fra vedtaket, byggemeldte tegninger og dagens areal mht oppgitt m2 for etasjen.
Vedtaket og tegningene opplyser 23,60 m2. Arealet som er oppgitt i tilstandsrapporten er på 22 m2.
Det er anlagt vaskerom i boden.

Loftetasjen:
Det avvik fra vedtaket, byggemeldte tegninger og dagens areal mht oppgitt m2 for etasjen.
Vedtaket oppgir 7 m2, byggemeldte tegningene 14 m2 og tilstandsrapporten er det oppgitt 10 m2.

Veranda:
Dagens veranda er større en på de byggemeldte tegningene.

Terrasse som er regulering i reseksjoneringen:
Det finnes ingen byggemeldte tegninger for terrassen med rekkverk.

Felles utvendig bod:
Det er også gitt tillatelse til å bygge en felles utvendig bod på 11 m2. Denne er ikke bygget i dag.

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

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.

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 vei fra den kommunale veien. Det må påregnes vedlikehold kostander for den private veien.
Det usikkert i dag om dette vedlikeholdet dekkes via felleskostnadene eller om det tilfaller seksjonseier.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og bestemmelser for Nedre Tyholmen - planid: 2014r19 - formål: Gang- / sykkelveg, Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan Arednal 2023-2033 - planid: 42032022-8
Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum - Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid: plannavn: Kanal i Arendal - planid: 42032023-2.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/501/701/3:
16.06.1847 - Dokumentnr: 900018 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:701 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

02.09.1969 - Dokumentnr: 4207 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:277
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:294
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:676
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:701 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Matr. nr. 277 B gir tillatelse til å oppføre garasjer i en avstand av 2,20 meter fra grensen for matr. nr. 277a, 230 og 294.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

14.01.2026 - Dokumentnr: 44553 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 2/10
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Endring av tegninger
Betyr: Ny søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Gir seksjonen eksklusivt areal i kjelleren og uteareal. Se kart/tegning plasseringen av disse for seksjonen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dagens veranda og gangbro er regulert i vedtaket fra 2016.
Tilleggsarealet i tilknytning med gangbroen er regulert i reseksjoneringen.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 95 100,- 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. 3 625,-.

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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

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.

Arrestbakken 3C

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 178 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	8 min 2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	2 min 0.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

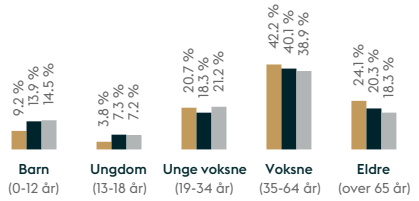
Barnehager

Tyholmen barnehage (0-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 20 barn	5 min 0.4 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år... 57 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	3 min
Spar Arendal Sentrum	4 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Arendal gymnas	1 min
Granehallen	9 min
MOVA Arendal Sentrum	3 min
Medvind Trening	5 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Arrestbakken 3C

4836 Arendal

Gnr: **501** Bnr: **701** Snr: **3**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *084807*
Opprettet: *23.09.2026*
Utskrift: *28.09.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

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

Omfang og begrensninger

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

Tilstandsgrader

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

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

Kostnadsanslag

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

Forutsetninger

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

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

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

Ansvar og bruk

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

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

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

Levetid

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

Videre undersøkelser

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

Gyldighet

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

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

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

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

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

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

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

Øvrige forhold

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

Bygningssakkyndig - 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 denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 2. etasje er montert, er definert som sydvendt 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
0 stk

TG 1
30 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Andre forhold for boligen innvendig
- A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2
12 stk

Yttervegg

- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

- A.3.17.3 Ytterdører

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad

- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken

- A.2.2.7 Benkebereder

Ventilasjon generelt

- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Tilstandsanalyserapport for fellesdel

- A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom

A.2.1.5 Ventilasjon	**20 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**20 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.
Den generelle tilstanden utvendig virker ok og her går vedlikehold på sameiet.
Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Leilighet

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Avvik:
Rekkverket på terrasse har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden medfører økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Deler av taket manglende snøfangere.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Det mangler håndløpere i deler av trappeløpet.

Konsekvens:
Manglende håndløpere gir økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløpere langs trappeløpet for å bedre sikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon

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

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

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

Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

Avvik:
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens:
Det kan foreligge risiko for områdeskred, og nærmere geotekniske undersøkelser kan være nødvendig ved fremtidige terrenginngrep eller byggearbeider.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen	**Rekvirert dato:**	17.09.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Niels Kaastrup Thorbjørnsen	**Besiktigelsesdato:**	22.09.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
501	701	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	24.09.2026	
Søknadstegninger.		

Kommentar til dokumentasjonskontroll

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

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1835		
	2016	Etablering av leilighet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		5	
2. etasje	22		15
Loft	10		
Sum:	**32**	**5**	**15**
Sum BRA:	**37**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** Bod.
2. etasje	**BRA-i:** Stue/kjøkken, bad, vaskerom. **TBA:** Terrasser.
Loft	**BRA-i:** Soverom, gang.

Kommentar til arealopplysninger

Deler av loftsetasjen har ikke målbart areal iht. NS3940, grunnet liten innvendig takhøyde.
Totalt gulvareal i loftsetasjen er 16m².
Innvendig takhøyde i loftsetasjen varierer fra 205cm - 193cm, og er ikke godkjent som rom for varig opphold iht. dagens krav.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Terrasse med tredekke og rekke med stående bord.

Det er rom under terrassen, underliggende tekking og konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Rom under terrasse tilhører annen bruksenhet.

TG 1

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse på terreng med tredekke og rekke i smijern og flettverksnetting, er av nyere dato.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer.

Vassheller over vindu og dør på sydveggen er ikke felt inn i kledningen.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Økt risiko for fuktinntrengning bak kledning.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående, er av nyere dato på sydveggen.

Det er ikke etablert lufting bak kledningen.
Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
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.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med koblet glass, er av nyere dato.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdør i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Ytterdør gliper enkelte steder mellom karm og dørblad, trenger justering.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasje ved slagregn.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Bygningen har saltak, sannsynligvis med sperrer og åser.

Er ikke inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Taket er tekket med tegltakstein, undertak er ukjent.
Tekking er i fra 2017.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp ledes til rør.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Snøfangere er kun montert på vestsiden.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i fra 2015.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er belagt med fliser, har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Membran er ikke synlig i sluk, type kunne ikke verifiseres.
Må forventes montert på alle våtsoner.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist i dusj til topp vanntett sjikt ved døråpning.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Forholdet reduserer gulvets evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller overløp.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Sluk er i plast.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon
Våtrommet har mekanisk avtrekk, ingen luftespalte under dør.

Årsak:
Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har innredning med servant, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjforheng.

Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett, må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap, ingen fukt målt.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

Konsekvens

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

Bilder



Bad



Sluk



Hulltaking

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Vaskerom i fra 2015

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med belegg og plater.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Undersiden av trapp danner himling i rommet.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg med fall til sluk.

TG 1

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Sluk er i plast.

TG 3

A.2.1.5 Ventilasjon
Ingen ventilasjon etablert.

Årsak:
Manglende mekanisk avtrekk og tilluft iht. NS 3600.

Konsekvens
Fravær av mekanisk avtrekk og tilluft gir redusert luftutskifting i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft bør monteres.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Estimat gjelder montering av el-vifte og etablering av luftespalte under dør.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har opplegg til vaskemaskin.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilgang.
Kontroll utført i rommet, ingen fukt målt.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600

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

Bilder


Vaskerom


Sluk

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med tapet og fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

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

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

Komfyrvakt montert.

TG 1

A.2.2.6 Innredning

Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter og benkeplate i laminat.

Fronter og benkeplate er i fra 2026.
Skjøten på benkeplate er noe ujevn, kun estetisk betydning.

TG 2

A.2.2.7 Benkebereder

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken.

Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke utført med lekkasjesikring.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Manglende lekkasjesikring og begrenset inspeksjonsmulighet øker risikoen for at lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper

Trapp er i malt tre, type sving.

Bilder



Trapp

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk.

Ventilasjon er i hovedsak avhengig av vinduslufting for tilluft til oppholdsrom.

Årsak:

Manglende ventiler i vinduer/vegger eller annen fast ventilasjonsløsning som sikrer kontinuerlig luftutskifting.

Konsekvens
Ventilasjonen blir brukeravhengig og kan gi varierende luftutskifting og inneklima gjennom året.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er med rør i rør system, fordelerskap er montert i vaskerommet.
Stoppekran er montert i fordelerskap, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2015 modell, 115 liter, montert i kjøkkenbenk med begrenset tilgang.

Bilder



Fordelerskap

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.16.1 Andre forhold innvendig
Det er registrert skjevheter og ujevnheter i innvendige overflater.
Forholdet vurderes som normalt sett i lys av bygningens alder og opprinnelige byggeperiode i fra 1830, avvikene anses ikke å ha vesentlig betydning for bygningsdelens funksjon eller brukbarhet.

Radon

Pkt. A.2.14

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

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

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

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

A.3.23.2 Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

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

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ikke relevant	Tilfeldig kontroll fra el-tilsynet er ikke gjennomført.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	2015
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?		Ikke mulig å inspisere grunnet manglende tilgang.
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	Samsvarserklæring er ikke fremvist.
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerommet.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ja	

Tilstandsanalyserapport for fellesdel

Pkt. A.4.25

Vurderingen av fellesdeler er basert på tilgjengelig dokumentasjon fra styre, forretningsfører eller boligbyggelag, herunder tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, årsberetninger og opplysninger om utførte tiltak. Det utføres normalt ikke full teknisk gjennomgang av alle fellesarealer eller bygningsdeler som del av denne rapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Opplysninger om registrerte skader, vedlikeholdsbehov eller planlagte utbedringer som fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon, skal videreformidles i rapporten. Manglende dokumentasjon på fellesdeler skal også opplyses.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.4.25.1 Tilstandsanalyserapport fra fellesdel

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

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

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.

Signatur

Signatur

Rykene - 28.09.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cecilie K Thorbjørnsen	9578-5999-4-1230352	2026-09-24 13:11:39

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
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
39-0213/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. februar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21370527
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FINSAND RØR - 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FINSAND RØR - 2016

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viga Bygg - helt nytt tak med brente teglstein, nye takrenner og etterisolering. 2017.

---

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: Obelko Installasjon AS - 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble etablert i 2016, ved at en større leilighet ble delt i to. Det ble da søkt om bruksendring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke pipe eller ildsted

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dette er et tømmerhus fra 1835. Da er alltid vegger og gulv skjeve.

---

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

Eventuell kommentar: Areal målt av takstmann, oppgitt i salgsoppgave.

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

Nei

Eventuell kommentar: ferdigattest datert 14.08.2018 foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke oljetank

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0213/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cecilie K Thorbjørnsen	**2026-09-24**

Identifikasjon

Cecilie K Thorbjørnsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359192**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166987717**
Gårdsnummer **501**	Bruksnummer **701**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1835**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,20**

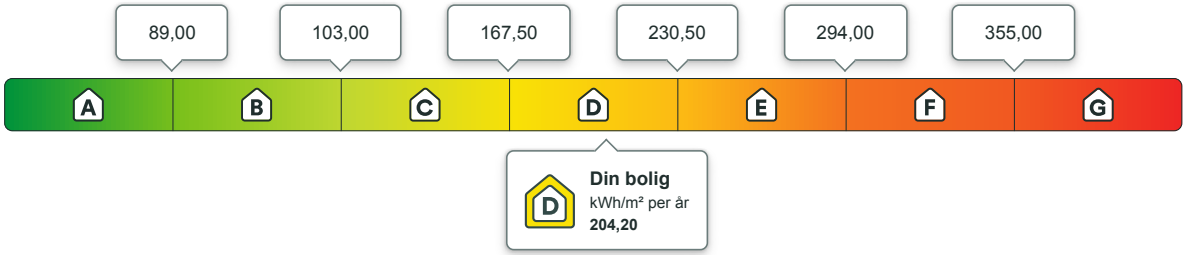
Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
5 880,59	**196,02**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL

Detaljering

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

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



Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER

FOR Arrestbakken 3

Vedtatt i årsmøte

den 01.12.2025

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Arrestbakken 3, og har gårdsnummer 501 og bruksnummer 701 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.12.2025.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Vedlikehold

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Alle sameierne skal sammen sørge for at fellesarealene fremstår i god stand.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6.Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ARRESTBAKKEN 3

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 01.12.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

• Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

• Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. Beboere og besøkende må selv sørge for lovlig parkering. Kjøretøy skal ikke parkeres foran inngangene eller slik at adkomst hindres.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

ARENDAL KOMMUNE
Rådmannens stab Samfunnsutvikling

Pollen Bygg & Eiendom
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Dato: 15.01.2016
Vår ref: 2015/5024 - 18
Deres ref:
Arkivkode: 501/701
Saksbeh.: Hanne Goodwin
Tlf.:

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Arrestbakken 3 **Gnr/Bnr/Snr:** 501/701/2

Tiltaket: Oppretting av ny bruksenhet og midlertidig bruksendring

Tiltakshaver: Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Ansvarlig søker: Pollen Bygg & Eiendom

Saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (et-trinnssøknad)	19.08.15	21.08.15
Opplysninger om tiltakets ytre rammer	19.08.15	21.08.15
Søknad om dispensasjon	19.08.15	21.08.15
Søknad om fravik fra TEK	19.08.15	21.08.15
Gjenpart og kvittering for nabovarsling	25.06.15	21.08.15
Skisse av gangbro	19.08.15	21.08.15
Tegninger	01.06.15	21.08.15
Tegninger, oppdatert	30.10.15	30.10.15
Tegninger av sportsboder	01.06.15	01.12.15
Situasjonsplan	19.05.15	21.08.15
Situasjonsplan, oppdatert	19.05.15	01.12.15
Gjennomføringsplan	19.08.15	21.08.15
Gjennomføringsplan, oppdatert	21.12.15	21.12.15
Søknad om ansvarsrett fra:		
• Pollen Bygg & Eiendom	19.08.15	21.08.15
• Finsand Rør (inkl. søknad om lokal foretaksgodkjenning)	19.08.15	21.08.15
• HRVC Snekker og Håndverkstjenester AS (inkl. søknad om lokal foretaksgodkjenning)	21.08.15	21.08.15
• Selvbygger, Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen	18.12.15	21.12.15
• Roy Paulsen	14.12.15	11.01.16
Kopi av referat etter forhåndskonferanse	24.06.15	21.08.15
Kopi av diverse dokumenter vedrørende grensebeskrivelse		21.08.15

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

Kopi av tilkoblingstillatelse	17.09.15	21.09.15
Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturminnevernseksjon	05.10.15	05.10.15
Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturminnevernseksjon	17.12.15	17.12.15
Avviksrapport	30.10.15	30.10.15
Kopi av korrespondanse mellom søker og Torstein Olsen v/ Arendal Eiendom (eier av naboeiendommen gnr. 501, bnr. 785) vedrørende grenseforløp		07.12.15
Bekreftelse vedrørende endring i matrikkelnummer	21.12.15	21.12.15
Avstandserklæring inkl. kart fra eier av naboeiendommen gnr. 501, bnr. 785	06.01.16	06.01.16

Ansvarlig søker:

Foretaket Pollen Bygg & Eiendom er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål for bruksendring av eksisterende bolig. Dispensasjonen har en varighet på 10 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i pbl § 31-2 gis det tillatelse til å fravike fra TEK 10 på følgende punkt:

- **Lufttetthet**
- **Balansert ventilasjonsanlegg**
- **Isolasjonstykkelse**
- **Lydforhold**

Kommunen gir tillatelse til oppdeling av leiligheten gnr. 501, bnr. 701, snr. 2 til to boenheter, anlegging av gangbro til leilighet 2 og oppføring av utvendige boder. Kommunen gir tillatelse til midlertidig bruk av den ene leiligheten (merket leilighet 1 i søknad) som kontor.

Vilkår for tillatelsen er at det gjennomføres en grensepåvisning mellom gnr. 501, bnr. 701 og gnr. 501, bnr. 785. Dersom grensen ikke går i muren, vist med rødstiplet strek i kart medfølgende avstandserklæring, må det gjennomføres en arealoverføring. Tiltakshaver må selv sørge for å rekvirere grensepåvisning. Frist for grensepåvisning og eventuell arealoverføring settes til 01.07.16.

Samtlige foretak innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Tiltakshaver Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 13 765,-. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Tiltaket gjelder:

Eiendommen gnr. 501, bnr. 701 består av en bygning som er seksjonert i to. Den ene seksjonen søker nå om å deles opp til to boenheter. For den ene leiligheten søkes det om midlertidig bruksendring fra bolig til kontor. Bruksendringen søkes med en varighet på 10 år.

Leiligheten (seksjonsnummer 2) skal deles opp i to mindre leiligheter. De omtales leilighet 1 og leilighet 2. Leilighet 1 får et bruksareal på 60,7 m^2 i hovedetasjen og 11 m^2 i loftsetasjen. Denne leiligheten benytter eksisterende adkomst. Leilighet 1 skal søkes bruksendret til kontor i en 10-årsperiode. Leilighet 2 får et bruksareal på 23,6 m^2 i hovedetasjen og 7 m^2 i loftsetasjen. Leilighet to får inngang via eksisterende veranda og det etableres en gangbro over til gangveien som vist i tegninger.

Det skal bygges en felles utvendig bod. Boden får et bebygd areal på 11 m2 og plasseres langs eksisterende mur. Av tilgjengelige kart ser det ut til at bodene plasseres utenfor grensen, men det er usikre grenser på stedet. Søker har fremlagt dokumentasjon om at denne delen tilhører tiltakseiendommen. Eier av naboeiendommen bekrefter at det ble utarbeidet en avtale, men hevder at denne aldri er gjennomført. Det er en felles forståelse om at grensen bør gå i muren, og det er derfor avtalt en grensepåvisning for å få avklart dette spørsmålet.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra arealbruken bolig i reguleringsplanen for midlertidig benyttelse av leilighet 1 til kontor. Det søkes om en tidsavgrenset dispensasjon på 10 år. Begrunnelse: Enheten bygges som en komplett leilighet, og bruken som kontor for 1-2 personer vil ikke ha noen negative konsekvenser for bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Det er variert bruk av bygningene i nærområdet, nabohuset 501/729 har i en årrekke vært benyttet til arkitektkontor. Det søkes om en tidsavgrenset bruk til kontor, og etter dette vil enheten bli brukt i tråd med arealformålet i reguleringsplanen.

Fravik fra TEK:

Avvik fra TEK 10: Det søkes om avvik fra TEK 10 for følgende forhold: Lufttetthet, balansert ventilasjonsanlegg, isolasjonstykkelse og lydforhold. Begrunnelse: Bygningen er et verneverdig tømmerhus fra 1830-årene, og det er ikke forenelig med hensynet til antikvarisk vern å overholde alle krav i TEK 10. Bygningens tak og etasjeskiller mot underliggende seksjon er normalt godt isolert. Det er koplede sidehengslede vinduer med utvendig kittfals i henhold til anbefalinger fra vernemyndigheter. Disse vinduene beholdes. Leilighetene blir

relativt små, og vil ikke få stort energibehov. Krav til brannsikring og rømningsveier vil overholdes.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Kommunalteknikk:

Viser til søknad mottatt 02.09. 15. om utføring av innvendige sanitærinstallasjoner i bygningen. Søknaden godtas i henhold til vedlagte vilkår og gjeldende bestemmelser.
Innvendige sanitærinstallasjoner: *Dette er en tillatelse for utføring av innvendige sanitærinstallasjoner hvor vi krever arbeidet utført iht. Arendal kommunes VA — Norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.*
Plan og Bygningsloven: *Dersom tiltaket er søknadspliktig iht. Plan og Bygningsloven skal det foreligge tillatelse før tiltaket settes i gang.*
Ferdigmelding *med tilkoblingsdato skal sendes til kommunen straks arbeidet er ferdig utført.*
Vannmåler: *Det er krav om installasjon av vannmåler i bygningen.*
Søknaden gjelder innvendige vann- og avløpsinstallasjoner i bygningen der det skal etableres 2 boenheter.

Fylkeskommunens kulturminnevernseksjon:

Aust-Agder fylkeskommune er i e-post av 11.09.2015 fra Arfendal kommune blitt bedt om å avgi uttalelse i ovennevnte sak. Henvendelsen gjelder byggetiltak i et område som er regulert til bevaring (reguleringsplan for Tyholmen. Bevaringsformålet i reguleringsplanen er bakgrunnen for at henvendelsen er besvart av fylkeskommunens kulturminnevernseksjon
Kulturminnevernseksjonen har ikke foretatt befaring. Seksjonens vurdering er kun basert på det mottatte materialet, samt kjennskap til området i forbindelse med tidligere saker.
Kulturminnevernseksjonen kan ikke se at tiltaket har innvirkning på de verdiene som hensynssonen for området skal ivareta. Seksjonen har ikke merknader til at tiltaket godkjennes

Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune er i e-post av 04.12.2015 fra Arendal kommune blitt bedt om å avgi uttalelse i ovennevnte sak. Henvendelsen gjelder oppføring av eie mindre bu i forbindelse med bruksendring på eiendommen. Området er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for Tyholmenen. Kulturminnevernseksjonen kan ikke se at tiltaket er konfliktfylt i forhold til bevaringsformålet i reguleringsplanen. Seksjonen har ikke innvendinger til at tiltaket godkjennes. Det forutsettes bruk av brente enkeltkrummet røde tegl på taket og at vinduer monteres med faste sprosser og kittfals. Nye ytterdører bør være innadslående.

Omsøkt ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Pollen Bygg & Eiendom	*PRO / 1*	*Arkitektonisk utforming, tilpasning til omgivelser og antikvarisk verneverdig bygningsmiljø.* *Planløsning* *Vurdering av isolasjon og muligheter for etterisolering* *Vurdering av bærekonstruksjon* *Brannskille mellom leiligheter, rømningsveier*
Finsand Rør	*PRO / 1* *UTF / 1*	*Rørleggerarbeider* *Rørleggerarbeider*
HRVC Snekker og Håndverkstjenester	*UTF / 1*	*Innvendige skillevegger* *Tømrerarbeider*
Roy Paulsen	*Kontroll / 1*	*Uavhengig kontroll av våtrom*

Tiltakshaver Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen søker personlig ansvarsrett for utførelse av membraner i våtrom i tiltaksklasse 1som selvbygger etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

Kommunens vurdering:

Tiltaket i forhold til plangrunnlaget:

Eiendommen er regulert til spesialområde bolig i reguleringsplan for Tyholmen, plan vedtatt 11.10.1999. Oppdeling av bruksenheter anses å være i samsvar med gjeldende arealbruksformål, men bruksendring til kontor er i strid med arealbruksformålet.

Størrelse, antall bruksenheter:

De to leilighetene vil få et bruksareal på hhv. 71,7 m^2 og 30,6 m^2. Bygningen på eiendommen vil dermed bestå av tre boenheter.

Dispensasjonsspørsmålet:

Siden den ene leiligheten skal benyttes som kontor på midlertidig basis, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet.

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"… dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.*"

Leiligheten skal etableres som en komplett boenhet, og en er derfor ikke anhengig av noen bygningsmessige arbeider for å ta den i bruk som leilighet etter endt 10-årsperiode. Kommunen kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper. Ettersom det er tale om en tidsavgrenset dispensasjon vurderer kommunen det til at fordelene for tiltakshaver er større enn ulempene.

Fravik fra TEK 10:

Det er her tale om oppretting av ny boenhet og midlertidig bruksendring i et eldre tømmerhus fra 1830-årene. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring, formål bolig. Det vil ikke være mulig å ivareta alle kravene i TEK 10 uten at dette går på bekostning av bevaringsformålet. Det er derfor søkt om tillatelse til å fravike fra TEK på krav til lufttetthet, balansert ventilasjonsanlegg, isolasjonstykkelse og lydforhold.

De to boenhetene vil bli tilstrekkelig lydisolert, men det skal ikke gjøres noen endringer i isolasjon i gulvet / skille mot seksjonen i etasjen under.

Leilighetene får elektrisk avsug på kjøkken og bad og vanlige ventiler over vindu. Kommunen aksepterer omsøkte fravik fra TEK10.

Plassering, visuell utforming, parkeringsløsning, uteoppholdsareal:

Boden plasseres delvis over inntegnede grenser. Det er likevel en felles forståelse mellom tiltakshaver og nabo om at dette arealet skal tilhøre tiltakseiendommen og at grensen går i muren. Dersom det, etter grensepåvisning, viser seg at arealet tilhører naboeiendommen, skal det søkes om en arealoverføring. Med den felles forståelsen for grenseforløpet, vil omsøkte bod og gangbro plasseres helt i nabogrensen. Boden får et bebygd areal på 11 m^2. Jfr. pbl § 29-4 b) kan kommunen godkjenne plassering nærmere enn 4 meter til grense for mindre bygninger. I tillegg har nabo gitt avstandserklæring hvor de samtykker i plassering.

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. pbl § 29-2.

Det er ikke vist parkeringsløsning for de to boenhetene og det er heller ikke satt noen bestemmelser om antall parkeringsplasser i reguleringsbestemmelsene. I kommuneplanens bestemmelser er det satt maksimalt 1 plass per boenhet. Det ligger flere parkeringshus i en avstand på under 200 meter (målt i luftlinje).

Eiendommen er liten og det er begrenset uteoppholdsareal. Det er en bolig på Tyholmen hvor bebyggelsen ligger tett og tomtene er relativt små. På grunn av eiendommens beliggenhet finner kommunen det å være tilstrekkelig som det er i dag.

Veg-, vann- og avløpstilknytning:

Eiendommen har adkomst via kommunal veg. Avkjøringstillatelse er gitt.

Tomten er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger. Det er gitt tilkoblingstillatelse til en ekstra boenhet.

Ansvar:

Pollen Bygg & Eiendom og Roy Paulsen innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder, og kan innvilges ansvarsrett på det grunnlag.

Finsand Rør og HRVC Snekker og Håndverkstjenester må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Begge foretakene har egenerklært innfrielse av systemkrav, samt krav til utdanning og praksis, og kan innvilges ansvarsrett på det grunnlag.

Tiltakshaver Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen baserer sin ansvarsrett på medhjelpers utdannelse og praksis. Hun anses dermed som kvalifisert for innvilgelse av personlig ansvarsrett som selvbygger.

Med hilsen

Hanne Goodwin
Ingeniør

Vedlegg:
Opplysningsskriv om klage

Gebyrberegning:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Gebyr for bruksendring, grunnsats (gebyrregulativ B3)	1,000	9 457,00	9 457,00
Fravik fra TEK (gebyrregulativ B4)	1,000	1 700,00	1 700,00
Dispensasjon fra reguleringsplanens formål (gebyrregulativ D 3.2)	1,000	6 500,00	6 500,00
Reduksjon pga bruksendring (gebyrregulativ B2-1)	-0,500	11 129,00	-5 564,50
Gebyr for bruksendring, tillegg per kvm over 50 (gebyrregulativ B3)	22,000	76,00	1 672,00
Sum gebyrer:			**13 764,50**

Kopi til:
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen Tollef Omholts vei 10 4818 FÆRVIK
Arendal Eiendom v/ Torstein Olsen torstein.olsen@arendal.kommune.no

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtak du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.

I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

POLLEN BYGG & EIENDOM Niels Rasmus Kaastrup Nielsen
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Kontaktperson

Dato: 14.08.2018
Vår ref: 18/10670-2
Deres ref:
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen

Vedtaksbrev - Ferdigattest - Gnr 501 Bnr 701 Snr 2 - Arrestbakken 3 - Bruksendring

Tiltakssted: **Arrestbakken 3** **Gnr/Bnr/Snr:** **501/701/2**

Tiltakshaver: **Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen**

Søker: **Pollen Bygg & Eiendom**

Tiltakstype/-art: **Oppretting av ny bruksenhet og midlertidig bruksendring**

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 302. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:
Søknad om ferdigattest er mottatt her 30.07.18

Vurdering:
Ansvarlig søker bekrefter med søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest samt at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer jf. gitt tillatelse av 15.01.16.

Det bekreftes videre at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer/kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Annet:
Det minnes om dispensasjonsvedtakets varighet på 10 år fra dato 15.01.16.

Med vennlig hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Maiken Imeland Moen
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	701	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Arrestbakken 3C, 4836 Arendal					Dato:	25.09.26 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	9 362,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	2 060,-

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

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

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

Arendal kommune, Kommunalteknikk (Leveres i 2 eksemplarer)

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

SKANNET

Tiltaket gjelder: Gnr: 301 Bnr: 701 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Geir Øya

Gate: Arnt Bakken 3 Område:

Kartutsnitt, målestokk 1:1000. Berørt bygning og ledninger markeres.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Se vedlagte tegn. : M 1: 200

Arendal kommune har skiftet
ledn. ut. av vei — end
videre av utført av Grønnant. A/S



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for felles ledninger og offentlige ledninger.

N

04/05545 Ikt

03 SEPT 2004

501/701

030307/04

Vedlegg

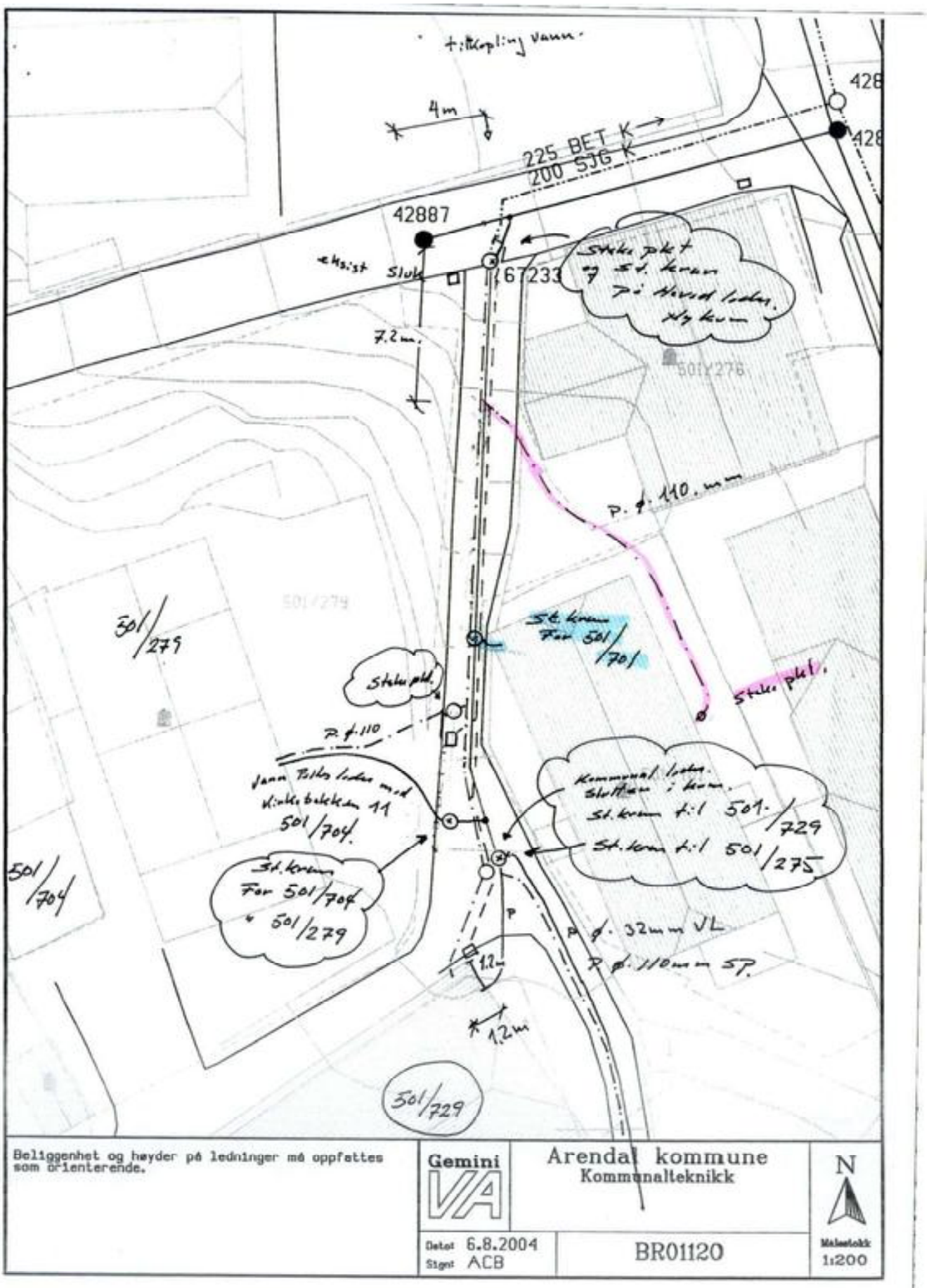
Tilkobling vann:
Tilkobling avløp:
Tilkoblingsdato:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak: ARENDAL KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK

Dato: 5/8-04 Underskrift:

Utfylles av Kommunalteknikk:

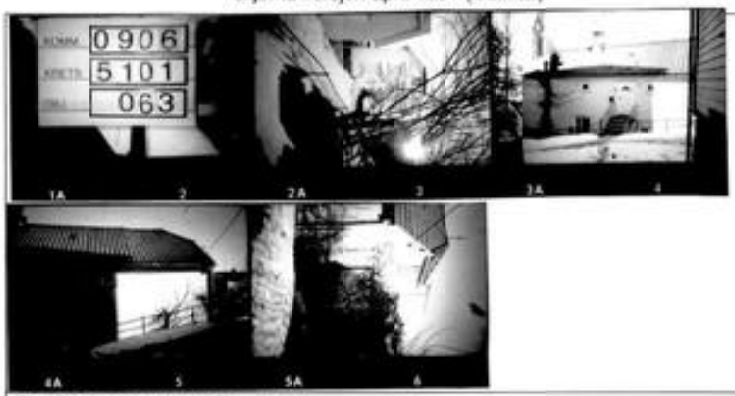
Dato: 4/10-04 Underskrift: Hanne Tjokkelien


4m
225 BET K
200 SJG K
42887
7.2m.
501/279
501/704
501/729
P. ø. 110. mm
P. ø. 32mm VL
P. ø. 110mm SP.
1.2m
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Gemini VA
Arendal kommune
Kommunalteknikk
Dato 6.8.2004
Sign ACB
BR01120
N
Målestokk 1:200

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)



OBJEKT		BOLIGHUS, ARRESTBAKKEN 3, TYHOLMEN, ARENDAL		
EIER (navn, postadresse)		GERD S. SIVERTSEN, ARRESTBAKKEN 3, 4800 ARENDAL		
BRUKER (navn, postadresse)		EIER		
ARKIV/KARTREF.	1 OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906	Registreringskrets nummer: 5101 — Hus løpenummer: 063
	2 FOTONUMMER	V	Filmnr: 013 — Bildenr. i: 01 — h: 06	Filmnr. — Bildenr. i. — h.
			Filmnr — Bildenr. i — h	Filmnr. — Bildenr. i. — h.
	3 KARTBLADNR.	V	Karttype: 3 — Kartblad: BR 011-1-20	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL	Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
	6 TOPOGR BETEGN.			
	7 MATRIKKEL	V	G.nr. 501 — B.nr. 701 — Feste — Underfeste	G.nr. — B.nr. — Feste — Underfeste
			Merknad: B.nr. 2773	
	9 EIENDOMMENS 10 NAVN	O	Dialektform	V Offisiell form: TYHOLMEN
	11 VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: ARRESTBAKKEN — Nr.: 3 — Bokstav	
FUNKSJON OG MILJØ	48 LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLIG	Merknad
	12 OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4	Merknad
	13 NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4	Merknad
	14 OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv. 3 — 3. Tjenestemenn	Merknad: SEILSKUTEREDER
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig fritts X s.bygd — 2. Del av anlegg (gruppe) fritts s.bygd	Merknad
	16 FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) 1 — 2. Mindre tettsted — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Ubygget strøk	Merknad
		X 50	REFERANSE	

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

SE VEDLEGG!

S 0 T V 0 / 47067948 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

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

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	?	Tidskode 1: [1][7][4]	Merknad: 1775 ifg. GERD S SIVERTSEN		
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1: [1][9][4]	2: [1][9][7]	3	Merknad: OMMUREDVH. 1937 sc tog.
			Merknad forts.			
30	FLYTTING	C	Tidskode 1	2	3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	V	Tidskode	Merknad		
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1.God stand: [0]	2.Beg. forfall	3.Langt kommet forfall	4. Ruin: [X] Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	V	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6: [Ø]	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20.4.4		
			Retningsgivende planer			
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1.Bevaring på stedet: [1]	2.Bevaring annet sted på samme eiendom	3.Flytting / salg til annen eiendom	4.Fortall / rivning for godt
35	FREDNING / SIKRING	✓	1. Ingen fredning / sikring: [X]	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6
			5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale	

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	V	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA: [X] NEI
		BYGNINGSTRSNIEN TEKNISK ETAT	
38	D	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA NEI
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP: SAMVIRKE	
40	?	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	V	BYGGHERRE: REF. 43	
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER: HUSEIER MENER AT EN MANN MED NAVN: RUNE FREDRIK SØRENSEN, KAN HA VÆRT OPPRINNELIG BYGGHERRE. VIDRE FRA 1874 VAR NANDY FRODESEN EIER.	

INFORMANT: GERD S SIVERTSEN

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Arendal 11-13-90 Eli Jørgensen
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Arendal 10/11 1996
Sted Dato Underskrift

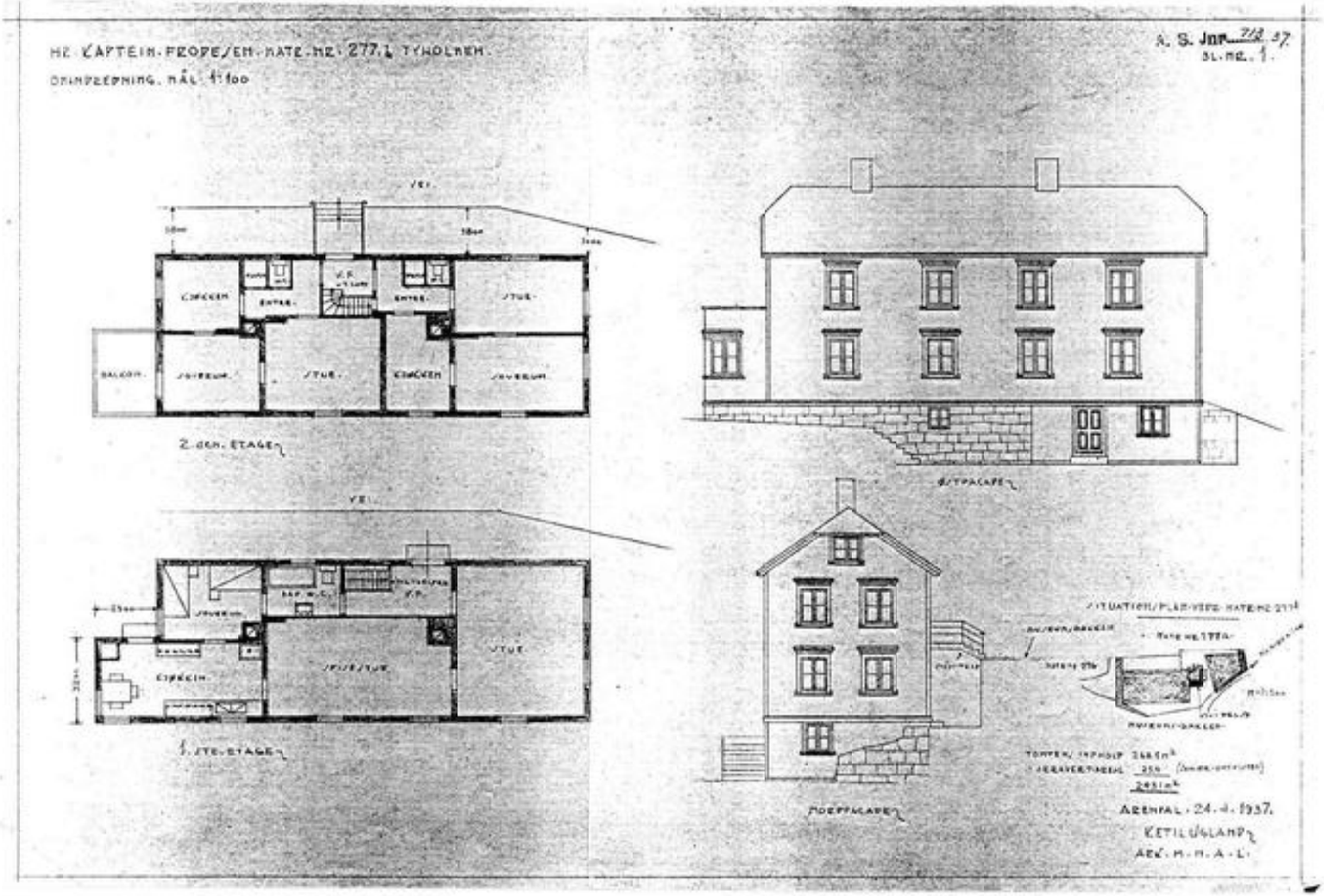
063

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE: [V] – rubrikker utfylt, opplysningen sikker; [?] – " " " usikker/mangler; [O] – " " ikke " " mangler; [X] – " " " " rubrikken irrelevant

[ ] – fylles ut med kodestiftv

( ) – fylles ut med kryss

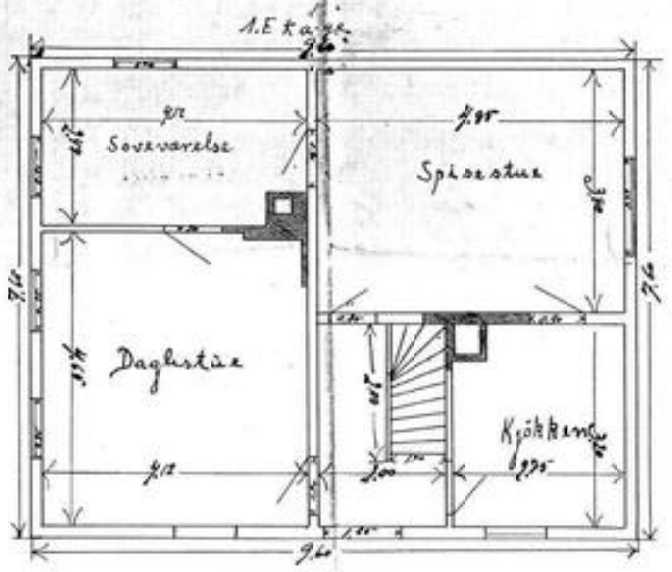
OBJEKT	BOLIGHUS, ARRESTBAKKEN 3, ARENDAL	REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
OBJEKTNUMMER	V | Kommunenummer 0906 | Registreringskrets nummer 5101 | Hus løpenummer 063	VEDLEGG



OBJEKT	BOLIGHUS, ARRESTAKKEN 3, ARENDAL.	REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
OBJEKTNUMMER	√ Kommunenummer 0906 · Registreringskrets nummer 5101 · Hus løpenummer 063	VEDLEGG

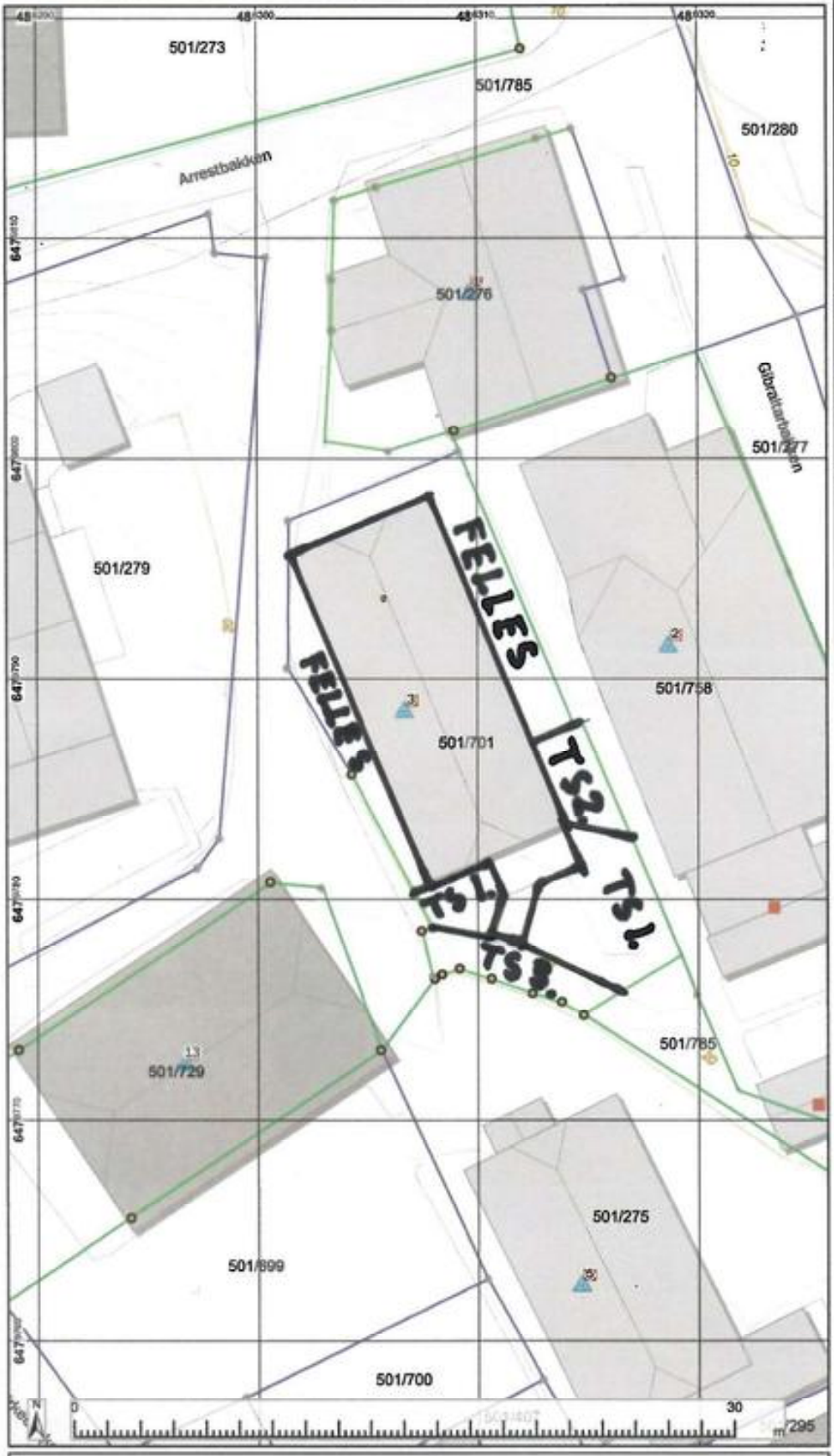
Grunnplan av Matrk. No. 277 b. Arendal

Maal 1–50



16.53.22

Arendal Situasjonsplan 501/701 -



Tegnforklaring

grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket
- 83 - Annen detalj
- 89 - Murhjørne
- 90 - Hushjørne
- 97 - Ukjent

nøyaktighet

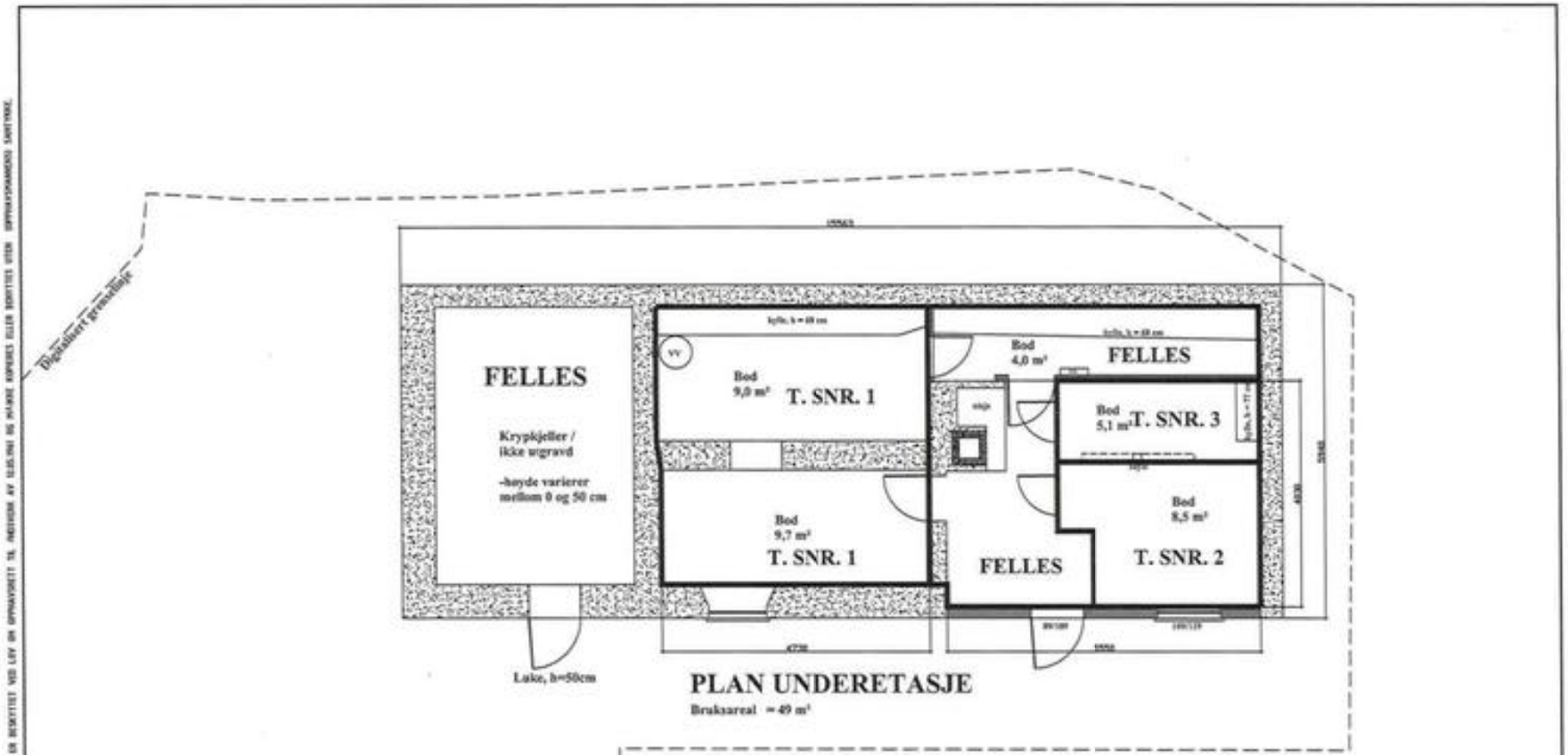
- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Eiendomsteig

Bygningstatus

- FA - Ferdigattest | MB -
- Adressepunkt Matrikkel

Målestokk 1 : 250
13.10.2025

SEKSJONERING



©Pollen Bygg & eiendom

Tegningstype: Reseksjonering

Revisjonsstatus			
Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-

Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune

TILTAKSHAVER: Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Ansvarlig:	Kontroll. v.	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-501-701
Oppdrag nr.:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2013-45	MM	1:100	15.10.2025

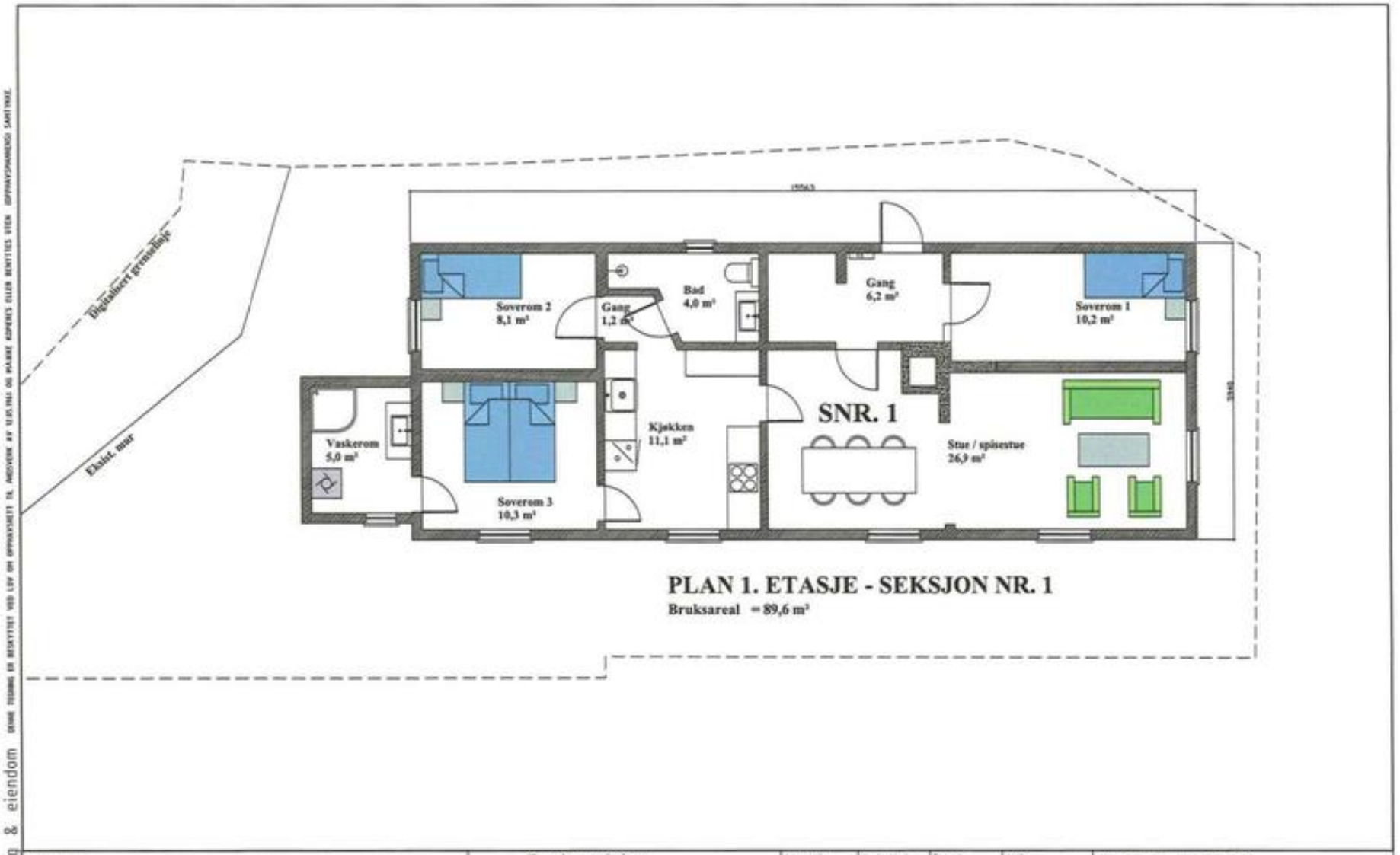
PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR.: 985 229 635 MVA

Tegn.nr.: P–100

Rev.: –

VEDL. AV 5



©Pollen Bygg & eiendom

Tegningstype: Byggesak

Revisjonshistorie			
Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune

TILTAKSHAVER: Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Ansvarlig	Kontroll.	Tegnet	Arkiv
NKN	BB	NKN	-501-701
Oppdrag nr.	Mal.	Målestokk	Dato
2013-45	MM	1:100	15.10.2025

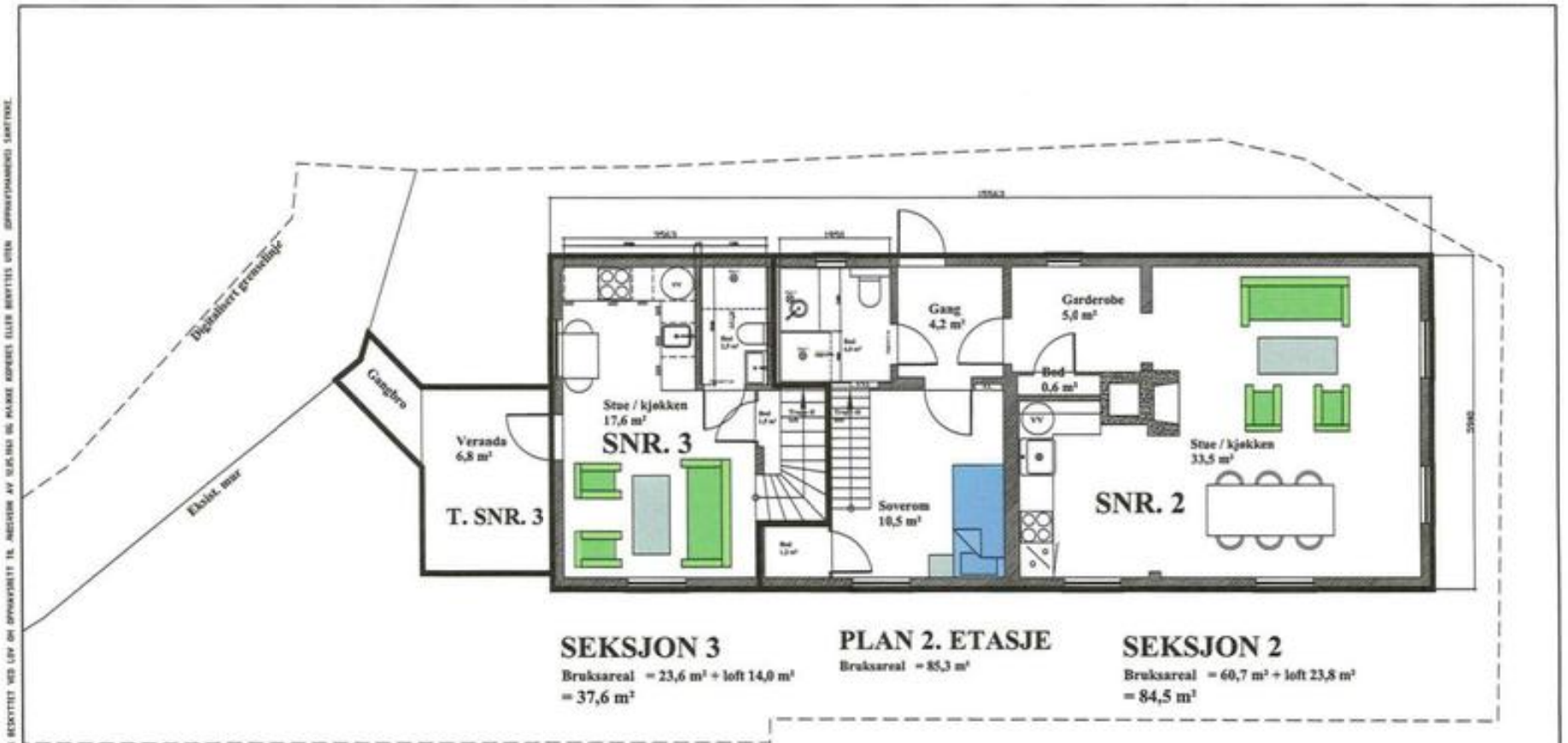
PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR.: 985 229 635 MVA

Tegn.nr. P-200

Rev. –

VEDL. 3 AV 5



©Pollen Bygg & eiendom OMME TILGANG ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ARKITEKTEN AV SLIKS HAR OG KAN IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN GODKJENNELSE SKRIFTLIG

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: **Bruksendring**
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune

TILTAKSHAVER:
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Ansvarlig:	Kontroll. v.	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-501-701
Oppdrag nr:	Mål i:	Målestokk	Dato:
2013-45	MM	1:100	15.10.2025

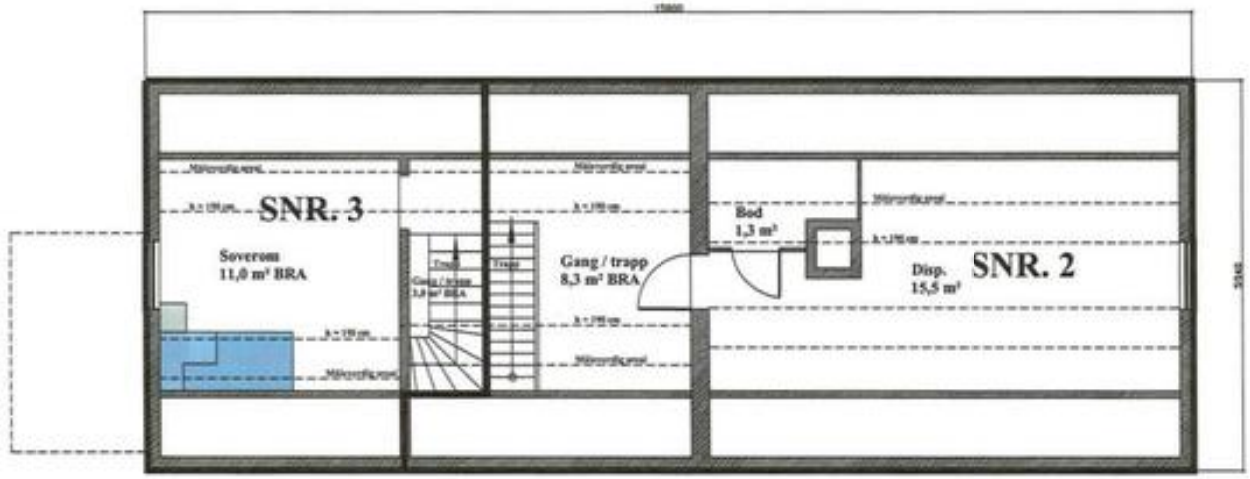
PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR.: 985 229 635 MVA

Tegn.nr. P-300

Rev. -

VEDL. 4 AV 5



SEKSJON 3
Bruksareal = 14,0 m²

PLAN LOFT

SEKSJON 2
Bruksareal = 23,8 m²

©Pollen Bygg & eiendom

Tegningstype: Byggesak

Revisjonsstatus			
Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign.
-	-	-	-
-	-	-	-

PROSJEKT: **Bruksendring**
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune

TILTAKSHAVER: **Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen**

Ansvarlig:	Kontroll. v.:	Tegnet:	Arkiv:
NKN	BB	NKN	-501-701
Oppdrag nr.:	Mal i:	Målestokk:	Dato:
2013-45	MM	1:100	15.10.2025

PLAN

POLLEN
BYGG & EIENDOM
ORG. NR.: 985 229 635 MVA

Tegn.nr.: P-400

Rev.: -

VEDL. 5 AV 5

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	501	701		3

Adresse til bygningen	Arrestbakken 3C, 4836 Arendal
Avtalenr.	115160
Kundenr.	117131

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

Kommentarer:

Dato: 22.09.2026

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

ambita

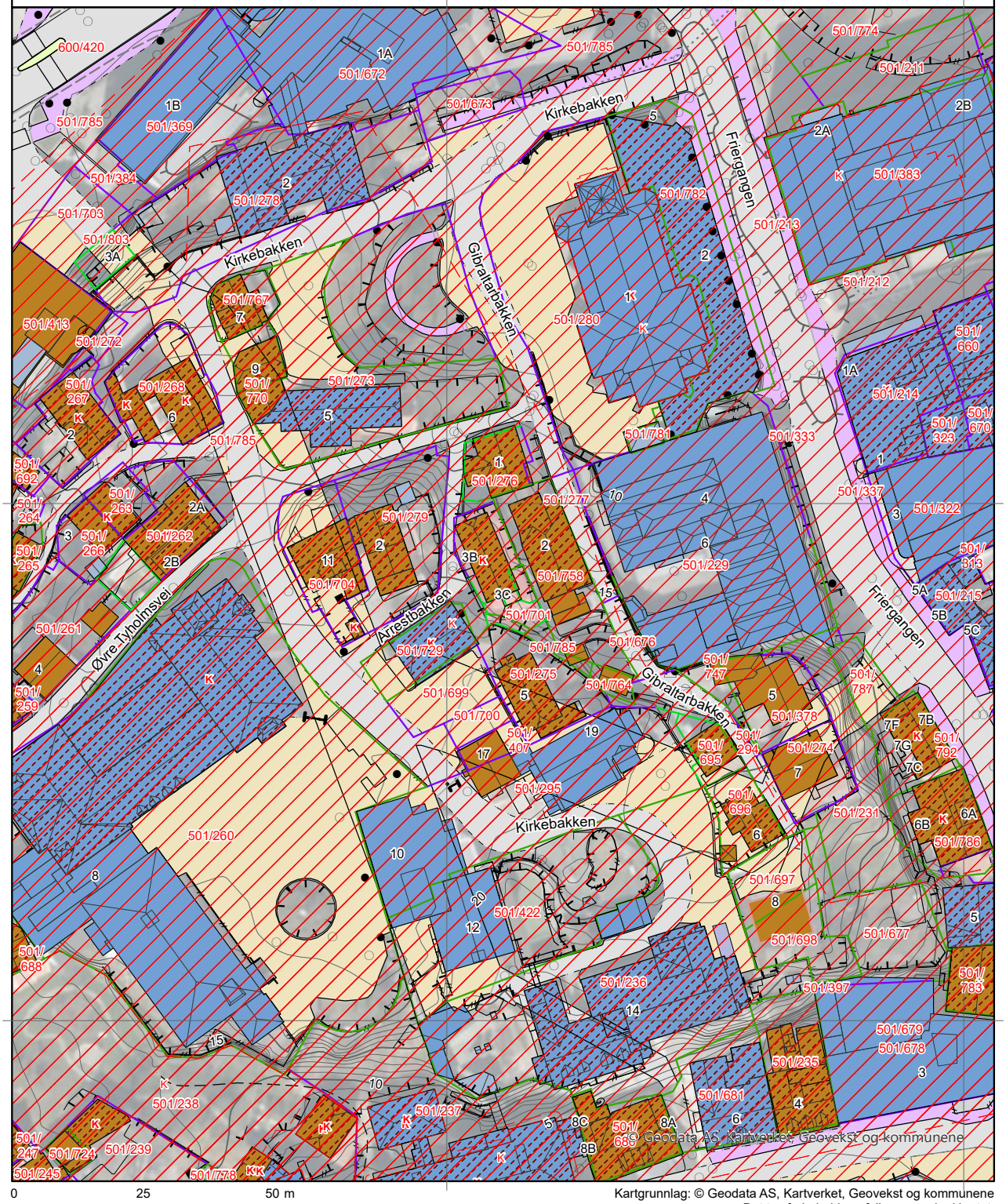
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/501/701/0/3

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/501/701/0/3

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Reguleringsplan

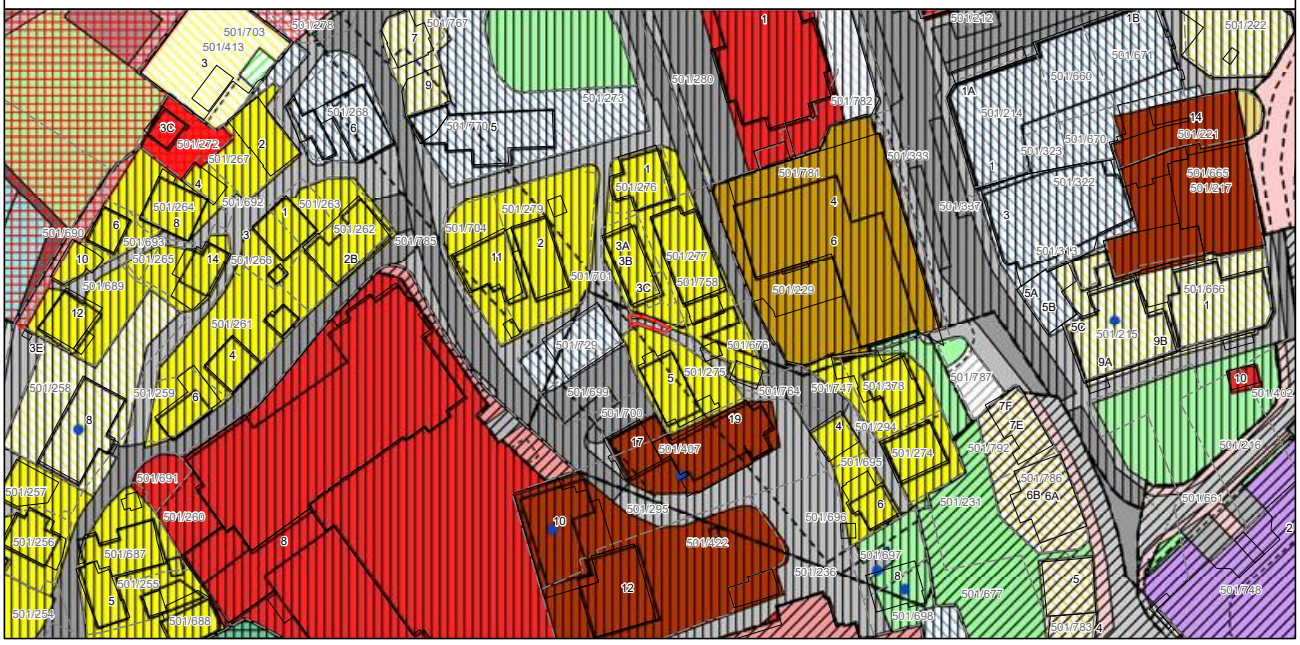
Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/701/0/3
Planident: 2014r19
Ikrafttredelsesdato: 26.6.2003
Plannavn: Nedre Tyholmen, del av
Formål: Gang- / sykkelveg, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-22

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser
nøyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1254 - Tunnel
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- RpSikringSone

Andre bestemmelseshjemler

- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 991 - Formålsrekkefølge
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Park
- Annet spesialområde
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Offentlig
- 1130 - Sentrumsformål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

Kommuneplan

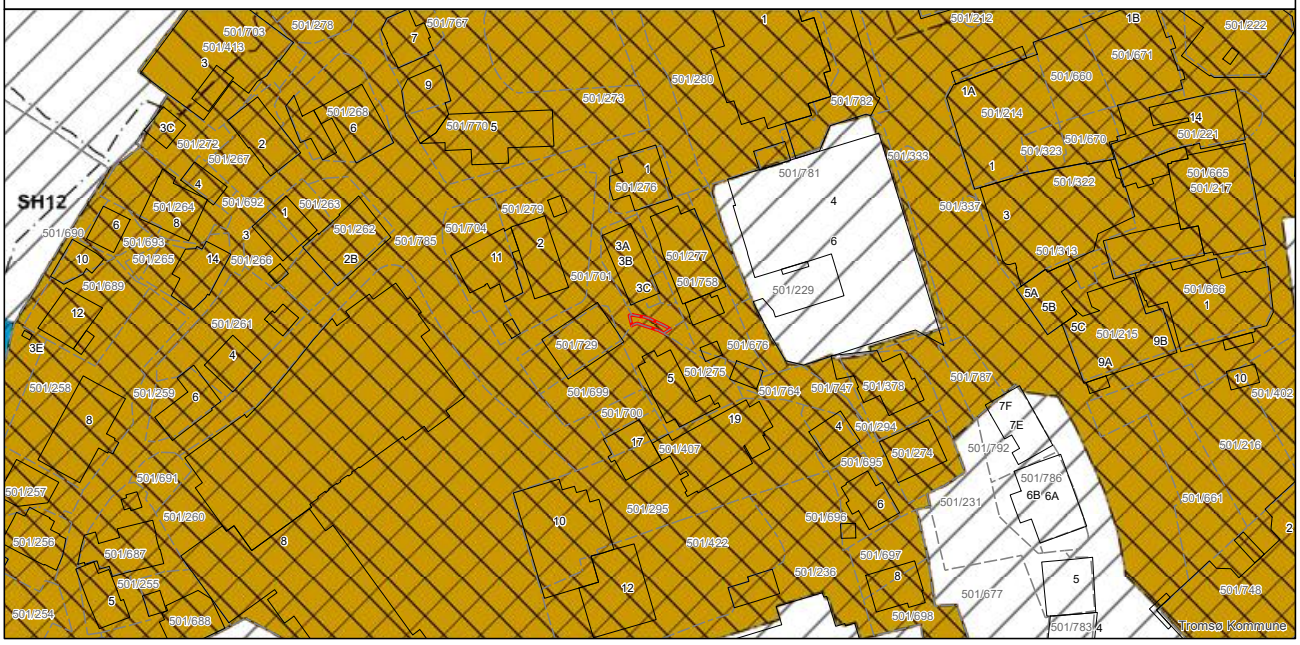
Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/701/0/3
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://kartjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-22

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

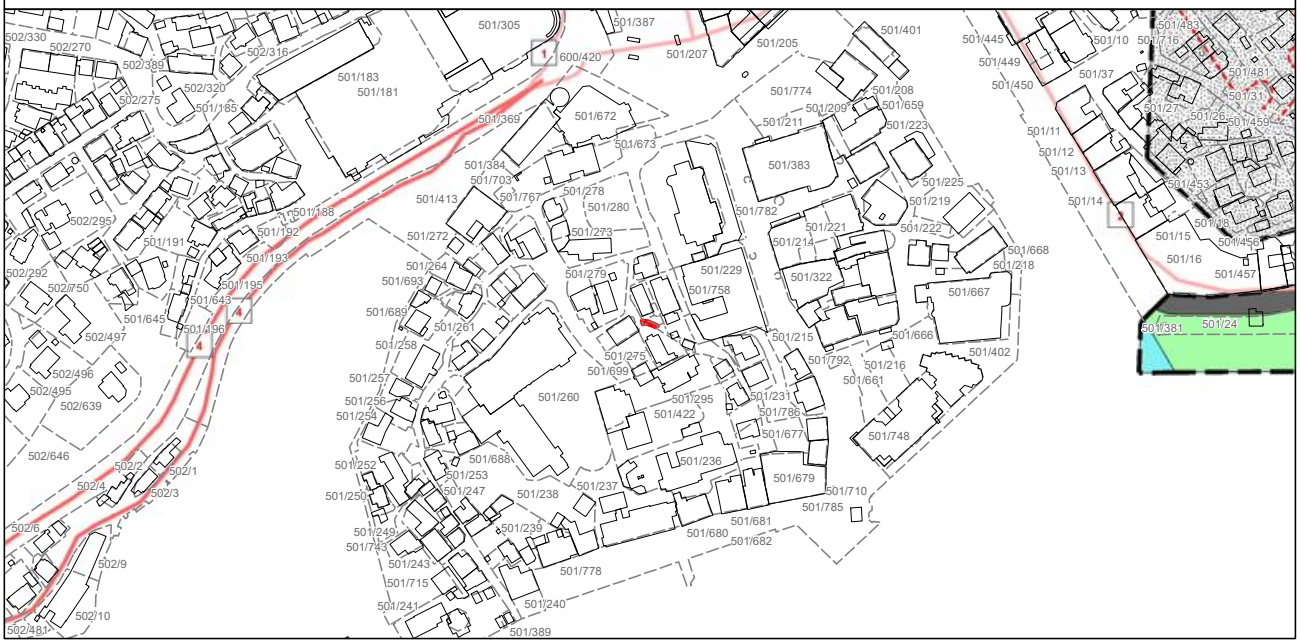
Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/701/0/3
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-09-22

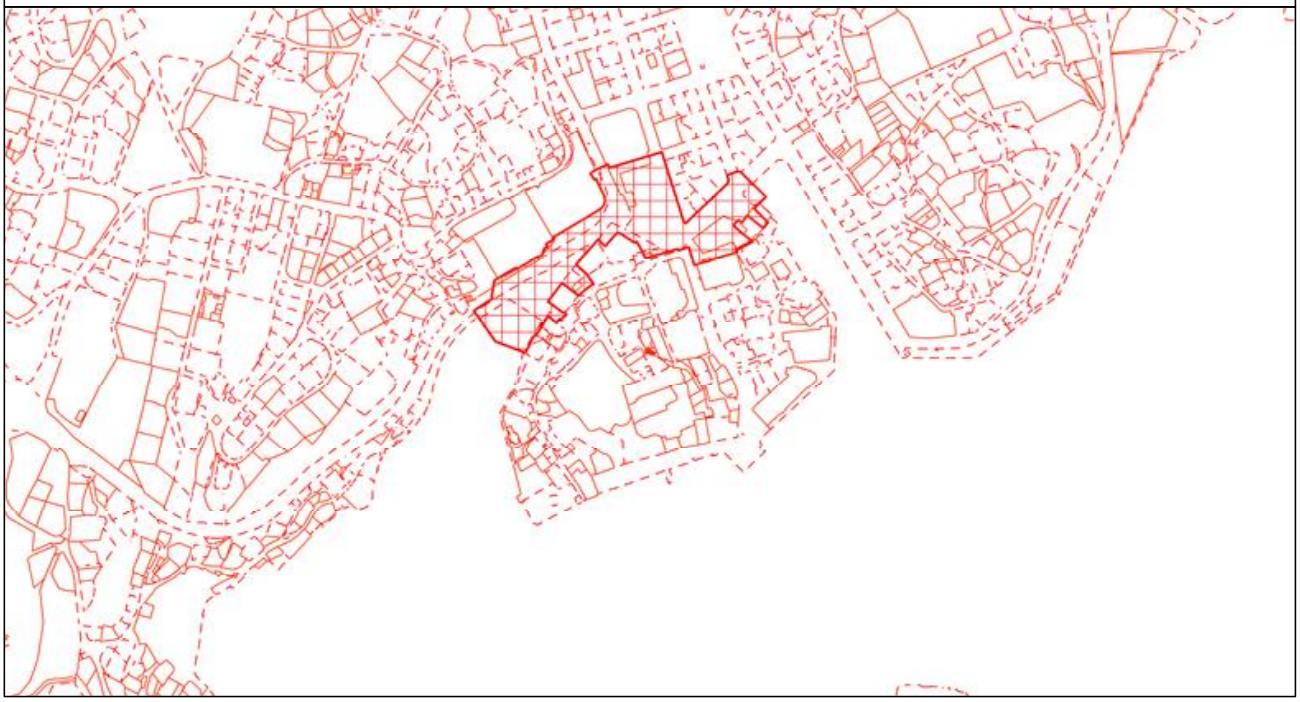


Arealplaner under arbeid

Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/701/0/3
Planident: 42032023-2
Plannavn: Kanal i Arendal
Målestokk: 1:0
Dato: 2026-09-22

ARENDAL KOMMUNE

N



ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

NEDRE TYHOLMEN, DEL AV

Planident: 2014r19

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.06.03, sak 0092/03
Plankartets dato: 13.12.2002, sist revidert 04.07.03

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 23.11.2022, PS 22/123
Kort beskrivelse: Utvidet område for hotell. Endret område forretning/kontor (F/K1) til formål hotell/overnatting (BH1). Regulert inn fortau og fjernet p-plasser.

Klage på vedtak datert 23.11.2022 fra Riksantikvaren, 07.02.2023
Vedtak fra Statsforvalteren på klage fra Riksantikvaren, 12.04.2023

§ 1

GENERELT.

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i M 1:1000 datert 13.12.02, sist revidert 04.07.03 etter vedtak i bystyret, møtedato 26.06.03.

1.02 Disse reguleringsbestemmelsene, datert 13.12.02, sist revidert 04.07.03, erstatter tidligere bestemmelser for den del av reguleringsplanen for Tyholmen, egengodkjent 11.10.99, som ligger innenfor planområdet.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Forretninger/Kontor, F/K2 – F/K4.
- Hotell/overnatting, BH1
- Rampe til P-kjeller/Overbygget gangbro, R/G1.

Trafikkområder (offentlige)

- Kjørevei, TK1.
- Kjørbar gang- og sykkelvei (strandpromenade), TKG1.
- Gangvei, TG1 – TG3.

- Fortau, SF1
- Parkering, TP1 – TP3.

Friområder

- Park, FP1 – FP3.

Spesialområder

- Varemottak, SV1.
- Rampe til P-kjeller, SR1.
- Påhugg parkeringsanlegg i fjell, SP1 - SP2.
- Parkeringsanlegg i fjell, SP3.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.02 Alle tiltak innen reguleringsområdet må faglig begrunnes i forhold til den antikvariske verdifulle bebyggelsen i nabolaget.

2.03 Før det gis tillatelse til tiltak, herunder byggetiltak, tiltak på gategrunn, kaianlegg og friområde, må de antikvariske myndigheter uttale seg om saken.

2.04 Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og utomhusplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene m/ høydeangivelser samt bygningenes møneretning. Det skal også vises adkomst til hovedinngangsdører og forbindelser mellom ulike deler av bygningene.

Utomhusplanen skal vise parkmessig behandling av utearealene mht bruk av belegningsstein, murer, benker og vegetasjonsmessige elementer. Utomhusplanen skal godkjennes av bygartneren.

2.05 Som grunnlag for utbygging av parkeringsanlegget i fjell skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og en driftsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

2.06 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.

Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utformingen av bygningene.

2.07 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at Arendal kommune på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

2.08 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

2.09 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent avtale mellom grunneier/utbygger og Arendal kommune.

§ 3

BYGGEOMRÅDER.

3.01 Område, BH1, er eksisterende Clarion Tyholmen Hotel og skal fortsatt nyttes til samme formål.

Eksisterende bygning innenfor byggeområdet som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

Innenfor område BH1 kan det tilbygges/påbygges innenfor byggegrensene som er vist på plan. Maks møne-/gesimskote innenfor hver sone fremgår av plankartet. Ved tilbygg/påbygg skal detaljering og fasadeuttrykk fra eksisterende hotell videreføres. Dette omfatter bl.a. vindusinndeling, fasadeoppdeling, fasadeuttrykk og fasademateriale. Takform med saltak og halvvalm innenfor byggeområde BH1- sone II skal også videreføres ved tilbygg/påbygg.

3.02 Innenfor område, F/K2, kan det bebygges innenfor byggegrensene som vist på plan.

Bygningen kan oppføres i 5 etasjer med takoppbygg for tekniske installasjoner. Maks mønehøyde kote 20,90. Takoppbygget for tekniske installasjoner kan tillates til kote 23,50. Bygningen bygges med saltak med halvvalm, takvinkelen skal være mellom 35° og 45°. Det tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Vrimlehallen mot eksisterende bygg tillates oppført i én etasje.

Utomhusområdene skal være offentlig tilgjengelige og gis en parkmessig behandling.

Intensjonen i vedlagte perspektiv, sett fra sjøen, sett fra Teateplassen og sett langs Nedre Tyholmsvei, skal legges til grunn ved utformingen av byggeområdet.

Endelig estetisk utforming av bygget skal fremlegges for og godkjennes av bystyret.

3.03 Innenfor område, F/K3, kan det tilbygges/påbygges innenfor byggegrensene som vist på plan.

Mønehøyden på Nedre Tyholmsvei 13 beholdes som den er pr 13.12.02, eventuelt med mindre takoppbygg for tekniske installasjoner. I tilknytning til utformingen av inngangspartiet kan det oppsettes tilbygg som vist på vedlagte situasjonsplan.

Det flate én-etasjesbygget mot nord (Nedre Tyholmsvei 11) kan påbygges med én etasje pluss loft, maks mønehøyde kote 12,50. I gavlen mot Nedre Tyholmsvei kan det oppsettes tilbygg som vist på vedlagte situasjonsplan og perspektiv.

Detaljert plan som ivaretar brannkrav, innsyn- og evt også utsikt fra nabobygningen,

Arendals Sjømandsforening, skal fremlegges for kommunen før rammetillatelse gis for denne delens vedkommende. Kommunen skal fastsette byggegrense ut fra en vurdering av ovennevnte forhold samt estetiske- og tilpasningsmessige kriterier.

Utomhusområdene skal være offentlig tilgjengelige og gis en parkmessig behandling. Eksisterende bygning innenfor byggeområdet som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, gis ikke tillatelse til gjenoppføring med nåværende form og utseende.

3.04 Innenfor område, F/K4, kan det bebygges innenfor byggegrensene som vist på plan. Tomten er spesielt beregnet som erstatningstomt for bevaringsverdig bebyggelse som av en eller annen grunn må flyttes. I området skal det tas hensyn til en eventuell adkomst til Elmenhorsts hage.

3.05 Innenfor område, R/G1, vil Clarion Tyholmen Hotel bli tilkoblet nybygget med en glassbro over nedkjøringsrampen til P-kjelleren i eksisterende bygg.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

4.01 Område, TK1, er eksisterende kommunale veier, Friergangen og Nedre Tyholmsvei med tilhørende veigrunn, og skal fortsatt nyttes til samme formål.

4.02 Område, TKG1, er eksisterende kaiområder som er regulert til kjørbar gang- og sykkelvei (strandpromenade).

4.03 Områdene, TG1 - TG2, er eksisterende gangveier (fortau) og skal fortsatt nyttes til samme formål.

Område, TG3, skal opparbeides til gangvei mellom Nedre Tyholmsvei og kaiområdene samt til fortau langs deler av Nedre Tyholmsvei. Sideområdene gis en parkmessig behandling.

Deler av utomhusområdene rundt Otterslandgården kan tillates benyttet til restaurantvirksomhet i sommerhalvåret. Eventuelle konstruksjoner må være av midlertidig karakter og områdene skal tilbakeføres og være offentlig tilgjengelige i vinterhalvåret. Eventuell søknad om tillatelse til tiltak blir å behandle etter Plan- og bygningsloven § 7. Dispensasjon.

4.04 Områdene, TP1 – TP3, er eksisterende parkeringsplasser og skal fortsatt nyttes til samme formål.

4.05 Område o_SF1 er regulert til offentlig fortau. Fortauet skal være nedsenket slik at det er i nivå med veien. Fortauet skal ha belegg som skiller seg fra tilstøtende kjøreveg.

§ 5

FRIOMRÅDER

5.01 Områdene, FP1 – FP3, er i planen avsatt til tre mindre friområder.

FP1 er en bauta og FP2 er en fjellknaus som skal bevares. FP3 avsettes til oppholdsplass på bryggekanten.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

6.01 Område, SV1, er eksisterende varemottak til hotellet og skal fortsatt nyttes til samme formål.

6.02 Område, SR1, er eksisterende nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren i hotellet og skal fortsatt nyttes til samme formål.

6.03 Områdene, SP1 – SP3, skal opparbeides til parkeringsanlegg i fjell, SP1 og SP2 viser tiltak på bakken mens SP3 viser tiltak i fjell.

Parkeringsanlegget er planlagt for ca 100 biloppstillingsplasser i to plan og med nødutgang (SP2) til Gibraltarbakken. Parkeringsanlegget vil få avkjørsel fra Friergangen (SP1) som vist på plan.

Avslutningen av fjellanlegget, mot Kittelsbukt, utføres slik at man tilrettelegger for en eventuell fremtidig fjellhall fra Kittelsbukt som vil kunne forbindes med ovennevnte parkeringsanlegg i fjell (som vist på plan).

§ 7

REKKEFØLGEKRAV

7.01 Områdene SP1 – SP3 samt gangveien mellom Nedre Tyholmsvei og kaiområdene (deler av område TG3) må ferdigstilles samtidig med at nybygget i F/K2 tas i bruk.

7.02 Område F/K3 opparbeides når eier finner det formålstjenlig.

7.03 Område for fortau, o_SF1, skal etableres og ferdigstilles før tilbygg til hotellet i område BH1-sone II, tas i bruk, jf. § 4.05.

Arendal, 12.01.04

Geir Skjæveland
leder av resultatenhet for
plan, oppmåling, byggesak og landbruk

asplan
viak

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023
Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

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

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



Forslag til planavgrensing

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

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

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

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

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

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

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

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

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

Mottakerliste

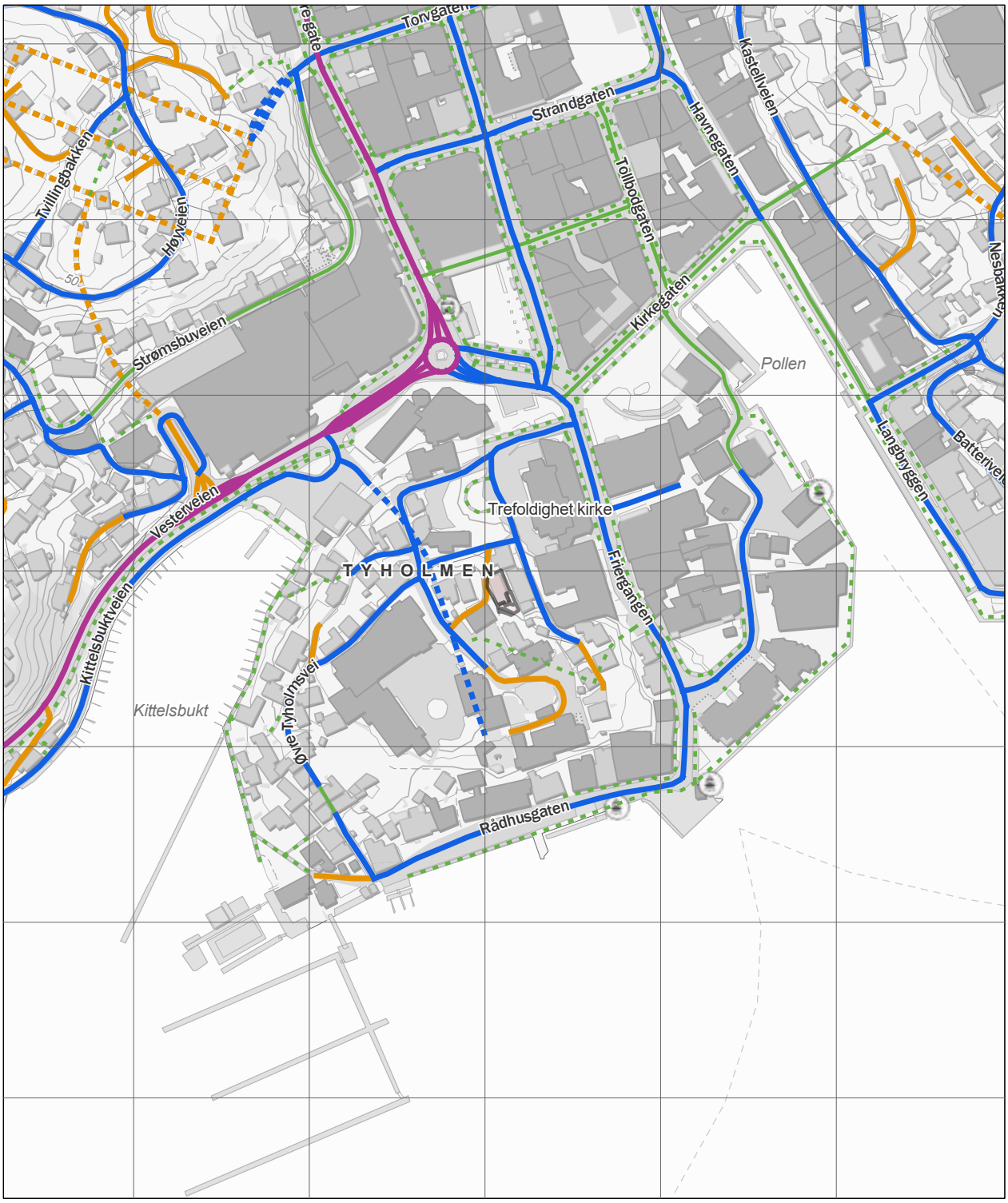
Firma	Adresselinje 1	Poststed	E-postadresse
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809 ARENDAL	postmottak@agderfk.no
ALTI ARENDAL AS	Øravegen 4	6650 SURNADAL	
ARENA PARK 1 BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 501/701/0/3
Adresse: Arrestbakken 3C, 4836 ARENDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Utskriftsdato: 22.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	501	**Bruksnr.**	701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Arrestbakken 3C, 4836 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**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 501, Bruksnr 701, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Arrestbakken 3 C, gatenr 55001	**Grunnkrets:**	5101	Tyholmen
(fra bruksenhet)	4836 Arendal	**Valgkrets:**	10	Sentrum
Oppdatert:	13.02.2026	**Kirkesogn:**	5070101	Trefoldighet
		Tettsted:	3511	Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.01.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	14,1 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	2/10
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	171,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	24.10.2025	Avgiver	4203/501/701	-77,2
	Matrikkelført:	25.11.2025	Berørt	4203/501/275	0,0
			Berørt	4203/501/758	0,0
			Berørt	4203/501/785	0,0
			Mottaker	4203/501/701/0/1	41,6
			Mottaker	4203/501/701/0/2	21,4
			Mottaker	4203/501/701/0/3	14,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arrestbakken 3 C	Bolig	31,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	210,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	210,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1890
Vannforsyning:				Antall boliger:	3
Bygningsnr:	166987717			Antall etasjer:	4

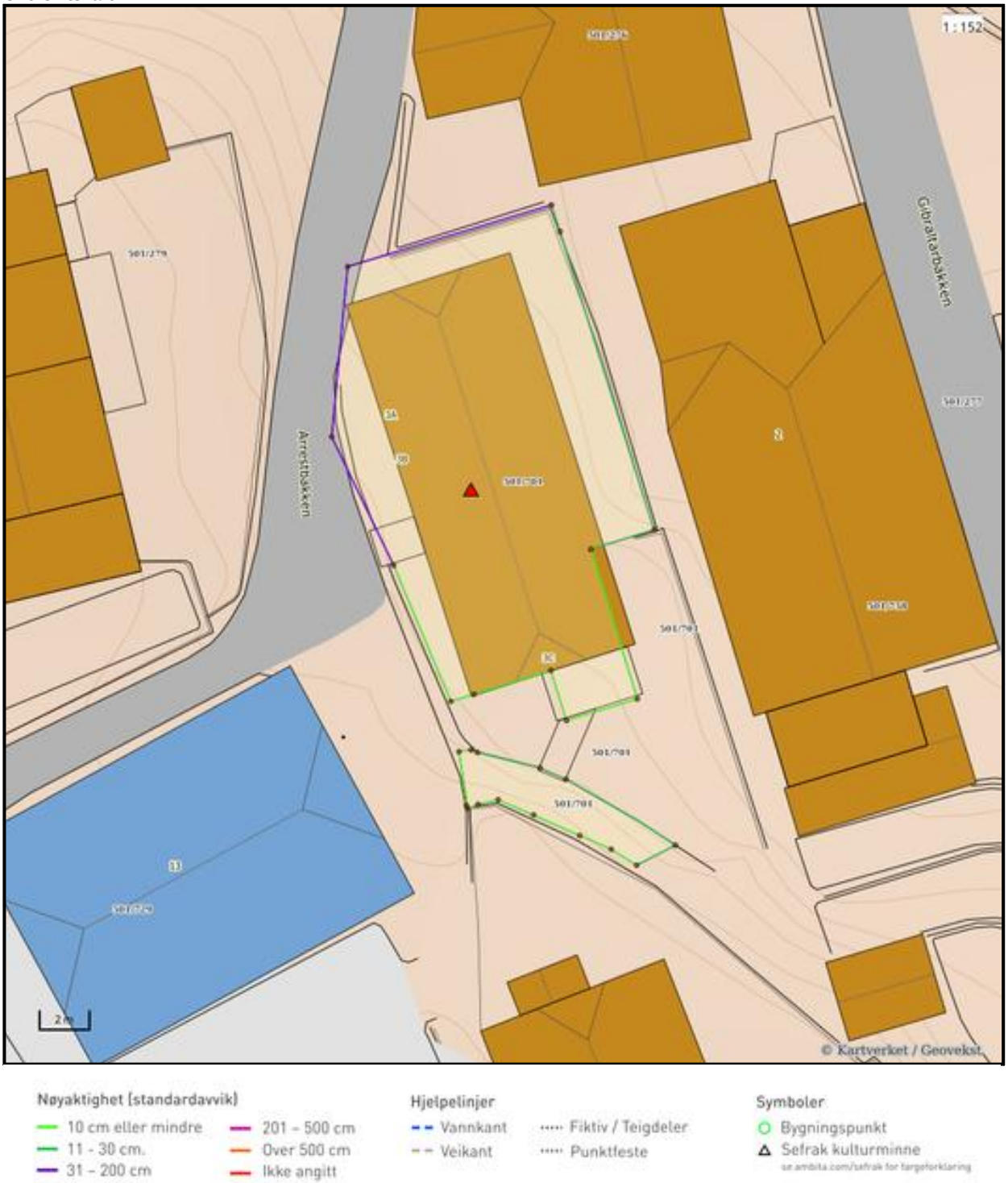
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		15,0		15,0			
H01	1	88,0		88,0			
H02	2	86,0		86,0			
L01		21,0		21,0			

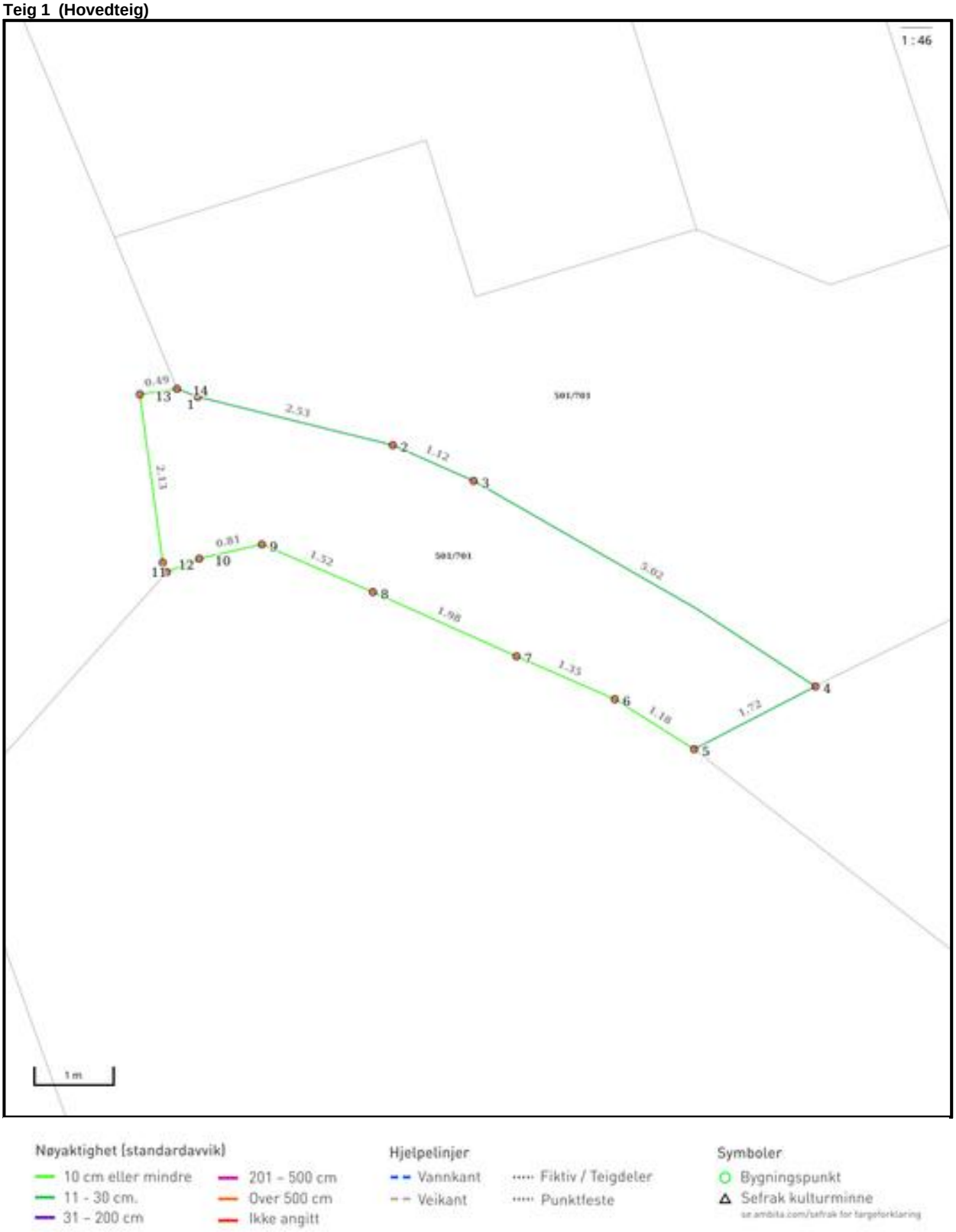
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	906 5101 63	Bolighus, Arrestbakken 3, Tyholmen, Arendal	1775-1799
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ominnredning 1937	

Oversiktskart


1 : 152
Arrestbakken
Gibraltarbakken
501/279
501/701
501/701
501/701

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

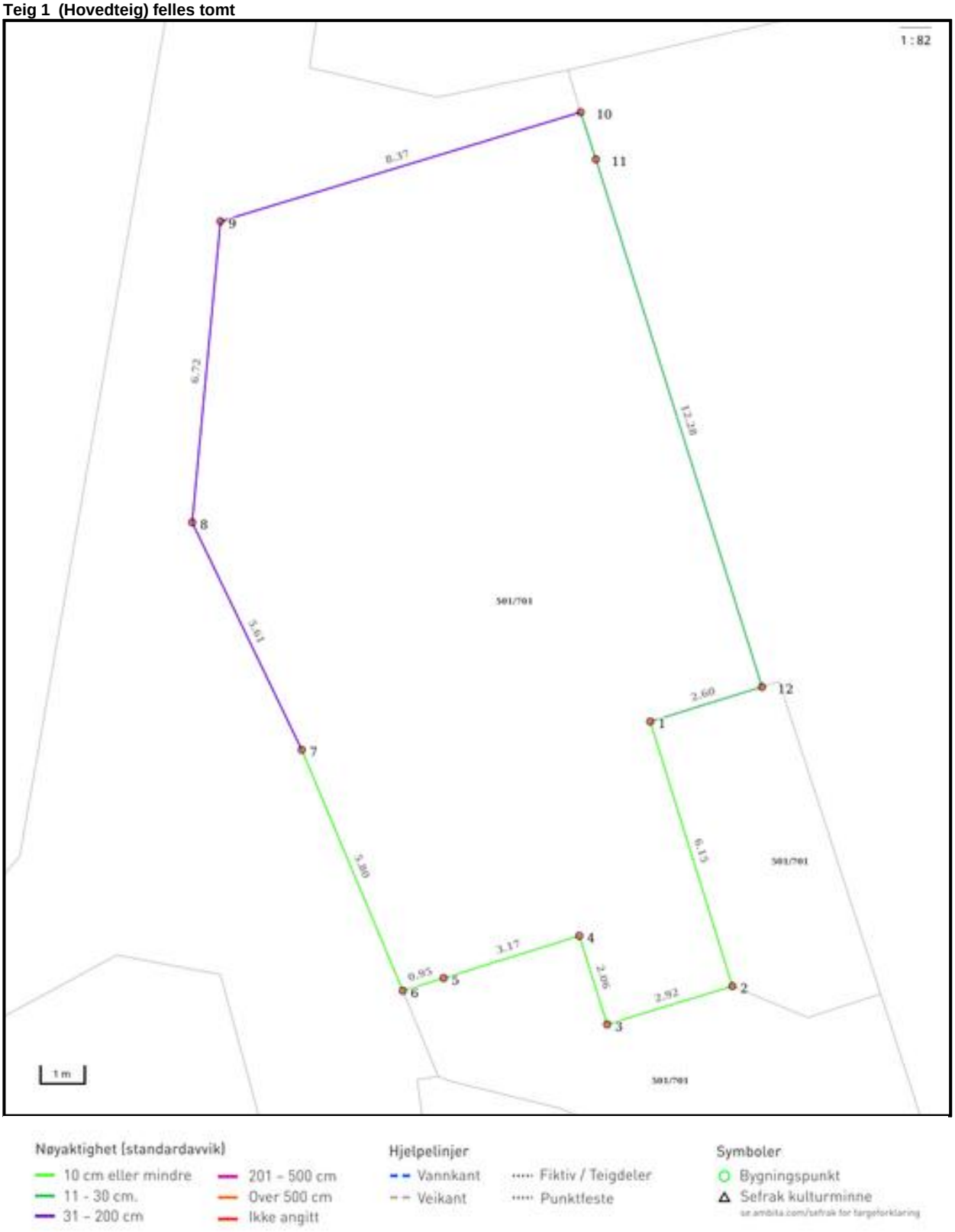
Areal: 14,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 479 778,64	486 308,19	2,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 479 778,25	486 310,69	1,12m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Mur	Nei	Umerket
3	6 479 777,89	486 311,75	5,02m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	14		Mur	Nei	Umerket
4	6 479 775,70	486 316,26	1,72m	Beregnet	14		Mur	Nei	Umerket
5	6 479 774,78	486 314,81	1,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
6	6 479 775,32	486 313,76	1,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
7	6 479 775,75	486 312,48	1,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
8	6 479 776,39	486 310,61	1,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
9	6 479 776,86	486 309,16	0,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
10	6 479 776,61	486 308,39	0,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
11	6 479 776,41	486 308,00	0,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
12	6 479 776,52	486 307,94	2,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 479 778,60	486 307,46	0,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
14	6 479 778,72	486 307,93	0,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 171,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 479 786,99	486 311,92	6,15m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
2	6 479 781,30	486 314,26	2,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 479 780,20	486 311,56	2,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 479 782,11	486 310,77	3,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 479 780,90	486 307,85	0,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 479 780,54	486 306,97	5,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 479 785,67	486 304,26	5,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Annen detalj
8	6 479 790,49	486 301,38	6,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 479 797,21	486 301,41	8,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 479 800,34	486 309,17	1,11m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 479 799,32	486 309,60	12,28m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 479 787,98	486 314,32	2,60m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614882266
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
	THORBJØRNSEN CECILIE K		SANDVIGVEIEN 215 B, 4816 KOLBJØRNSVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4203	501	701

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 44553 Tinglyst: 14.01.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/44553/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-22 10:47

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ARENDAL	PB. 123, 4891 GRIMSTAD	EINAR K. MYHREN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen	[redacted]		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Sandvigveien 215B	4816	Kolbjørnsvik	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4203	Arendal	501	701	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	[redacted]	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen	1/1
2	[redacted]	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samletbrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	5	BG
2	B	3	BG
3	B	2	BG
		Nevner = 10	

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2025	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 2 deles i to seksjoner i tråd med tidligere gitt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Kjelleretasje deles opp i boder tilhørende de 3 leilighetene. Hver eierseksjon tildeles uteoppholdsareal.

Arealene i kjeller tilhørte snr. 1 før reseksjonering. Snr. 1 avgir altså areal i kjeller til fellesareal, snr. 2 og snr. 3. For snr. 2 og 3 blir dette tilleggsdeler i bygning.
Utearealet som tilleggs seksjonene 1, 2 og 3 går fra fellesareal.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2025	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Arendal, 21.10.2025	Cecilie K. Thorbjørnsen	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Arendal, 21.10.2025	Cecilie K. Thorbjørnsen	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Arendal, 21.10.2025	Cecilie K. Thorbjørnsen	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2025	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Arendal, 21.10.2025	Cecilie K. Thorbjørnsen	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

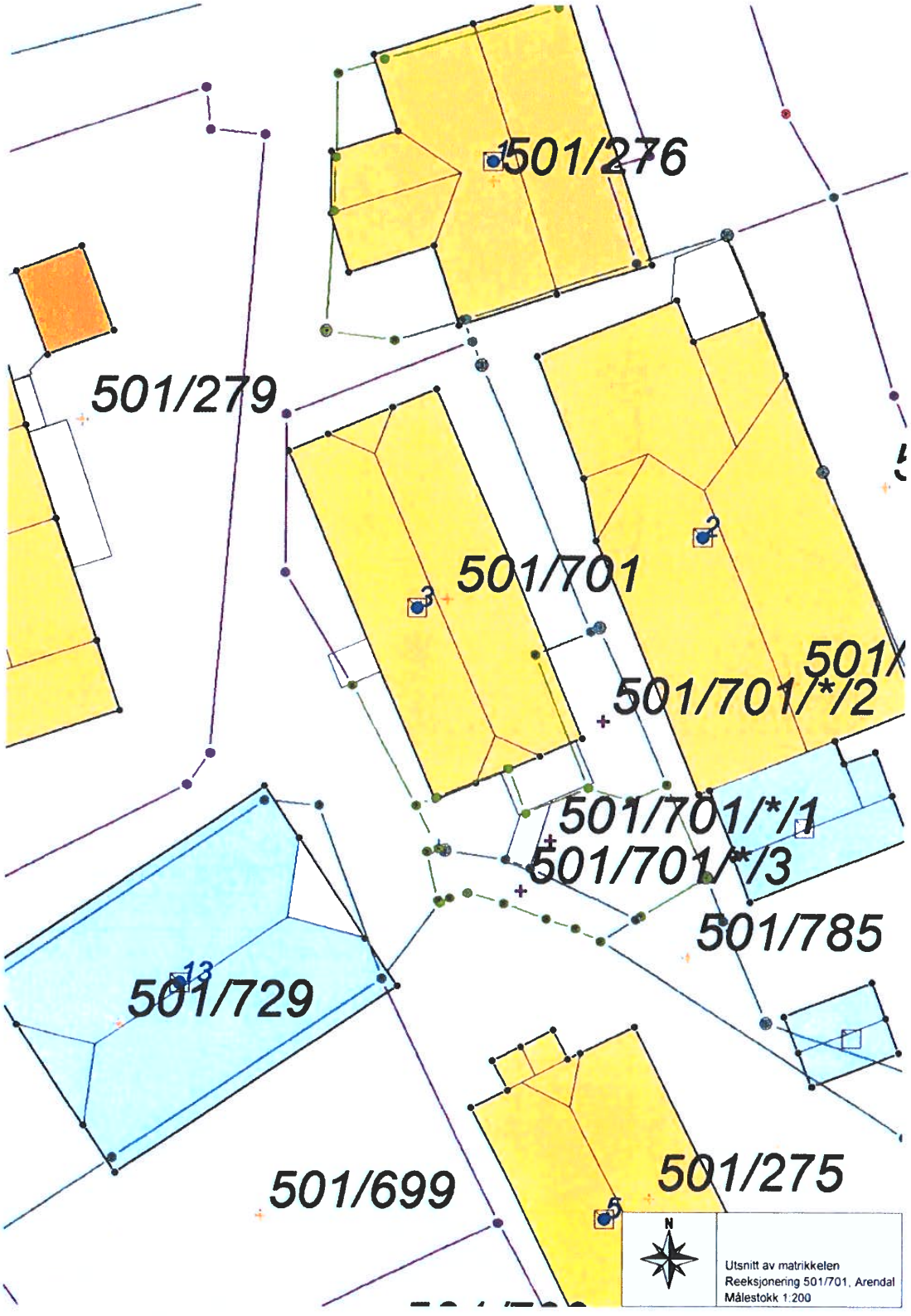
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4203	ARENDAL	501	701		

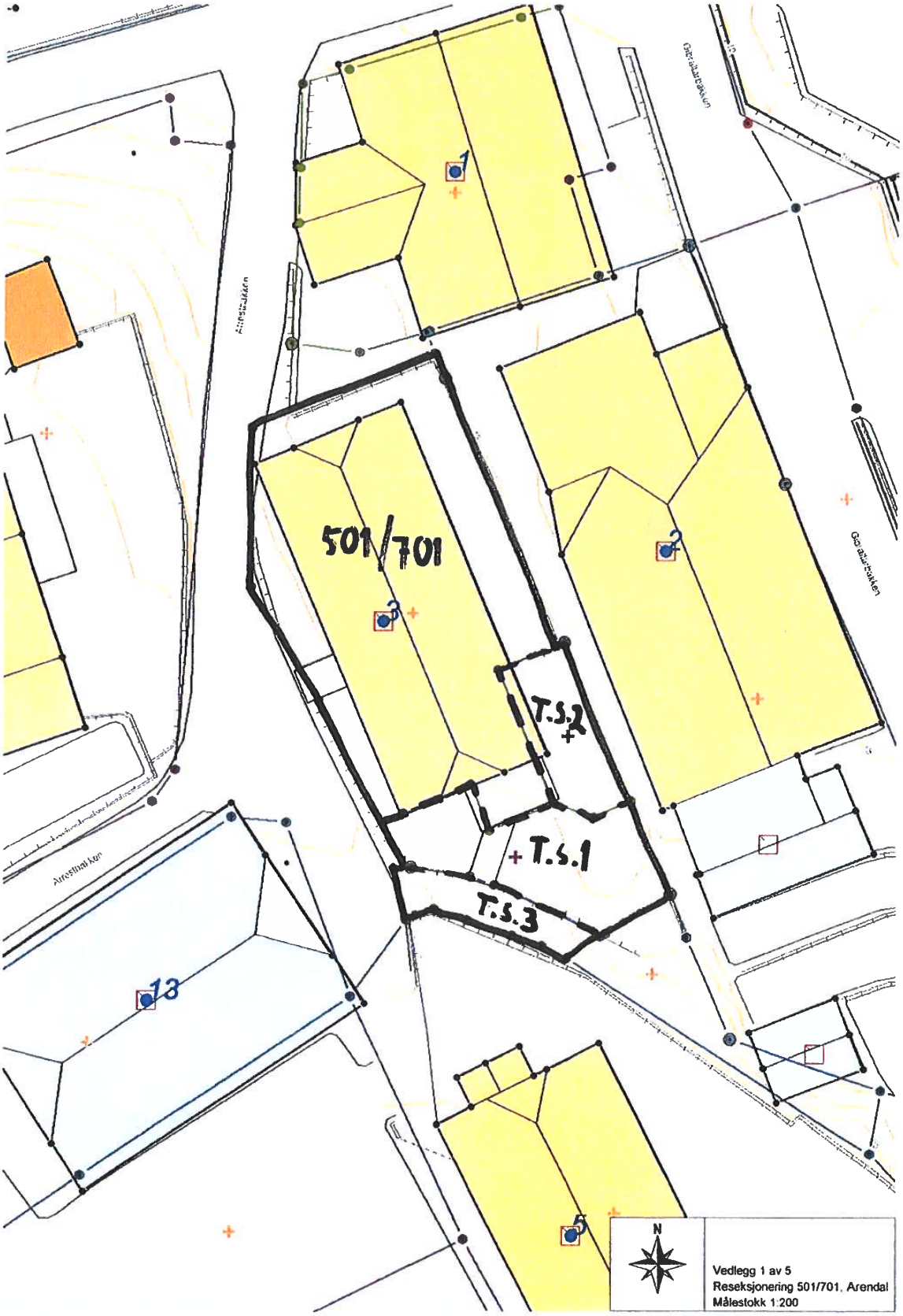
Dato	Underskrift	Stempel
24/10-25		ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
21.10.2025	Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen

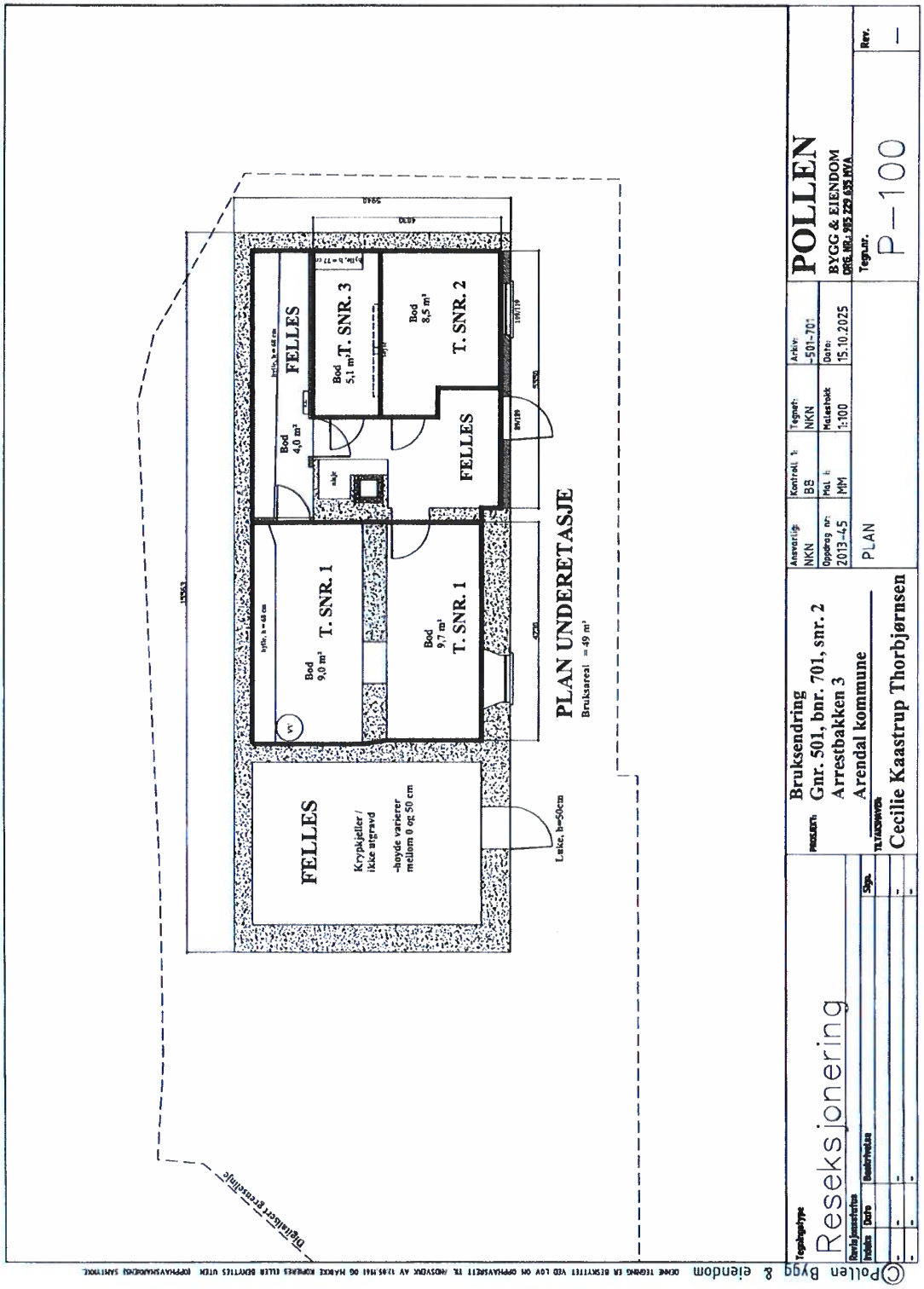
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

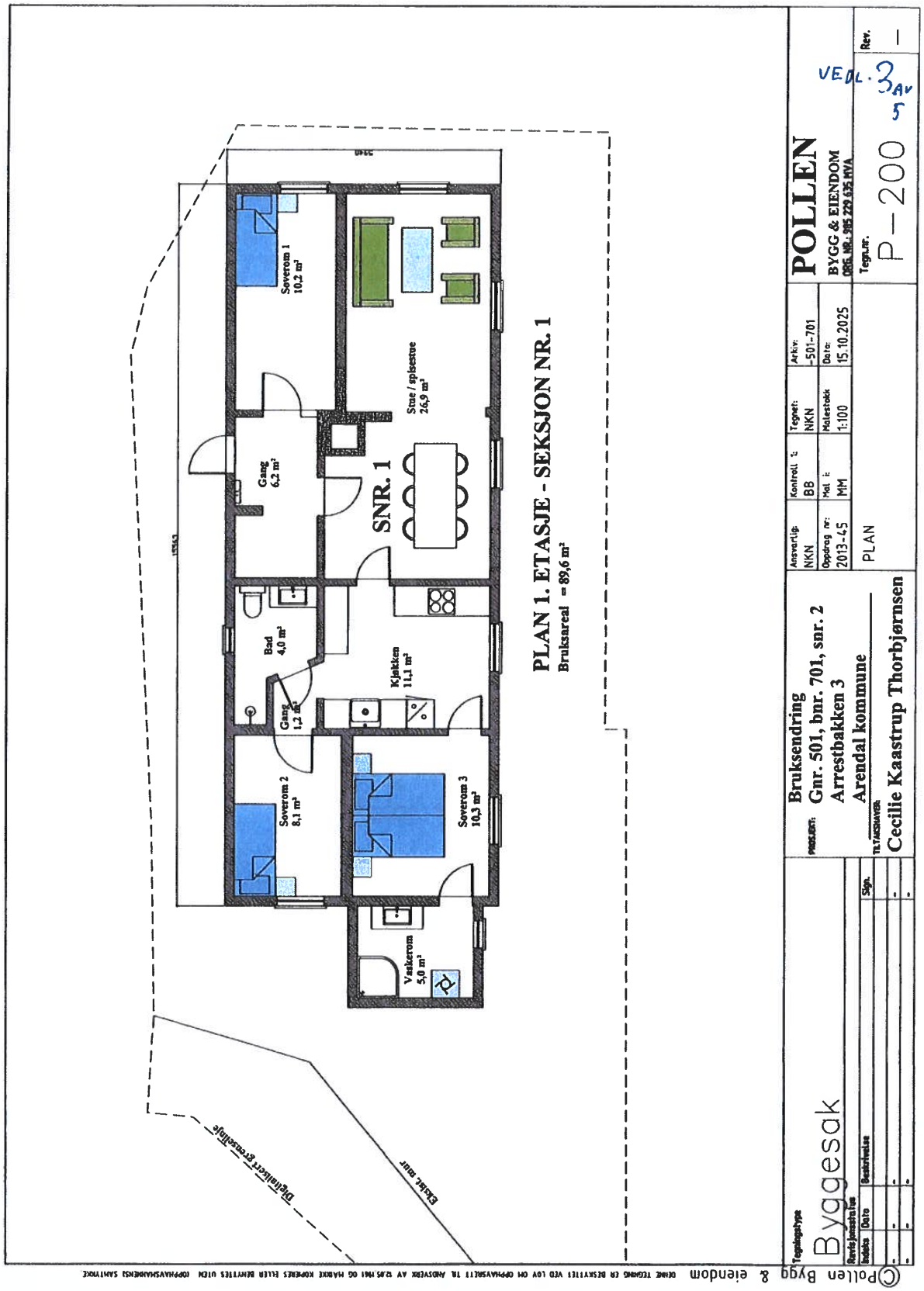
Side 4 av 5

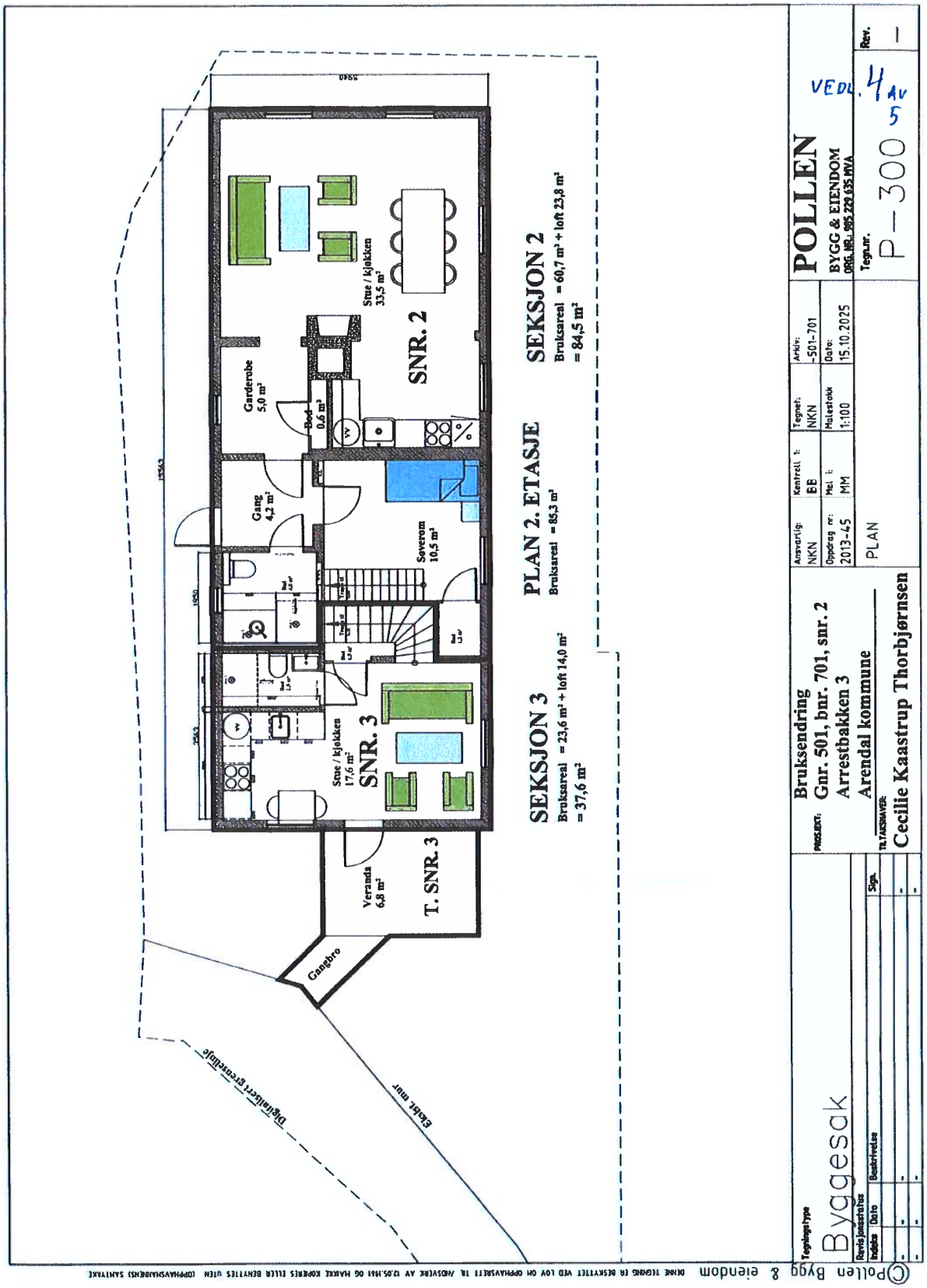

501/276
501/279
501/701
501/701/*/2
501/701/*/1
501/701/*/3
501/785
501/729
501/699
501/275
N
Utsnitt av matrikkelen
Reeksjonering 501/701, Arendal
Målestokk 1:200

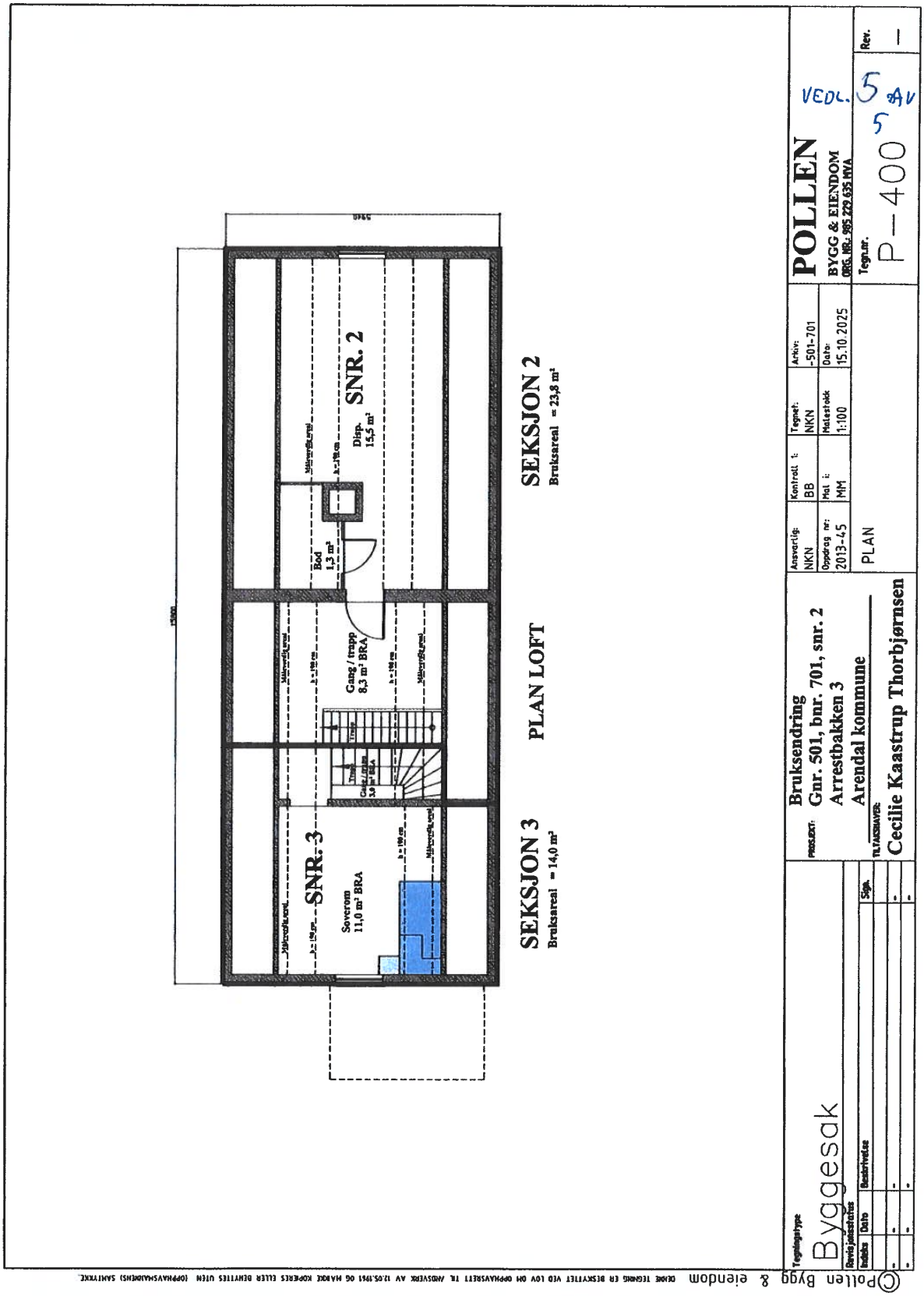

501/701
T.s.2
T.s.1
T.s.3
1
2
3
5
13
N
Vedlegg 1 av 5
Reseksjonering 501/701, Arendal
Målestokk 1:200

VEDL. 2 AV 5


PLAN UNDERETASJE
Bruksareal = 49 m²
T. SNR. 1
Bod 9,0 m²
T. SNR. 1
Bod 9,7 m²
FELLES
Krypkjeller / ikke utgravd
-høyde varierer mellom 0 og 50 cm
FELLES
Bod 4,0 m²
T. SNR. 3
Bod 5,1 m²
T. SNR. 2
Bod 8,5 m²
FELLES
Luke, h=50cm
Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
POLLEN
BYGG & EIENDOM
P–100
PLAN
Reeksjonering
Pollen Bygg & eiendom


PLAN 1. ETASJE - SEKSJON NR. 1
Bruksareal = 89,6 m²
SNR. 1
Soverom 1
10,2 m²
Stue / spisestue
26,9 m²
Gang
6,2 m²
Bad
4,0 m²
Gang
1,2 m²
Kjøkken
11,1 m²
Soverom 2
8,1 m²
Soverom 3
10,3 m²
Vaskerom
5,0 m²
Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
POLLEN
BYGG & EIENDOM
PLAN
P-200
VEDL. 3 AV 5
Byggesak
Pollen Bygg & eiendom


SEKSJON 3
Bruksareal = 23,6 m² + loft 14,0 m²
= 37,6 m²
PLAN 2. ETASJE
Bruksareal = 85,3 m²
SEKSJON 2
Bruksareal = 60,7 m² + loft 23,8 m²
= 84,5 m²
SNR. 3
Stue / kjøkken 17,6 m²
Veranda 6,8 m²
T. SNR. 3
SNR. 2
Stue / kjøkken 33,5 m²
Garderobe 5,0 m²
Bod 0,6 m²
Gang 4,2 m²
Soverom 10,5 m²
Gangbro
Bjørkeliveien Eiendomsutvikler
Eiendom
Bygg & Eiendom
Pollen
POLLEN
BYGG & EIENDOM
Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
PLAN
P–300
VEDL. 4 AV 5


SNR. 2
Disp. 15,5 m²
Bod 1,3 m²
Gang / trapp 8,3 m² BRA
SNR. 3
Soverom 11,0 m² BRA
SEKSJON 2
Bruksareal = 23,8 m²
PLAN LOFT
SEKSJON 3
Bruksareal = 14,0 m²
POLLEN
BYGG & EIENDOM
Bruksendring
Gnr. 501, bnr. 701, snr. 2
Arrestbakken 3
Arendal kommune
Cecilie Kaastrup Thorbjørnsen
PLAN
P-400
VEDL. 5 AV 5
Byggesak
Pollen Bygg & eiendom

DG NR.
04207 -2.9.69

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av matr.nr. 277 b Arendal krets i Arendal erklærer herved for megselv og senere eiere av eiendommen at eieren av matr.nr. 277a, 230 c og 294 Arendal krets, Arendal kommune, har min tillatelse til å oppføre garasjer i en avstand av 2,20 meter fra grensen til min eiendom som vist på situasjonsplan datert 16. august 1969, uavhengig av bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 2 om 4 meters avstand fra bygning til nabogrense. Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom, matr.nr. 277 b Arendal krets.

Arendal, 20. august 1969

.....
Cedrik Sørensen
(Eier av matr.nr. 277 b Arendal krets)

Undertegnede bevitner at Cedrik Sørensen egenhendig har undertegnet denne erklæring, og at han er over 21 år.

1. G. Reiersen.....

2. Jarl Hansen.....

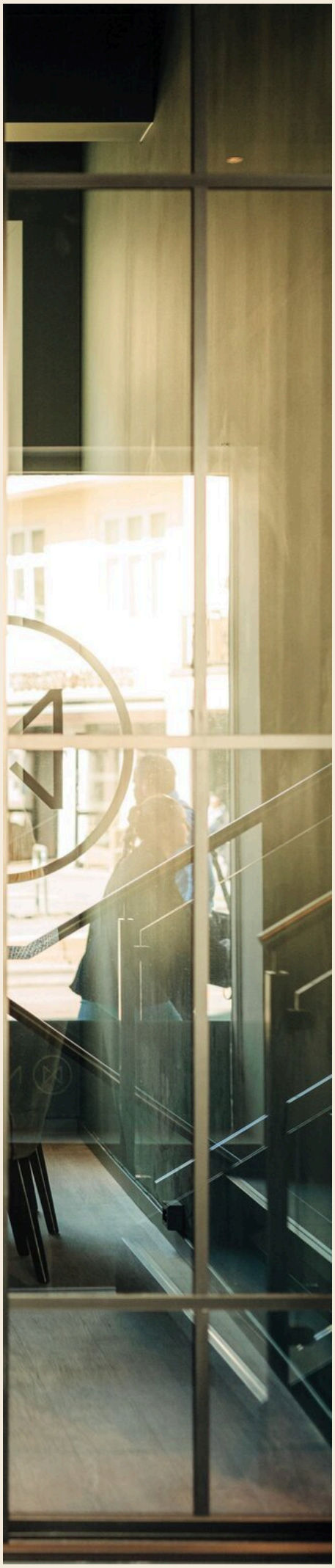
Velkommen til

Nordvik Arendal

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: 39-0213/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arrestbakken 3C 4836 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 501, bnr 701, 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:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050