

Kastellveien 6A



Velkommen til

Kastellveien 6A



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

Arendal sentrum

Elegant og stor toppleilighet med solrik balkong - Utsikt mot byfjord og sentrum - P-plass - 2 sov, 2 bad - Sentralt

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 130,-
Totalpris	3 271 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 600,-
BRA-i	113 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1885
Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Kastellveien 6A!

- Lys, innholdsrik og innbydende toppleilighet med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Leiligheten har en god planløsning med et stort og sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det adkomst til en flott balkong med sol fra morgen til kveld og en nydelig utsikt over byfjorden og sentrum. Med to soverom hvor begge har en-suite bad fremstår boligen som svært fleksibel - perfekt både for enkeltpersoner, par og familier i ulike livsfaser. Leiligheten ligger et steinkast fra Pollen i rolige omgivelser. Med leiligheten følger en parkeringsplass med heisadkomst fra utsiden av bygget.

- Flott utsikt over byfjorden og sentrum
- Balkong med sol fra morgen til kveld
- 2 soverom, 2 bad
- Felles hage
- P-plass
- 2 boder

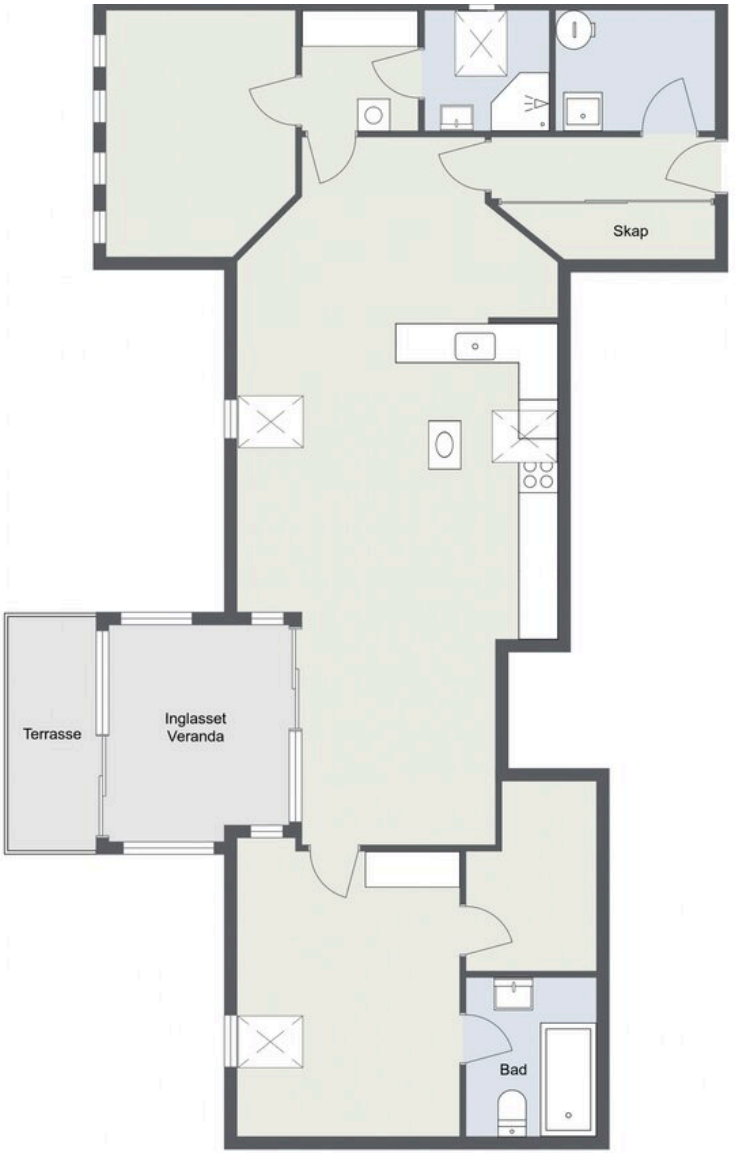
Arealer og innhold

BRA-i:	113 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	118 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Stue, kjøkken, gang, entré, vaskerom, 2 bad, 2 soverom og bod
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



isnitt

Plantegning



















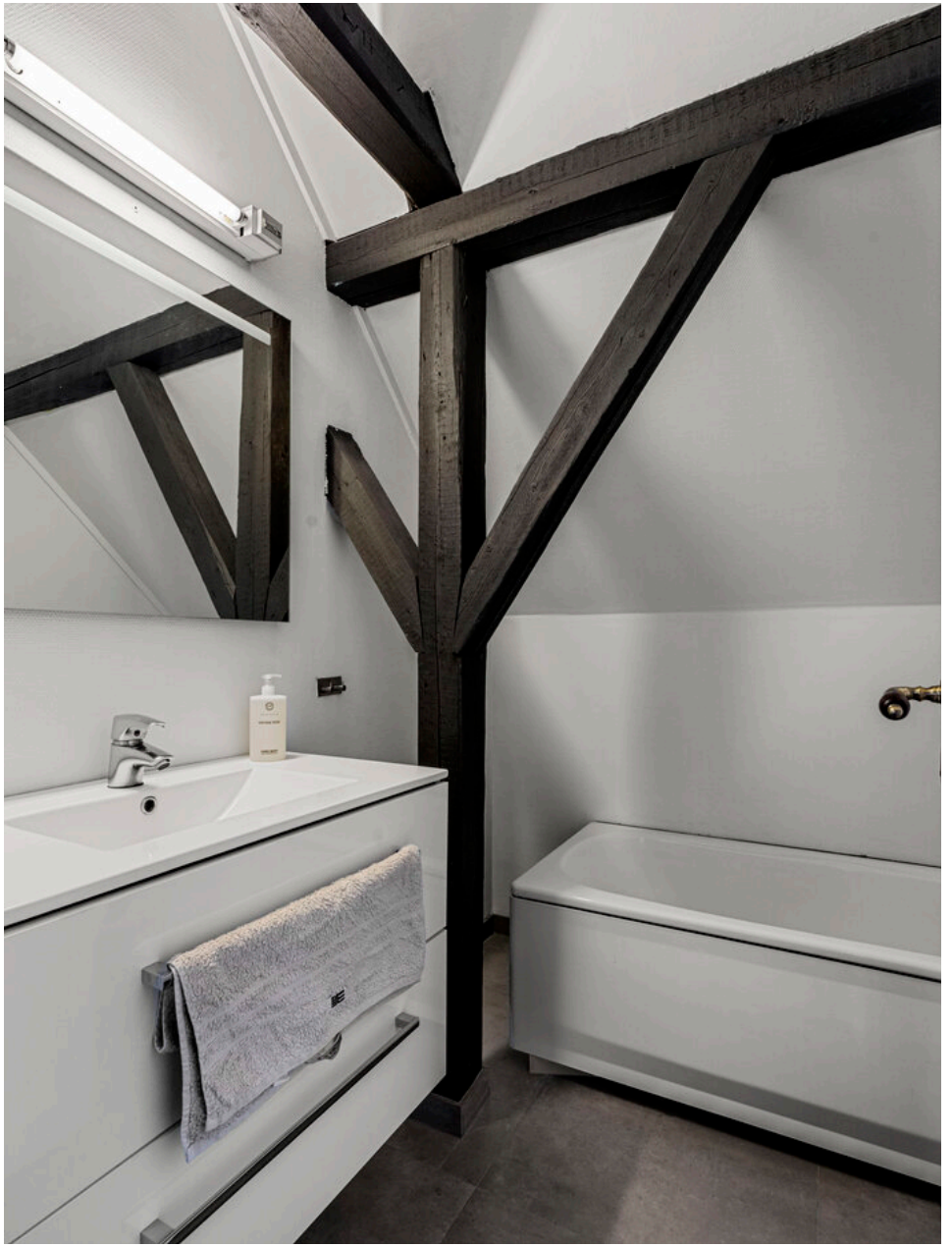



















6 B





Informasjon

Kastellveien 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0199/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr 501, bnr 446, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 501, bnr 354 (ideell andel 2/26) / Gnr 501, bnr 731 (ideell andel 2/26) / Gnr 501, bnr 732 (ideell andel 2/26) i Arendal kommune

Selgere
Mathias Johansen
Haakon Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 283 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1885

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Stue, kjøkken, gang, entré, vaskerom, 2 bad, 2 soverom og bod
Total BRA: 113 kvm.

TBA: 4 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.
Innglasset balkong spesielt med isolerglass er tatt med som stue da dette vurderes å kunne brukes som en del av boligen. Det er ikke gjort vurderinger av isolering av vegger etc. da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråvegger og vinkler som gjøre det vanskelig å måle leiligheten nøyaktig opp, arealet er omtrentlig og kan avvike fra faktiske mål. Det er utført målinger med hilti laser måler.

Innhold

1. etasje: Bod
3 etasje: Stue, kjøkken, gang, entré, vaskerom, 2 bad, 2 soverom og bod

Standard

1. etasje
Bod
Praktisk bod med god plass til oppbevaring – perfekt for alt fra sportsutstyr til sesongklær.

3. etasje
Stue og kjøkken
Leiligheten har en åpen og innbydende løsning mellom stue og kjøkken, som gir en luftig og sosial atmosfære.
Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler. Fra stuen er det utgang til en trivelig uteplass med nydelig utsyn over Arendal by – et herlig sted å nyte rolige dager og lange sommerkvelder.
Kjøkkenet er lyst og moderne, med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Gang
Lys og romslig gang med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Vaskerom
Eget vaskerom med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og god plass til oppbevaring. Her finner du også en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Bad
Lyst bad med fliser på gulv og i dusjnisje, samt malte plater på vegg.
Innredet med servant, dusjvegger og toalett.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har egen inngang til bad og en praktisk garderobeløsning – en behagelig og privat sone i boligen.

Bad ved soverom
Lyst bad med servant, toalett og badekar – perfekt for avslapning etter en lang dag.

Parkering

Det medfølger en fast biloppstillingsplass til leiligheten. Det er ikke montert el-bil lader i dag.

Modernisering og påkostninger

Se selgers egenerklæring.

2021: IKEA kjøkken. Nye gulvfliser på begge bad og vaskerom. Ny peisovn. Diverse nytt gulv.

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)?
18. desember 2020
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 493908
Forsikret i: Frende

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: Flislegging av to bad og vaskerom på eksisterende belegg Harry Jørgensen ENK og Jacobsen VVS
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Uvisst.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Har ikke noe annet enn faktura på oppgradering
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: AK Blikk, fiksa pipehatt. Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset. 2022
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Kun byttet stikkontakter, Hisøy Elektro
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder (ny fra forhandler) utført av fagfolk med papirer. Hisøy elektro og rørlegger Halvorsen. 2024

Bygningssakkyndig

His Bygg 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:

Eldre bygning med murpusset mursteinskonstruksjon med innvendig utforet vegger. Takkonstruksjon saltak eldre uten synlig åpen lufting og røstet himling innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Ukjent oppbygning av takkonstruksjonen pga. røstet himling innvendig. Utfra synlige bærende bjelker er bygningens konstruksjon bygget som en åstakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Plast er synlig i gjennomføring av hanebjelker, ikke tapet og innvendig kondensering skjer erfaringsmessig i takkonstruksjon.
Ved besiktelse utvendig ble det ikke registrert åpen lufting som tilsier konstruksjonen har lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.
For videre undersøkelser av konstruksjonen må det utføres destruktive inngrep som ikke er en del av mandatet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong oppført i betong med fliser på overflater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG
Overflater
Innvendig utforet vegger på murkonstruksjon, risikokonstruksjon.,

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Skjevheter, brukslitasje og opphengssskader må påregnes.
Fuktskade på gulv parkett i stue som relateres til vært åpent takvindu utfra eiers opplysninger.
Leilighetsbygg med utvendig murpusset mursteinsfasade, innvendig utforet vegger.
Utforet vegger på murkonstruksjon vurderes byggteknisk som risikokonstruksjon og erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er ikke gjort hullborring i innvendig utforet vegger mot utvendig konstruksjon og anbefales utført for tilstandsvurdering.
Henviser til byggdetaljblad 700.601 rehabilitering av gamle bygårder punkt 22
Innvendig isolering bør som regel unngås, da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks. fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Videre undersøkelser av utforet vegger for tilstand.
Videre oppgraderinger, renovering må vurderes utfra den enkeltes behov og referanser.

Pipe og ildsted
2 piper av type mursteinspiper.
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.
Eier har satt inn vedovn på egeninnsats/dugnad, installasjon er ikke meldt til brannvesen

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.
• Tiltak:
• Ildsted med sprekk må skiftes.

Innvendige dører
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

3. ETASJE - BAD
Overflater vegger og himling
Fliser dusjnisje, malte plater på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

Overflater Gulv
Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ventilasjon
Lufteventil i himling

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etablere.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast som er synlig.

Ukjent avløpsanlegg i underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

Varmtvannstank
200 liters varmtvannstank.
Eier har i ettertid av befaringen fått byttet varmtvannstank pga. lekkasje på befaringsdagen. Dette ble dokumentert ved tilsendt bilde.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det er ikke anlagt sluk i rommet, anleggelse av varmtvannsbereder i kar med vannstoppfunksjon anbefales.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkels som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer som er plassert i felles gang
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet, ikke, ikke i vår eietid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent Hisøy elektro har utført arbeid i vår eietid
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
Byttet en stikkontakt for oppvaskmaskin. Opplegg stikkontakt, stekeovn og montering av spotter/lamper.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja Kontroll av DLE i 2023, ingen avvik
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke som vi kjenner til.

Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk
samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre elektrisk anlegg der gjennomgang med utvidet el-kontroll anbefales. Det er utført enkel el-kontroll uten avvik i 2023.
Alder på anlegget med skrusikringer der utbytting innen rimelig tid vil være påregnelig.

Generell kommentar
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hoved anlegget, fremlagt dokumentasjon på noe utførte arbeider i nåværende eiers eietid.
Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet elkontroll før bruk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig
Vinduer
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer.
Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Utfra skader, alder vil det være påregnelig med utbytting av vinduer i leiligheten.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører
Hovedytterdør, skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Dører har råteskader.
Kott dør ut i felles gang, ikke branndør og lav høyde.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille antas å være utført i treverk, ukjent oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Knirk i gulver stedvis, større skjevheter registrert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VÅTROM
3. ETASJE - VASKEROM
Generell
Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegg.
Utstyr: utslagsvask, opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke anlagt sluk i rommet, lekkasje fra varmtvannsbereder på befaringsdagen der eier fikk byttet den ut og dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE - BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk, belegg og smøremembran

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Belegg på gulv, utfra tidligere observasjoner er ikke belegg av tett utførelse.
Synlig prøvd å anlegge membran på gulv som er løst (smurt tynt)

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Eldre belegg, utførelse med smøremembran er synlig ikke tilfredstillende utført og flasser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE - BAD 2
Generell

Bad med fliser på vegg, plater på vegg med strie.
Utstyr: vask med innredning, badekar, toalett.
"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet
må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha
dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Eldre røranlegg
Fliser anlagt på eldre belegg
Manglende våtsoner på vegger
Manglende mekanisk ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner
Ventilasjon
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å
være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommene, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

****

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsning fremlagt der 2 soverom i kvisten er tegnet inn med skillevegg, ikke delt opp men 1 soverom nåværende planløsning. Vegg mellom vaskerom og Wc er ikke anlagt.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja.
Kommentar:
Det er anlagt 2 rømningsveier fra inngangsdør til leilighet trappegang og kott dør trappegang. Kott dør er ikke branndør og lav
høyde. Det er ikke fremlagt brannprosjektering for leiligheten og anbefales gjennomgang med prosjektering.
Vurderes utfra dagens byggtekniske forskrift å ikke inneha de branntekniske og lydkravene som stilles.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Kommentar:
Lysforhold på soverom tilstøtende til bad er med 1 takvindu og er ikke 10% lysåpning på vindu i henhold til gulvareal.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskemaskin.
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

Styret skal underrettes om - og godkjenne korttidsutleie av boenheter da dette kan ha følger for sameiets karakter og daglig vedlikehold, herunder rengjøring, søppelhåndtering og parkering på gjesteparkering.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Kostnaden knyttet til ved avhenger av bruken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19.355 kWh for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Det betales i dag kr 1.600,- til sammen pr. mnd i fellesutgifter.

Fellesutgiftene er pr i dag kr 12.000,- pr år pr seksjon.
Kr 1.000,-: I tillegg til heisomkostningene er det utgifter til varmekabler på rampen mellom Kastellveien og Skytebanen, samt snørydding. Renhold av trappehuset i Kastellveien 6C er også del av fellesutgiftene, samt reparasjoner på fellesområdene informerer styret.

Kr 600,-: Felles forsikring.

Kommunale avgifter

Kr 13 077,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement vann og avløp, A-konto vann og A-konto avløp og målerleie.
Arendal kommune opplyser at det foreligger ett estimert forbruk på 50 kubikk.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 330,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 679 121,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 716 484,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Sameiet

Om sameiet

SAMEIETS OMFANG
Sameiet består av 13 boligseksjoner.
Disse er:
- Skytebanen 1A
- Skytebanen 1B
- Skytebanen 1C
- Skytebanen 1D

- Skytebanen 3
- Kastellveien 6A og 6B (5 leiligheter)
- Kastellveien 6C (3 leiligheter)

Sameiets formål er å ta vare på fellesarealene knyttet til nevnte eiendommer slik disse framkommer i kommunale kartpresentasjoner.

Alle rettighetshavere (sameiere) i sameiet har ansvar for vedlikehold av sin boenhet/eiendom og rettighetshavere i Kastellveien 6A og B samt Kastellveien 6C har
ansvar for ytre vedlikehold av disse husene.

Fellesarealene består av:
1. Innkjørselen fra Skytebanen med grøntanlegg i enden av garasjerekke. (Lekeplassen
ved innkjørselen er kommunal)
2. Asfaltert plass mellom husene og garasjene.
3. Gangbro fra øvre plan til inngang i Kastellveien 6C
4. Trappehuset I Kastellveien 6C m/heis
5. Vei fra hovedinngang Kastellveien 6C og til Kastellveien.
6. Seksjon av skråningen bak Kastellveien 6C, slik denne framkommer i kommunale kart.

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler boenhetene i fellesskap. Styret fordeler vedlikeholdsoppgaver mellom boenhetene. Boenhetene på Skytebanen tar ansvar for
vedlikeholdsområde 1-3 og at Kastellveien 6AB og C tar ansvar for vedlikeholdsområde 4-6.
Utgifter til vedlikehold av fellesarealer dekkes av sameiet.

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a-konto beløp fastsatt av styret. Endring av a-konto beløp kan
tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak i sameiet. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den
enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når
styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til legges fram til godkjenning.
- Fastsettelse av årlig innbetaling til sameiet.
- Fastsettelse av «dugnadsgebyr»
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Alle sameiere har rett og plikt til å gjøre tjeneste i styret etter vedtatt rulleringsordning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Styret skal underrettes om - og godkjenne korttidsutleie av boenheter da dette kan ha følger for sameiets karakter og daglig vedlikehold, herunder rengjøring, søppelhåndtering og parkering på gjesteparkering.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha ekstern forretningsfører. Forretningsfører ansettes da av- og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

For utfyllende informasjon se vedlagte vedtekter.

Styret opplyser følgende:
Valhalla Boligsameie er ikke et "normalt" sameie. Det ble antakeligvis dannet i 1985 på grunn av brøyting og at heisen og trappegangen kunne benyttes av alle. De som bor i Kastellveien 6ABC har alle parkeringsplassen sin her på Skytebanen. Gårdsplassen på Kastellveien er for gjester.
I mange år var det lite utskiftning av beboere, så alle visste hva som gjaldt på området, og alle samarbeidet veldig godt. Det var sosiale treff og veldig hyggelig.

Etter hvert som det er kommet nye eiere, og flere boliger er utleid. Derfor er det ekstra viktig at de som flytter inn forstår at det er positivt for alle parter at vedtektene følges og at vi har et godt forhold til de som bor her.

I referatet fra årsmøte 24.02.2025 står det at det skal utføres vedlikehold av fellesområder. Syret informerer om hvordan fordelingsnøkkelen er og hvordan kostanden er fordelt.
Malerjobben i fellesområdet 6C (trappegang og heis) ble dekket av den innbetalte felleskostnaden pr. mnd.
Arbeidet med å fikse innkjørselen - her ble kostnaden fordelt mellom sameiet 60%, mens Skytebanen A og 3 andre delte resten.
Reparasjoner av fellesområder blir dekket via den innbetalte felleskostnaden pr .mnd. Vedlikeholdet er gjennomført.

Forretningsfører

Kate Wang

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styret informerer at de ikke opererer med budsjetter. Fellesutgiftene varierer fra år til år avhengig av hvor mye brøyting det blir. Vedlikehold av heisen kan bli kostbart dersom det er noe som må repareres, men til vanlig er det service vi betaler for hvert år.

Sameiet består av ulike boliger - både hus og leiligheter. Eierne har ansvar for å holde sin bolig i orden, så hvis det trengs reparasjoner og oppussing av en bolig, er det eieren av denne boligen som dekker alle kostnader.
Det betyr at det ikke finnes noen vedlikeholdsplaner, og som sagt er det eieren av boligen som må finansiere dette.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og retningslinjer er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle rettighetshavere (sameiere) i sameiet har ansvar for vedlikehold av sin boenhet/eiendom og rettighetshavere i Kastellveien 6A og B samt Kastellveien 6C har ansvar for ytre vedlikehold av disse husene.

Minst en gang pr år arrangeres felles dugnad for vedlikehold av fellesarealene. Styret fastsetter dato og sender ut liste over arbeidsfordeling. Alle rettighetshavere er felles
ansvarlige for deltagelse i dugnad. Dersom sameiere ikke deltar i dugnad og vedlikehold av fellesarealer fastsettes et «dugnadsgebyr» som innbetales til styret. Sameiermøtet fastsetter beløpets størrelse.

Dyrehold

Styret opplyser at det er tillatt med dyrehold i sameiet.

Sameiets forsikring

Frende
Polisenr. 493908

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 633 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.
Selger har 2/26 andel i fellesareal med følgende gnr og bnr: 501/354, 501/731 og 501/732.
I følge grunnkart og matrikkelkart ligger del av bygget over tomtegrensen.
I følge grunnkart og matrikkelkart ligger deler av bygg med gnr. 501 og bnr. 38 over tomtegrensen til eiendommen.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kastellveien 6A ligger i vakkert og etablert boligområde i Arendal med kort gåavstand til sentrum. Du har tilgang til et stort utvalg av butikker, resturanter og kulturtilbud..

Med kort vei til skole, barnehage og effektive kollektivforbindelser får man en smidig og praktisk hverdag. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker korte avstander til alt du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon

Arendal bussterminal - totalt 20 ulike linjer - ca. 6 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - Linje R50 - ca. 8 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i gåavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Tyholmen barnehage (1-5 år - ca. 10 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) - ca. 16 minutter i 16 minutter i gåavstand.

Skoler
St. Franciskus skole (1-10 klasse) - ca. 10 minutter i gåavstand.¨
Stinta skole (1-10 klasse) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 klasse) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Birkenlund skole (1-10 klasse) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia -ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 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 30.05.1985 og mht til arbeidesart: Rehabilitering samt innredning på loft.

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

Det foreligger ferdigmelding for vannmåler, 28.08.2014.

Informasjon fra tilstandsrapporten:
Byggeår - 1885
Tidfedfesting ifølge matrikkelen mellom 1875-1899

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt i 09.02.1984

To soverom er i dag slått sammen til ett soverom.
Vegg mellom vaskerom og WC er ikke anlagt og rommet brukes i dag som bad/vaskerom
Lysforhold på soverom tilstøtende til bad er med 1 takvindu og er ikke 10% lysåpning på vindu i henhold til gulvareal.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via privat vei. Vedlikehold- og brøytekostandene for fellesområdene dekkes via felleskostnadene pr mnd.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Thommesens stiftelsen / Valhalla. - Planid: 2114r2- Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Arealplan og reguleringsbestemmelser for Tyholmen hotell - Planid: 42032023-12.
Arealplan og reguleringsbestemmelser for Jaktekaia, Nedre Tyholmen - Planid: 42032022-15.
Arealplan Kastellveien 30 og Feierheia 8 - Planid: 09062014-5.
Arealplan Fløyheia - Planid: 09062015-16
Arealplan - Hylleveien 7-9 - Planid: 42032022-18.
Arealplan Fløybyen i Arendal Sentrum Planid: 42032023-8.
Arealplan Kanal i Arendal - Planid: 42032023-2.
Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum - Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid fra 2024 - Planid: 42032022-18,42032023-12,42032023-

8,42032022-15,42032023-2 - Plannavn: Hylleveien 7-9, Jaktekaia, N. Tyholmen, Kanal i Arendal, Fløybyen, Tyholmen hotell.
Kommuneplan - planid: 2022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/501/446/12:
21.05.1913 - Dokumentnr: 900226 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Arendal kommune
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

16.02.1949 - Dokumentnr: 500147 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

07.09.1892 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:448

24.06.1908 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:8
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446

22.05.1984 - Dokumentnr: 4360 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:501 Bnr:730

21.08.1985 - Dokumentnr: 7746 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 127/503
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER
Betyr: En seksjonering er søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Supplerende tekst: Eierne og brukerne til hver boligseksjon har bil oppstillingsplass og adkomst til Kastellveien og Skytebanen regulert i egen avtale som tinglyses ved overdragelse.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 421356 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:446

16.10.1984 - Dokumentnummer: 9248 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Kjøpekontrakt med vilkår og skjøte.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.07.1985 Dokumentnummer: 5922
Erklæring/avtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Kjøpekontrakt med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

23.12.1985 - Dokumentnummer: 13806
Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Kjøpekontrakt med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

25.01.2013 - Dokumentnummer: 71642
Jordskifte
Jordskiftesak 0900-0042 Kastellveien
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Krav om grensegang.
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.

Det er ikke heis i bygget, men det er heis i nabobygget 6C.
Ifølge selger medfølger det en bod rett på utsiden av inngangsdøren, samt en bod i 1. etasje.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Andre forsikringer

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - inkludert, normalt 3.900,- kr. 0,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører - bruker det vi har fra før kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - bruker det vi har fra før kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport - bruker det vi har fra før kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 90 200,- 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 17. november 2025

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.

Vedlegg

Kastellveien 6A

Kastellveien 6A

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl....	**10 min**
185 elever, 15 klasser	0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**15 min**
544 elever, 31 klasser	1.2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**6 min**
173 elever, 13 klasser	2.5 km
Birkenlund skole (1-10 kl.)	**6 min**
406 elever, 23 klasser	2.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	**7 min**
Arendal videregående skole	**9 min**
880 elever, 30 klasser	0.7 km

Offentlig transport

Arendal bussterminal	**6 min**
Totalt 20 ulike linjer	0.5 km
Arendal stasjon	**8 min**
Linje F5, R50	0.7 km
Kristiansand Kjevik	**53 min**

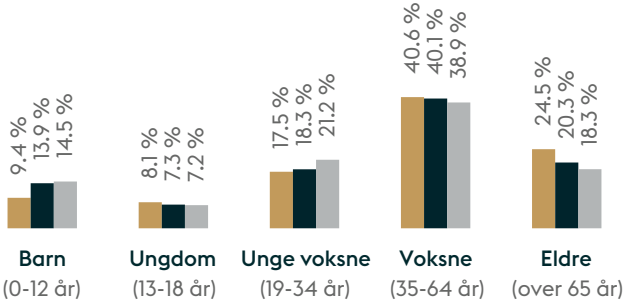
Barnehager

Tyholmen barnehage (1-5 år)	**10 min**
39 barn	0.8 km
St Franciskus barnehage (0-5 å...	**10 min**
27 barn	0.8 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år...	**16 min**
50 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	**6 min**
Spar Arendal Sentrum	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

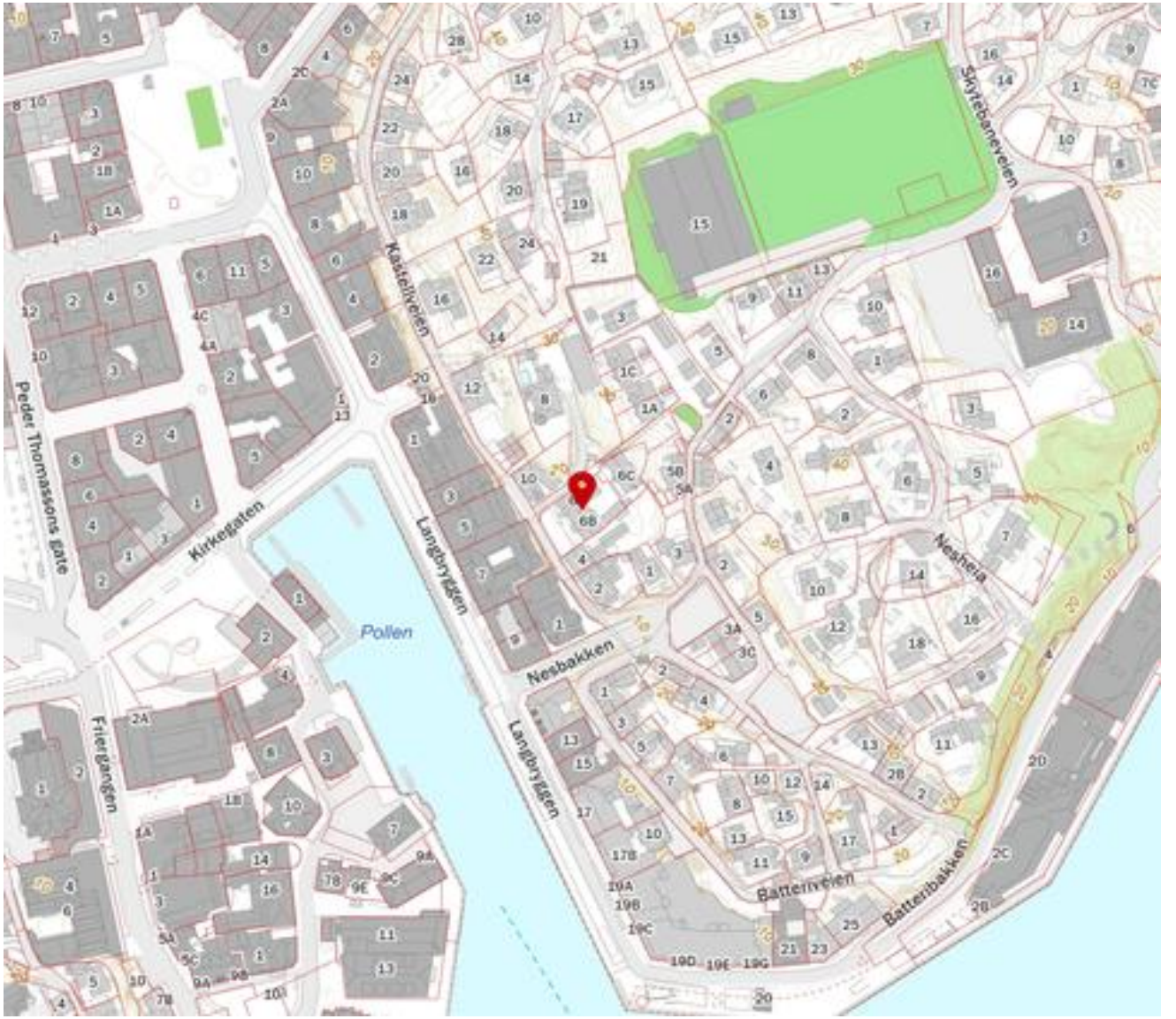
Sport

Granehallen	3 min
Skytebanen - kunstgressbane	4 min
MOVA Arendal Sentrum	7 min
Medvind Trening	10 min

Kvalitet på barnehagene
Bra 69/100

Kollektivtilbud
Bra 68/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 67/100



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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermansen, Haakon	9578-5993-4-3689817	2025-11-12 11:45:56
Johansen, Mathias	9578-5993-4-3738801	2025-11-12 11:37:39

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
12. nov. 2025

Oppdragsnummer
39-0199/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Mathias Johansen, Haakon Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 493908
Forsikret i: Frende

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: Flislegging av to bad og vaskerom på eksisterende belegg Harry Jørgensen ENK og Jacobsen VVS

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

Eventuell kommentar: Uvisst.

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

Eventuell kommentar: Har ikke noe annet enn faktura på oppgradering

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: AK Blikk, fiksa pipehatt. Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset. 2022

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?

Nei

Eventuell kommentar: Kun byttet stikkontakter, Hisøy Elektro

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder (ny fra forhandler) utført av fagfolk med papirer. Hisøy elektro og rørlegger Halvorsen. 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0199/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Mathias	**2025-11-12**	**Hermansen, Haakon**	**2025-11-12**

Identifikasjon

bankID Johansen, Mathias

Identifikasjon

bankID Hermansen, Haakon

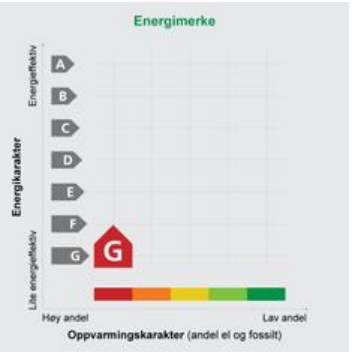
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kastellveien 6A
Postnr	4841
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	501
Bnr.	446
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	166994233
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1181056
Dato	18.09.2020



Innmeldt av	Sørmegleren Arendal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Valhalla boligsameie.

Referat fra årsmøte 24.02.2025

Møtested: Madam Reiersen, Nedre Tyholmsvei 3

Til stede: Amira Pedersen, Aslak Heim-Pedersen, Knut Hødnebø, Sigrid Hødnebø, Hilde Reinum, Else K. Jacobsen, Jostein Kristensen, Håvard Kristensen

Forfall: Emil Poiesz, Marie Wilson, Kate Wang, Anne Ugland, Tonje Ugland, Karin Lykke Paulsen, Haakon Hermansen, Mathias Johansen

Ikke møtt: Finn Christensen, Lise Schulz

5 av 13 boenheter var representert med en stemme hver.

Saker til behandling:

1. **Valg av ordstyrer.**
   Else K. Jacobsen ble valgt.

2. **Behandling av årsmeldinger.**
   Årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. **Regnskap og revisjonsrapport.**
   Regnskapet ble gjennomgått og viste et lite overskudd på NOK 12 320, 71
   Det mangler noen innbetalinger av kontingent for 2024. Kasserer må innføre rutiner med innkreving av forfalte innbetalinger.
   Revisor presiserer viktigheten av å ha en buffer tilgjengelig.

4. **Dato for dugnad**
   Mandag 12.05. Kl. 17:00 er satt til dugnad. Som vanlig tar vi værforbehold, og gir beskjed ved endring av tidspunkt.
   Det er mulig å utføre dugnadsarbeid på andre tidspunkt, snakk med styret i så fall. De som ikke har anledning til å være med på dugnaden skal betale 500,- til sameiet.

5. **Vedtektene**
   Fjorårets forslag fra Else Jacobsen om fjerning av paragraf 13 i vedtektene, var i år satt opp på sakslisten. Det kunne ikke behandles fordi det var for få medlemmer til stede på årsmøtet. Saken må derfor utsettes til neste år.

6. **Valg av styre og revisor**
   Styret består nå av:
   Styreleder: Ingen ville påta seg denne jobben.
   Sekretær: Jostein Kristensen, 1 år
   Regnskapsfører: Kate Wang, 1 år
   Styremedlem: Michael Wang, 1 år
   Styremedlem: Else K. Jacobsen, 1 år
   Varamedlem: Hilde Reinum, 1 år

Det viste seg dessverre umulig å få noen til å tre inn som leder i styret i år også. Det betyr at de som er valgt inn i styret må samarbeide best mulig for at det skal fungere uten leder.

Aslak Heim-Pedersen sa seg villig til å fortsette som revisor.

Årsmøtet takker Else K. Jacobsen for den fantastiske jobben hun har gjort som sekretær.

7. **Fastsettelse av kontingent**
   Kontingenten fortsetter som nå med NOK 1000,- per mnd. Betales kvartalsvis.

8. **Innkomne forslag**
   Forslag 1 fra Kate Wang angående oppussing av trappeoppgang i Kastellveien 6c:
   Alle som var til stede på møtet var enige om at trappeoppgangen fortjener en facelift. Knut Hødnebø skal høre med en han kjenner om pris på malerjobb. Kate Wang skal se på et skap til å ha vaskeutstyr i.

Innspill fra Aslak Heim-Pedersen, angående skader i innkjørselen etter stor trafikk i forbindelse med arbeid i to av boligene.

Vi var alle enig om å få fikset innkjørsel fra Skytebanen, Vi snakket om å gjøre innkjørsel breiere, og å legge asfalt. Kostnadene fordeles med 60% for sameiet, mens eierne av Skytebanen 1A og 3 tar ansvaret for å betale de resterende 40%

Nytt innspill fra Aslak Heim-Pedersen: For å unngå fremmedparkering ved innkjørselen, vil vi henge opp skilt med passende tekst. Aslak og Knut tar på seg jobben med å ordne med skilt, og vi skal få dem på plass når vi har dugnad i mai.

Forslag fra styret: Gjøre om området ved enden av garasjerekka til gjesteparkering. Dette ble nedstemt.

Forslag fra Else Jacobsen: Rullering av styremedlemmer i de forskjellige boenhetene. Vi er ikke sikre på lovligheten av dette, så det må evt. tas opp på neste årsmøte.

9. Diverse

Vi presiserer nok en gang at alle boenheter er ansvarlig for å holde fellesområder i orden. Dette gjelder også de som leier ut boligen sin. Det forplikter å være med i et sameie, både for de som bor her og de som leier ut.
Gjesteparkering er for gjester, og skal ikke benyttes av andre.

Referent: Jostein Kristensen

RETNINGSLINJER FOR VALHALLA BOLIGSAMEIE

Medlemmene av sameiet eier sin egen bolig, og har ansvar for den.

Det er 13 boenheter i Kastellveien og på Skytebanen, og sammen eier vi en del uteareal pluss heisen i Kastellveien 6C. I tillegg til heisomkostningene er det utgifter til varmekabler på rampen mellom Kastellveien og Skytebanen, samt snørydding. Renhold av trappehuset i Kastellveien 6C er også del av fellesutgiftene.

Det avholdes årsmøte innen utgangen av mars måned. Medlemmene velger nytt styre, den løpende driften drøftes, og det tas stilling til eventuelle større vedlikeholdsprosjekter.

Fellesutgiftene er for tiden 12 000 kroner i året. Beløpet kan endres dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter.

Alle boenheter plikter å betale sin del av fellesutgiftene.

Frist for betaling er:

1. kvartal 15. januar
2. kvartal 15. april
3. kvartal 15. juli
4. kvartal 15. oktober

Dette skrivet skal følge leilighetene ved salg.

Med hilsen
styret i Valhalla Boligsameie

Vedtekter for boligsameiet Valhalla

§1 BOLIGSAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Valhalla Boligsameie, og har gårdsnummer 501 i Arendal kommune.

§2 SAMEIETS OMFANG

Sameiet består av 13 boligseksjoner. Disse er:

- Skytebanen 1A
- Skytebanen 1B
- Skytebanen 1C
- Skytebanen 1D
- Skytebanen 3
- Kastellveien 6A og 6B (5 leiligheter)
- Kastellveien 6C (3 leiligheter)

§3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å ta vare på fellesarealene knyttet til nevnte eiendommer slik disse framkommer i kommunale kartpresentasjoner.

§4 RETTIGHETSHAVERS ANSVAR

Alle rettighetshavere (sameiere) i sameiet har ansvar for vedlikehold av sin boenhet/eiendom og rettighetshavere i Kastellveien 6A og B samt Kastellveien 6C har ansvar for ytre vedlikehold av disse husene.

§5 BESKRIVELSE AV FELLESAREALER

Fellesarealene består av:

1. Innkjørselen fra Skytebanen med grøntanlegg i enden av garasjerekke. (Lekeplassen ved innkjørselen er kommunal)
2. Asfaltert plass mellom husene og garasjene.
3. Gangbro fra øvre plan til inngang i Kastellveien 6C
4. Trappehuset I Kastellveien 6C m/heis
5. Vei fra hovedinngang Kastellveien 6C og til Kastellveien.
6. Seksjon av skråningen bak Kastellveien 6C, slik denne framkommer i kommunale kart.

§6 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler boenhetene i fellesskap. Styret fordeler vedlikeholdsoppgaver mellom boenhetene. Boenhetene på Skytebanen tar ansvar for vedlikeholdsområde 1-3 og at Kastellveien 6AB og C tar ansvar for vedlikeholdsområde 4-6.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealer dekkes av sameiet.

Minst en gang pr år arrangeres felles dugnad for vedlikehold av fellesarealene. Styret fastsetter dato og sender ut liste over arbeidsfordeling. Alle rettighetshavere er felles ansvarlige for deltagelse i dugnad. Dersom sameiere ikke deltar i dugnad og vedlikehold av fellesarealer fastsettes et «dugnadsgebyr» som innbetales til styret. Sameiermøtet fastsetter beløpets størrelse.

§7 ØKONOMI

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a-konto beløp fastsatt av styret. Endring av a-konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak i sameiet. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

§8 SAMEIET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[1] (Dette gjelder for Valhalla boligsameie)

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. 2 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som krever 2/3 flertall etter lov om eierseksjoner eller vedtektene kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

[1] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

8. 3 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til legges fram til godkjenning.
- Fastsettelse av årlig innbetaling til sameiet.
- Fastsettelse av «dugnadsgebyr»
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. 4 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  -Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§9. STYRET

9. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Alle sameiere har rett og plikt til å gjøre tjeneste i styret etter vedtatt rulleringsordning.

9. 2 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Styret skal underrettes om - og godkjenne korttidsutleie av boenheter da dette kan ha følger for sameiets karakter og daglig vedlikehold, herunder rengjøring, søppelhåndtering og parkering på gjesteparkering.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. 3 STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha ekstern forretningsfører. Forretningsfører ansettes da av- og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§11 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

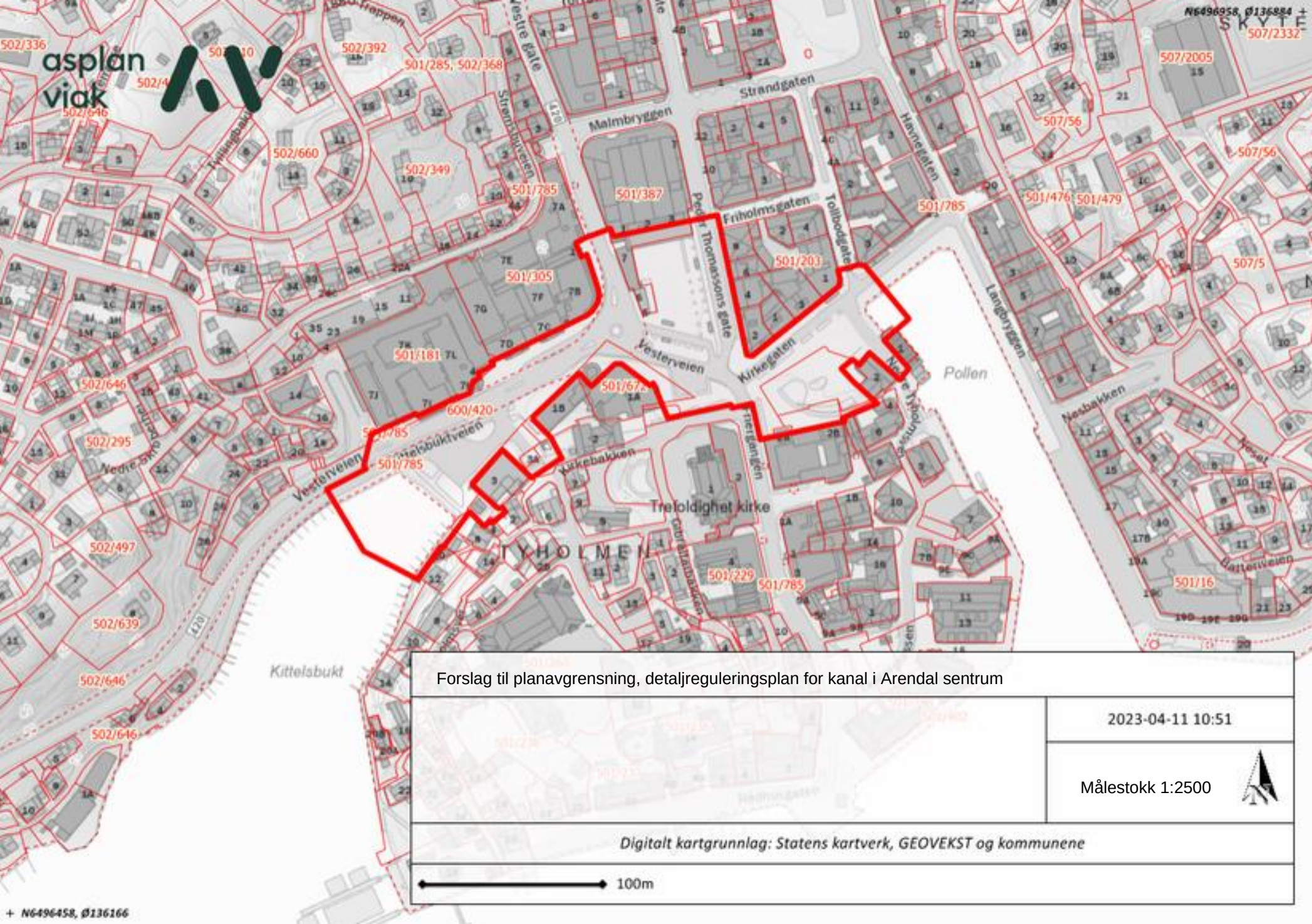
§12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

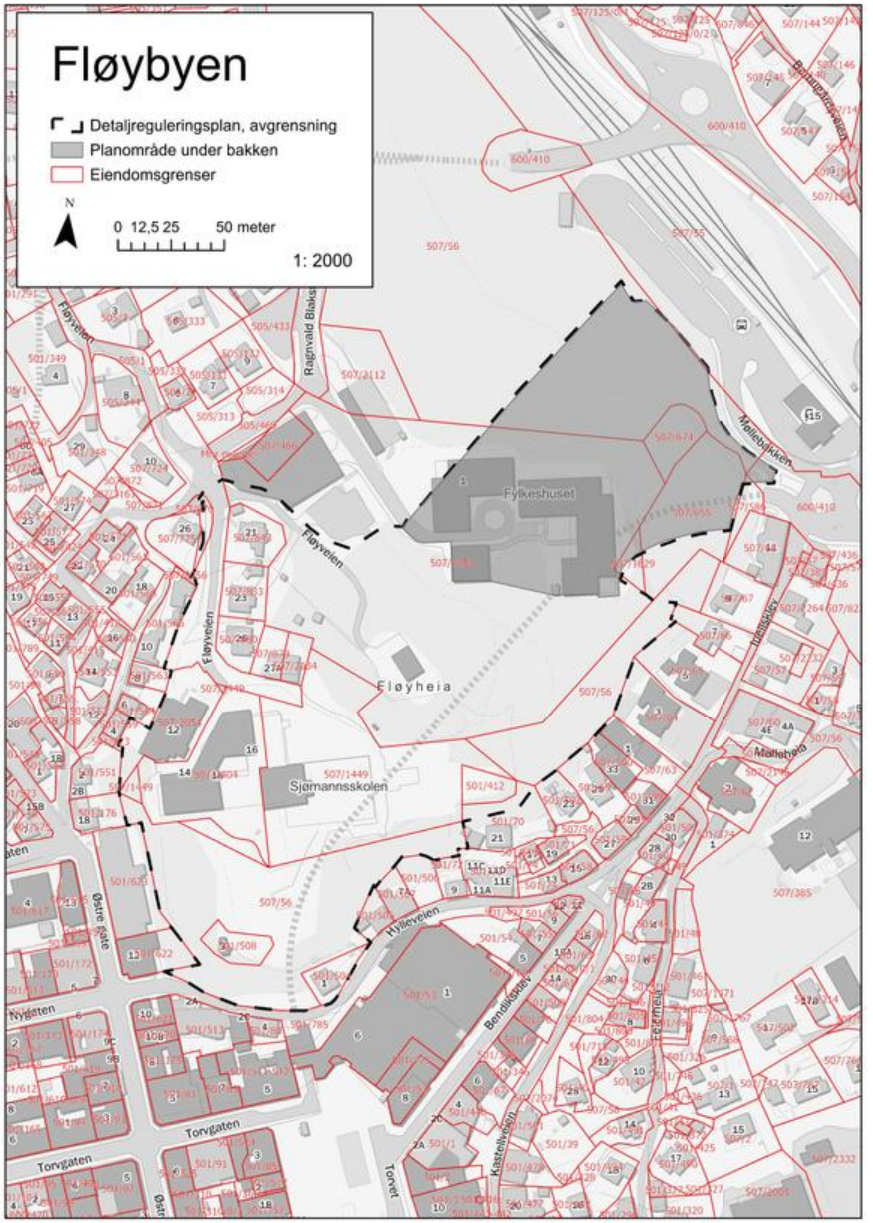
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

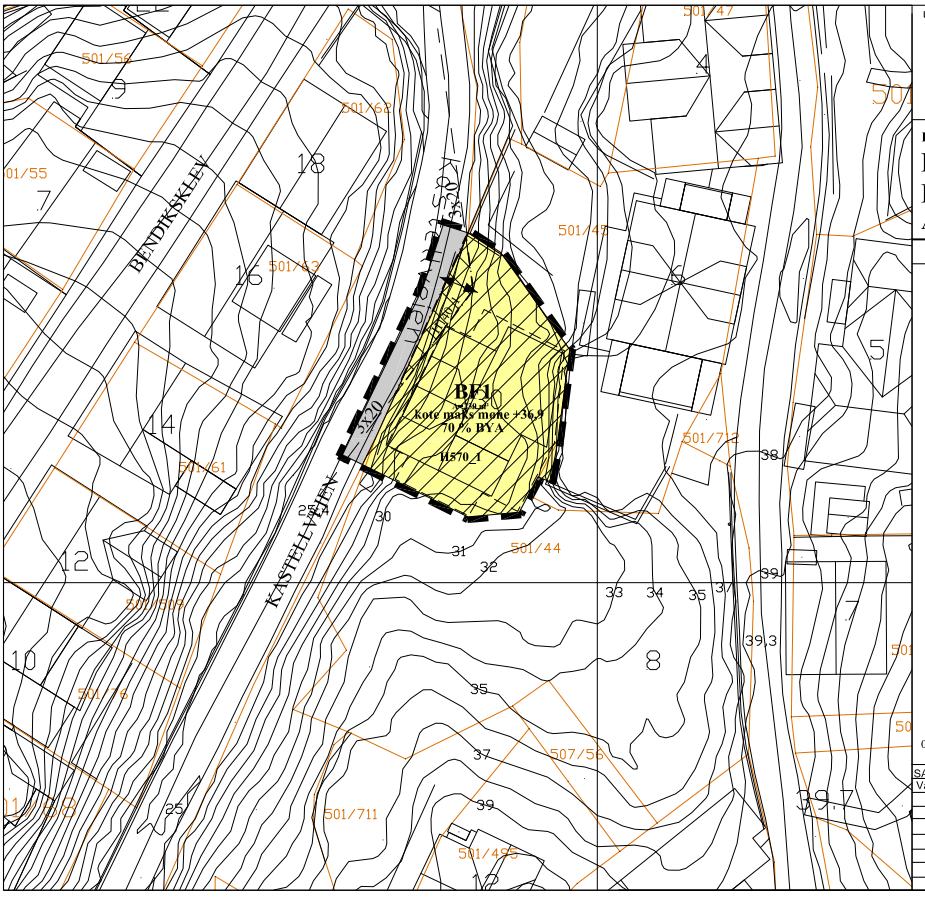
§13 TILGANG TIL FELLESAREALER/HEISHUS FOR UTENFORSTÅENDE

Styret kan gi andre enn sameiere tilgang til å benytte heis i Kastellveien 6C. Dette skjer ved utlån av nøkkel over et tidsrom på inntil et år. Styret kan forlenge denne periode, men enhver forlengelse skal styrebehandles. Personen(e) som får tilgang til heishuset betaler et vedlikeholds gebyr til sameiet fastsatt av styret. Styret krever inn beløpet og kan til enhver tid regulere dette. Ved utlånsperiodens utløp skal styret sørge for at nøkkel tilbakeleveres. Den som får tilgang til heishuset må ikke lage nøkkelkopier uten styrets samtykke. Det skal utferdiges avtale mellom den som får nøkkel og sameiets styre.

Arendal 2019


asplan viak
Forslag til planavgrensning, detaljreguleringsplan for kanal i Arendal sentrum
2023-04-11 10:51
Målestokk 1:2500
Digitalt kartgrunnlag: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene
100m
Strandgaten
Malmbryggen
Friholmsgaten
Vesterveien
Kirkegaten
Pollen
Trefoldighet kirke
TYHOLMEN
Kittelsbukt
Nesbakken
Langbrygga
Tollbodgata
Hannestaten
Kirkebakken
Trefoldighetsbakken
Peder Thomassons gate
Vestre gate
Strandabrygga
Vestervegen
Nedre Strømsbu
Tyholmen
Gallerivegen
501/387
501/203
501/785
501/672
501/305
501/181
501/229
501/16
501/476
501/479
507/56
507/5
507/2005
507/2332
502/336
502/392
501/285, 502/368
502/660
502/349
502/646
502/295
502/497
502/639
600/420-


Fløybyen
Detaljreguleringsplan, avgrensning
Planområde under bakken
Eiendomsgrenser
N
0 12,5 25 50 meter
1: 2000
Fløyheia
Fylkeshuset
Sjømannsskolen
Fløyveien
Ragnvald Blaks
Mallebakken
Mallehøa
Hyllevelen
Bendiksen
Torvgaten
Nygaten
Østre gate
Torvet
Kastellvikan
Fjellsmeltu



UTARBEIDET AV

POLLEN

BYGG & EIENDOM

DATO: **11.11.2021**
TEGN. AV: **NKN**
ARKIV NR: Ln 2014–03

FORSLAG TIL ENDRING AV DETALJPLAN FOR

KASTELLVEIEN 30 OG FEIERHEIA 8

ARENDAL KOMMUNE

TEGNFORKLARING

P & BL. § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF — FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o_V — KJØREVEG

P & BL. § 12-6 HENSYNSSONER

H140 — FRISIKT I KRYSS

H570 — BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ

STREKSYMBOLER M. V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- REGULERT MØNERETNING
- +37,0 REGULERT KOTEHØYDE
- REGULERT ADKOMST

MÅLESTOKK 1:250

0m 10m

N

SAKSBEHANDLING	DATO	SAKSBEH.
Varsling om mindre endring	11.11.2021	NKN

ARENDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR

HYLLEVEIEN 7 OG 9

Plankartets dato: **01.02.2024** **Siste revisjon: 13.01.2025**

Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: **-**

Egengodkjent av Arendal kommunestyre: **-**

1. Generelt

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- Konsentrert småhusbebyggelse, BK1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)
- Kjøreveg, o_V1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- Vegetasjonsskjerm, o_G1

1.2 Hensynssoner
- H310_1 Ras- og skredfare
- H_570_1 og H570_2

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tillatt utnyttelse i %BYA for byggeområder framgår av plankartet.

2.2 Maksimal tillatt mønekote (mk) innenfor hvert delområde er påført plankartet.

2.3 Møneretning for hovedtak er påført plankartet.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BF1 er regulert til privat område for eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan utvides innenfor byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist går byggegrense i eksisterende fasadeliv.

3.2 BK1 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bygges maksimalt 6 nye boligenheter. Alle boligenheter skal ha minimum 8 m^2 privat, skjermet uteplass. Det skal etableres fellesområde for lek og sosial møteplass innenfor byggeområdet med samlet areal minimum 50 m2. Det skal etableres sittegrupper og beplantning.

3.3 Hele eksisterende natursteinsmur mot Hylleveien med sidekanter skal bevares på stedet som den er. Det tillates forsterkninger og reparasjoner. Murer og trapper kan oppføres utenfor byggegrenser.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei o_V1. Offentlig vei – Hylleveien.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 o_G1 er regulert til område for vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon beholdes. Tynningshugst kan foretas. Sikringsgjerde mot ras og skred skal monteres her.

6 HENSYNSSONER

6.1 H310_1 Ras- og skredfare. Det er generell ras- og skredfare i området.

6.2 H570_1. Bevaringsverdig bygningsmiljø innenfor delområde BF1. Eksisterende bolig med adresse Hylleveien 7, gnr/bnr 501/507 skal bevares. Normalt vedlikehold er tillatt og ved utskifting av vinduer skal disse være sidehengslede med fast midtpost og gjennomgående sprosser i ytterste glasslag, og av samme størrelse/proporsjon som vinduet som erstattes. Ved vedlikehold/utskifting av taktekking skal det skal benyttes enkelkrummet teglstein som taktekking, enten rød eller sort glasert. Boligen kan fargesettes enten hvit eller med fargepalett fra byggeår.

Eksisterende tilbygg mot nord kan rives. Nytt tilbygg må tilpasses bolighuset iht. materialvalg og farger. Samme tradisjonelle formspråk og detaljering skal brukes. Verandaer, balkonger, altaner og høye terrasser skal unngås. Store glassflater er ikke tillatt.

6.3 H570_2. Bevaringsverdig bygningsmiljø innenfor delområde BK1. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i når det gjelder volumoppbygging, materialvalg, formspråk og proporsjoner. Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Taket kan evt. trekkes ned på den ene siden. Arker og takoppløft med inntil 40% av bygningens bredde tillates. Mindre mellombygg kan ha flatt tak som sinkbeslås. For takoppløft kan takvinkelen være ned til 18 grader.

6.4 Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein. Det skal benyttes enkelkrummet teglstein som taktekking, enten rød eller sort glasert. Boliger fargesettes enten hvit eller med fargepalett fra byggeår.

6.5 Det skal benyttes sidehengslede vinduer med fast midtpost og gjennomgående sprosser i ytterste glasslag. Det tillates ikke løse vindussprosser. For vinduer og dører som ikke er eksponert direkte mot Hylleveien kan større glassflater tillates.

6.6 Eksisterende bolig i Hylleveien 9 kan tilbakeføres til tidligere utseende, og det kan etableres arker og takoppløft med inntil 40% av bygningens bredde, på boligens sydfasade skal ark eller takoppløft plasseres symmetrisk på fasaden. For takoppløft kan takvinkelen være ned til 18 grader.

6.7 Alle synlige deler av murer sal utføres i naturstein. Murene skal enten være tørrmurte eller med tradisjonell fugeteknikk.

6.8 Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart. Store glassflater er ikke tillatt.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Felles uteområde innenfor BK1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

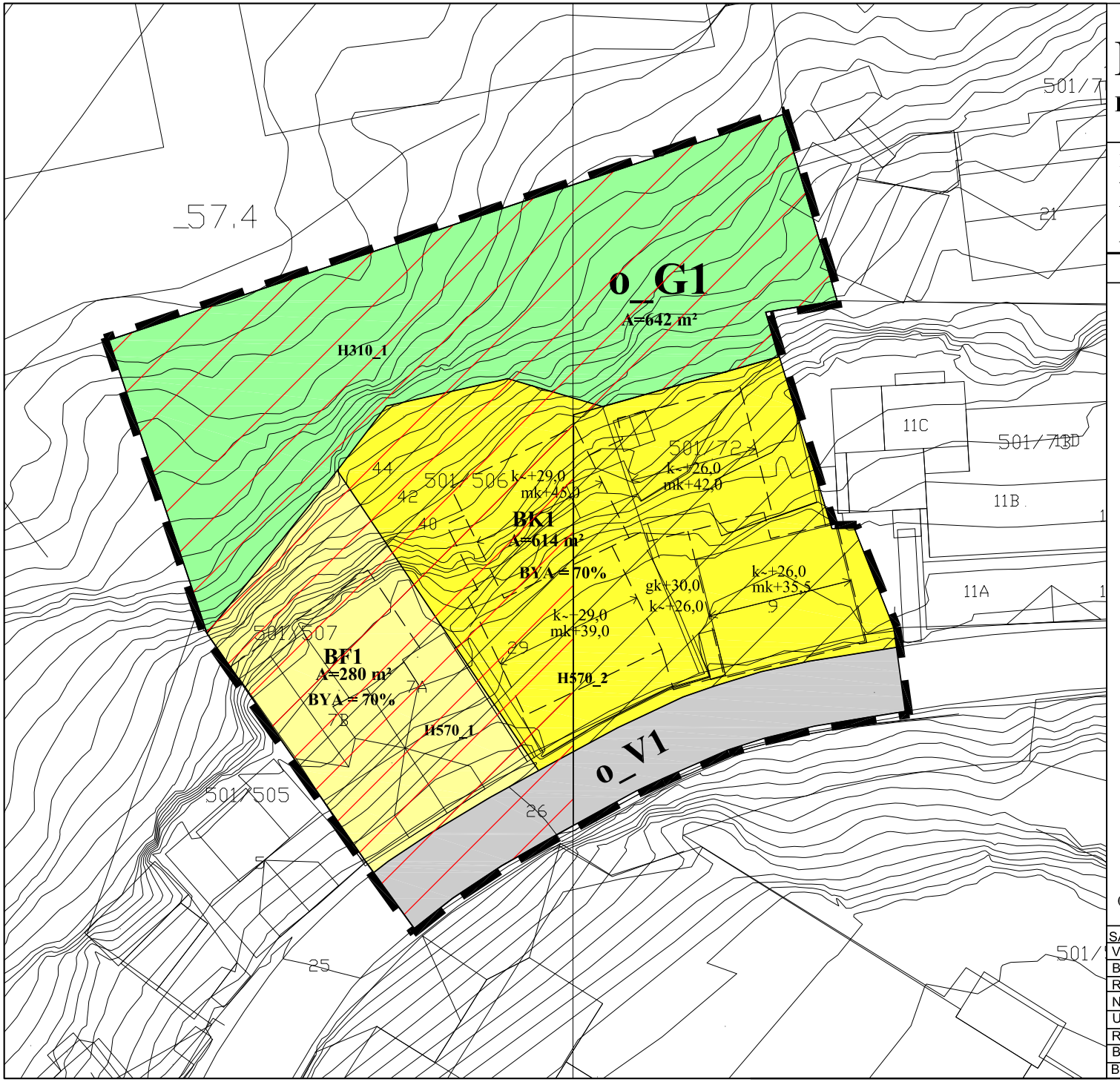
7.2 Sikring mot ras og skred skal være gjennomført i henhold til anbefalinger fra geolog før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

7.3 Sikring av fjell skal være utført og godkjent av geolog før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

7.4 Det skal utarbeides revidert ingeniørgeologisk rapport etter fjerning av alle løsmasser i byggeområdet før igangsettingstillatelse kan gis.

7.5 Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må kotehøyden på hengen i fjellhallen samt bredden og beliggenheten av denne være nøyaktig dokumentert.

Arendal, 01.10.2024 rev. 13.01.2025



UTARBEIDET AV

POLLEN
BYGG & EIENDOM

DATO: **01.10.2024**
TEGN. AV: **NKN**
ARKIV NR: Ln 2022–31

FORSLAG TIL DETALJPLAN FOR

HYLLEVEIEN 7 OG 9
ARENDAL KOMMUNE

TEGNFORKLARING

P & BL. § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BF — FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- BK — KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_V — KJØREVEG

3. GRØNNSTRUKTUR

- o_G — VEGETASJONSSKJERM

P & BL. § 12-6 HENSYNSSONER

- H310 — FARESONE RAS- OG SKREDFARE
- H570 — BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ

STREKSYMBOLER M. V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT MØNERETNING

k~+13,5 PLANERINGSKOTE - BYGGETOMT

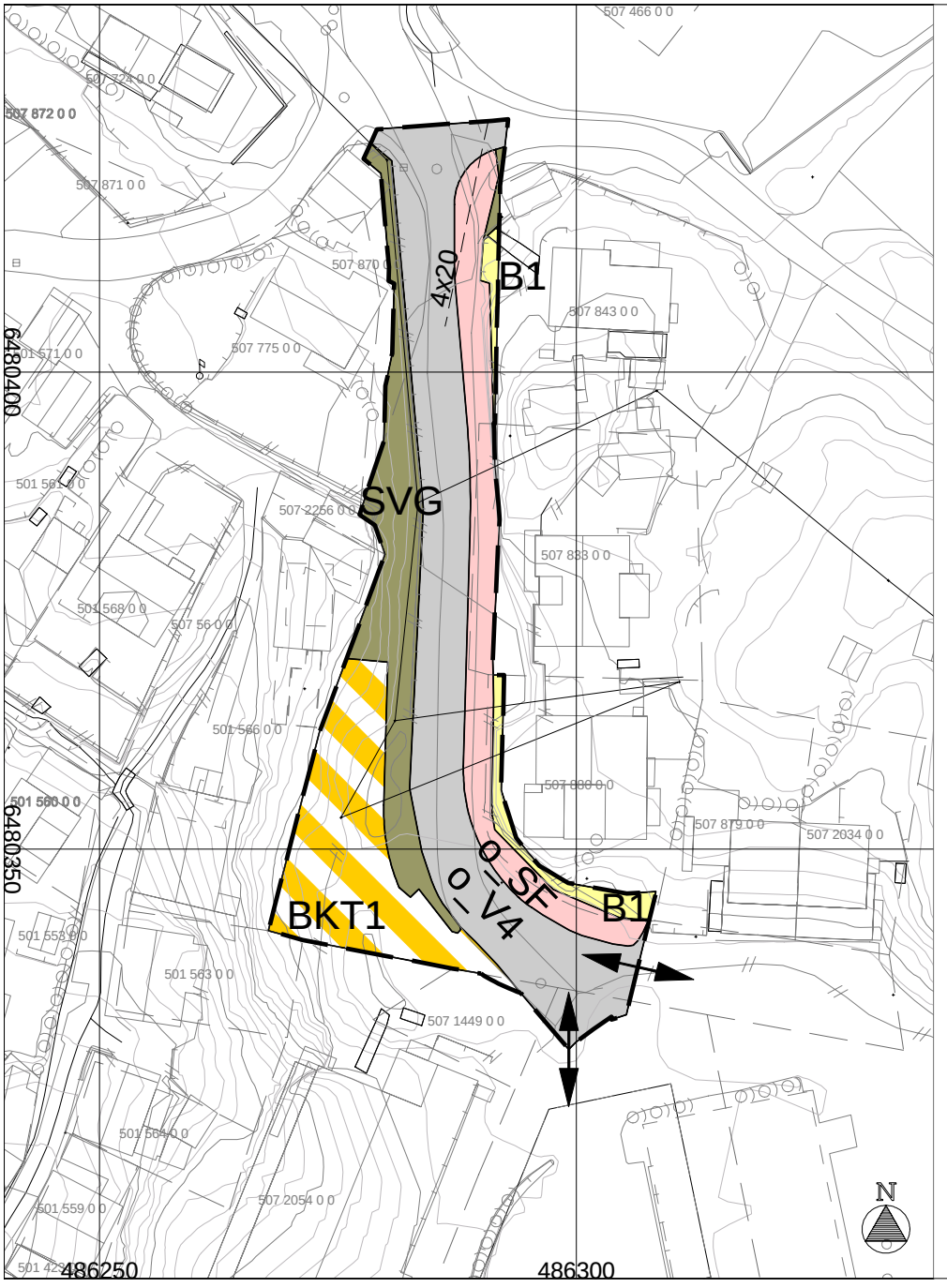
mk/gk+22,0 MAKSIMAL MØNE-/GESIMSHØYDE

MÅLESTOKK 1:250

0m 10m

N

SAKSBEHANDLING	DATO	SAKSBEH.
Varsling om påbegynt regulering	31.10.2022	NKN
Behandlet i planutvalget 1. gang	-	NML
Revisjon etter 1. gangs behandling	-	NKN
Ny 1. gangs behandling i Planutv.	-	NKN
Utlagt til offentlig ettersyn	-	NML
Revisjon etter offentlig ettersyn	-	NKN
Behandlet i planutvalget 2. gang		
Behandlet i bystyret		



Planendring av områdeplan (j.f. §12-14) for

Del av Sjømannsskolen - Fløyheia

Arendal kommune

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Frisiktlinje

Punktsymbol

- Avkjørsel-både inn og utkjøring

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN

REVISJONER	DATO	SIGN
Forhåndshøring	20/8-2021	EES
Forslag til planendring	21/10-2021	EES

PLAN ID	201516
OPPDRAGSNR.	536219-13
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK	E.E. Sæveraas
DIGITAL FREMSTILLING	MG
KONTROLLERT AV	EES

KOORDINATSYSTEM /HØYDEREF	UTM 32/NN2000
DATO	20.08.2021
EKVIDISTANSE	1m
MÅLESTOKK	1:500 A3

UTARBEIDET AV

asplan viak

KYSTVEIEN 14, PB 701 STOA, 4808 ARENDAL
TELEFON 417 99 417
E-POST: arendal@asplanviak.no

910 209 205

OPPDRAGSGIVER

Arendal Eiendom KF

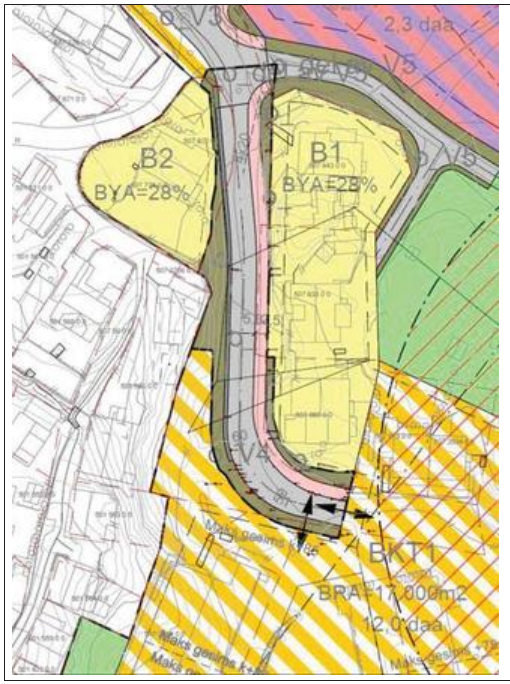
PLANBESKRIVELSE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN
Plan- og bygningsloven § 12-14

Plannavn: Fløyheia Vedtatt: 09.01.2019 Planident: **09062015-16**	Arendal kommune Planstaben	Kart ikke i målestokk

Gjeldende plansituasjon før endring:

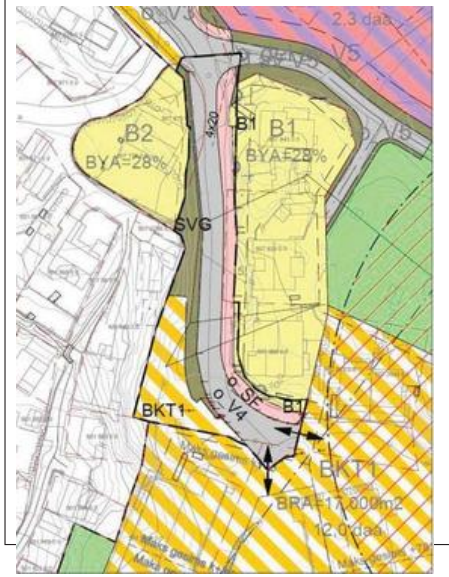
- Kartet viser gjeldende reguleringsplan med innmålte punkter for vei vist med røde prikker.



ENDRING AV REGULERINGSPLAN **Plan- og bygningsloven § 12-14** Plannavn: Fløyheia Planident: 09062015-16 Kommunens saksnr.: 21/16385		Endringsdokument vedtatt: 25.10.2021
Gjeldende plansituasjon etter endring	Arendal kommune, Planstaben	Kart ikke i målestokk

Endringen består i:

- Justering av formålsgrenser i henhold til bygd situasjon
- De røde prikkene viser innmålte punkter som kartet er tilpasset



PLANBESKRIVELSE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN
Plan- og bygningsloven § 12-14

Plannavn: Kastellveien 30 og Feierheia 8 Vedtatt: 31.03.2016 Planident: 09062014-5	Arendal kommune Planstaben	Kart ikke i målestokk

Gjeldende plansituasjon før endring:



ENDRING AV REGULERINGSPLAN
Plan- og bygningsloven § 12-14

Plannavn: Kastellveien 30 og Feierheia 8

Endring vedtatt i kommuneplanutvalget 6.04.2022, saksnr. 22/40:

Saksbehandlingsprogram, saknr. 21/23923

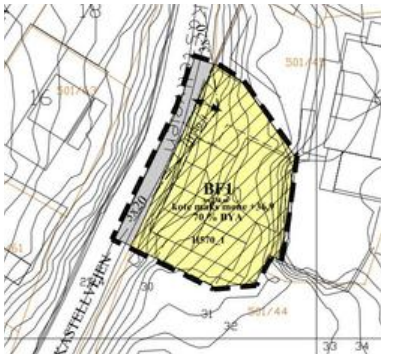
Gjeldende plansituasjon etter endring	Arendal kommune, Planstaben	Kart ikke i målestokk

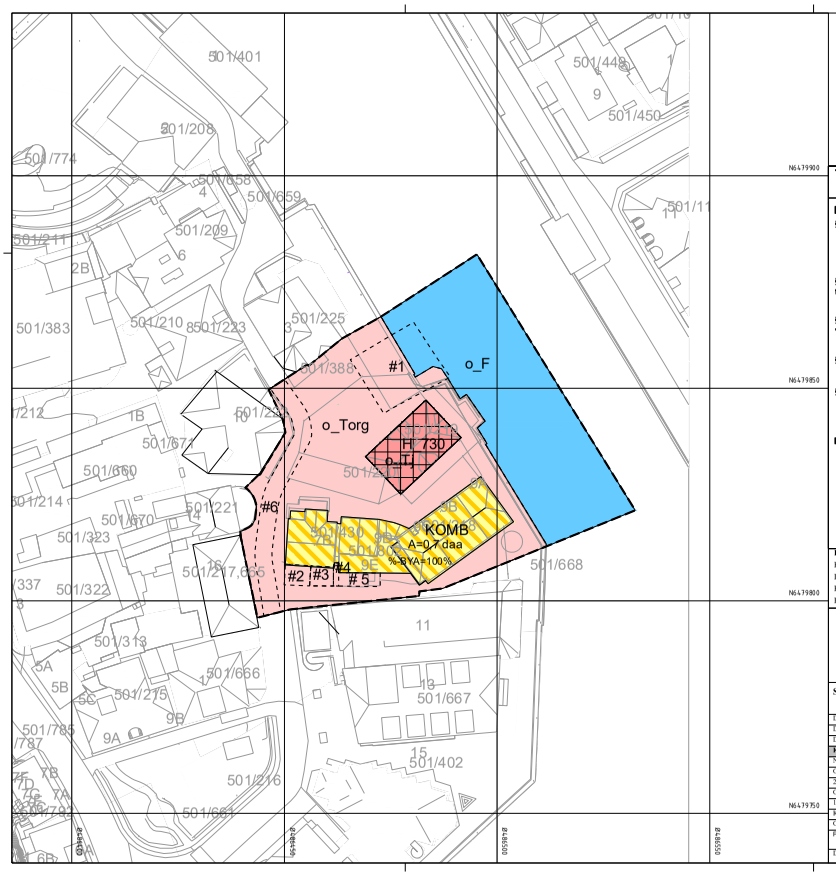
Endringen består i:

Plankart:
- Plankartet er påført avkjørselspil og hensynssone for frisikt.
- Utnyttelsesgrad øker fra 66% til 70%. Dette for å muliggjøre terrasse nord for bygningen som vil inngå i utnyttelsesgraden.

Bestemmelsene:
Pkt. 2.1 foreslås tilført noen setninger med tanke på parkeringskjelleren:

- Natursteinsmurer tilpasses frisiktlinjer og kan etableres utenfor byggegrense.
- Det tillates 2 boligenheter i BF1, og bare 1 i BF 3
- Det etableres inntil 2 parkeringsplasser i parkeringskjeller med innkjøring fra Kastellveien.
- Det kan etableres terrasse og underliggende parkeringskjeller mellom nordsiden av bygningen og fjell/grense mot nord. Terrassen og underliggende parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrense. Terrassen skal ligge på nivå med garasjetaket, med tradisjonellt stakittgjerde mot veien. Det tillates ikke balkonger eller verandaer i denne retningen.
- Maks 3 p-plasser på f_P.





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Tj — Offentlig eller privat tjenesteyting
- KOMB — Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Torg — Torg

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- F — Ferdsel

§12-6 - Hensynssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

§12-7 - Bestemmelsesområder

- Utforming
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for båndleggingssone

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:2000 m

0 12.5 25m

N

Detaljreguleringsplan

Jaktekaia

Arendal kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 4203 2022-15

Forslagsstiller: Arendal kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 26.11.2024	Revisjon	revisjon jf innspill i off.ett.		26.11.2024	NM
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak			25/6	30.01.2025	NM
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte...					

PLANEN ER UTARBEIDET AV: focus SOFTWARE — Arendal kommune

TEGNNR	DATO	SIGN
	24.07.2023	NM

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Rådmann i Dato — Rådmannen Plansjef i

Arendal kommune

Reguleringsplan for Jaktekaia

Arkivsak: 22/13895
Planident: 42032022-15

Vedtatt i Arendal bystyre: 30.01.2025, PS 25/6
Plankartets dato: 24.07.2023

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et hyggelig byrom som kan brukes av alle, med avklarte forhold for nyttetrafikk og uteservering.

Formålet er også å sikre de kulturhistoriske verdiene som ligger i bebyggelsen og strukturen på en god måte.

2. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1 Kombinerte hovedformål (§ 12-5), KOMB

2.1.1.

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Reparasjon skal foretas på tradisjonell måte, der bare ødelagte deler skiftes ut. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal det oppføres kopi eller tilnærmet kopi med samme plassering, identisk vindus- og dørplassering, dimensjoner og høyder. Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker. Rundt bygningene kan det lages steinbed eller blomsterbed for å ta imot takvann.

2.1.2. Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Gamle bygningsdeler skal repareres på tradisjonell måte.

Bygningenes karakter med hensyn til former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, skal beholdes. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

2.1.3 Tak

Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent teglstein, eller sorte glaserte teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres. Eldre teglstein skal gjenbrukes om mulig. Nye kvister, takopplett eller takvinduer tillates ikke.

2.1.4 Yttervegger

Dersom deler av kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig. Kledning skal repareres på tradisjonell måte, der bare ødelagte deler erstattes.

2.1.5 Vinduer og dører

Vinduer som må skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.

Nye takvinduer tillates ikke.

Inngangsdører skal være i heltre. Formpressede dører er ikke tillatt. Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

2.1.6 Verandaer og terrasser

Verandaer og balkonger er ikke tillatt.

2.1.7 Bruksendringer

Bruksendringer kan foretas innenfor reguleringsformålet, under forutsetning av at bestemmelsene pkt. 3.1.1. – 3.1.6 overholdes.

2.1.8 Tekniske innretninger

Tekniske anlegg som antenner, varmepumper og ventilasjonsanlegg tillates ikke montert mot sjøen eller mot det offentlige rom. Solcelleanlegg tillates ikke.
Nye skilt bør utformes med utgangspunkt i områdets historie. Skilt må gis en diskré utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som er tilpasset områdets karakter. Lys i skilt tillates ikke.

2.2 O_TJ

Fysiske tiltak, som utskiftning av dekket eller dreneringstiltak tett på/tilgrenset den fredete bygningen (best. 5.1 H730) må utføres med varsomhet. Ved brann eller annen uopprettelig skade skal bygningen gjenoppbygges som kopi av den bestående.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.1 O_ Torg

I hele området må det forutsettes skånsomt anleggsarbeide, med hensyn til bebyggelsens stabilitet og fundamenter.
Innenfor området skal det til enhver tid være tilgjengelig for brann og slukkemateriell.

Plassen skal ha god fremkommelighet og enkel orienterbarhet med naturlige ledelinjer. Plassen skal ha fast og sklisikkert dekke. Dekket skal i all hovedsak bestå av naturstein, men kan ha innslag av andre materialer. Fast og sklisikkert dekke skal prioriteres fremfor annen materialbruk. Toldbodsmuget kan skilles ut med eget dekke. Historiske referanselinjer, slik som Smalsund med bro eller historiske bygninger som er revet, kan markeres i bakken. Alle markeringer må være i samme nivå som hoveddekket. Slik markering og ulike ledelinjer kan være i annet materiale.
Rundt bygningene kan det lages steinbed for å ta imot takvann.

Det kan tillates uteservering med enkel og reversibel møblering på midlertidig basis. Treplattinger og fastmonterte gjerder skal unngås. (med unntak av området # 3 og 5)

Plassen bør tilføres grønne innslag i form av bed med ulik form og utstrekning, evt. i kombinasjon med møblering.
Det kan bygges midlertidige installasjoner/ møblering/ kunstverk på plassen. Plassen kan også brukes til skiftende utstillinger og annen kunstrelatert virksomhet/ utstilling/ demonstrasjon av kunsthåndverk mm. Området kan avgrenses med markering i dekket.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.1 O_ Ferdsel

Det tillates ikke permanente flytebrygger innenfor området. Det kan legges ut midlertidige flytebrygger i forbindelse med arrangementer. Det skal ikke legges til rette for fast fortøyning. Det skal være fri ferdsel videre inn til Pollen. Det skal ikke etableres faste fortøyninger som medfører inngrep i sjøbunnen.

5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

5.1.1. H_730 annet lovverk gjelder, kulturminneloven

Fredningsforskrift jf. kulturminneloven gjelder i følgende sone:
H_730: Nedre Tyholmsvei 7, den gamle Tollboden

6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder (område #1- #6)

6.1.1. # 1: Kaikonstruksjon

Kaia kan fjernes og erstattes med trapper i kraftig trekonstruksjon. Det tillates å skjære ned bakveggen i kaikonstruksjonen for tilpasning, men ikke lavere enn kote 1.0 moh. Det tillates bygd trapper ned mot vannet innenfor området. Trapper skal være i kraftig trekonstruksjon. Nivåforskjeller skal være merket visuelt og taktilt.

Det tillates ikke graving ned under havnivå ved kaikanten.

6.1.2. # 2: HC- parkeringsplass

Området skal benyttes til parkeringsplass.

6.1.3. # 3 og # 5: Uteservering

Innenfor området kan det oppføres en mindre overbygd uteservering. Det skal benyttes tradisjonelle materialer som steinmurer, tre og tegltakstein. Gjerder og rekkverk skal være tradisjonelt smijern. Det kan ikke settes opp tette vegger rundt, verken i glass eller annet materiale.

6.1.5. # 4: Passasje for rømningsvei.

Det tillates ikke fastmøblering eller stengsler i området.

6.1.6. # 6: Veibane

Arealene skal benyttes til vei i en bredde av 4 meter. Det tillates ikke noen form for installasjoner eller møblering innenfor området. Veibanen kan markeres med kantstein og asfalteres.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt o_ torg)

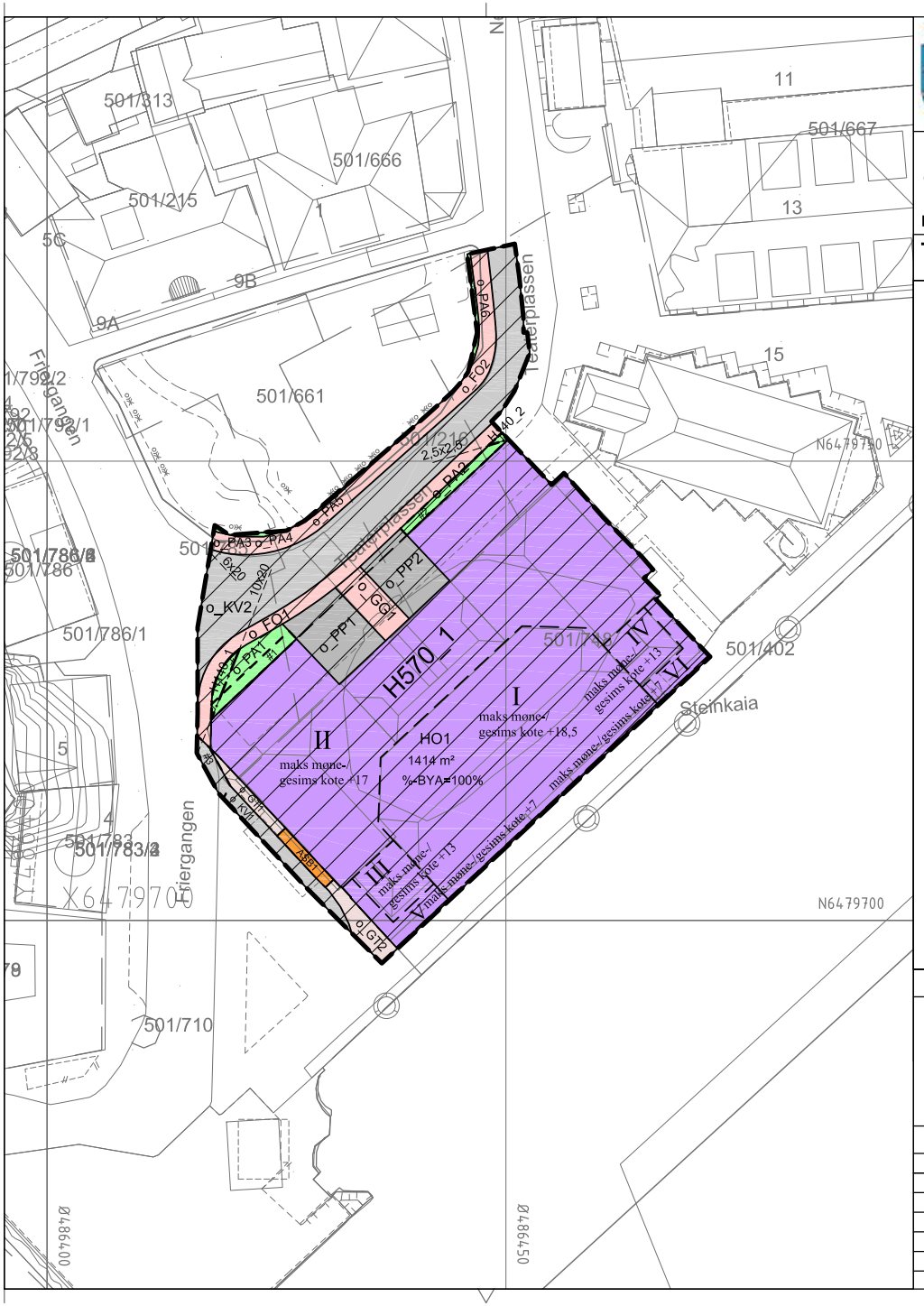
Før igangsettingstillatelse kan gis skal infrastruktur (VA- ledninger) under bakken være ferdig rehabilitert.

7.2

Kaikanten må ikke reduseres i høyde før det er gjort beregninger av konsekvensene for bebyggelsens fundamentering som dette kan føre til, spesielt med tanke på stormflo.

Arendal, 30.01.2025

Nora Moberg
saksbehandler



ARENDAL KOMMUNE

UTARBEIDET AV:

Stærk.
HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50

DATO: 06.06.2024

DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-3, FOR:

TYHOLMEN HOTEL

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

FORSLAGSSTILLER: O. G. OTTERSLAND EIENDOM AS

PROSJ NR: 23091

AREALPLAN ID: -

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

HO	Hotell/overnatting (1320), HO1
ASB	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - bod for renovasjon, ASB1

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

KV	Kjøreveg (2011), o_KV1 - o_KV2
FO	Fortau (2012), o_FO1 - o_FO2
GT	Gatetun (2014), o_GT1 - o_GT2
GG	Gangareal (2016), o_GG1
PP	Parkeringsplasser (2082), o_PP1 - o_PP2

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

PA	Park (3050), o_PA1 - o_PA6

§12-6 - Hensynssoner

H140	Frisikt (140), H140_1 - H140_2
H570	Bevaring kulturmiljø (570), H570_1

§12-7 - Bestemmelseområder

#	Utforming (1), #1 - #3

Linjesymbol

- Grense for sikringssone (100)
- Grense for angitt hensynssone (500)
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Bestemmelsesgrense (1208)
- Byggegrense (1211)
- Frisiktlinje (1222)

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²
Høydegrunnlag: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av Infoland, uttrekksdato februar 2022

Målestokk 1 : 500 (A3-format)

0m 25m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :	DATO	SAKSBEH.
KUNNGJØRING OM PÅBEGYNT REGULERING	03.11.2023	N.M.
BEHANDLET I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	11.09.2024	N.M.
LAGT UT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	11.09.2024 - 04.11.2024	N.M.
VEDTATT I KOMMUNESTYRET	19.12.2024	N.M.
-	-	-
-	-	-

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
TYHOLMEN HOTELL

Arkivsak: 23/18332

Planident: 42032023-12

Vedtatt i Arendal bystyre: 19.12.2024, PS 24/192
Plankartets dato: 06.06.2024

§ 1
GENERELT

1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvidelse av Tyholmen hotell med tilhørende grønne formål rundt tilbyggene, og opprusting av offentlig vegformål.

1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Hotell/overnatting, HO1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – bod for renovasjon, ASB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_KV1-o_KV2
- Fortau, o_FO1-o_FO2
- Gatetun, o_GT1-o_GT2
- Gangareal, o_GG1
- Parkeringsplasser, o_PP1-o_PP2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Park, o_PA1-o_PA6

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner (Pbl § 12-6)

A Sikringssoner

Frisikt, H140_1 – H140_2

C Bevaringssone

Bevaring av kulturmiljø, H570_1

1.04 Bestemmelsesområde

- #1 - #3 Utforming

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.01 Situasjonsplan skal vise plassering av bygninger m/høydeangivelser samt bygningenes møneretning. Det skal også vises adkomst til hovedinngangsdør.

Utomhusplan skal vise parkmessig behandling av utearealene mht. bruk av belegningsstein, murer og beplantning.

2.02 Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke kommer frem av plankartet.

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

2.04 Tekniske anlegg som antenner, varmepumper og ventilasjonsanlegg tillates ikke montert mot sjøen eller mot det offentlige rom. Solcelleanlegg tillates ikke. Nye skilt bør utformes med utgangspunkt i områdets historie. Skilt må gis en diskré utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som er tilpasset områdets karakter. Lys i skilt tillates ikke.

2.05 Overkant gulv i hovedetasje kan ikke ligge lavere enn 2,60 moh.

2.06 Det er tillatt med takutstikk på inntil 0,5 m ut over offentlig fortau o_FO1 og offentlig gatetun o_GT1. Det skal være minimum 4,0 m fri høyde under takutstikkene.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 HO1 er regulert til hotell/overnatting.
Takform med saltak og halvvalm innenfor byggeområde HO1- sone II skal videreføres.

3.02 ASB1 er regulert til privat renovasjonsområde. %BYA=100%. Byggegrensen ligger i formålslinje. Det er tillatt å bygge renovasjonsbod innenfor området. Maks bygningshøyde=3,0 m. Renovasjonsbod skal oppføres med samme fasademateriale og ha samme farge som bygning i område HO1.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 o_KV1:
Innenfor området skal arealet være nedsenket slik at det er i nivå med tilstøtende regulert kjøreveg (rundkjøring) i reguleringsplan for Rådhusgaten, vedtatt 21.06.2012. Området skal ha et dekke som skiller seg fra resten av dekke på kjøreveg (rundkjøring) i reguleringsplan for Rådhusgaten.

o_KV2:
Veibanen kan markeres med kantstein og asfalteres. Krysning over o_KV2, mellom o_GG1 og o_FO2 (inngang til parken vis a vis hotellinngangen) skal markeres med tilsvarende belegg og kantstein som o_FO1 og o_FO2.

4.02 o_Fo1-o_FO2 er regulert til områder for offentlig fortau. Fortauene skal være nedsenket slik at de er i nivå med tilstøtende kjøreveger. Fortauene skal ha dekke som skiller seg fra tilstøtende kjøreveger.

4.03 o_GT1-o_GT2 er regulert til områder for offentlige gatetun. Gatetunene skal være nedsenket slik at de er i nivå med tilstøtende kjøreveger. Gatetunene skal ha dekke som skiller seg fra tilstøtende kjøreveg. Parkering på områdene er ikke tillatt.

4.04 o_GG1 er regulert til offentlig gangareal.

4.05 o_PP1-o_PP2 er regulert til offentlige parkeringsplasser.
Parkeringsplassene skal fremstå med et grønt uttrykk, og kan opparbeides med gressarmering eller tilsvarende.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

5.01 o_PA1-o_PA6 er regulert til områder for offentlig park.
Områdene o_PA1-o_PA2 skal fremstå som grønne områder/bed med utforming og beplantning som knytter områdene sammen med parken på Teaterplassen og uteområder rundt Nedre Tyholmsvei 11, 13 og 15.

Gjennom område o_PA1 tillates det å etablere rømningsvei på minimum 1,20 m bredde.

§ 6

HENSYNSSONE

6.01 H140_1 – H-140_2 er regulert til frisikt. Innenfor frisiktssonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.02 H570_1 er regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Det tillates tilbygg og påbygg på eksisterende bygg innenfor planområdet. Ved tilbygg/påbygg skal detaljering og fasadeuttrykk fra eksisterende bygg videreføres. Dette omfatter bl.a. takform, vindusinndeling, fasadeoppdeling, fasadeuttrykk og fasadematerialer.

Ved skade eller brann tillates det å gjenoppføre bygg innenfor området iht. reguleringsformålene og reguleringsbestemmelsene.

§ 7

BESTEMMELSESOMRÅDE

7.01 #1- #2 er regulert til bestemmelsesområde-utforming. Det tillates karnapp og takutstikk innenfor bestemmelsesområdene. Karnapp skal ligge over bakkenivå.

7.02 #3 er regulert til bestemmelsesområde-utforming. Innenfor området skal arealene være nedsenket i nivå med tilstøtende kjøreveg, og opparbeides med samme dekke som offentlig fortau o_FO1.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.01 Arealene innenfor kjøreveg o_KV1 skal opparbeides iht. § 4.01 når kjøreveg o_K1 i reguleringsplan for Rådhusgaten, vedtatt 21.06.2012, skal etableres.

8.02 Før tilbygg innenfor sone II i byggeområde HO1 tas i bruk, skal følgende tiltak opparbeides og ferdigstilles:

- Fortauene o_FO1- o_FO2 jf. § 4.02
- Gangareal o_GG1 jf. § 4.04
- Parkeringsplassene o_PP1- o_PP2 jf. § 4.05
- Parkarealene o_PA1- o_PA2 jf. § 5.01
- Arealer innenfor bestemmelsesområde #3 jf. § 7.02

Arendal, 19.12.2024

Nora Moberg
saksbehandler

Reguleringsplan

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12
Planident: 2114r2
Ikrafttredelsesdato: 11.1.1984
Plannavn: Thommesens stiftelse / Valhalla

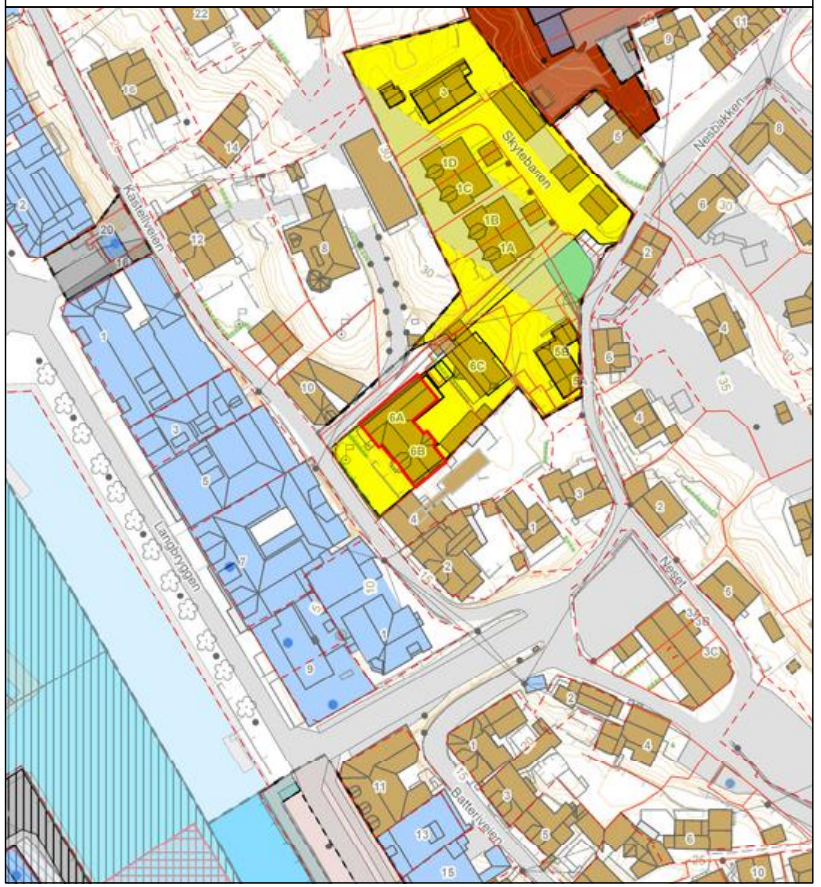
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-03-06

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid

Andre bestemmelseshjemler

- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Felles parkeringsplass
- Forretning / Kontor
- 2014 - Gatetun
- 2041 - Kai
- 6220 - Havneområde i sjø

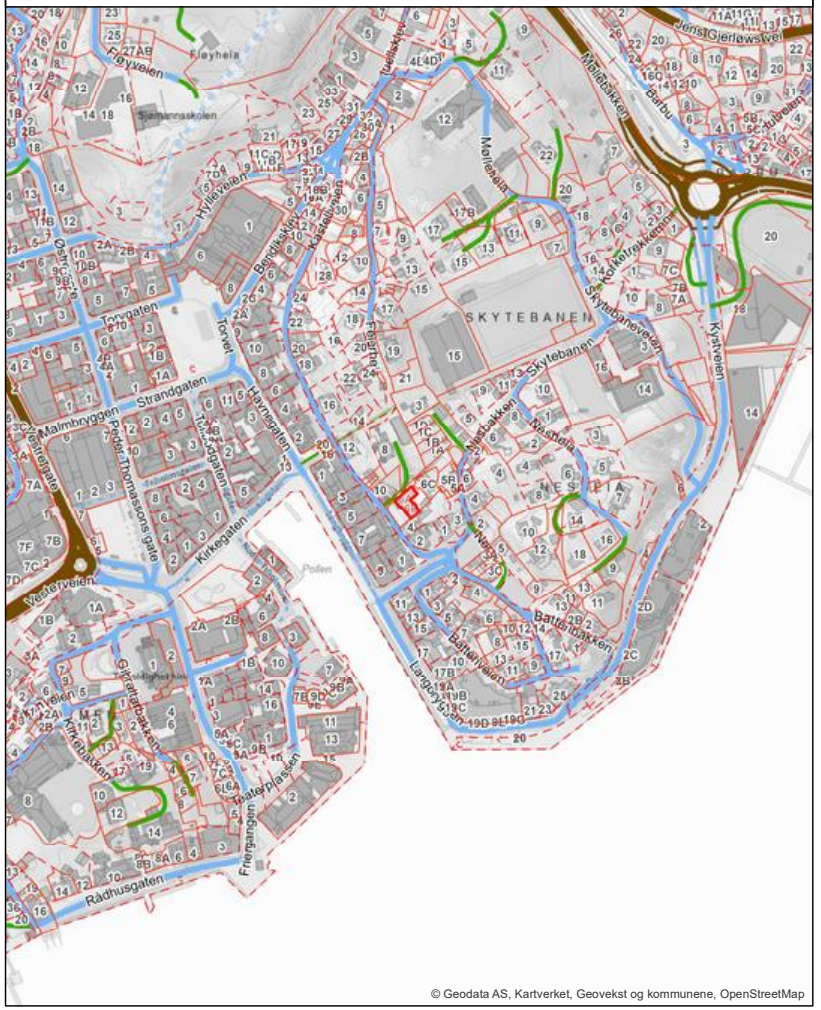
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Målestokk: 1:3,500
Areal: 634 m□
Dato: 2024-03-06

N


SKYTEBANEN
Kastellveien
Skytebanen
Skytebaneveien
Kystveien
Strandgaten
Torvet
Torvgaten
Kirkegaten
Malmbryggen
Rådhusgaten
Hylleveien
Fløyveien
Fløyheia
Tyholmen
Pollen
Nes
Nesheia
Battenbakken
Longerbyveien
Bjørkeveien
Jonst Gjerløwsvei
Mollestølen
Mollestølveien
Barbu
Kvitsøyveien
Bergliskiosken
Kastellveien
Tyholmveien
Skytebanekiosken
Torvet
Hannergaten
Peder Thomassens gate
Vesterveien
Tollbugata
Tyholmbakken
Tyholmplassen
Fredtangen
Kirkebakken
Gjerdrumbakken
Nesheia
Bjørkeveien
Longerbyveien
Battenbakken
Skytebanen
Skytebaneveien
Kystveien
Mollestølen
Mollestølveien
Barbu
Jonst Gjerløwsvei
Fløyveien
Hylleveien
Fløyheia
Tyholmveien
Kastellveien
Bergliskiosken
Skytebanekiosken
Torvet
Torvgaten
Strandgaten
Hannergaten
Malmbryggen
Peder Thomassens gate
Kirkegaten
Vesterveien
Tollbugata
Tyholmbakken
Tyholmplassen
Fredtangen
Kirkebakken
Gjerdrumbakken
Rådhusgaten
Nesheia
Battenbakken
Longerbyveien
Bjørkeveien

Arendal kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 03.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4203 **Gårdsnr.:** 501 **Bruksnr.:** 446 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Referanse: 31240053
Rapporten gjelder GBnr 501/446/0/12 - KASTELLVEIEN 6 A

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 163,00
Akonto vann	01.03.2024	31.03.2024	kr 128,84
Målerleie	01.03.2024	31.03.2024	kr 17,50
Ab.gebyr avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 262,42
Akonto avløp	01.03.2024	31.03.2024	kr 167,85
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 739,61

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 163,00
Akonto vann	01.02.2024	29.02.2024	kr 128,84
Målerleie	01.02.2024	29.02.2024	kr 17,50
Ab.gebyr avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 262,42
Akonto avløp	01.02.2024	29.02.2024	kr 167,85
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 739,61

Januar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.01.2024	31.01.2024	kr 163,00
Akonto vann	01.01.2024	31.01.2024	kr 128,84
Innbetalt forrige år	01.01.2023	31.12.2023	−kr 1 487,04
Målt vann,2022.	25.10.2022	31.12.2022	kr 169,88
Målt vann,2023.	01.01.2023	24.10.2023	kr 1 014,88
Målerleie	01.01.2024	31.01.2024	kr 17,50
Ab.gebyr avløp bolig	01.01.2024	31.01.2024	kr 262,42
Akonto avløp	01.01.2024	31.01.2024	kr 167,85
Innbetalt forrige år	01.01.2023	31.12.2023	−kr 1 989,96
Målt avløp,2022.	25.10.2022	31.12.2022	kr 254,20
Målt avløp,2023.	01.01.2023	24.10.2023	kr 1 358,18
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 59,75

Desember 2023

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.12.2023	31.12.2023	kr 141,67
Akonto vann	01.12.2023	31.12.2023	kr 123,92
Målerleie	01.12.2023	31.12.2023	kr 17,50
Ab.gebyr avløp bolig	01.12.2023	31.12.2023	kr 240,92
Akonto avløp	01.12.2023	31.12.2023	kr 165,83
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 689,84

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

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

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

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
Eiendomsinvest 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	Sivertes gate 14	0652 OSLO	
MYHREN ÅSE	ARKENVEIEN 4	4836 ARENDAL	
NYVOLD OLAV	SØMSVEIEN 3	4870 FEVIK	
PER HALL AS	Eikelandveien 141	4620 SAUDA	
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	5031 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	MEYERGATEN 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			sfagpost@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			nve@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			sttorge2@online.no
Rådet for funksjonshemmede i Arendal v/Mariann Olsen			mariann.olsen@arendal.kommune.no
Arendal havnevesen KF v/Rune Hvass			post@arendalhavn.no
Arendal Brannvesen v/Ingeborg Wormli Rømyr			ingeborg.wormli.romyr@arendal.kommune.no
Agder renovasjon v/Hilde Hvoslef			hilde.hvoslef@agderrenovasjon.no
Agder Energi Nett AS			nett@ae.no; firmapost@ae.no
iTaxi			post@itaxi.no
Aust-Agder fortidsminnefrening.			aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Arendal By AS v/Sverre Knutsen			post@arendal-by.no
Forum for natur og friluftsliv Agder			agder@fnf-nett.no
Naturvernforbundet i Arendal			arendal@naturvernforbundet.no
Naturvernforbundet i Agder			agder@naturvernforbundet.no
Arendal Natur og ungdom v/Vilde Holtet			vildealicetholtet@outlook.com
Norges handikapforbund v/Celina Hagen			celina.hagen@nhf.no
Agder Arkitektforening			aaf@arkitektur.no
Stivita 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

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 634 m□
Dato: 2024-03-06

N



Matrikkelkart

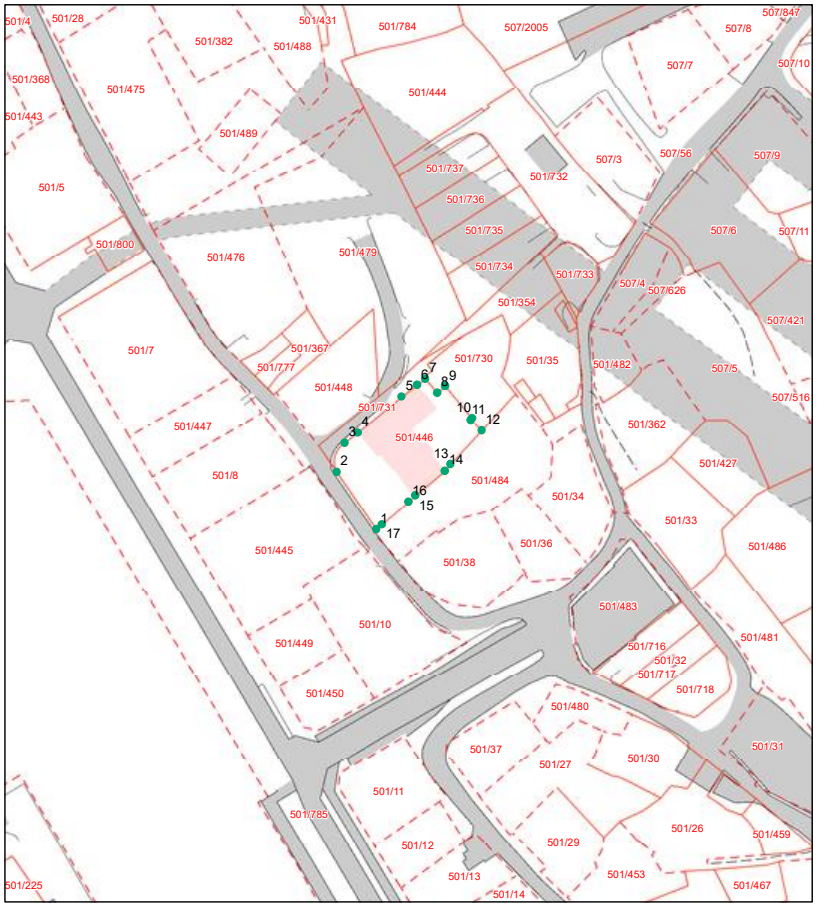
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 634 m□
Dato: 2024-03-06

N

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479952.78784	486538.516016	Mur	16.46	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
2	6479966.28175	486529.13767	Mur	7.91	Murhjørne		Terrengmålt	14	5.006
3	6479973.11903	486531.051133	Mur	3.88	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
4	6479975.53481	486534.072409	Mur	13.39	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
5	6479983.98172	486544.442131	Ikke spesifisert	4.57	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
6	6479986.75283	486548.073099	Ikke spesifisert	2.44	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
7	6479988.23902	486550.004866	Ikke spesifisert	4.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6479984.89183	486552.810701	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6479986.47301	486554.683839	Ikke spesifisert	9.94	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6479978.85208	486561.03007	Ikke spesifisert	0.51	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6479978.46202	486560.704156	Ikke spesifisert	3.52	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
12	6479976.06693	486563.28436	Ikke spesifisert	10.85	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
13	6479968.12862	486555.906298	Ikke spesifisert	2.04	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
14	6479966.55934	486554.613478	Ikke spesifisert	9.11	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
15	6479960.74016	486547.616924	Ikke spesifisert	2.2	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
16	6479959.2617	486545.995204	Ikke spesifisert	8.21	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
17	6479953.91424	486539.78837	Ikke spesifisert	1.7	Hushjørne		Terrengmålt	14	0

Grensepunktrapport Rapportdato : 6.3.2024

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/446/0/12

Bruksnavn	SEKSJON 12	Beregnet areal	0.0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	23.12.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HAAKON HERMANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MATHIAS JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166994233	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 166994233: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	580.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	580.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0301	113.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	215.0	0.0	215.0	0.0
H01	2	215.0	0.0	215.0	0.0
H03	1	150.0	0.0	150.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kastellveien	6A		4841 ARENDAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/446/0

Bruksnavn	KASTELLVEIEN 6 A 6 B	Beregnet areal	633.8
Etablert dato	24.06.1908	Historisk oppgitt areal	634.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	16.05.1984			
XX - Planlagt fradeling	24.06.1908			
DL - Kart- og delingsforretning	24.06.1908			
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	06.07.1996	633.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167141889	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167141889: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kastellveien	6A		4841 ARENDAL
Kastellveien	6B		4841 ARENDAL

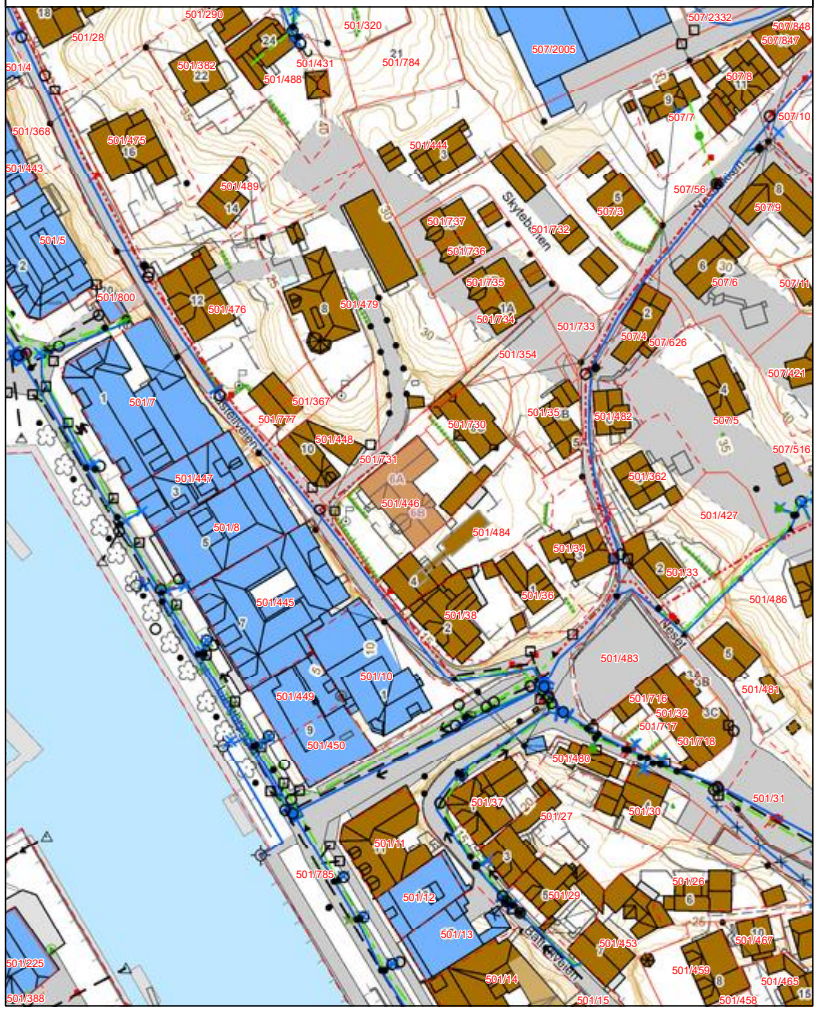
Ledningskart

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 634 m□
Dato: 2024-03-06

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

Kommuneplan

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

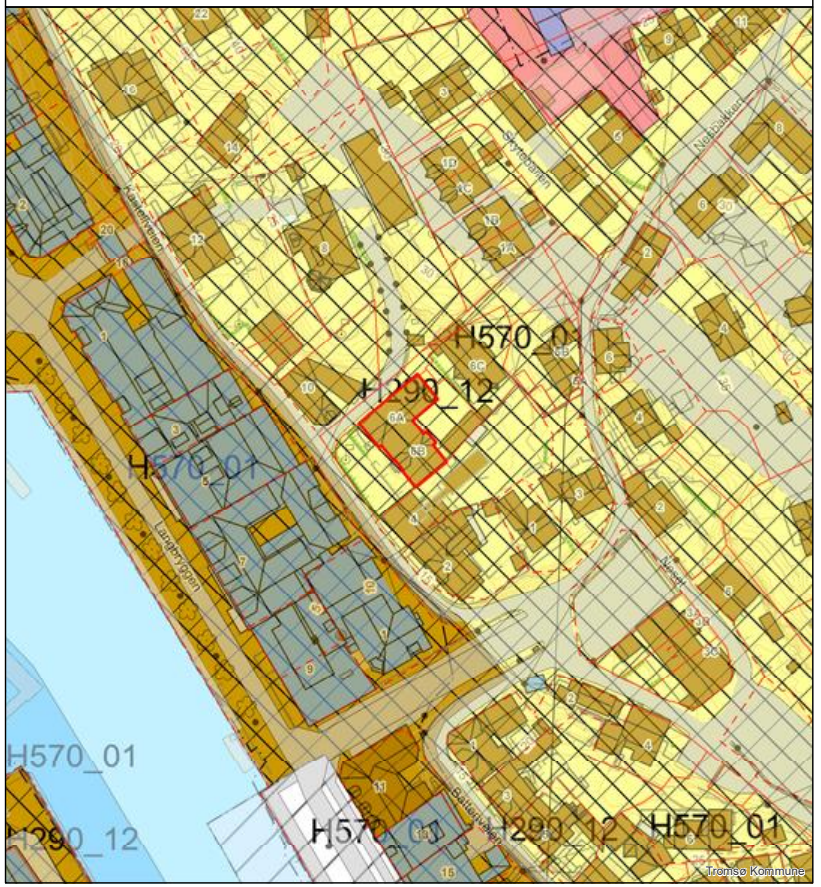
Planident: 2022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: .
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-03-06

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

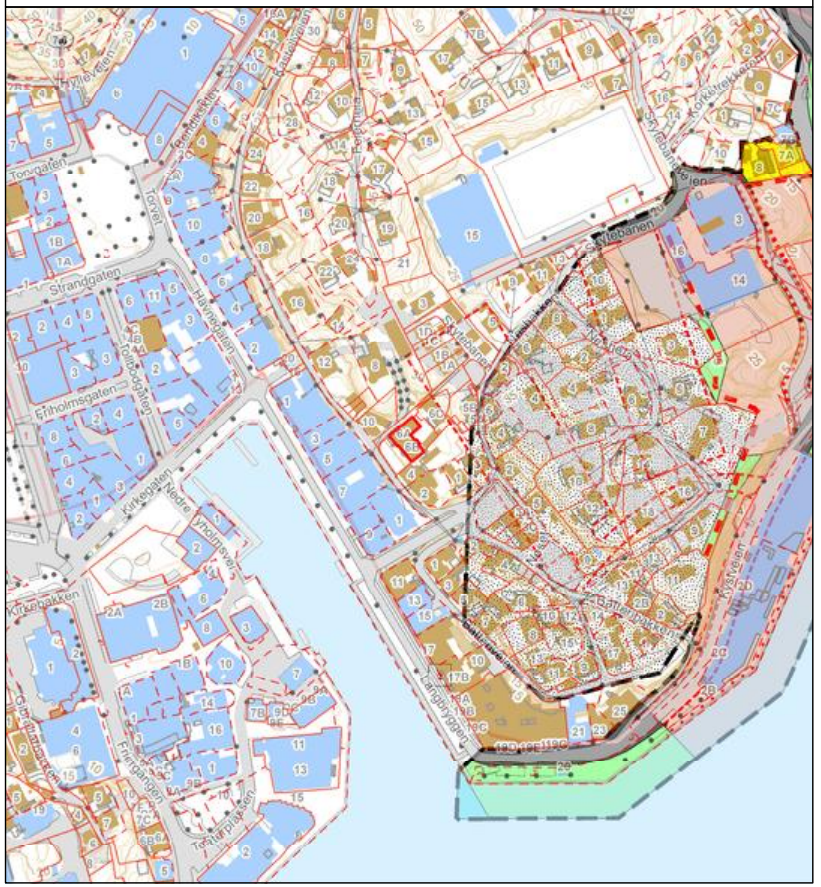
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-03-06



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

Utskriftsdato: 06.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	501	**Bruksnr.**	446	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 031,80 kr
Sum	**4 031,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	8 stk	1 445,58 kr	1/8	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	720 liter	24,09 kr	1/8	0 %	2 167,88 kr	541,98 kr
Hentetillegg Standard/Delt	720 liter	6,89 kr	1/8	0 %	619,88 kr	154,97 kr
				Sum	**4 233,34 kr**	**1 058,35 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

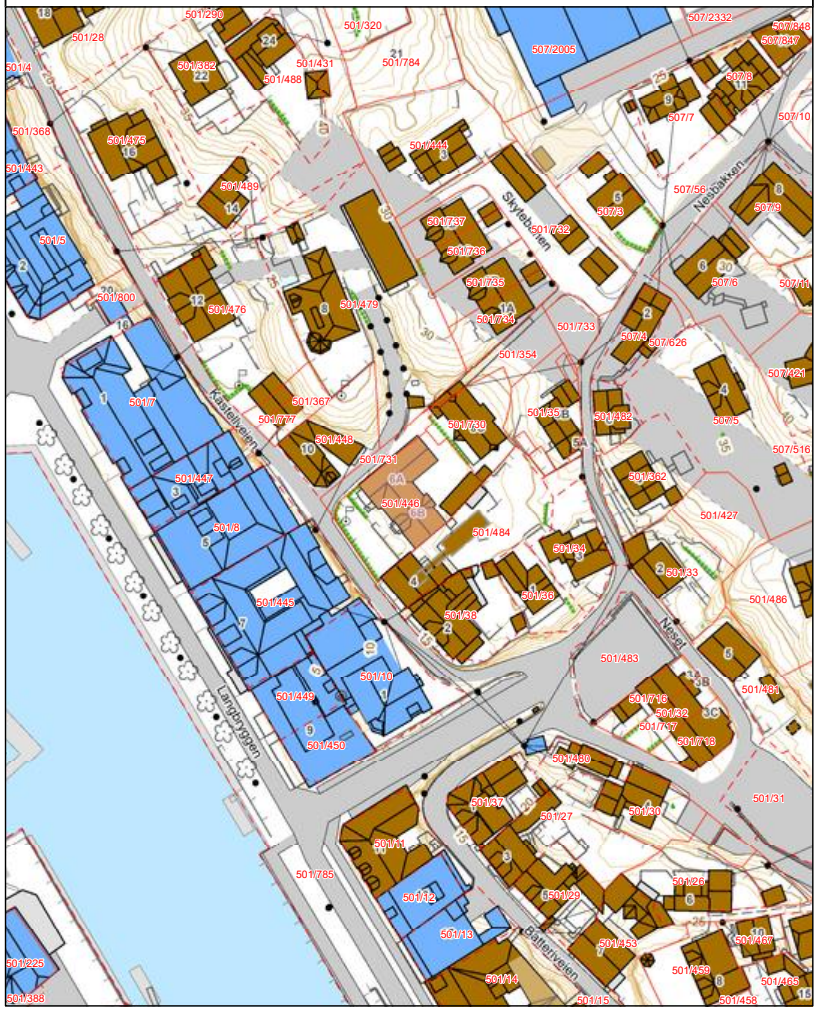
Grunnkart

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 634 m□
Dato: 2024-03-06

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

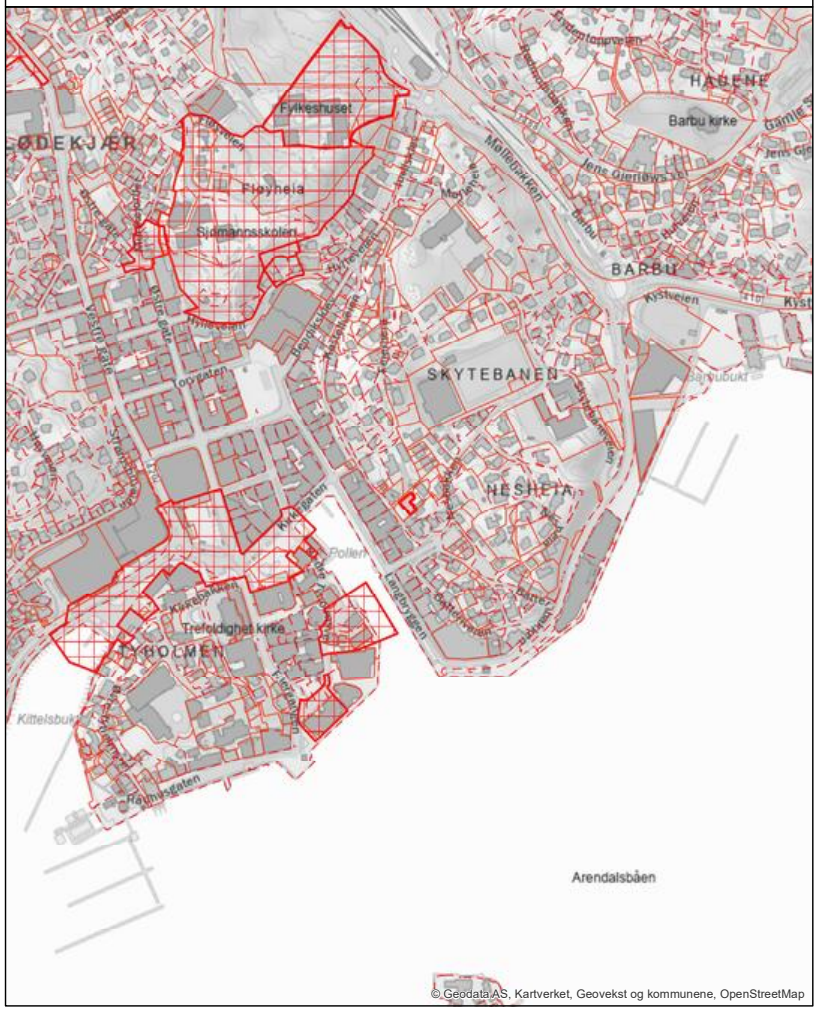
- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/446/0/12
Planident: 42032022-18,42032023-12,42032023-8,42032022-15,42032023-2
Plannavn: Hylleveien 7-9, Jaktekaia, N. Tyholmen, Kanal i Arendal, Fløybyen, Tyholmen hotell

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-03-06



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	28.08.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	VED HOVEDINNTAK (KJØKKENBENK)		
Tekst / kommentar:	H NESLAND		

Kastellvn. 6A Seksj. 8

27.4.1984.

Byplankontoret

511/84-Kastellvn. 6

Gustav A. Aspholm.

Arkitektene Drange & Aanensen
Kirkegt. 5

4800 ARENDAL.

GAA/amo



Bygningsrådets sak nr.40/84, fremlagt 15.3.1984.
Vedr. KASTELLVEIEN 6, gnr. 1, bnr. 446
Eier: Thor Thommesen & hustrus stiftelse.
Ombygging og innredning av loft i eksisterende bygning.

Under henvisning til vedlagte utskrift av møteprotokollen meddeles at ovennevnte sak ble forelagt bygningsrådet i møte 15.3.1984 og følgende vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet gir dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b med hjemmel i § 88, og vil anbefale at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452.

Forutsetning for dispensasjon og anbefaling er at trappehus utføres som branncelle og dørene B 30, og at innvendige vegger i 1. og 2.etasje kles med tennvernende kledning A 10, med undtak der veggene er pusset mur.
Loftsleiligheten kles innvendig med tennvernende kledning A 10, gjelder også synlige deler av takkonstruksjon.
Der bør installeres intern røkvarsling."

I forbindelse med innredning av loft, har Statens BRanninnspeksjon i brev av 13.3.1984, i tilsvarende tilfelle som her sagt at dispensasjonsmyndighet vedrørende oppjustrering/bygging av eksisterende bygg er hos bygningsrådet i medhold av § 87 og § 88 i bygningsloven.

Da bygningsrådet har anbefalt dispensasjon gir byplansjefen i henhold til delegert myndighet dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452. Ueksponerte takinstruksjoner som i vedtak er forlangt kledd med A 10, kan påføres godkjent brannhemmende lakk.

Arbeidet må ikke igangsettes før:

1. Gebyr for byggesaksbehandling og bygningskontroll med tilsammen .....kr. 1100.-
bes innbetalt til Kemneren i ARendal, konto nr. 1.600.601.

2. Vann-og kloakkanlegget, v/aut.rørleggermester er blitt anmeldt til og godkjent av driftsjefen.

3. Ansvarshavende for arbeidet er blitt godkjent. Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.

1 sett anmeldelsesdokumenter tilbakesendes vedlagt.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag.
byplansjef.

Gustav A. Aspholm.
avd.ingeniør.

Gjenpart: Agder Entreprenør A/S, Torggt. 3
: Kemner
: Kommunerevisjon
: Driftsjefen

Kastellen. 6A seksj. 8

MØTEBOK

ARENDAL KOMMUNE BLAD 1

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14	15.3.1984	G.A. Aspholm ✓
	Vår ref. GAA/ASL	ARKIV NR. 511/84	SAK NR. 40/84

Vedr. Kastellveien 6, gnr. 1, bnr. 446.
Eier: Thor Thommesen & hustrus stiftelse.
Ombygging og innredning av loft i eksisterende bygning.

Byggemelding dat. 9.2.1984 bilagt 6 blad tegninger og kvittering for nabovarsler.

Det søkes nå om ombygging og innredning av loft til leilighet i eksisterende stiftelsesbygning.
Bygningen er en eldre murgård i 2 etasjer + loft med trebjelkelag og 4 leiligheter, 2 i hver etasje. Leilighetene blir ombygd, og får nye isolerte himlinger med tennvernende kledning A10.
Nye vegge kles med A10.

Trapp i fløyrives og ny oppføres i betong. P.g.a. dårlig plass oppfylles ikke trappebredden i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 46.132, og det søkes om dispensasjon.
Vinduene erstattes med isolerglassvinduer i samme stil, og taket legges om.
Loftet innredes til ny leilighet på 4 rom og kjøkken, og fra stue blir det utgang til terrasse.

Det søkes om dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b som omhandler endring og reparasjon av bestående byggverk, når endringene er så store at det etter bygningsrådets skjønn er hovedombygging og bygningsloven kommer til anvendelse i sin helhet.

I henhold til bygningslovens § 88 kan bygningsrådet gi dispensasjon fra forannevnte paragrafer, og da bygning blir bedre utrustet brannteknisk, vil byplansjefen innstille at det gis dispensasjon.
Når det gjelder innredning av loft til leilighet (som blir en 3. etasje), må det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55.452 da bygget blir å betrakte som trebygning i 3 etasjer.
Dispensasjonsmyndighet er Statens Branninspeksjon.
Loftsleiligheten blir i helhet kledd innvendig med tennvernende kledning A10 med unntak av en del støtter til takstoler og hanebjelker som er eksponert. Disse må kles med A10.
Dørene til trapperom utføres i B30.
Etasjen har 2 rømningsveier (trapper), og i tillegg er det mulig å nå vinduene med stigebil.

Nødvendige biloppstillingsplasser er på Valhalla.

./.

Sign.	Utskrift sendt:

MØTEBOK

ARENDAL KOMMUNE BLAD 2

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14	15.3.1984	G.A. Aspholm ✓
	Vår ref. GAA/ASL	ARKIV NR. 511/84	SAK NR. 40/84

Innstilling:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b med hjemmel i § 88, og vil anbefale at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452.

Forutsetning for dispensasjon og anbefaling er at trappehus utføres som branncelle og dørene B30, og at innvendige vegger i 1. og 2. etasje kles med tennvernende kledning A10, med unntak der veggene er pusset mur.

Loftsleiligheten kles innvendig med tennvernende kledning A10, gjelder også synlige deler av takkonstruksjon.
Det bør installeres intern røkvarsling.

Kjell Sjøvaag
byplansjef

Vedtak:

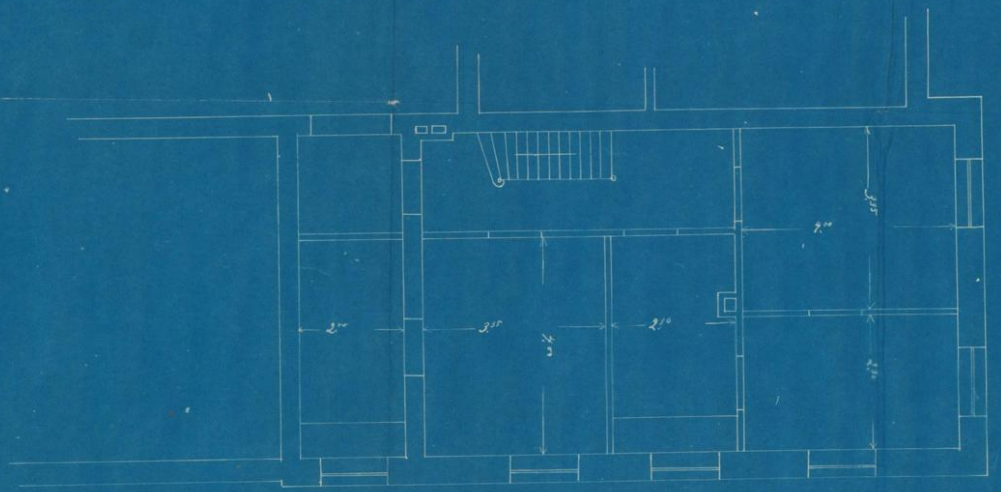
ENSTEMMIG VEDTATT

Sign.	Utskrift sendt:

A. B. Inv. (40) 28

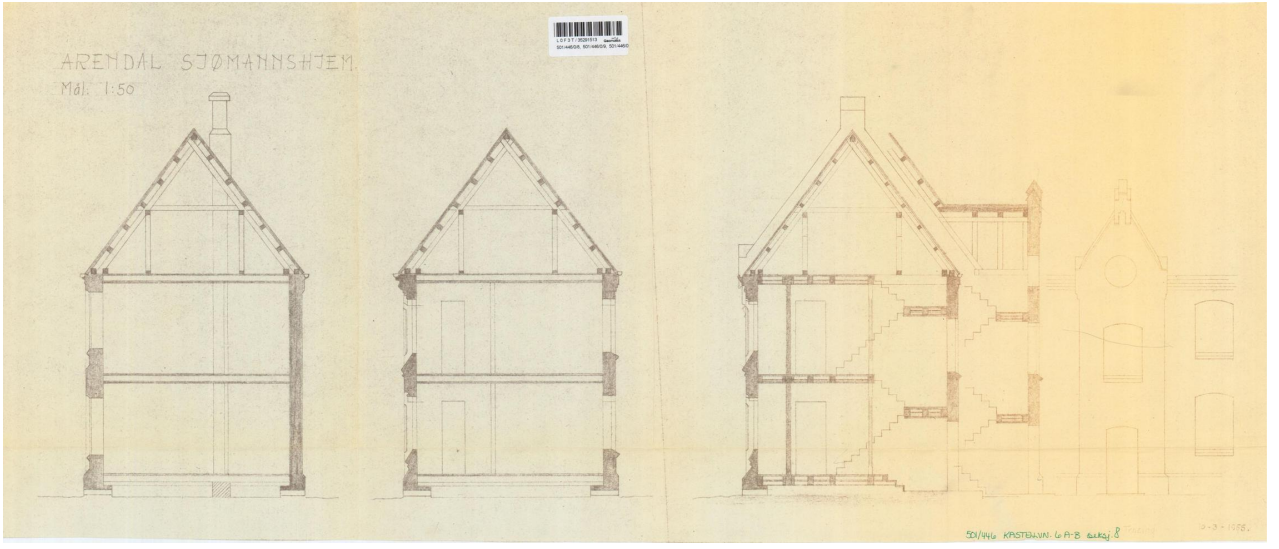


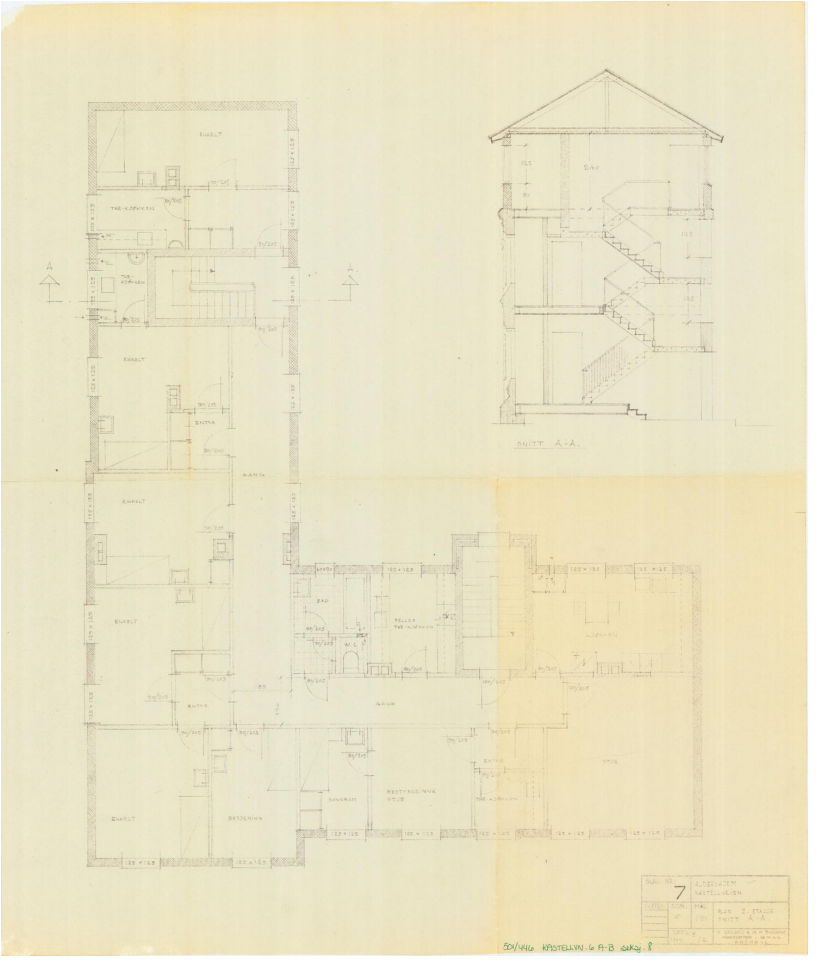
Sømandshjem.

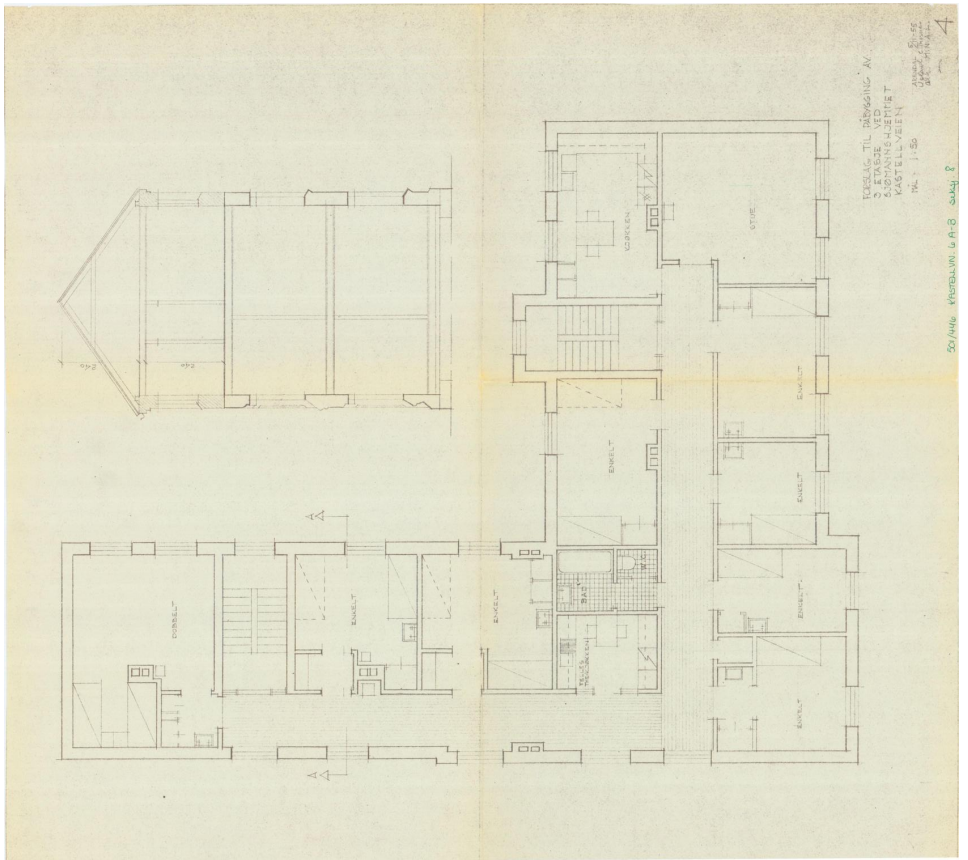


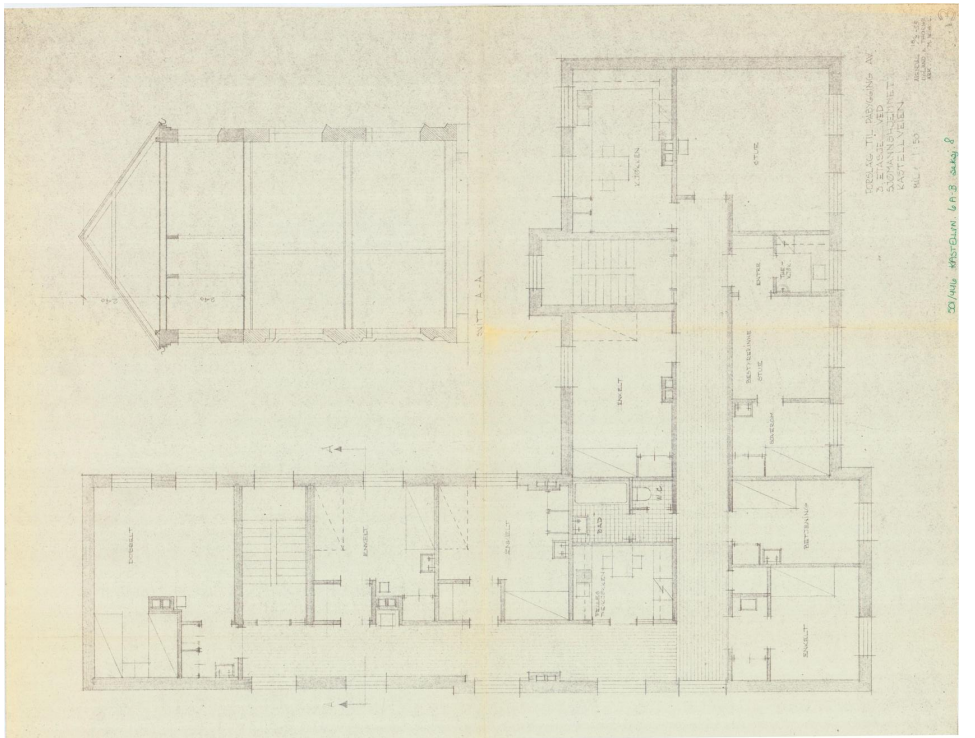
1:50

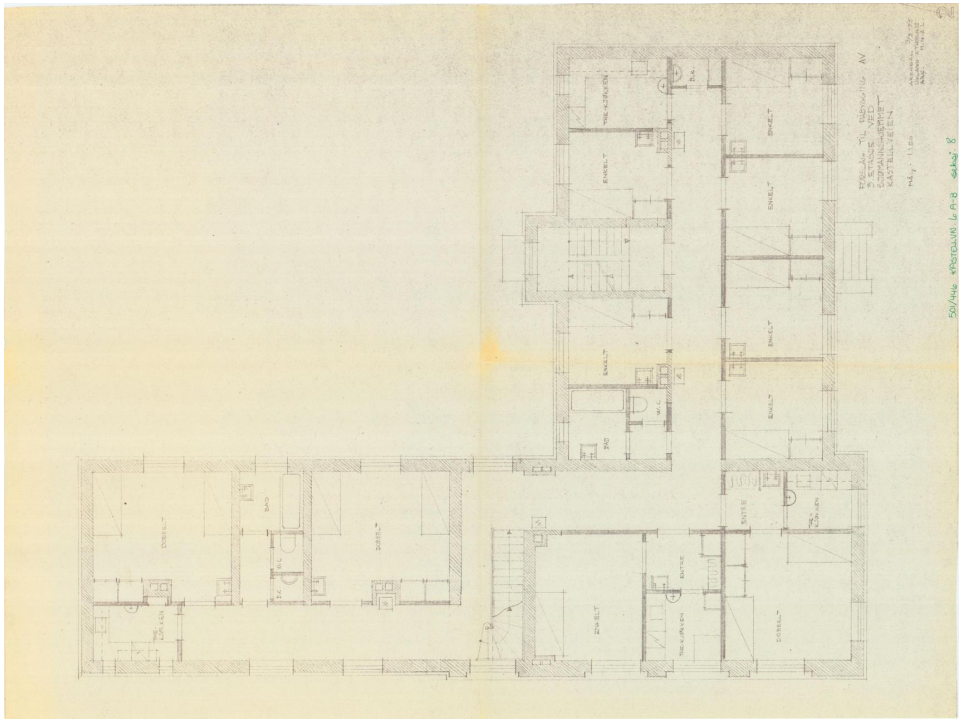
M. K. Jensen

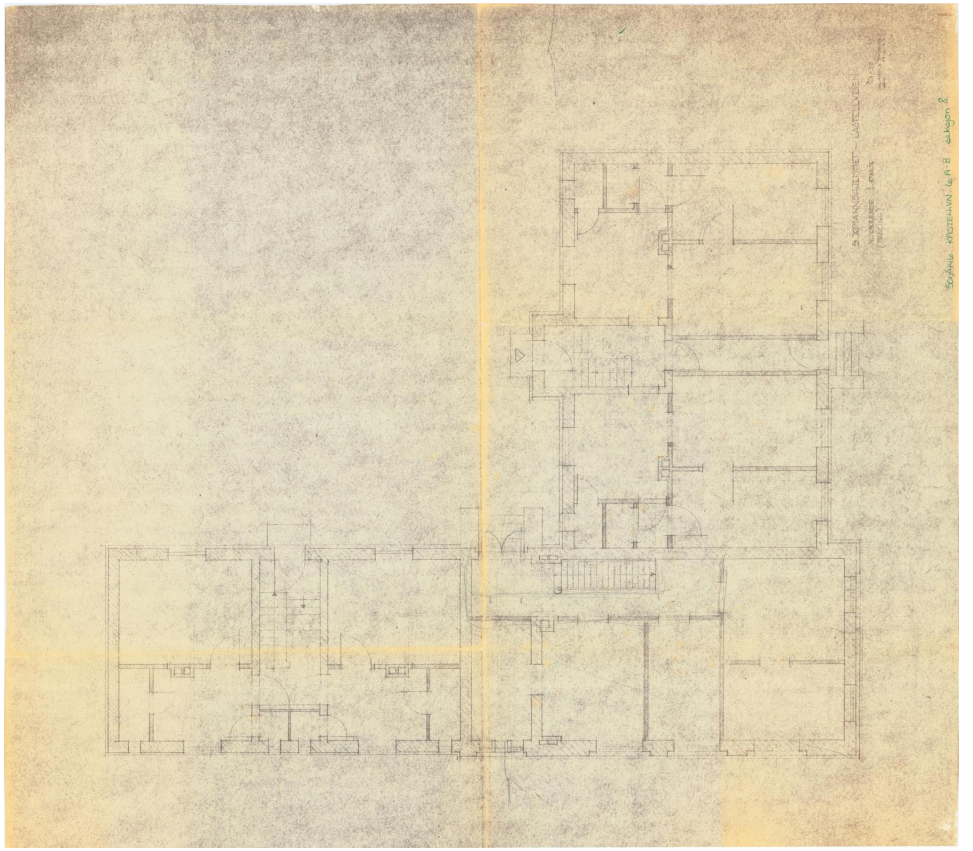

ARENDAL SJØMANNSHJEM
Mål. 1:50
501/446 KASTELLVN. 6 A-B gnr. 8

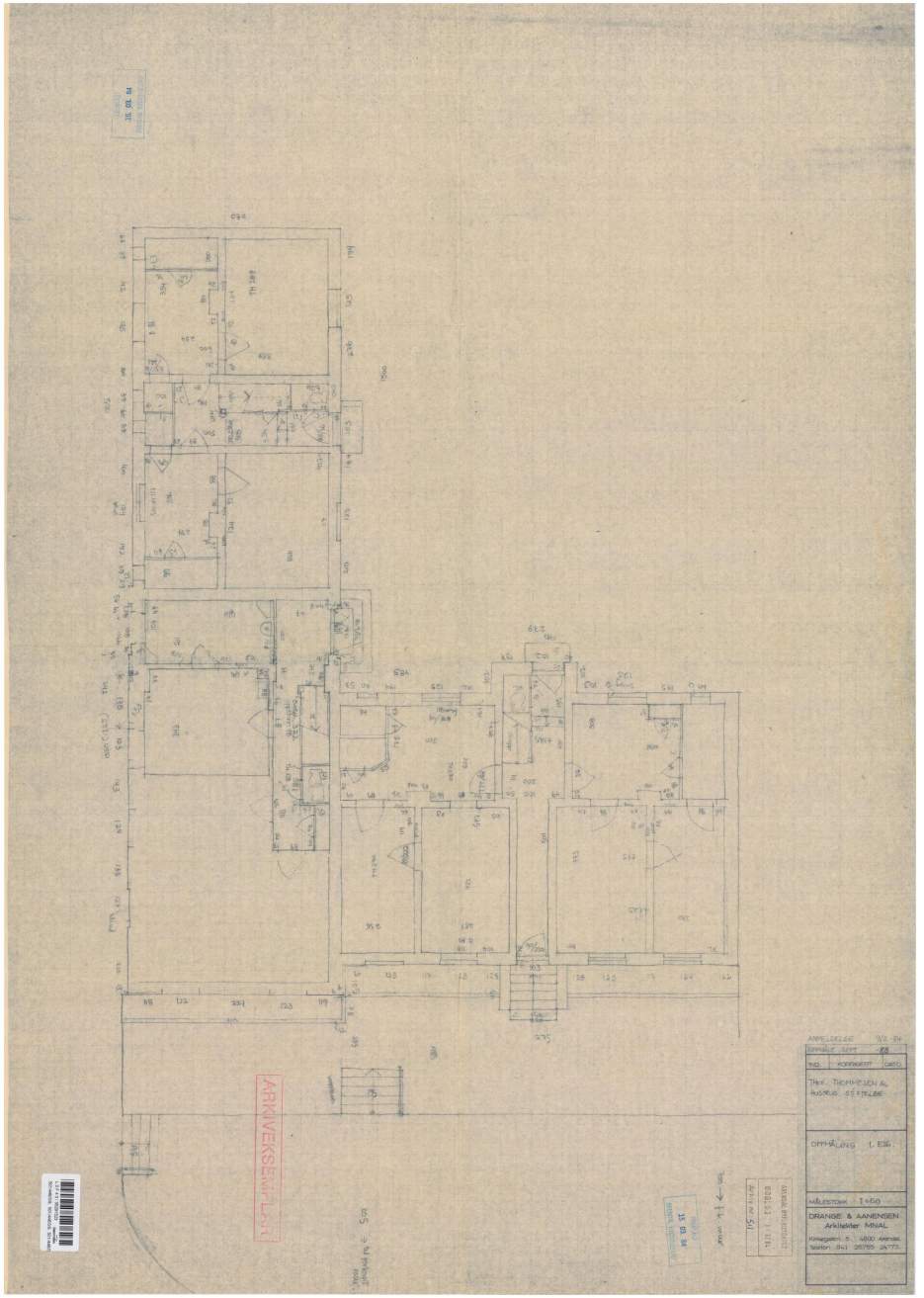

SNITT A-A
501/446 KASTELLVN. 6 A-B gnr. 8

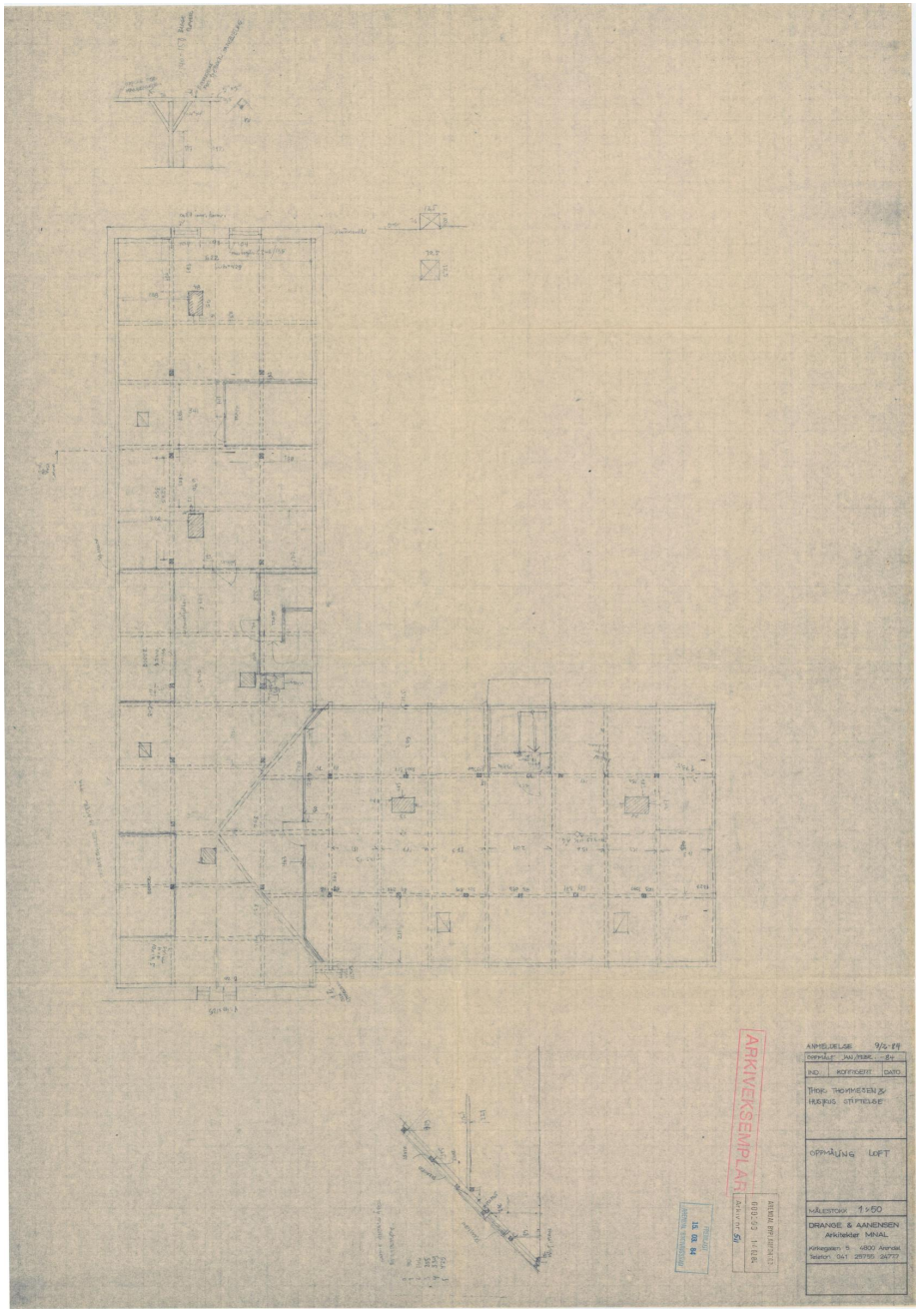

FORSLAG TIL PÅBYGNING AV
2 ETASJER VED
SJØMANNSHJEMMET
KASTELLVEIEN
M: 1:50
STUE
KJØKKEN
ENKELT
BAD
DOBBELT

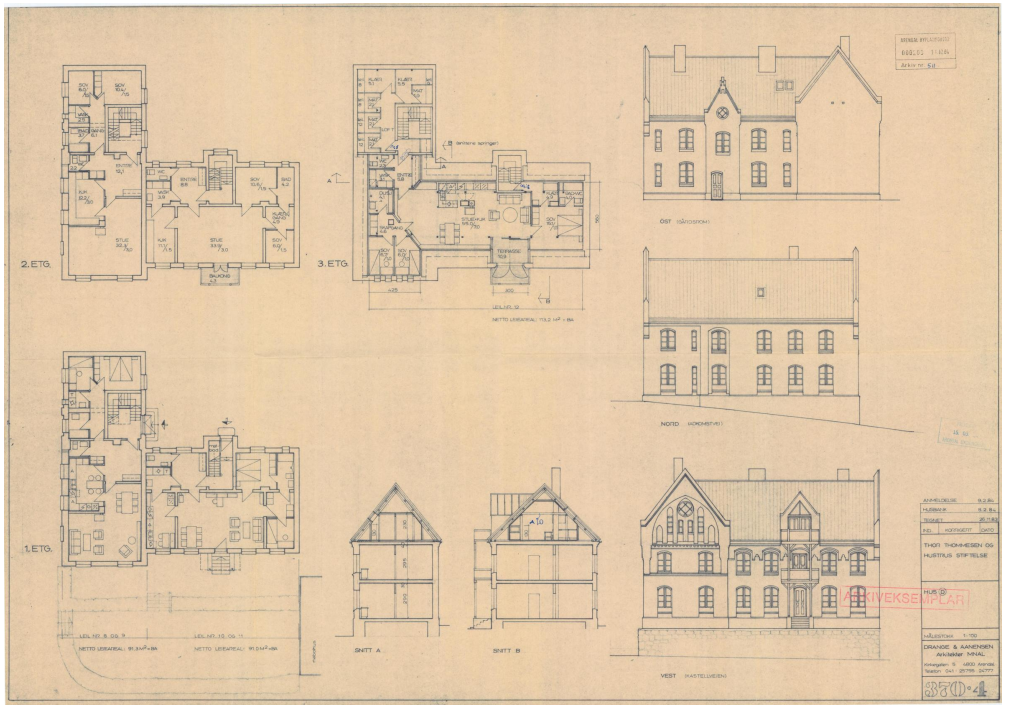

FORSLAG TIL PÅBYGNING AV
2 ETASJER VED
SJØMANNSHJEMMET
KASTELLVEIEN
M: 1:50
STUE
KJØKKEN
ENKELT
DOBBELT

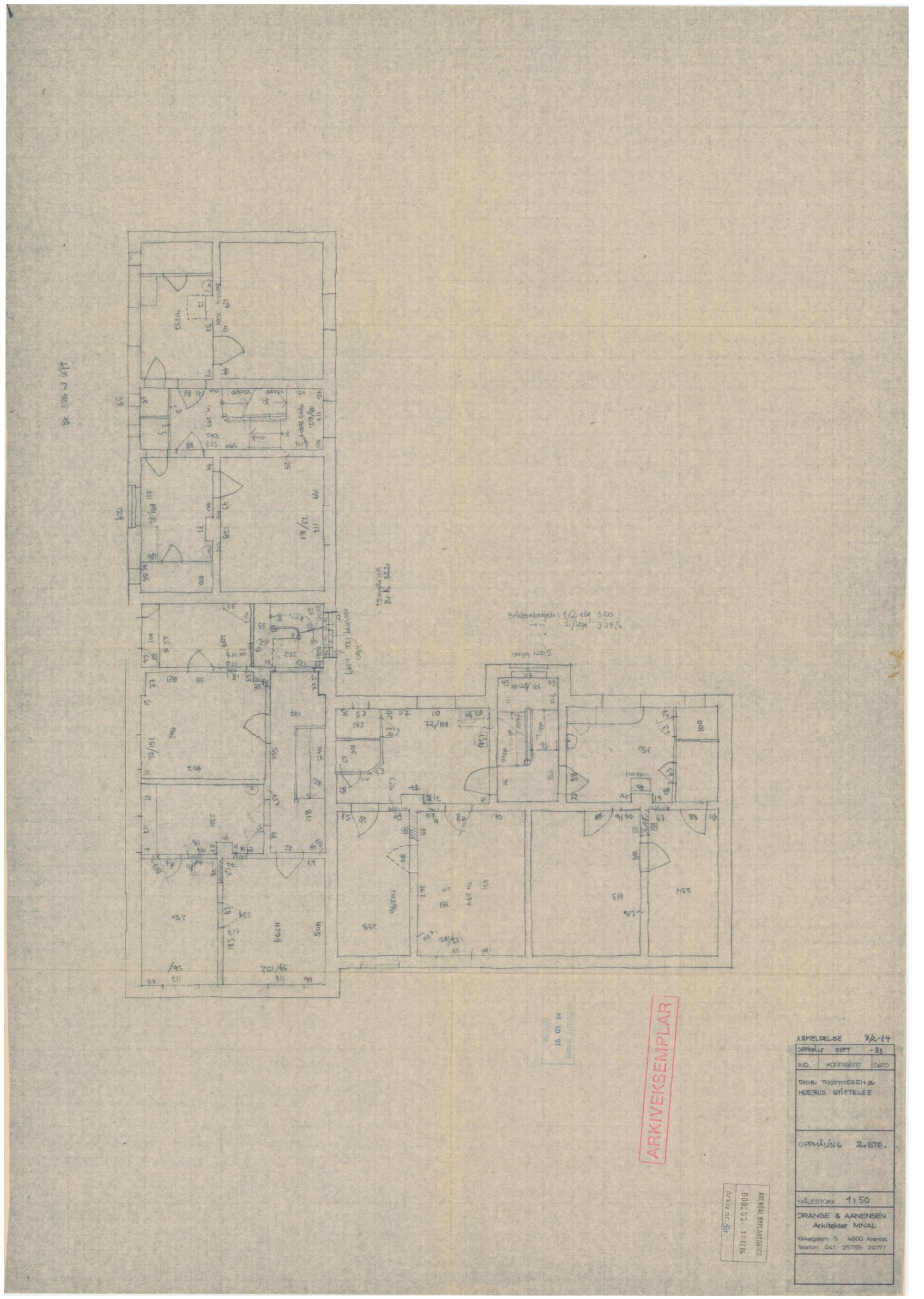


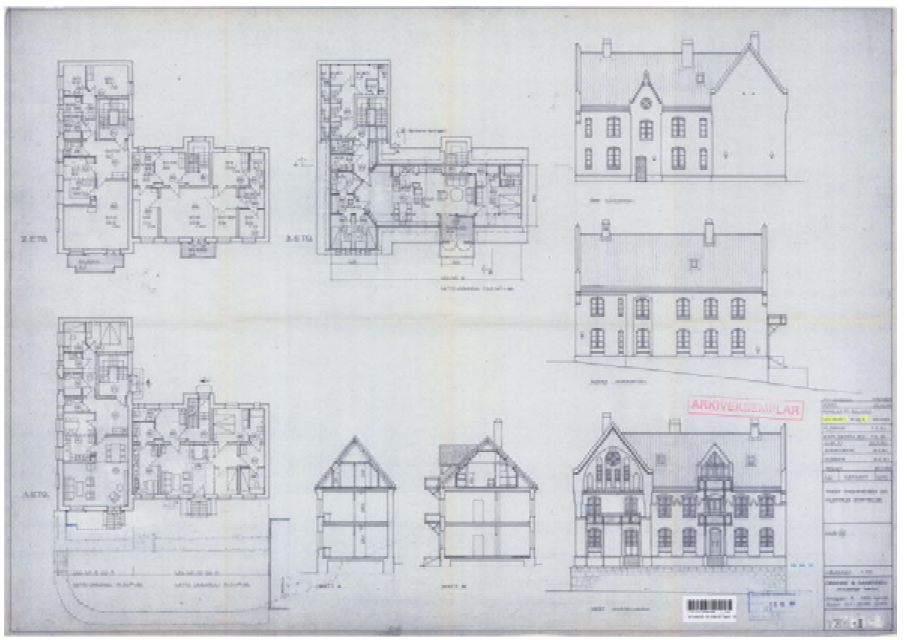


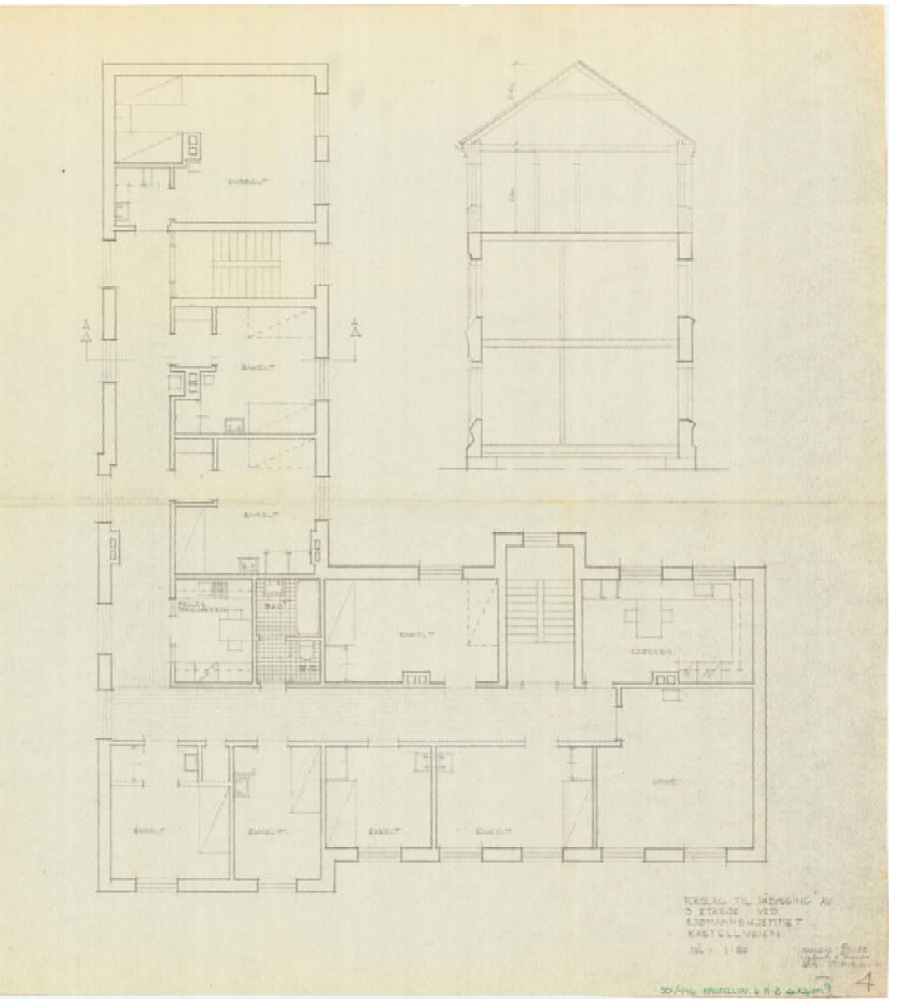

ARKIVEKSEMPLAR
ANMELDELSE 9/4-84
BYGGET JAN/FEBR. 84
IND. KONTROLLERT DATO
THOR THOMMESEN A/S
HUSENES STIFTELSE
OPPMÅLING 1. ETG.
MÅLESTOKK 1:50
DRANGE & AANENSEN
Arkitekter MNAL
Kirkegaten 5 4800 Arendal
Telefon (041) 25765 24773

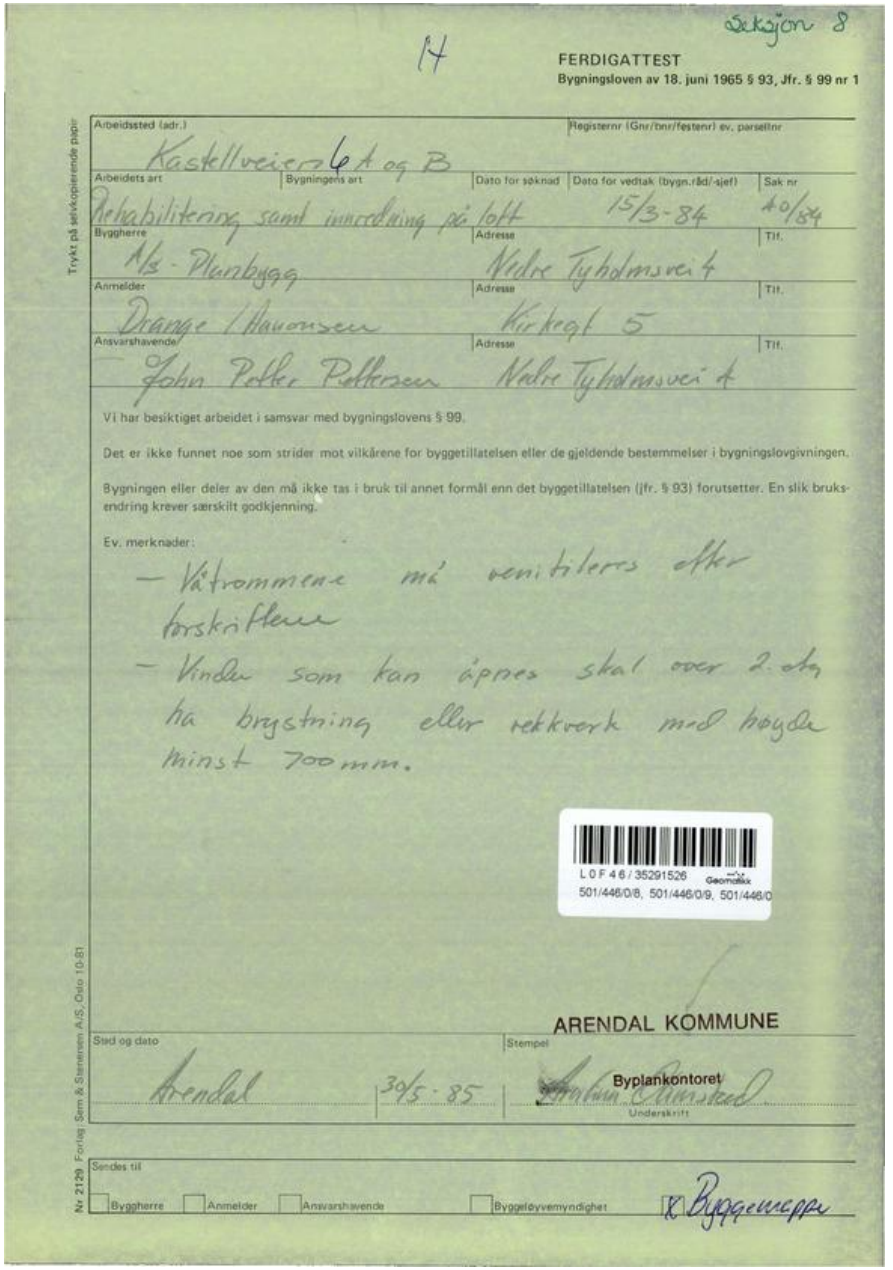

ARKIVEKSEMPLAR
ANMELDELSE 9/4-84
BYGGET JAN/FEBR. 84
IND. KONTROLLERT DATO
THOR THOMMESEN A/S
HUSENES STIFTELSE
OPPMÅLING LOFT
MÅLESTOKK 1:50
DRANGE & AANENSEN
Arkitekter MNAL
Kirkegaten 5 4800 Arendal
Telefon (041) 25765 24773


2. ETG.
3. ETG.
1. ETG.
ØST (GÅRDSIDEN)
NORD (KIRKEMURET)
SNITT A
SNITT B
VEST (HASTELVEIEN)
ARKIVEKSEMPLAR
THOR THOMMESEN OG HUSTRUS STIFTELSE
HUS B
DRANGE & AANENSEN
Arkitekter MNAL
SKD-4


ARKIVEKSEMPLAR
THOR THOMMESEN & HUSTRUS STIFTELSE
OPPHÅLING 2. ETG.
DRANGE & AANENSEN
Arkitekter MNAL


ARKIVEXEMPLAR





Seksjon 8

14

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kastellveien 6 A og B			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Rehabilitering samt innredning på loft			15/3-84	40/84
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
A/S - Plumbygg		Vedre Tyholmsvei 4	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
Drange / Havonsen		Kirkegt 5	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
John Petter Pettersen		Vedre Tyholmsvei 4	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

– Våtrommene må ventileres etter forskriftene

– Vinduer som kan åpnes skal over 2. etg ha brystning eller rekkverk med høyde minst 700 mm.

L O F 4 6 / 35291526 Geomatikk
501/446/0/8, 501/446/0/9, 501/446/0

ARENDAL KOMMUNE

Sted og dato	Stempel	
Arendal 30/5-85	Byplankontoret	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetillatelsesmyndighet ☒ Byggeavdeling

Nr 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

SEKRETARIATET FO... GISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE - SKJEMA ... IL 1980 (BOKMÅL)

REGISTRERING AV FASTE KULTUI
I NORGE

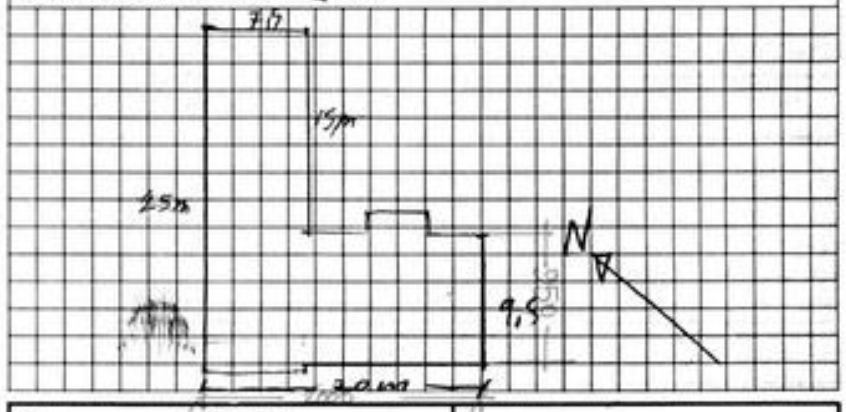
R06BQ/45357830 Geomatikk

REGISTRERING AV

OBJEKT	Pensjonistboliger, Kastellveien 6, ARENDAL
EIER (tittel, navn, postadresse)	"Thommassens legat" c/o Rygge, Smith & Tønnesen, Arendal
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	5 stk. pensjonerte enker Kastellveien 6, 4900 Arendal



Plass for planskisse (1 ruteside = 2 meter)



ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER	V	Kommunenummer 0906	Registreringskrets nummer 5201	Hus løpenummer 41	
2	FOTOARKIV-NUMMER	V	Filmnummer 011	Bildenummer, laveste 25	Bildenummer, høyeste 30	
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	V	Sone B	Øst-vest i sonen P	Nord-sør 011	Målestokk 5 / Bladnummer 2
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)		System	Akse/sone	Y = ±	X =

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommune, navn Arendal	V Topogr. betegnelse, navn og nummer ARENDAL 110
6	TOPOGR.BETEGNELSE			
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	V	Gårdsnummer 001 / Bruksnummer lav. 116 høy. / Undernummer (feste- m.m.) lav. høy.	Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen) G.501
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN,	O	Dialektform	O Offisiell form
10	DIALEKT/OFFISIELT			
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	V	Veg-/gatenavn Kastellveien	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste 6 høy.

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	V	Lokal betegnelse på huset / Kode 1: 671	Merknad: ? Sjømannskirke, evt. Menighetshus
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 981	Merknad: Pensjonistboliger Thommassen's Legat
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. 6 / 2. Næringsdrivende / 3. Tjenestemenn m.m.	Merknad: Sjømannskirke
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig hus frittst. X s.bygd / 2. Del av anlegg frittst. s.bygd	Merknad
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) / 2. Mindre tettsted / 3. Gardsanlegg / 4. Seteranlegg / 5. Annen husgruppe / 6. Enkelthus, spredt	Merknad

44 VERNEVERDI

EGENVERDI Høy	Midd.	Lav	Ingen	SOM DEL AV MILJØ Høy	Midd.	Lav	Ingen	Vurderingen utført av Dato	Underskrift
X				X				5/8-82	Åsne Midtgarden
								/	
								/	01/446 - 96

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	?	1. Grunnmur ☐	2. Pilarer, laftestein e. l. ☐					Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	V	1. Oppfylt ☐	2. Ganghøyde ☐	3. Kryperom ☒	4. Åpen ☐			Merknad
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	V	1. Tre- ☐	2. Mur- ☒2	3. Støpt ☐	4. Metall- ☐	5. Blandings- ☐	9. Annet ☐	Merknad mur pussa tegl ?
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen ☒	2. Jord, torv ☐	3. Tre ☐	4. Stein ☐	5. Sement- ☐	6. Plater ☐	7. Papp, plast ☐	9. Annet ☐	Merknad Pussa
21	TAKFORM	V	1. Saltak ☒	2. Valm m.m ☐	3. Pult, flatt ☐	4. Hvelv, kup. ☐	9. Annet ☐				Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv ☐	2. Tre ☐	3. Naturstein ☐	4. Teglstein ☒2	5. Sementstein ☐	6. Plater ☒1	7. Papp, plast ☐	9. Annet ☐	Merknad Bølgeblikk enkelte steder på taket
23	ANTALL ETASJER	V	1et. ○	1½ ○	2et. ⊘	2½ ○	3et. ○	3½ ○	4et. ○	4½ ○	5 o.m. ○	Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde 2000 cm	Bredde 2500 (950) cm							
25	ANTALL SKORSTEINER	M	Skorsteiner 6 stk.								Merknad
26	PLANFORM (fylles ikke ut)										Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)										Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	?	Tidskode ☒4	Merknad Nomen ård hundreskiftet - ett- ette					
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	?	Tidskode 1 ☐☐☐	2 ☐☐☐	3 ☐☐☐	Merknad Eldre sjømannshus så vidt Thommessen			
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 ☐☐☐	2 ☐☐☐	3 ☐☐☐	Merknad			
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode ☐☐☐	Merknad					
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	2	1. God stand ☐	2. Beg. forfall ☒2	3. Framskredet forfall ☐	4. Ruin ☐	Merknad		
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen ☐	2. Saner.-plan ☐	3. Regul.-plan ☒1	4. Veg-plan ☐	5. Byggepl. huset selv ☐	6. Byggepl. andre hus ☐	7. Vass-drags-plan ☐	9. Annet ☐	
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	2	1. Bevaring på stedet ☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐	3. Flytting/salg til annen eiend. ☐	4. Forfall/riving for godt ☐					
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/ sikring ⊘	2. Fredet etter lov ○	3. Sikret v/offentlig vedtak ○	4. Sikret v/offentlig erverv ○					

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	V	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja ○	Nei ○
37	O	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja ○	Nei ○
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? hos kommunestyret	Ja ⊘	Nei ○
39	O	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP		
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	O	BYGGHERRE		
42	O	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43	?	ANDRE OPPLYSNINGER Thommessens legat har flere opplysninger om huset.		

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Arendal 5/8-82 Rune Midtgarden
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

arendal 3/2-1984 (h Mehl)

1

Signaler for kontrollfeltene:

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

☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

041

Utskrift av

Doknr: 71642 Tinglyst: 25.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

for

Aust-Agder jordskifterett

Sak nr. 0900-2011-0042

Kastellveien

Gnr. 501 i Arendal

Sluttet 03.12.2012

Forkynt 10.12.2012

Retur til: Aust-Agder jordskifterett, Fylkeshuset
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Bedriftsnr: 974 702 703

RETTSMØTE

Møtedag:	27.11.2012
Sted:	I møterom Hovatn på Fylkeshuset i Arendal
Sak nr.:	0900-2011-0042 Kastellveien i Arendal kommune
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Rettens leder:	Jordskiftedommer Olav D. Nygård som enedommer, jfr. jordskiftelovens § 9, 2 ledd.
Saken er krevd av:	Adv. Pål Christensen den 15.12.2011 på vegne av Per Chr. F. Berentzen.
Til behandling:	Hovedforhandling i tvist om grensestrekning.
Parter:	Per Chr. F. Berentzen, Kastellveien 10, 4841 Arendal, eier av gnr. 501, bnr. 448. Kjell Rune Staddeland, Skauveien 9, 4839 Arendal, eier av gnr. 501, bnr. 479. Innkalling er også sendt i annen adresse.
Andre:	Sparebank 1-SR-Bank, Postboks 250, 4066 Stavanger.
Til stede:	Per Chr. Berentzen sammen med sin prosessfullmektig, adv. Pål Christensen. Jens Eide som representant for Kjell Rune Staddeland. Fra jordskifteretten møtte også overingeniør Ommund Mjåland
Lovlig innkalt, men ikke møtt:	Sparebank 1 SR-Bank, Postboks 250, 4066 Stavanger

Eiendommene ligger ved Kastellveien i Arendal kommune.

Jordskifteretten har på grunn av spesielle omstendigheter oppført Sparebank 1-SR-bank under kategorien "andre" og kalt inn representant fra banken.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom ingen merknader til rettens sammensetning eller til innkallingen til møtet. Ingen visste om forhold som kunne gjøre dommeren ugild og retten erklærte seg for lovlig satt. Det ble orientert om gjennomføringen av dagens rettsmøte.

Dommeren la fram:
1. Kravskjema og brev fra adv. Christensen mottatt 16.12.2011.
1.1 Situasjonskart i M=1:250 datert 12.10.2007.
1.2 Kopi av matrikkelbrev vedrørende gnr. 501, bnr. 448.
1.3 Konduktørforretning fra 1912.
2. Forkynning av kravet for eier av gnr. 501, bnr. 479.
3. Oversendelse fra Aust-Agder jordskifterett til Kjell Rune Staddeland av 20.02.2012.
4. Brev fra adv. Christensen til Aust-Agder jordskifterett av 22.08.2012.

5. Innkalling til rettsmøte av 27.08.2012.
6. Bekreftelse fra politiet vedrørende forkynnelse.
7. e-post fra Jens Eide til Aust-Agder jordskifterett av 28.09 2012.
8. Brev fra Aust-Agder jordskifterett til partene av 02.10.2012.
9. Innkalling til dagens rettsmøte av 02.11.2012.
10. Brev fra Sparebank 1 SR-Bank til Aust-Agder jordskifterett av 08.11.2012.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning og dommeren orienterte om dagens møte og gjennomføringen av dette.

Adv. Christensen fikk ordet for å framstille saken for **Per Chr. Berentzen.**
Han forklarte litt om situasjonen vedrørende den aktuelle grensestrekningen og henviste i denne forbindelse til de aktuelle kartene som var vedlagt begjæringen, (dok. 1.1, 1.2 og 1.3).

Einar Krafft Myhren i oppmålingsavdelingen i Arendal kommune foretok en grense-påvisning i 2011, jfr. dok. 1,2. Her oppsto da "et gap" ved veien, og dette er i realiteten tvisteområdet.
Kommunen var også i området og målte i 2007. Da ble det satt ned 2 bolter, men Berentzen drar sterkt i tvil om disse er riktig plassert etter konduktorforretningen i 1912. (dok. 1.3).
Ved denne forretning avsto Kastellveien 10 arealet innenfor trekantene a, e, f samt i, c, d.
Eiendommen fikk tilbake areal innenfor trekanten a, b, d, jfr. dok. 1.3.

Jordskifterettens oppgave blir å finne beliggenheten til punkt b i dok. 1.3. Dette skal ligge i forlengelsen av den nordvestre husveggen på Kastellveien 10. Deretter må punkt d i samme dokument lokaliseres.

Jens Eide for **Kjell Rune Staddeland** opplyste på forespørsel fra dommeren at han hadde fullmakt fra Kjell Rune Staddeland og at fullmakten også omfattet inngåelse av et eventuelt rettsforlik. Fullmakten blir sendt jordskifteretten omgående.

Eide opplyste at det også hadde vært gjort et forsøk på klargjøring av den aktuell grense i 2007, og at det den gang ble nedsatt to bolter. Berentzen har visstnok aldri akseptert disse. Staddeland er for sin del innstilt på at grenselinjen blir fastsatt mest mulig korrekt og i tråd med målebrevs protokollen fra 1912 slik at det kan bli ro om saken.

Retten og partene foretok befaring. Det ble først foretatt målinger vedrørende punkt b i forhold til den nordvestre veggen på boligen i Kastellveien 10. Her var et lite avvik fra "forlengelseslinjen" og grensepunktet ble fastsatt slik at avviket faller bort. Deretter ble det foretatt målinger på tvers av atkomstveien til Kastellveien 10 og 8 m/fl. Ut fra dette ble partene enige om beliggenheten av grensepunkt d, jfr. dok. 1.3.

Partene var dermed enige om grensen og dette ble nedfelt i et rettsforlik.

Jordskifteretten orienterte om de rettslige virkningene av et rettsforlik. Deretter ble dette undertegnet av partene og dommeren og inntas ordrett i rettsboka slik:

Rettsforlik, (dok. 11).
Som eier av gnr. 501, bnr. 448 og representant for gnr. 501, bnr. 479 er vi enige om følgende:

Østgrensa mellom våre eiendommer går i rett linje fra asfaltspiker og til nedsatt bolt i nordøstre hjørne. Grensepunktene vil bli innmålt og framstilt på kart.

Det settes ned en ekstra bolt på linjen opp på høyden fra veien.

Hver av partene tar egne kostnader. Kostnadene for jordskifteretten fordeles med en halvpart på hver.

Dette forliket trer i kraft straks.

Arendal 27.11.2012

Per Chr. F. Berentzen (s)
Pål Christensen (s)
Jens Eide (s) (etter fullmakt fra Kjell Rune Staddeland)
Olav D. Nygård (s)

Saken utsettes til det tekniske arbeidet er utført.

Retten hevet

Arendal 27.11.2012.

Olav D. Nygård
(s)

AVSLUTTENDE RETTSMØTE

Møtedag:	03.12.2012
Sted:	På jordskiftedommerens kontor på fylkeshuset i Arendal
Sak nr.:	0900-2011-0042 Kastellveien i Arendal kommune
Saken gjelder:	Grensegang
Rettens leder:	Jordskiftedommer Olav D. Nygård som enedommer
Saken er krevd av:	Adv. Pål Christensen den 15.12.2011 på vegne av Per Chr. F. Berentzen.
Til behandling:	Avslutning av saken.
Parter	Per Chr. F. Berentzen, Kastellveien 10, 4841 Arendal, eier av gnr. 501, bnr. 448. Kjell Rune Staddeland, Skauveien 9, 4839 Arendal, eier av gnr. 501, bnr. 479. Innkalling er også sendt i annen adresse.
Andre	Sparebank 1-SR-Bank, Postboks 250, 4066 Stavanger.

Ingen av partene var innkalt eller til stede.

Overingeniør Mjaaland har nå foretatt måling og framstilt grensa på kart. Det fremgår av kartet at ved grensepunkt 2 grenser også gnr. 501, bnr. 731 inntil. Dette er ut fra kart og matrikkel et fellesareal (vei), som ut fra matrikkelrapport har følgende hjemmelsforhold:

Finn Paul Christensen, Skytebaneveien 1 D, 4841 Arendal
Wenche J. Christensen (død)
Laila Ugland Eimind, Skytebaneveien 1 A, 4841 Arendal
Jacob Fridrichsen, Kastellveien 6 A, 4841 Arendal
Aslak Heim Pedersen, Kastellveien 6 B, 4841 Arendal
Per Holst (død)
Knut Hødnebø, Hødnebø, 4990 Søndeled
Sigrid Melbye Hødnebø, Hødnebø, 4990 Søndeled
Else Karin Jacobsen, Skytebanen 3, 4841 Arendal
Margrethe Marcussen, Skytebanen 1 C, 4841 Arendal
Grete Koren Pedersen, Kastellveien 6 B, 4841 Arendal
Karin Thorsen, Kastellveien 6 C, 4841 Arendal
Ketil Ugland, Noroddveien 44, 4816 Kolbjørnsvik
Marie Isobel Wilson, Kastellveien 6 C, 4841 Arendal

Overnevnte tas inn i saken som nabo og får oversendt kopi av rettsboka til orientering. Dette påfører ikke saken ekstra kostnader. Saken blir også tinglyst på gnr. 501, bnr. 731.

Grenser

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom grensepunktene.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 gon. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter av aluminium med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

Grensepunktene er målt i koordinatsystemet Euref 89 sone 32 med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med bruk av C-Pos korreksjon fra SATREF.
Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer: 091909. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 200.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1.

Eiendom til venstre: Gnr. 501 bnr. 479.

Eiendom til høyre: Gnr. 501 bnr. 448.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6480004,72	486537,75
		196,21	8,46		
3	Off. godkj. grensemerke i fjell			6479996,27	486538,26
		196,26	12,26		
2	Asfaltspiker (i grensa mot gnr. 501/731)			6479984,04	486538,98

Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

Registreringsgebyr (5 rettsgebyr á kr 860,-)	kr	4 300,-
Partsgebyr (1,8 R pr part, 2 parter)	kr	3 096,-
Grenselengdegebyr (2 R)	kr	1 720,-
Bolter (3 stk. á kr 40)	kr	120,-
Sum	kr	9 236,-

Kostnadene fordeles etter bestemmelsene inntatt i rettsforliket.

Eier av gnr. 501, bnr. 448, Per Chr F. Berentzen skal betale:	kr 4 618,-
Har betalt:	kr 4 300,-
Skylder:	kr 318,-

Eier av gnr. 501, bnr. 479, Kjell Rune Staddeland skal betale: kr 4 618,-

Skyldig beløp forfaller til betaling 15 – femten – dager etter forkynningsdatoen, jfr. §§ 80 og 91 i jordskifteloven. Betalingsblankett følger vedlagt.

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste kopi av rettsboka oppbevares i saksmappen. Saken blir å tinglyse på eiendommene som er berørt av saken. Dette er:
Gnr. 501, bnr. 448, 479 og 731 i Arendal kommune.

Forkynning.

Forkynning skjer ved at partene får tilsendt kopi av rettsboka i rekommandert brev. Etter avtale med Eide sendes utskrift til Kjell Rune Staddeland i vanlig brev.
Eierne av gnr. 501, bnr. 731 får også oversendt utskrift i vanlig brev.

Anke.

Ankefrist er 1 – en – måned fra forkynningsdato. Det vises til jordskiftelovens kap. 9 om ankeregler som følger vedlagt.

Saken sluttet og retten hevet.

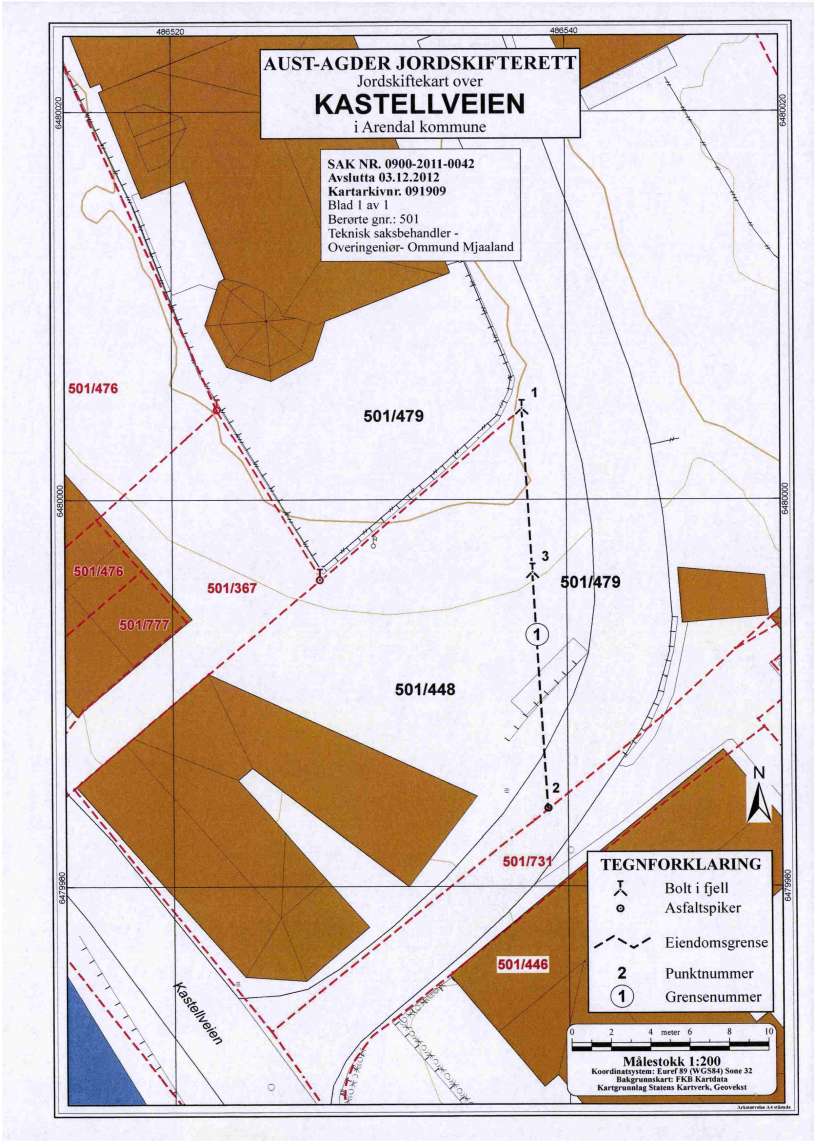
Arendal, 3. desember 2012.

Olav D. Nygård
(s)

Rett utskrift

AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

Åshild Harnes


AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
KASTELLVEIEN
i Arendal kommune
SAK NR. 0900-2011-0042
Avslutta 03.12.2012
Kartarkivnr. 091909
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 501
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør- Ommund Mjaaland
501/476
501/479
501/476
501/367
501/777
501/479
501/448
501/731
501/446
Kastellveien
TEGNFORKLARING
Bolt i fjell
Asfaltspiker
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:200
Koordinatsystem: Euref 89 (WGS84) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kartgrunnlag Statens Kartverk, Geovekst
N

AUST-AGDER
JORDSKIFTERETT

2 saker

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0900-2011-0042	76/2013 åh	24.01.2013

Tinglysing av rettsbok
Jordskiftesak 0900-2011-0042 Kastellveien

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Arendal kommune
Gnr. 501, bnr. 448, 479 og 731.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 702 703

Aust-Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Med hilsen
Aust-Agder jordskifterett
Åshild Harnes
Åshild Harnes
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 37 32 15 82
E-post: ashild.harnes@domstol.no

Postadresse
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Besøksadresse
Fylkeshuset
Arendal

Telefon 37 32 15 80
Telefax 37 01 76 60
Aust-Agder.jordskifterett@domstol.no

Bank 7874 06 31518
Bedriftsnr. 974 702 703
www.jordskifte.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13806/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:37

DAGBOKFØRT
23 DES 85 13806
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Agder Entreprenør A/S
nedenfor kalt selgeren,

og

Linda W. Hågensen, f. nr. [illegible]
Ian Hågensen, f. nr.
nedenfor kalt kjøperen,

er inngått følgende kjøpekontrakt:

I.

Selgeren overdrar til kjøperen

leilighet nr. 2 bestående av

1. Gnr. 1 bnr. 736 i Arendal med påstående enebolig i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

2. Garasje nr. 2.

I den forbindelse overskjøtes en ideell 1/13 andel av fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal for adkomst, parkering etc. med nærmere regler for utnyttelse nedenfor under punkt V.

Boligen er klar til innflytting.

II.

Kjøpesummen utgjør

kr 775.000,- kronersyvhundreogsyttifemtusen 00/100 -

som betales innen 15. desember 1985.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings og byggekostnader inklusive byggelånsrentefrem til 15.12.1985, overdragelses-omkostninger, tilknytningsavgift til kloakk og lysnett m.v.

III.

Fra overtakelsesdato svarer kjøper andel i eiendommens påhvilende forpliktelser så som skatter, avgifter o.l. og eiendommen er fra denne dato i kjøpers regning og risiko.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13806/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:37

Når kjøpesummen og omkostninger er ordnet som avtalt, skal skjøte - som garanteres fri for pengeheftelser - utstedes til kjøper og sendes til tinglysing.

Kjøperen har besiktiget området og fått seg forelagt tegninger og planer for utbyggingen.

Videre bemerkes at Arendal kommune i forbindelse med overdragelse av parseller i området har inntatt heftelser overensstemmende med vanlig kommunale betingelser om - - vederlagsfri rett til å føre vann, kloakk etc. over eiendommen.

IV.

Ca. 1 år etter at kjøperen har overtatt vil det blir foretatt befaring og sørget for at eventuelt justerings- og etterarbeid blir utført. Mangler av enhver art som måtte blir påberopt etter 1 års befaring, er selgeren uvedkommende.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøperens bruk av huset, krymping av treverk eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling o.l.

V.

For så vidt angår fellesareal med garasjeplass/biloppstillings-plass som beskrevet under I-2 ovenfor gjelder følgende:

Valhalla-området mellom Skydebanen og Kastellveien i Arendal bebygges i henhold til godkjent reguleringes- og bebyggelses-plan som fremgår av vedlagte tegning datert 22.11.1983 med siste korrigering av 25.6.1984.

I området inngår 2 boligblokker som seksjoneres i henholdsvis 3 og 5 selveierleiligheter overensstemmende med lov om eierseksjoner samt 4 eneboliger (2 og 2 i rekke) på fradelte selveiertomter. Heri inngår også eldre enebolig på egen fradelt tomt Skydebanen 3, gnr. 1 bnr. 444 i Arendal.

Videre oppmåles egen eiendom som fellesareal for adkomst, parkering/garasjer og parkmessig utnyttelse.
Samtlige 13 enheter i området skal eie en ideell 1/13 andel i dette fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal og ha anledning til å benytte dette, herunder til gjennomgangsvei mellom Kastellveien og Skydebanen. Eierne av de ideelle andeler i fellesarealet har således bruksrett til heis og trapperom i boligblokk hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal, som er nødvendig for å passere mellom øvre og nedre nivå.
På fellesarealet oppføres 7 garasjer merket nr. 1 - 7, som eies og disponeres av boligenhetene med tilsvarende nummer, og det avsettes ytterligere 6 biloppstillingsplasser på tegningen nummerert med 0 for eldre bolighus 0 og 8-13 for øvrige korresponderende boligenheter.

På gnr. 1 bnr. 444 i Arendal skal det - hvis ytterligere bolig-enheter oppføres - gis anledning til gang- og kjøreadkomst over gnr. 1 bnr. 732 (øvre nivå) uten vederlag, men med forpliktelse til å delta på like linje med øvrige enheter i vedlikehold.

Eierne av de respektive 13 boligenheter beliggende på følgende 7 eiendommer

- Hus Valhalla - bolig 0 - gnr. 1 bnr. 444 i Arendal
- Hus A leilighet 1 gnr. 1 bnr. 737 i Arendal
- Hus A leilighet 2 gnr. 1 bnr. 736 i Arendal
- Hus B leilighet 3 gnr. 1 bnr. 735 i Arendal
- Hus B leilighet 4 gnr. 1 bnr. 734 i Arendal
- Hus C gnr. 1 bnr. 730 i Arendal
- Hus D gnr. 1 bnr. 446 i Arendal -

regulerer bruk, drift og økonomisk deling på følgende måte:

1. Blant medeierne i fellesarealet eller medlemmer av deres husstand velges et styre på 3 medlemmer på et årlig sameiemøte/generalforsamling som avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

2. Styret for "Valhalla-området" skal ha ansvaret for at fellesarealer inklusive fellés heis og trapperom for samtlige enheter holdes i forsvarlig orden og for øvrig følger de retningslinjer for investering og vedlikehold som generalforsamlingen bestemmer. Styret skal avlegge regnskap og foreta fordeling og innkrevning av avgifter fra de respektive enheter med like andeler på hver av de 13 boligenheter i området.

   For så vidt angår de oppførte garasjer på fellesarealet føres regnskap over utgiftene til vedlikehold og drift av disse særskilt og fordeles likt mellom garasjeeierne leilighet nr. 1 - 7.

3. Styret er underlagt generalforsamlingens beslutninger, som fattes med simpelt flertall regnet etter den totale medlemsandel(dvs. min. 7 stemmer for gyldig beslutning). Dette gjelder også endring av disse regler.

   Generalforsamlingen innkalles med minst 1 ukes skriftlig varsel av styret og kan også kreves avholdt ekstraordinært når minst innehavere av 10% eierandeler krever dette. Det som skal behandles må fremgå av innkallelsen.

5. Denne avtale gjelder kun driften av fellesarealer hvor den enkelte har eierandel samt heis og trapperom i boligblokk Hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal.

   Eventuell avtale mellom seksjonseiere i de respektive boligsameier og tilknyttede uteanlegg blir å inngå separat mellom disse.

VI.

Boligen selges ifølge tegninger og spesifikasjoner dog slik at selgeren tar forbehold om mindre vesentlige endringer i beskrivelser og tegninger. Prosjektet er basert på en ensartet utførelse av de forskjellige leilighetstyper og individuelle ønsker om endret planløsning etc. kan ikke påregnes imøtekommet.

Boligen regnes som overtatt av kjøperen den dag den ifølge skriftlig melding fra selger er ferdig til innflytting. Slikt varsel skal gis med minst 4 ukers frist.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvor hver av partene beholder ett.

Arendal, 9/12-85.

Som selger:
AGDER ENTREPRENØR A/S

Som kjøper:
Linda W. Hågensen
Ian Hågensen

Nils H. Thommesen
Thor Thommesen

Som hjemmelshavere:
ARENDAL KOMMUNE
Per Tellander
rådmann
O. G. Christensen
ordfører

THOR THOMMESEN OG HUSTRUS STIFTELSE

Rett gjenpart bekreftes
SPAREBANKEN SØR
iflg. spesialfullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5922/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

DAGBOKFØRT
01 JUL 85 05922
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Agder Entreprenør A/S
nedenfor kalt selgeren,

og

Per Holst, f. nr. [redacted]
nedenfor kjøperen,

er inngått følgende kjøpekontrakt:

I.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon

leilighet nr. 7 bestående av

1. 1/3 av boligsameiets grunnarealer for boligbebyggelsen i henhold til godkjent bebyggelsesplan for gnr. 1 bnr. 730 i Arendal.

2. Leilighet nr. 7 i 3. etasje.

3. Garasje nr. 7.

I den forbindelse overskjøtes en ideell 1/13 andel av fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal for adkomst, parkering etc. med nærmere regler for utnyttelse nedenfor under punkt V.

Boligen ventes klar til innflytting 1.05.85,
men selger er uten ansvar for oversittelse av denne frist.

II.

Kjøpesummen utgjør kr 700.000,-.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings og byggekostnader inklusive byggelånsrente, overdragelsesomkostninger, tilknytningsavgift til kloakk og lysnett m.v.

Kjøpesummen betales med 1/3 ved underskrift av kjøpekontrakten mot bankgaranti, og resten erlegges mot skjøte straks boligen er innflytningsklar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5922/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

III.

Fra overtakelsesdato svarer kjøper andel i eiendommens påhvilende forpliktelser så som skatter, avgifter o.l. og eiendommen er fra denne dato i kjøpers regning og risiko.

Når kjøpesummen og omkostninger er ordnet som avtalt, skal skjøte - som garanteres fri for pengeheftelser - utstedes til kjøper og sendes til tinglysing.

Kjøperen har besiktiget området og fått seg forelagt tegninger og planer for utbyggingen.

Videre bemerkes at Arendal kommune i forbindelse med overdragelse av parseller i området har inntatt heftelser overensstemmende med vanlig kommunale betingelser om vederlagsfri rett til å føre vann, kloakk etc. over eiendommen.

IV.

Ca. 1 år etter at kjøperen har overtatt vil det blir foretatt befaring og sørget for at eventuelt justerings- og etterarbeid blir utført. Mangler av enhver art som måtte blir påberopt etter 1 års befaring, er selgeren uvedkommende.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøperens bruk av huset, krymping av treverk eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling o.l.

V.

Kjøperen og hans rettsetterfølgere blir sameiere i boligsameiet og plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og eventuelle vedtekter for sameiet.

For så vidt angår fellesareal med garasjeplass/biloppstillingsplass som beskrevet under I-2 ovenfor gjelder følgende:

Valhalla-området mellom Skydebanen og Kastellveien i Arendal bebygges i henhold til godkjent regulerings- og bebyggelsesplan som fremgår av vedlagte tegning datert 22.11.1983 med siste korrigering av 25.6.1984.

I området inngår 2 boligblokker som seksjoneres i henholdsvis 3 og 5 selveierleiligheter overensstemmende med lov om eierseksjoner samt 4 eneboliger (2 og 2 i rekke) på fradelte selveiertomter. Heri inngår også eldre enebolig på egen fradelt tomt Skydebanen 3, gnr. 1 bnr. 444 i Arendal.

Videre oppmåles egen eiendom som fellesareal for adkomst, parkering/garasjer og parkmessig utnyttelse.
Samtlige 13 enheter i området skal eie en ideell 1/13 andel i dette fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal og ha anledning til å benytte dette, herunder til gjennomgangsvei mellom Kastellveien og Skydebanen. Eierne av de ideelle andeler i fellesarealet har således bruksrett til heis og trapperom i boligblokk hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal, som er nødvendig for å passere mellom øvre og nedre nivå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5922/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

- 3 -

På fellesarealet oppføres 7 garasjer merket nr. 1 - 7, som eies og disponeres av boligenhetene med tilsvarende nummer, og det avsettes ytterligere 6 biloppstillingsplasser på tegningen nummerert med 0 for eldre bolighus 0 og 8-13 for øvrige korresponderende boligenheter.

På gnr. 1 bnr. 444 i Arendal skal det - hvis ytterligere boligenheter oppføres - gis anledning til gang- og kjøreadkomst over gnr. 1 bnr. 732 (øvre nivå) uten vederlag, men med forpliktelse til å delta på like linje med øvrige enheter i vedlikehold.

Eierne av de respektive 13 boligenheter beliggende på følgende 7 eiendommer

- Hus Valhalla - bolig 0 - gnr. 1 bnr. 444 i Arendal
- Hus A leilighet 1 gnr. 1 bnr. 737 i Arendal
- Hus A leilighet 2 gnr. 1 bnr. 736 i Arendal
- Hus B leilighet 3 gnr. 1 bnr. 735 i Arendal
- Hus B leilighet 4 gnr. 1 bnr. 734 i Arendal
- Hus C gnr. 1 bnr. 730 i Arendal
- Hus D gnr. 1 bnr. 446 i Arendal

regulerer bruk, drift og økonomisk deling på følgende måte:

1. Blant medeierne i fellesarealet eller medlemmer av deres husstand velges et styre på 3 medlemmer på et årlig sameiemøte/generalforsamling som avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

2. Styret for "Valhalla-området" skal ha ansvaret for at fellesarealer inklusive felles heis og trapperom for samtlige enheter holdes i forsvarlig orden og for øvrig følger de retningslinjer for investering og vedlikehold som generalforsamlingen bestemmer. Styret skal avlegge regnskap og foreta fordeling og innkrevning av avgifter fra de respektive enheter med like andeler på hver av de 13 boligenheter i området.

   For så vidt angår de oppførte garasjer på fellesarealet føres regnskap over utgiftene til vedlikehold og drift av disse særskilt og fordeles likt mellom garasjeeierne leilighet nr. 1 - 7.

3. Styret er underlagt generalforsamlingens beslutninger, som fattes med simpelt flertall regnet etter den totale medlemsandel(dvs. min. 7 stemmer for gyldig beslutning). Dette gjelder også endring av disse regler.

   Generalforsamlingen innkalles med minst 1 ukes skriftlig varsel av styret og kan også kreves avholdt ekstraordinært når minst innehavere av 10% eierandeler krever dette. Det som skal behandles må fremgå av innkallelsen.

5. Denne avtale gjelder kun driften av fellesarealer hvor den enkelte har eierandel samt heis og trapperom i boligblokk Hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5922/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

- 4 -

Eventuell avtale mellom seksjonseiere i de respektive boligsameier og tilknyttede uteanlegg blir å inngå separat mellom disse.

VI.

Boligen selges ifølge tegninger og spesifikasjoner dog slik at selgeren tar forbehold om mindre vesentlige endringer i beskrivelser og tegninger. Prosjektet er basert på en ensartet utførelse av de forskjellige leilighetstyper og individuelle ønsker om endret planløsning etc. kan ikke påregnes imøtekommet.

Boligen regnes som overtatt av kjøperen den dag den ifølge skriftlig melding fra selger er ferdig til innflytting. Slikt varsel skal gis med minst 4 ukers frist.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvor hver av partene beholder ett.

Arendal, 4/2-1985.

Som selger:
AGDER ENTREPRENØR A/S

AGDER ENTREPRENØR A/S

Nils H. Thommesen

Som kjøper:

Per Holst

Thor Thommesen

Arendal, 6. november 1984

Som hjemmelshavere:
ARENDAL KOMMUNE

Ørnulf G. Christensen
ordfører

Per Tellander
rådmann

THOR THOMMESEN OG HUSTRUS STIFTELSE

Ørnulf G. Christensen

Per Tellander

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5922/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

- 5 -

Kjøpers erklæring:

Jeg erklærer at mitt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:

"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Arendal, 4/2-1985.

Per Holst

Rett gjenpart bekreftes
SPAREBANKEN SØR
ifig. spesialfullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9248/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

DAGBOKFØRT
16 OKT 84 09248
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

KJØPEKONTRAKT

Mellom

Agder Entreprenør A/S
nedenfor kalt selgeren,

og

Leif Christian Brodtkorb, f. nr.
nedenfor kjøperen,

er inngått følgende kjøpekontrakt:

I.

Selgeren overdrar til kjøperen

leilighet nr. 0 bestående av

1. Gnr. 1 bnr. 444 i Arendal med påstående enebolig i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

2. Biloppstillingsplass nr. 0.

I den forbindelse overskjøtes en ideell 1/13 andel av fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal for adkomst, parkering etc. med nærmere regler for utnyttelse nedenfor under punkt V.

II.

Kjøpesummen utgjør kr 400.000,-.

Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings og byggekostnader inklusive byggelånsrente, tilknytningsavgift til kloakk og lysnett m.v.

Kjøpesummen betales kontant ved overtakelsen, som skal skje straks boligen er innflytningsklar, mot skjøte.

I tillegg til overtakelsessummen betaler kjøper samtlige med overdragelsen forbundne omkostninger så som dokumentavgift, gebyrer, salgsprovisjon o.l. som forfaller senest ved overtakelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9248/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

III.

Fra overtakelsesdato svarer kjøper andel i eiendommens påhvilende forpliktelser så som skatter, avgifter o.l. og eiendommen er fra denne dato i kjøpers regning og risiko.

Når kjøpesummen og omkostninger er ordnet som avtalt, skal skjøte - som garanteres fri for pengeheftelser - utstedes til kjøper og sendes til tinglysing.

Kjøperen har besiktiget området og fått seg forelagt tegninger og planer for utbyggingen.

Videre bemerkes at Arendal kommune i forbindelse med overdragelse av parseller i området har inntatt heftelser overensstemmende med vanlig kommunale betingelser om vederlagsfri rett til å føre vann, kloakk etc. over eiendommen.

IV.

Kjøper har besiktiget eiendommen og overtar den i den stand den nå er. Eiendommen overtas med påstående bygninger og med deres mur- og naglefaste innretninger og alle rettigheter og forpliktelser hvormed den har vært eier av selger.

V.

For så vidt angår fellesareal med garasjeplass/biloppstillingsplass som beskrevet under I-2 ovenfor gjelder følgende:

Valhalla-området mellom Skydebanen og Kastellveien i Arendal bebygges i henhold til godkjent reguleringes- og bebyggelsesplan som fremgår av vedlagte tegning datert 22.11.1983 med siste korrigering av 25.6.1984.

I området inngår 2 boligblokker som seksjoneres i henholdsvis 3 og 5 selveierleiligheter overensstemmende med lov om eierseksjoner samt 4 eneboliger (2 og 2 i rekke) på fradelte selveiertomter. Heri inngår også eldre enebolig på egen fradelt tomt Skydebanen 3, gnr. 1 bnr. 444 i Arendal.

Videre oppmåles egen eiendom som fellesareal for adkomst, parkering/garasjer og parkmessig utnyttelse.
Samtlige 13 enheter i området skal eie en ideell 1/13 andel i dette fellesareal gnr. 1 bnr. 354, 731 og 732 i Arendal og ha anledning til å benytte dette, herunder til gjennomgangsvei mellom Kastellveien og Skydebanen. Eierne av de ideelle andeler i fellesarealet har således bruksrett til heis og trapperom i boligblokk hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal, som er nødvendig for å passere mellom øvre og nedre nivå.
På fellesarealet oppføres 7 garasjer merket nr. 1 - 7, som eies og disponeres av boligenhetene med tilsvarende nummer, og det avsettes ytterligere 6 biloppstillingsplasser på tegningen nummerert med 0 for eldre bolighus 0 og 8-13 for øvrige korresponderende boligenheter.

På gnr. 1 bnr. 444 i Arendal skal det - hvis ytterligere boligenheter oppføres - gis anledning til gang- og kjøreadkomst

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9248/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

- 3 -

over gnr. 1 bnr. 732 (øvre nivå) uten vederlag, men med forpliktelse til å delta på like linje med øvrige enheter i vedlikehold.

Eierne av de respektive 13 boligenheter beliggende på følgende 7 eiendommer

- Hus Valhalla - bolig 0 - gnr. 1 bnr. 444 i Arendal
- Hus A leilighet 1 gnr. 1 bnr. 337 i Arendal
- Hus A leilighet 2 gnr. 1 bnr. 336 i Arendal
- Hus B leilighet 3 gnr. 1 bnr. 335 i Arendal
- Hus B leilighet 4 gnr. 1 bnr. 334 i Arendal
- Hus C gnr. 1 bnr. 730 i Arendal
- Hus D gnr. 1 bnr. 446 i Arendal

regulerer bruk, drift og økonomisk deling på følgende måte:

1. Blant medeierne i fellesarealet eller medlemmer av deres husstand velges et styre på 3 medlemmer på et årlig sameiemøte/generalforsamling som avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

2. Styret for "Valhalla-området" skal ha ansvaret for at fellesarealer inklusive felles heis og trapperom for samtlige enheter holdes i forsvarlig orden og for øvrig følger de retningslinjer for investering og vedlikehold som generalforsamlingen bestemmer. Styret skal avlegge regnskap og foreta fordeling og innkrevning av avgifter fra de respektive enheter med like andeler på hver av de 13 boligenheter i området.

   For så vidt angår de oppførte garasjer på fellesarealet føres regnskap over utgiftene til vedlikehold og drift av disse særskilt og fordeles likt mellom garasjeeierne leilighet nr. 1 - 7.

3. Styret er underlagt generalforsamlingens beslutninger, som fattes med simpelt flertall regnet etter den totale medlemsandel(dvs. min. 7 stemmer for gyldig beslutning). Dette gjelder også endring av disse regler.

   Generalforsamlingen innkalles med minst 1 ukes skriftlig varsel av styret og kan også kreves avholdt ekstraordinært når minst innehavere av 10% eierandeler krever dette. Det som skal behandles må fremgå av innkallelsen.

5. Denne avtale gjelder kun driften av fellesarealer hvor den enkelte har eierandel samt heis og trapperom i boligblokk Hus C på gnr. 1 bnr. 730 i Arendal.

   Eventuell avtale mellom seksjonseiere i de respektive boligsameier og tilknyttede uteanlegg blir å inngå separat mellom disse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9248/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

- 4 -

VI.

Boligen selges ifølge tegninger og spesifikasjoner dog slik at selgeren tar forbehold om mindre vesentlige endringer i beskrivelser og tegninger. Prosjektet er basert på en ensartet utførelse av de forskjellige leilighetstyper og individuelle ønsker om endret planløsning etc. kan ikke påregnes imøtekommet.

Boligen regnes som overtatt av kjøperen den dag den ifølge skriftlig melding fra selger er ferdig til innflytting. Slikt varsel skal gis med minst 4 ukers frist.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvor hver av partene beholder ett.

Arendal, 5.10.1984

Som selger:
AGDER ENTREPRENØR A/S

AGDER ENTREPRENØR A/S

Nils H. Thommesen

Som kjøper:

Leif Christian Brodtkorb

Thor Thommesen

Som hjemmelshavere:
ARENDAL KOMMUNE

THOR THOMMESEN OG HUSTRUS STIFTELSE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/9248/36
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:26

S K J Ø T E

Undertegnede

Arendal kommune og
Thor Thommesen og hustrus stiftelse -
som hjemmelshavere -

skjøter og overdrar herved til

Leif Christian Brodtkorb, f. nr. 050850 46111

eiendommen

gnr. 1 bnr. 444 i Arendal
samt 1/13 dels ideell andel av parsellene
gnr. 1 bnr. 354 i Arendal
gnr. 1 bnr. 731 i Arendal
gnr. 1 bnr. 737 i Arendal

på betingelser som fremgår av foranstående kjøpekontrakt av i dag for en kjøpesum stor

kr 400.000,- kronerfirehundretusen 00/100.

Arendal, 5 10 1934
ARENDAL KOMMUNE

THOR THOMMESEN OG HUSTRUS STIFTELSE

Ørnulf Christensen, Nils Thommesen, Thor Thommesen og Per Telland

X

Det bekreftes at
har underskrevet i vårt nærvær og at alle er over 18 år.

D. u. s.

Bjørg Wahlstrøm Adal Torjesen

Rett gjenpart bekreftes
SPAREBANKEN SØR
ifig. spesialfullmakt
Arendal 9. Skjelderup

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

07746 21 85

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 7.

NEDRE ØSTRE SØRENSKRIVERBEBEE ARENDAL

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	
A/S Planbygg	Nedre Tyholmsv. 8	25373

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	1	446		Arendal

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Thor Thommesen & Hustrus Stiftelse	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8	B	93/503	28		
9	B	93/503	29		
10	B	92/503	30		
11	B	98/503	31		
12	B	127/503	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		503/503	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

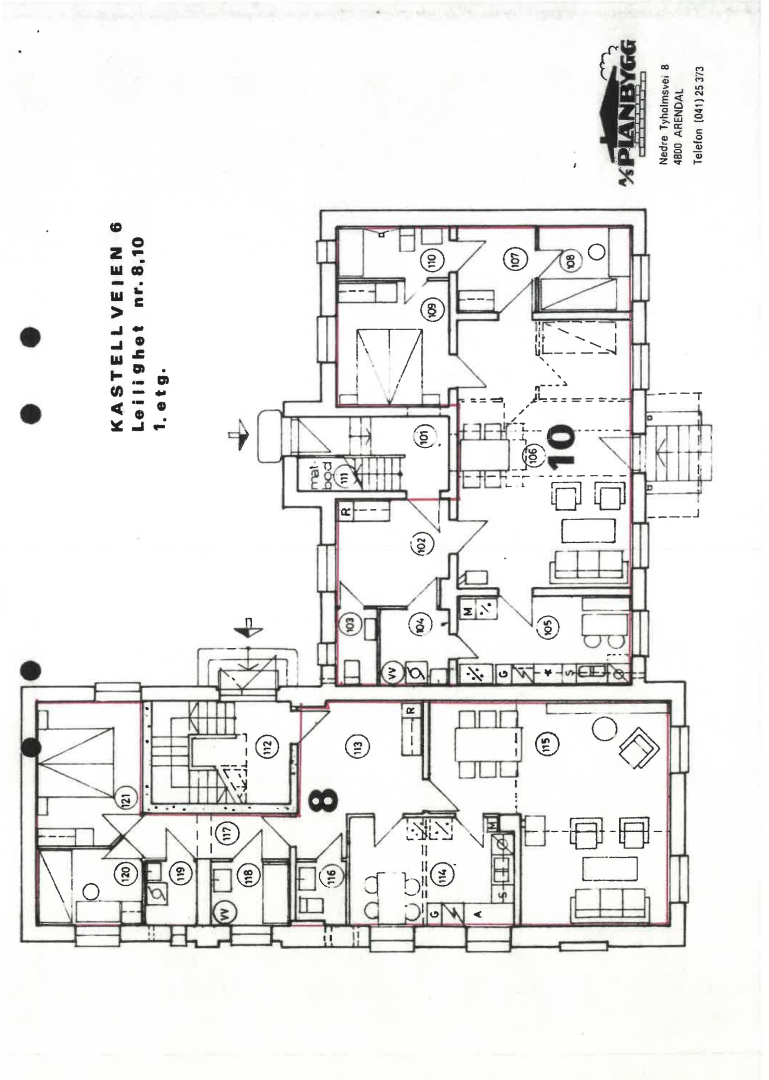
7. Supplerende tekst

Eierne og brukerne til hver boligseksjon har bil-oppstillingsplass og adkomst til Kastellveien og Skydebanen regulert i egen avtale som tinglyses ved overdragelse.

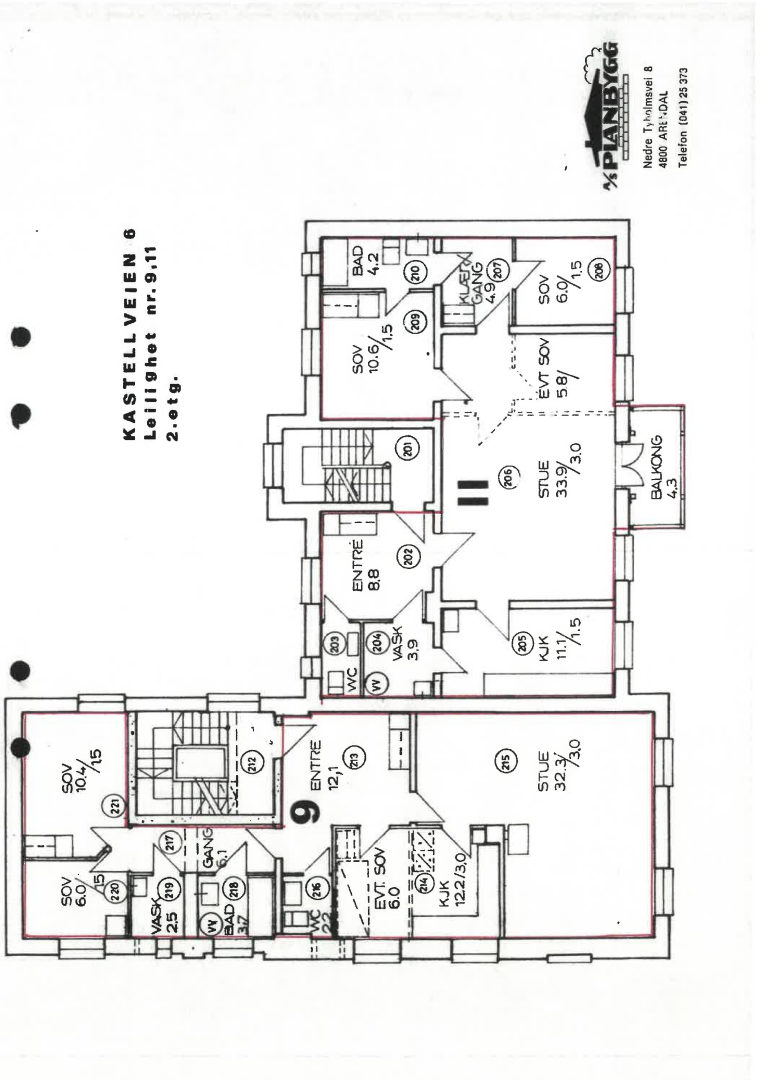
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20/8-85	Thor Thommesen & Hustrus Stiftelse
Sted: Arendal	Sign. Sign. Sign. Sign.

Tinglysingsstempel

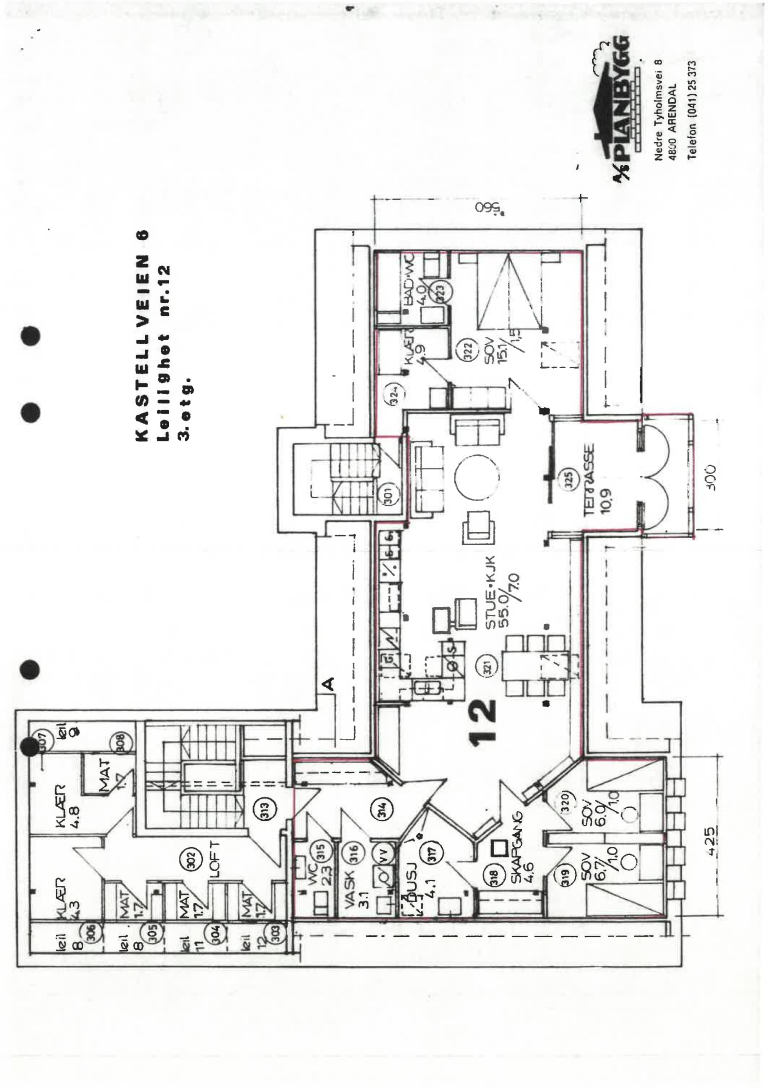
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/7746/36
Uthentet 2024-03-07 09:55



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/7746/36
Uthentet 2024-03-07 09:55



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/7746/36
Uthentet 2024-03-07 09:55



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

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

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0199/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kastellveien 6A 4841 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 501, bnr 446, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 501, bnr 354 (ideell andel 2/26) / Gnr 501, bnr 731 (ideell andel 2/26) / Gnr 501, bnr 732 (ideell andel 2/26) i Arendal kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no