



aktiv.

Havstadodden 5, 4842 ARENDAL

**Bo ved sjøen? Koselig, liten
enebolig med ca. 13 m.
dypvannsbrygge, bryggeterrasse
og fantastisk utsikt.**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Kari Krog Lund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1854
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 342.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 508, bnr. 104
Gnr. 508, bnr. 856
Oppdragsnr.: 1409250144

Enebolig med
dypvannsbrygge,
bryggeterrasse og
fantastisk utsikt.

Ønsker du deg en eiendom så nære sjøen du kan komme?
Ingen boplikt!
Panoramautsikt mot Tromøysund, over mot Vindholmen, og inn mot Mortenstø/Songebukta. Eiendommen passer perfekt som en sekundærbolig. Her kan man fortøye båten rett foran boligen, og benytte denne både inn til Arendal sentrum, eller ut i den flotte skjærgården. Hvis man ikke ønsker å bruke båten, kan man spasere bort til Arendals flotteste badestrand på Løkholmen. Egen parkeringstomt rett ved Kystveien/FV410, herfra er det tinglyst gangvei frem til eiendommen. God bussforbindelse til sentrum med flere avgang hver time.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen16
Tilstandsrapport28
Egenerklæring48
Energiattest53
Nabolagsprofil..... 123
Forbrukerinformasjon 128
Budskjema 129

Velkommen til Havstadodden 5

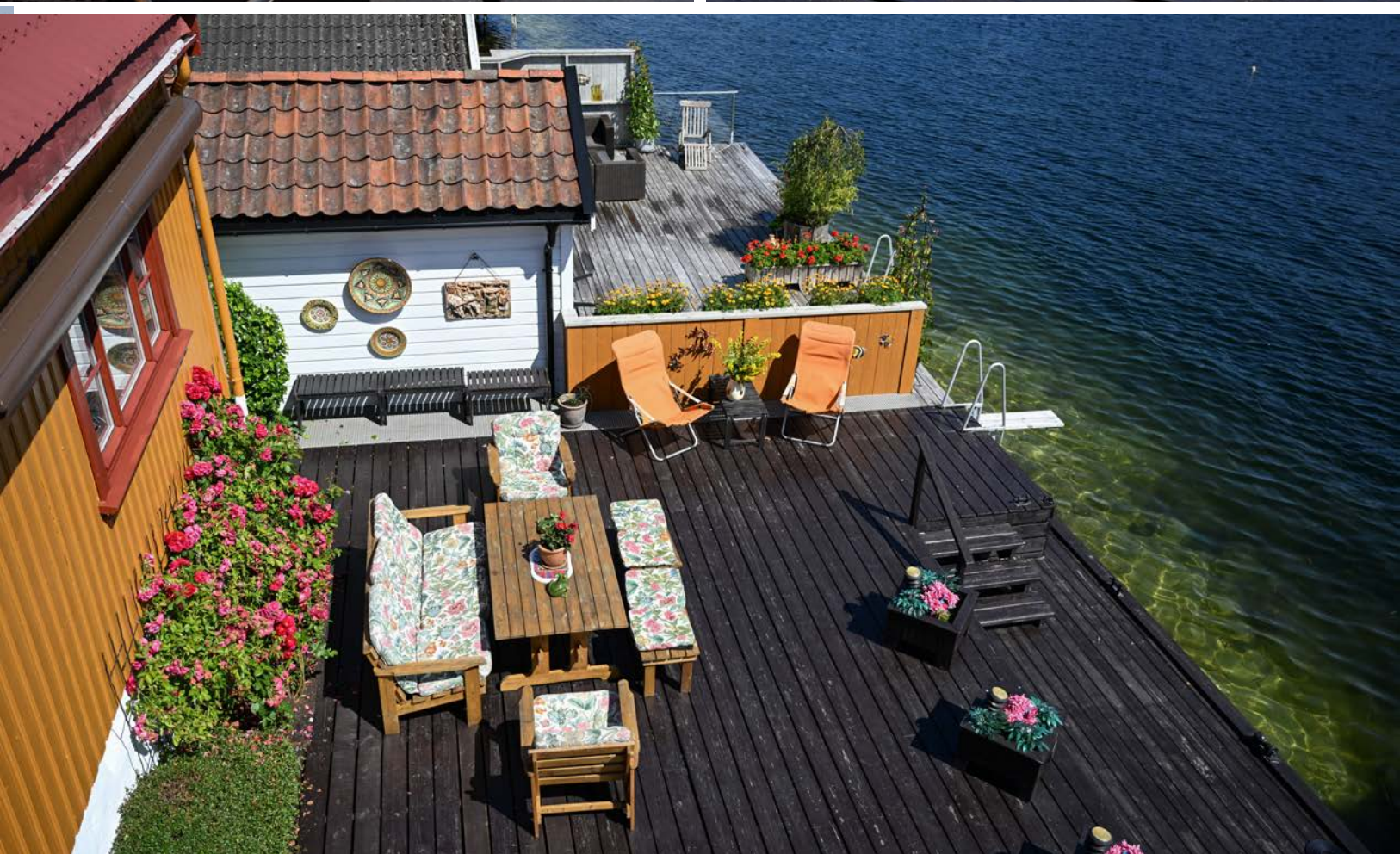
1.Etasje: Vindfang, bad/wc, gang, kjøkken, 2 stuer, soverom.
Loft: 2 Soverom - lav takhøyde - ikke målbart areal.
Kjeller: Kjellerrom med lav takhøyde - ikke målbart areal.

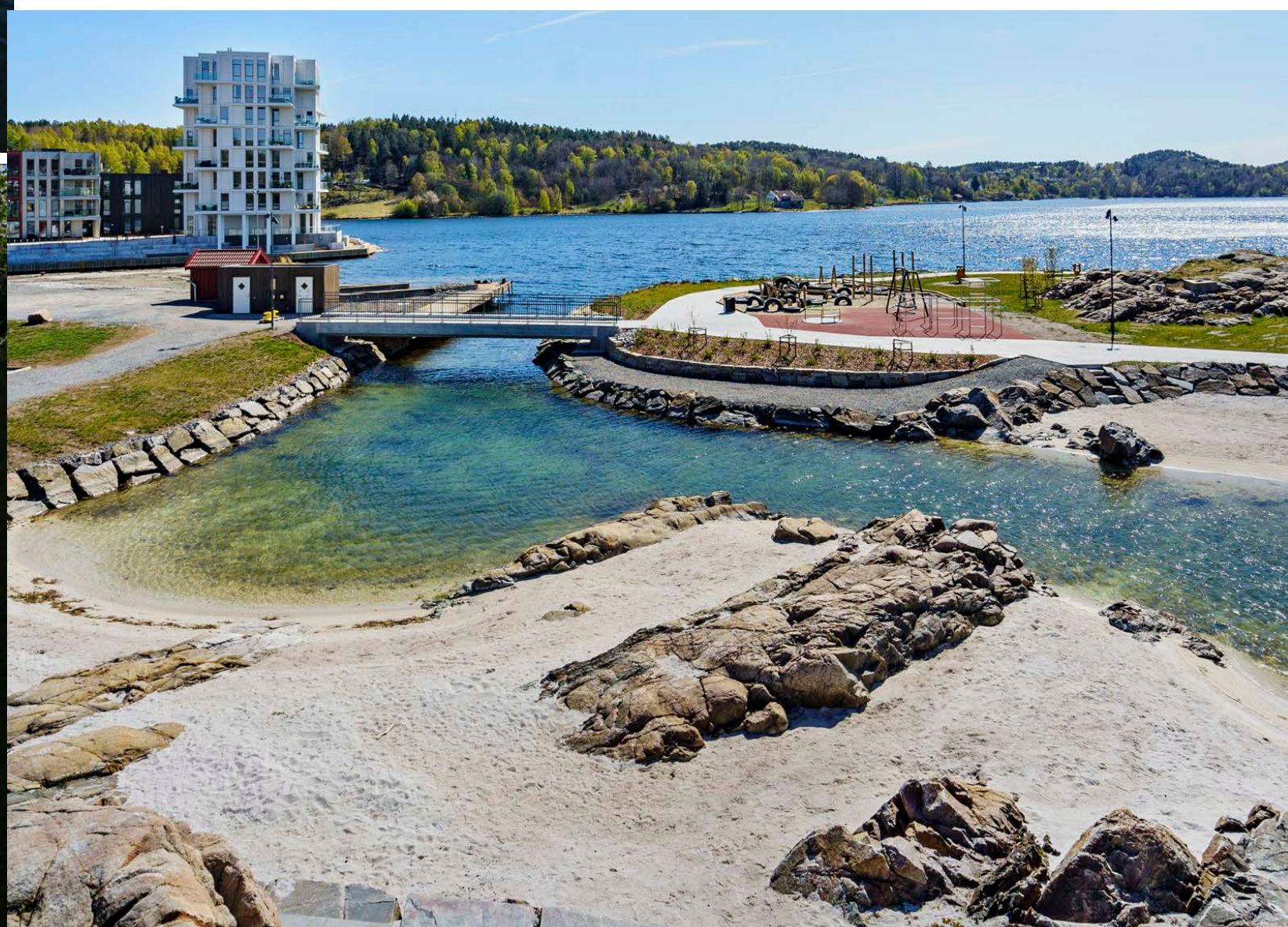
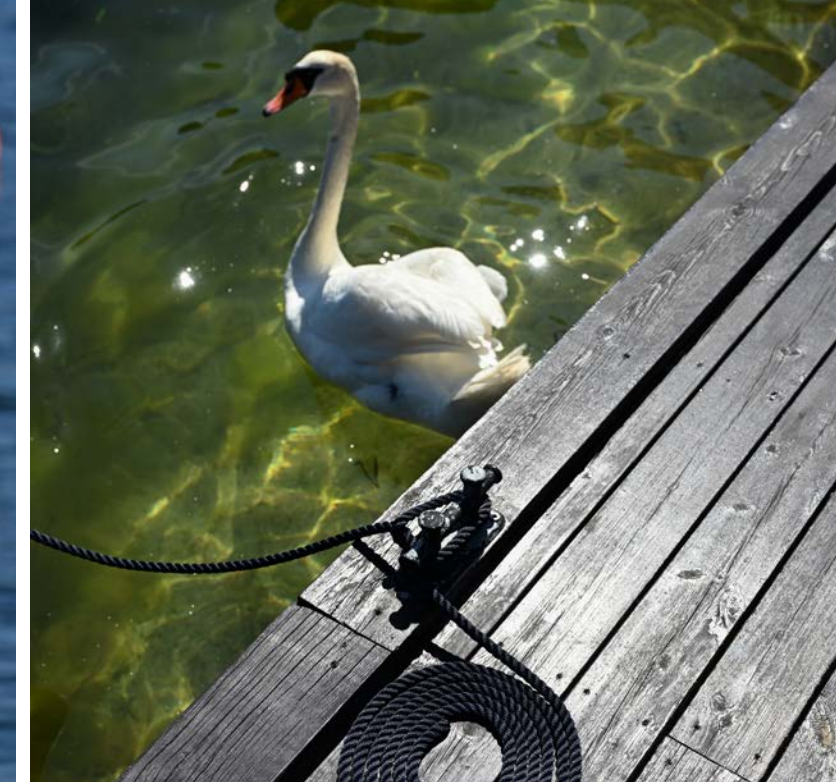






Fantastisk beliggenhet med utsikt mot Tromøysund over mot Bryggebyen og Løkholmen.







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom.

Ikke målbare arealer

Kjeller og loft er med grunnflate 19m2, til sistnevnte er ikke målbar pga. manglende takhøyde.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tinglyst rettighet til gangvei over 4203-508/107 fra parkeringsplass til bolig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 65m2 / P- rom = 65m2.

Kjeller og loft er med grunnflate 19m2, til sistnevnte er ikke målbar pga. manglende takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

342.4 m²

Tomtebeskrivelse

4203-508/104 utgjør 310,4 kvm. og er bebygd med enebolig og brygge. 4203-508/856 utgjør 32 kvm og er avsatt som parkeringsplass for eiendommen. Stor bryggeterrasse/dypvannsbrygge (ca 85 kvm med ca. 13 m. strandlinje) med overbygd utekjøkken og badestige. Motorstyrt terrassemarkise. Levegger

mot naboeiendommer. Gangsti til parkeringsplass, med noe beplantning langs sti og bak boligen. Tomt til parkering er gruset.

NB! Det er godkjent at levegg mot nabo på venstre side av brygga, kan bygge leveggen noe høyere enn det den er i dag.

Det foreligger reklamasjon på skader i betong på brygga. Halvorsen bygg AS har bekreftet reklamasjonen og at det ikke vil påløpe kostnader for eier av eiendommen. Antatt utbedring våren 2026.

Beliggenhet

Meget sentralt beliggenhet på Havstad, ca 2,5 km øst for Arendal sentrum. Det er gangavstand til Birkenlund skole, barnehager (bl.a. Gullfakse og Stjerneglimt), samt dagligvarebutikk (Coop extra) med postfilial på Birkenlund. I nærområdet finner man flott turterreng med lysløype som kan anvendes både sommer og vinter og Arendals fineste badeplass på Løkholmen. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med flott utsikt mot Tromøysund og over mot Bryggebyen og Løkholmen. God bussforbindelse til og fra Arendal sentrum fra Kystveien.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg Kystveien/FV410 mot Eydehavn. Kjør gjennom tunell på Havstad, videre forbi Havblikk, ta deretter første avkjørsel til høyre vis a vis Slaatene. Parkering på gruset p-plass til venstre ved innkjørselen. Herfra er det tinglyst gangvei frem til eiendommen. Vil bli skiltet ved visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse, hovedsakelig eldre eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gullfakse barnehage ((0)1-6 år), 72 barn, 1.3 km

Enghaven barnehage (0-6 år), 20 barn, 1.4 km

Stjerneglimt Steinerbarnehage (1-6), 30 barn, 1.7 km

Skoler:

Birkenlund skole (1-10 kl.), 574 elever, 23 klasser, 0.9 km

Arendal videregående skole - Mølleheia

Arendal videregående skole - 880 elever, 30 klasser, 3.5 km

Skolekrets

Birkenlund skole (1-10)

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Havstad øst 2 min gangvei, 0.1 km. Linje 101, N101, 102, 103.

Tog fra Arendal stasjon ca. 2 km.

Fly fra Kristiansand Kjevik ca. 55 min kjørevei.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.06.2025 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Når kjøpte du boligen? 1973

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 51 Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei, har vært benyttet som fritidsbolig

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring? Gjensidige. Polise/avtalenr.

67680855

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Nei

Kjenner du til om det er/har vært problemer med

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fukt i

krypkjeller

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe

skjevheter grunnet alder

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av

flaglært. Beskrivelse: Tak, fasade, vinduer. Arbeid

utført av: Byggmester Thor Gustav Lien

Er det foretatt radonmåling? Nei

For ytterligere opplysninger vises det til vedlagte

egenerklæringsskjema fra selger.

Standard

Opprinnelig byggeår 1854, senere tilbygd i 1961 og i

1974.

Eiendommen har av nåværende eier vært godkjent

benyttet til fritidsbolig, men er opprinnelig en

enebolig (våningshus), og selges som dette. Kjøper

kan benytte boligen som sekundærbolig , da det ikke er boplikt i dette området. Eventuelt kan det søkes om bruksendring til fritidsbolig.

Innvendig beskrivelse:
Gulv med teppe og belegg.
Vegger med panel/malt panel, malte plater/strie og tekstiltapet. Respatexplater på bad.
Himling med malte plater, bjelker i enkelte rom (bjelker går ned til en høyde på ca. 1,85 m), panel og malt panel.
Innredninger og installasjoner:
1.Etasje:
Vindfang: Inngangsdør av nyere dato.
Bad/wc: Baderomsinnredning med hvite laminerte fronter, laminat benkeplate, klosett, dusjnise med forheng. Reflektorovn.
Gang: Trapp til loft. Forheng med hyller bak.
Kjøkken: Kjøkkeninnredning med laminerte fronter (fra -70 tallet), veggplater med oppheng.
Stue 1: Hjørne med barinnredning. Panelovn.
Stue 2: Verandadør til bryggeterrasse med utekjøkken og dypvannsbrygge.
Soverom: Tidligere del av stue avdelt med vegg.
Garderobe med forheng, plassbygde hyller.

Loft: Lav takhøyde, ikke målbart areal, det foreligger ikke bygningstegninger av loftet, og kan derfor ikke ansees som godkjent for varig opphold.
Soverom: Trapp fra 1.etasje, plassbygde hyller, kott under skråtak.
Soverom: Kott under skråtak, sikringsskap med automatsikringer.

Kjeller: Lav takhøyde, ikke målbart areal.
Kjellerrom: OSO 200 ltr. bereder (ca. 2 år gammel), privat kloakkpumpe som pumper kloakk opp til offentlig ledning - Sulzer styringsenhet til pumpen

(ca. 2 år gammel), PVC-rør. Installert vannmåler - ny vannledning (ca. 2 år gammel).

Det er behov for oppussing og modernisering av boligen.

Det er lagt lys med sensor fra stue til brygge.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Årsak / Konsekvens: Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil lede vann mot mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.
Drenering: Drenering og fuktsikring - Grunnmursplate kun montert på tilbakefylte vegg side vest ende nord. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende grunnmursplate på øvrige deler av mur. Konsekvens: Kjelleren vil være fuktig. Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørre kjellere
Yttervegg: Kledning - Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Eternitplater på vegg syd. Råte i en del kledningsbord på vegg vest ende syd. Kledning har liten lufting i fra bunnen av veggene, kan forkort levetiden. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg. Anbefalt tiltak: Her er nå behov for en del vedlikehold.
Takkonstruksjon: Takkonstruksjon - Taket er av type saltak på hovedbygg. Konstruksjonen består av åser

med takbord, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter. Ingen isolasjon på hovedbygg, kun synlig på tilbygg side vest. Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekks av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder og byggestil. Konsekvens: Varmetap og muligheter for kondens uten isolasjon. Anbefalt tiltak:
Isolere tak til hovedkonstruksjon.
Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Tekking er med plastbelagte stålplater på hovedbygg og tilbygg vest. Undertak er med bord. Tekkingen er fra ca 1985 på hovedboligen og tilbygg syd i fra 2025 er med duk og har vanlig elde mht. alder. Enkelte vannbord dekker lite ut over plater. Noe rust på plater ved takfoter. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Rust vil på sikt videreutvikle seg. Anbefalt tiltak: Deler av tekkingen trenger nå utbedringer.
Renner, nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Enkelte nedløp mangler, må monteres. Årsak / Konsekvens: Årsak: Nedløp ikke montert. Konsekvens: Vegger under nedløp blir ekstra fukt utsatt. Anbefalt tiltak: Montere manglende nedløp.
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Kun grovkjeller under den opprinnelige delen. Liten takhøyde og mangelfull utlufting. Noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering. Årsak / Konsekvens: Årsak: Relatert til utvendig drenering og manglende ventiler. Konsekvens: Vil oppstå fuktig miljø i kjelleren.
Krypkjeller: Innvendig inspeksjon er mulig - Krypkjeller på del syd, er kun inspisert i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret. Noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering. Mangelfull utlufting og liten høyde, er en

risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn. Årsak / Konsekvens: Årsak: Relatert til utvendig drenering og manglende ventiler. Konsekvens: Vil oppstå fuktig kledning i kjelleren. Anbefalt tiltak: Utbedre utlufting.
Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til flere rom i 1. etasje. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte. Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 28mm. TG er ut i fra standard. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Vil svekke bære evnen til bjelkelaget. Anbefalt tiltak: Eventuelt forsterke bjelkelaget.
Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo av meget enkel type. Håndløpere mangler på vegger og liten høyde i bunnen og toppen av løpet. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk. Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres
Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført. Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.
Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull utlufting av boligen innvendig, må utbedres. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende ventilasjon. Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig. Anbefalt tiltak: Montere ventiler for utlufting

Forhold som har fått TG3:
Bad - 1. etasje
Samlet vurdering: Rommet slik det fremstår pr. i dag, trenger oppgradering før videre bruk. TG er iht. NS-3600.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Rommet ikke vanntette mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak: Oppgradering.
Estimert kostnad: kr. 250 000,-

Kjøkken - 1. etasje
Samlet vurdering: Rommet er nå modent for oppgradering. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende montering av kjøkkenventilator. Konsekvens: Matos på kjøkkenet. Anbefalt tiltak: Montere kjøkkenventilator.
Estimert kostnad: kr. 15 000,-

Totalt estimerte kostnader på TG3 kr. 265 000,-

Takstmanns kommentar til oppsummering av bygningens tilstand:
Bolig av eldre dato med tilhørende brygge beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og vest. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en del vedlikehold/oppgradering.
Utvendig er det deler av kledning, taktekingen og dreneringen som først står for tur.
Innvendig er det badet, forsterke bjelkelag i 1. etasje i samtlige rom og 1. etasje må også utluftes bedre innvendig.
Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Boligen Har blitt påbygd 2 ganger:
1961 - Påbygg med stue (og soverom)
1974 - Utvidelse av bad/wc
Ellers regelmessig utvendig vedlikehold av kledning, vinduer og tak.
Arbeid på elektrisk anlegg har vært utført av Richard Andersen Elektro AS.
2024 - Ny påkobling til offentlig vann- / avløpsanlegg, samt installasjon av vannmåler.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiberkabel fra Telenor.

Parkering
Egen tomt (4203-508/856) med 2 parkeringsplasser ved innkjørsen fra Kystveien.

Solforhold
Sol fra tidlig morgen til ca. 16:30-17:00 (på brygga) sommerstid.

Forsikringsselskap
Gjensidige skadeforsikring

Polisenummer
67680855

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Strøm: Panelovn, reflektorovn.
Tidligere pipe er fjernet, ikke mulighet for vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 890 000

Kommunale avgifter
Kr 7 587

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Vann/avløp kr. 4 697,- + renovasjon (fritid) kr. 2 890,-.
Eiendommen har vært benyttet som fritidsbolig, det må derfor påregnes høyere avgifter som primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatt
Kr 7 532

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 439 028

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 756 112

Formuesverdi sekundær år
2023

Årlig velavgift
Kr 100

Velforening
Havstadodden veilag

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 508, bruksnummer 104 i Arendal kommune.Gårdsnummer 508, bruksnummer 856 i Arendal kommune.

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

4203/508/104:
Dokumentnr: 905658 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

17.11.2022 - Dokumentnr: 1307771 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:107

4203/508/856:
Dokumentnr: 905658 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

17.11.2022 - Dokumentnr: 1307771 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:508 Bnr:107

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. For byggesaker søkt om før 1998, utstedes det ikke ferdigattest. Kommunen vil avvise søknader om ferdigattest for slike saker. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte tiltak blir lovlige, men at saken ikke avsluttes med en ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger bygningstegninger av loftsetasjen som er innredet og blir brukt som 2 soverom, og derfor ikke tilfredsstillr kravene til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ny vannledning for ca. 2 år siden, ferdigmelding for vann/avløpsarbeid foreligger, datert 23.05.2024. Arbeid utført av Sandås anlegg AS. Vannmåler er montert, ferdigmelding foreligger, datert 16.08.2024. Rørleggerfirmaet Leif og Per Aanonsen AS. Privat avløpspumpe (Sulzer) som pumper kloakk til offentlig ledning ca. 2 år gammel. Parkeringsplasser på egen tomt ved avkjørsel fra Kystveien/FV410, herfra er det tinglyst gangvei over eiendommen 4203-508/107 iht. kart i tinglyst servitutt.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Registrert i Sefrak-registeret Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16. Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus. Reguleringsplan: Uregulert. Planer under arbeid: Nei.

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

ut.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
NB! Ikke boplikt!

Kommentar konsesjon
Vedr. parkeringstomt 4203-508/856. Tomten er ubebyggt, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningssmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, oppgjørshonorar kr 6 950,- og visninger (3 inkl. i avtalen) kr 1 800, - pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 484,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, utleggsgebyr/ garantipremie, søk i eiendomsregister/e-signering og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

07.08.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr: 508 Bnr: 104



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 399103
Opprettet: 08.06.2025
Utskrift: 10.06.2025



Erik Sørensen AS

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



Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 08.06.2025
Utskrift: 10.06.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen. Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023. Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt. Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850. Takteking er inspisert i fra bakkenivå. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde. Kostnadssum på TG3 er kun et estimat. Brygge er ikke inspisert. Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.
Forutsetninger
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig
TG 0 2 stk Geologiske forhold Skredfare Flomfare
TG 1 8 stk Mur, terreng, stikkledninger og tanker Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Grunnmur og fundamenter Grunnmur Yttervegg Konstruksjon



	Vinduer og ytterdører Vinduer og ytterdører Renner, nedløp og beslag Beslag Tekniske anlegg, VVS-anlegg Vannrør (stoppekran) Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Varmtvannsbereder
TG 2 12 stk	Mur, terreng, stikkledninger og tanker Terrengforhold Drenering Drenering og fuksikring Yttervegg Kledning Takkonstruksjon Takkonstruksjon Yttertak Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Renner, nedløp og beslag Renner og nedløp Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) Krypkjeller Innvendig inspeksjon er mulig Etasjeskiller og gulv på grunn Etasjeskiller Innvendige trapper Innvendige trapper Radon Radon Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
TG 3 2 stk	Bad - 1. etasje Samlet vurdering: 250 000,- Kjøkken - 1. etasje Samlet vurdering: 15 000,- Estimerte kostnader på TG3265 000,-

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 08.06.2025
Utskrift: 10.06.2025

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



TG IU
1 stk

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tilhørende brygge beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd og vest. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en del vedlikehold/oppgradering.

Utvendig er det deler av kledning, taktekingen og dreneringen som først står for tur.

Innvendig er det badet, forsterke bjelkelag i 1. etasje i samtlige rom og 1. etasje må også utluftes bedre innvendig.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Aktiv Eiendomsmegling as	Rekvirert dato:	28.05.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	06.06.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Havstadodden 5, 4842 Arendal		Kommunnr: 4203	Kommune: Arendal
Gnr	Bnr		
508	104		

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Kari Krog Lund

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 08.06.2025
Utskrift: 10.06.2025

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



Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.		

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	310,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.
Tomtebeskrivelse	
Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1854	1960-73-74	Påbygg.



Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig		
Areal skjema		
Etasje		BRA-i
1. etasje		65
Sum BRA:		65
Romfordeling		
Etasje	Romtype	
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom.	

Kommentar til arealopplysninger	
Bruksareal = 65m2. P- rom = 65m2.	
Kjeller og loft er med grunnflate19m2, til sistnevnte er ikke målbar pga. manglende takhøyde.	



Bygningsbeskrivelse

Enebolig	
Mur, terreng, stikkledninger og tanker	NS 3600 - Pkt. 21
Vurdering / Avvik	
TG 2	Terrengforhold Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Årsak / Konsekvens: Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.
TG 1	Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Grunnmur og fundamenter	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
TG 1	Byggegrunn Byggegrunn består av fjell og fyllmasse. Grunnmur Grunnmur består av gråstein/betong. Deler av mur står an rett på fjell.
Drenering	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
TG 2	Drenering og fuktsikring Grunnmursplate kun montert på tilbakefylte vegg side vest ende nord. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende grunnmursplate på øvrige deler av mur. Konsekvens: Kjelleren vil være fuktig. Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørre kjellere.

Havstadodden 5

4842 Arendal
Gnr.: 508 Bnr.: 104

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 08.06.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 10.06.2025
Telefon: 90635160



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består sannsynligvis av plank på den opprinnelige delen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Eternitplater på vegg syd. Råte i en del kledningsbord på vegg vest ende syd. Kledning har liten lufting i fra bunnen av veggene, kan forkort levetiden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Her er nå behov for en del vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak på hovedbygg. Konstruksjonen består av åser med takbord, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter. Ingen isolasjon på hovedbygg, kun synlig på tilbygg side vest. Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekks av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og byggestil.

Konsekvens: Varmetap og muligheter for kondens uten isolasjon.

Anbefalt tiltak:

Isolere tak til hovedkonstruksjon.

Havstadodden 5

4842 Arendal
Gnr.: 508 Bnr.: 104

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 08.06.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 10.06.2025
Telefon: 90635160



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lektet og yttertekking)

Tekking er med plastbelagte stålplater på hovedbygg og tilbygg vest. Undertak er med bord. Tekkingen er fra ca 1985 på hovedboligen og tilbygg syd i fra 2025 er med duk og har vanlig elde mht. alder. Enkelte vannbord dekker lite ut over plater. Noe rust på plater ved takfoter.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Rust vil på sikt videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Deler av tekkingen trenger nå utbedringer.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Enkelte nedløp mangler, må monteres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Nedløp ikke montert.

Konsekvens: Vegger under nedløp blir ekstra fukt utsatt.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende nedløp.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kun grovkjeller under den opprinnelige delen. Liten takhøyde og mangelfull utlufting. Noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering og manglende ventiler.

Konsekvens: Vil oppstå fuktig miljø i kjelleren.

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen rundt boligen.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller på del syd, er kun inspisert i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret. Noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering. Mangelfull utlufting og liten høyde, er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering og manglende ventiler.

Konsekvens: Vil oppstå fuktig kledning i kjelleren.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant ved dør og litt fall ved sluk. Terskel ved dusjen. Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet vil vann renne ut dør før det når sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater, mangler forsegling i skjøter ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er stedvis løsnet i fra underlaget.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er utelatt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



TG 3

Samlet vurdering:

Rommet slik det fremstår pr. i dag, trenger oppgradering før videre bruk. TG er iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Rommet ikke vanntette mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

Estimert kostnad:

250 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Avløp og vannrør

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

Avtrekk

Kjøkkenventilator er ikke montert.

Innredning

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av kjøkkenventilator.

Konsekvens: Matos på kjøkkenet.

Anbefalt tiltak:

Montere kjøkkenventilator.

Estimert kostnad:

15 000,-

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



Etasjeskiller og gulv på grunnNS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til flere rom i 1. etasje.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 28mm.

TG er ut i fra standard.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil svekke bære evnen til bjelkelaget.
Anbefalt tiltak:
Eventuelt forsterke bjelkelaget.

Innvendige trapperNS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo av meget enkel type. Håndløpere mangler på vegger og liten høyde i bunnen og toppen av løpet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.
Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteinerNS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Havstadodden 5

4842 Arendal

Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



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

Vurdering / Avvik

TG IU

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

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

Rom for varig oppholdNS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu soverom 1. etasje.
Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu soverom 1. etasje.
Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

RadonNS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Geologiske forholdNS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller del nord, er ikke funksjonstestet. Vannet var avstengt ved befaringen.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à nyere dato montert i kjelleren.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufning av boligen innvendig, må utbedres.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montere ventiler for utlufting.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i soverom 2. etasje på vegg syd, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Utelys.



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

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Havstadodden 5

4842 Arendal
Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Havstadodden 5

4842 Arendal
Gnr.: 508 Bnr.: 104

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 10.06.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250144

Selger 1 navn

Kari Krog Lund

Gateadresse

Havstadodden 5

Poststed

ARENDALE

Postnr

4842

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År1973

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år51

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapGjensidige

Polise/avtalendr.

67680855

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- noe fukt i krypkjeller
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- noe skjevheter grunnet alder
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Tak, fasade, vinduer
- Arbeid utført av
- Byggmester Thor Gustav Lien
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: KKL
- 2
- 49

- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1409250144

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250144

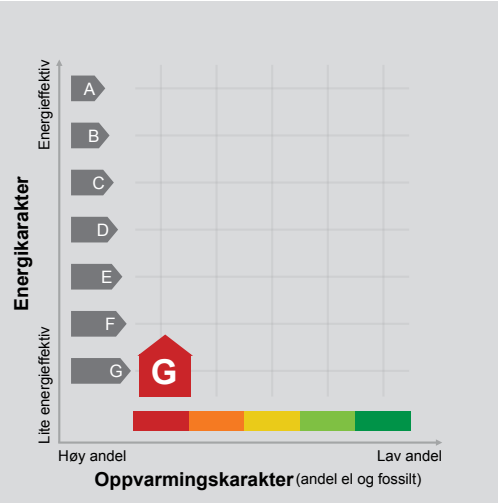
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Krog Lund	8ee6c1b484a415e95d592 ed4847dc6989316a102	02.08.2025 12:28:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250144

ENERGIATTEST



Adresse	Havstadodden 5
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	508
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	167041639
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-150824
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Isolere varmtvannsrør
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1854
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

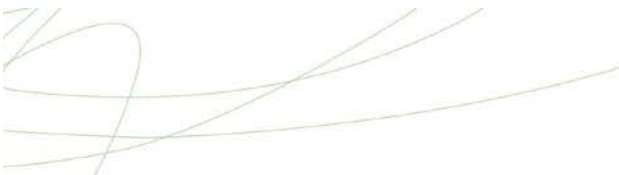
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	508	Bnr.:	104	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Havstadodden 5, 4842 Arendal					Dato:	17.07.2025, lgu
Beregnet areal:	310,4 m2						
Bygningstype:	Våningshus benyttet som fritidsbolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA, ferdigmelding VM			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport
x	Se merknad ang. jordskiftesak

Merknad:

Det pågår en jordskiftesak gnr. 508 i Arendal. Saken gjelder rettsendrende sak og har fått saksnummer 23-094292REN-JAGD/JARD. Kontakt Agder jordskifterett for mer informasjon om saken.

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

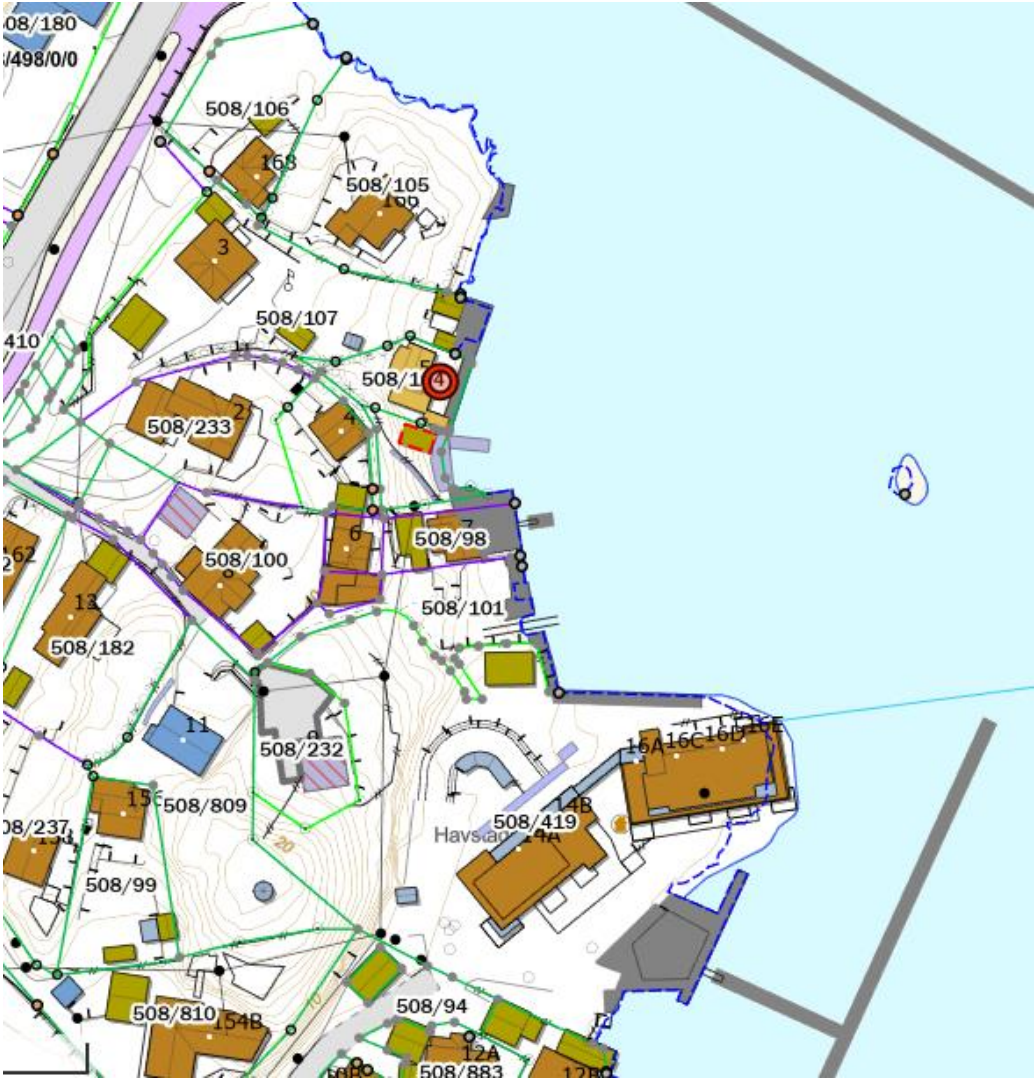
Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

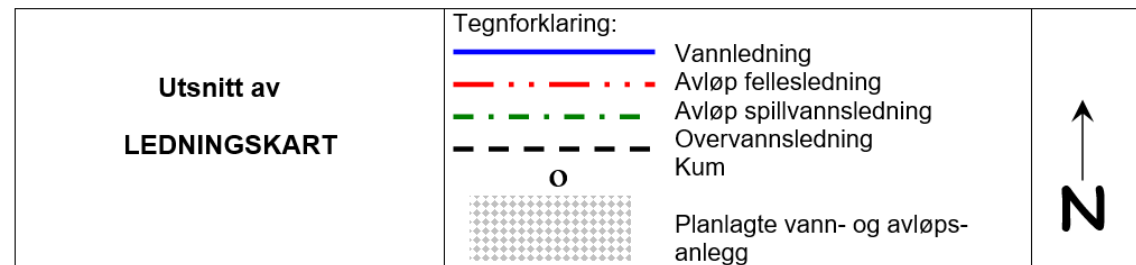
	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr	
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 12 228,60
Herav eiendomsskatt pr år	kr 7 532,00
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.	
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.	
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.	

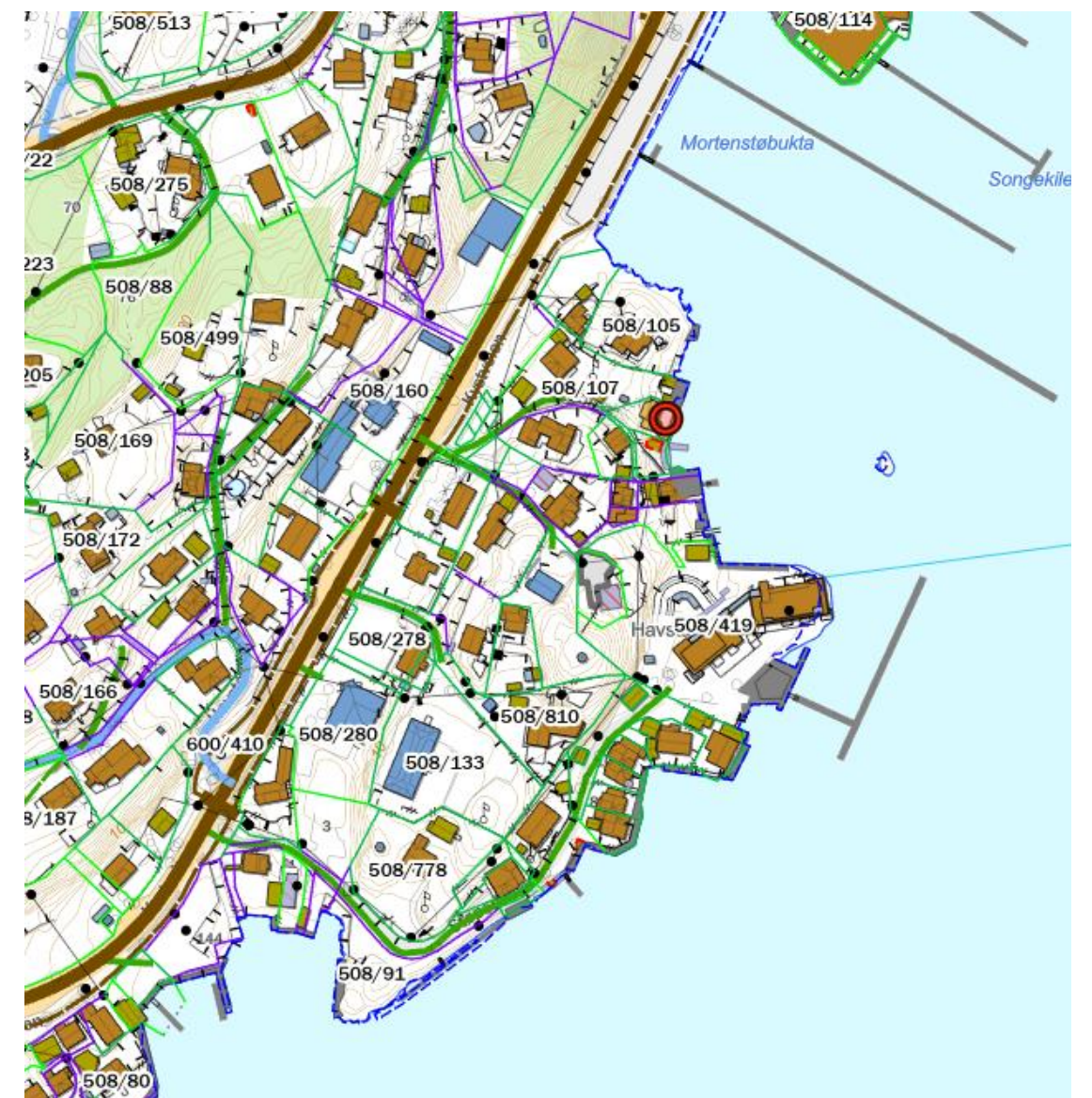
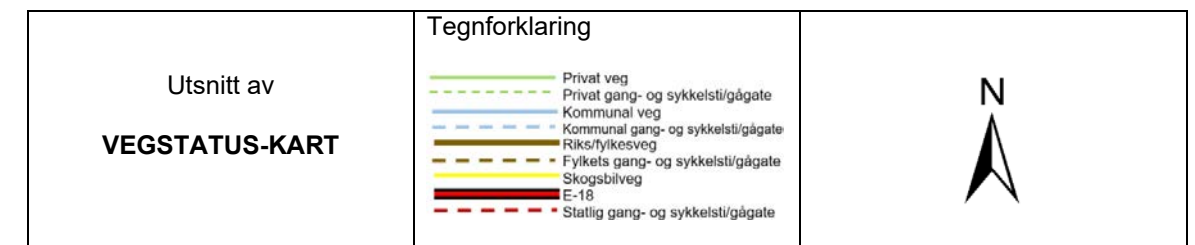
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N ↑
--------------------------------	--	--------



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



AGDER JORDSKIFTERETT

Dok 749

JORDSKIFTEAVGJØRELSE OG AVSLUTNING AV SAKEN

Dato: 19.05.2025

Sted: Jordskifterettens kontor, Arendal

Sak: 23-094292REN-JAGD/JARD Havstadoddveien, gnr. 508 i Arendal

Saken gjelder: Bruksordning vei

Rettens leder: Jordskiftedommer Line Baasland

Teknisk utreder: Overingeniør Joar Sløgedal Løvland

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Filadelfiamenigheten		Arendal (4203)	508	88	
Wenche Fone Eirik V Tamber Vinje		Arendal (4203)	508	98	
Hilde Linnea Haugenæs	Advokat Vegard Bø Bahus	Arendal (4203)	508	99, 809	
Arvid Enggrav		Arendal (4203)	508	100	
Sameiet Havstadodden	Advokat Glenn Vidar Heia	Arendal (4203)	508	101	
Carl Frode Holtan-Gjeruldsen	Advokat Vegard Bø Bahus	Arendal (4203)	508	102, 484 503	
Hilde Birgitte Førsumd		Arendal (4203)	508	103	
Therese Christel Førsumd		Arendal (4203)	508	103	
Tone Førsumd		Arendal (4203)	508	103	
Kari Krog Lund		Arendal (4203)	508	104	
Otto Bjørn Møller-Hansen		Arendal (4203)	508	107	
Oddvar Handeland		Arendal (4203)	508	132	
Grethe Lehrmann Lasse Lehrmann		Arendal (4203)	508	182	
Gh Bygg og Stillasutleie AS		Arendal (4203)	508	232	
Kjell Kjebekk		Arendal (4203)	508	233 453 840 886	

Jan Hammarstrøm		Arendal (4203)	508	237	
Arne Jacob Baardsen		Arendal (4203)	508	419	1
Ivan Tommy Jensen Åse Heie Risdal Oftebro		Arendal (4203)	508	419	10
Magne Gerhard Øyrås Björg Øyrås		Arendal (4203)	508	419	11
Håkon Eiker Unni Eiker		Arendal (4203)	508	419	12
Tone Henningsen Bård-Einar Henningsen		Arendal (4203)	508	419	13
Kari Gitmark Stein Norman Leistad		Arendal (4203)	508	419	14
Mari Egseth Lystad Arild Ivar Roar Lystad		Arendal (4203)	508	419	15
Bernt Ole Sommervold-Vimme Elin Sommervold-Vimme		Arendal (4203)	508	419	16
Runar Jernquist Otterlei		Arendal (4203)	508	419	17
Sigurd Engbråten Sigrid Synnøve Hylland Engbråten		Arendal (4203)	508	419	18
Malming Consulting AS		Arendal (4203)	508	419	19
Tore Gundersen		Arendal (4203)	508	419	2
Øistein Olsen Turid Hansen		Arendal (4203)	508	419	20
Maria Kathea Johansen		Arendal (4203)	508	419	21
Horst Burger Gerd Aaby		Arendal (4203)	508	419	22
Signe Gunn Strømvoll Rune Harald Sund Strømvoll		Arendal (4203)	508	419	23
Reidar Fossen		Arendal (4203)	508	419	24
Astrid Synnøve Bjerke Bjørn Harald Bjerke		Arendal (4203)	508	419	25
Ingvild Jensen		Arendal (4203)	508	419	26
Audun Skretting		Arendal (4203)	508	419	27
Lindy Elida Riisnes Egil Riisnes		Arendal (4203)	508	419	28
Unni Synnøve Ryssgård Atle Ryssgård		Arendal (4203)	508	419	29
Steinar Andersen Hanne Elisabeth Normannvik		Arendal (4203)	508	419	3
Frank Aksel Halstensen Marianne Tjørhom Halstensen		Arendal (4203)	508	419	4
Peter Ibsen Henriksen Hanne Henriksen		Arendal (4203)	508	419	5
Steinar Andersen		Arendal (4203)	508	419	6
Kristin Tønnessen		Arendal (4203)	508	419	7
Tove Næss		Arendal (4203)	508	419	8
Thea Lyche		Arendal (4203)	508	419	9

1. Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h og g.

2. Hjemmel

Jordskifteløsningen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-8. Sakskostnadene fastsettes og fordeles etter jordskifteloven §§ 7-1 og 7-6.

3. Bakgrunn

Saken gjelder en del av veisystemet som heter Havstadodden. Veien er en blindvei som går sør-østover fra Kystveien, og går over i gangvei ned til sameiet Havstadodden og forbindelse til Støperiveien. Veien betjener flere boligeiendommer og en dyreklinikk. Veilengda utgjør 70 meter. Det har tidligere ikke vært veilag eller regler for drift og vedlikehold av veien.

4. Saksbehandlingen

Advokat Bahun krevde sak på vegne av Carl F. Holtan-Gjeruldsen og Hilde Linnea Haugenæs for Agder jordskifterett 23.6.2023. Kravet gjaldt avklaring av rettigheter og plikter til felles privat vei og etablering av veilag/bruksordning.

Det ble avholdt saksforberedende møte med befaring 15.9.2023, for klarlegging av problemstillinger og forberedelse av saken.

Det ble avhold rettsmøte med befaring 7.5.2024. På bakgrunn av innspill fra partene utarbeidet jordskifteretten forslag til bruksordning for veien. Forslag ble sendt til partene 22.7.2024, med lovlig frist til å komme med innspill. Det kom inn flere innspill. Innspillene ble oversendt til partene 2.12.2024, slik at de fikk anledning til å komme med merknader til innspillene. Før oversendelsen av innspillene gjorde jordskifteretten nye innmålinger i området, og sendte ut korrigert kart for veitraseen sammen med innspillene. Ved oversendelsen ble det også opplyst om retting av feil gnr./bnr., og ytterligere forklaringer til forslaget.

På bakgrunn av innspillene og merknadene lagde jordskifteretten nytt forslag til bruksordning. Forslaget ble endret såpass mye at det var påkrevd med ny høringsrunde. Forslag til jordskifteavgjørelse ble sendt partene 13.2.2025, med lovlig frist til å komme med innspill.

Det kom inn fire innspill som ble sendt til partene 18.3.2025, slik at de ble gitt anledning til å komme med merknader. Det kom inn en merknad etter dette. Ingen av partene har hatt merknader til at saken blir avsluttet skriftlig uten nytt rettsmøte.

Saken avsluttes nå med endelig jordskifteløsning.

Saken er blitt løst ved at det er lagd en bruksordning for veien. Dersom det etter at denne bruksordningen er avsluttet er behov for å fastlegge eiendomsgrenser, eierskap, bruksretter eller kompensasjon for bruk av veien i området kan partene kreve ny sak for jordskifteretten.

5. Innspill og merknader til jordskifterettens forslag datert 11.2.2025

Nedenfor er kort oppsummert det som i hovedsak er anført i de innspill og merknader som kom inn etter at forslaget pr. 11.2.2025 ble sendt ut.

Kjell Kjebekk

Stiller spørsmål ved at ny veitrase er tegnet inn på hans eiendom, og ber om en redegjørelse for det rettslige grunnlaget for dette. Ber retten spesifisere om det eksisterer/ikke eksisterer veirett på den delen av gnr. 508/132 som ikke inngår i veiarealet lenger. Ber retten vurdere tapsgarantien i jordskifteloven § 3-18 i denne saken, og at det blir vist hvordan retten har vurdert ulempene for flertallet opp mot fordelene for mindretallet.

Advokat Roald Solberg-Jacobsen på vegne av Grethe og Lasse Lehrmann

Gnr. 508/182 kan ikke akseptere at et flertall skal kunne foreta større tiltak som standardheving og omlegging av veien, slik det står i § 2 første avsnitt i vedtektene.

Oddvar Handeland

Veien i forslaget er nå 2,10 m bred øverst ved postkassene og ca. 2,30 m bred nederst ved søppelstativet, og er for smal for større biler. Det er betydelig biltrafikk på veien, og det er blitt mange turgåere og beboere i område som benytter veien som gangvei. Veien må utvides til 4 meters bredde på arealet Arendal kommune har satt av til formålet.

Søppeldunkanlegget ligger delvis på arealet avsatt til vei, og er bygd noe ut i veien. Søppeldunkene stikker utenfor stativet og innsnevrer veien ytterligere. Hvis søppeldunkanlegget fjernes blir veibredden 2,4 meter, slik den var tidligere. Søppeldunkanlegget må ettergodkjennes, eller bygges om slik at det ikke er nødvendig med byggesøknad.

Foreslår som løsning at det gis midlertidig bruksrett på deler av gnr. 508/132. Hvis veien senere blir utvidet på arealet tilhørende Arendal kommune, oppheves den midlertidige bruksretten.

Det er ingen som har veiretter på gnr. 508/132. Grensene framgår i målebrev fra 1939 og 1989. Avviser advokat Bahun sin merknad angående veiskjønn. Det er de som krever bruk av annen manns eiendom som må reise sak om veiskjønn.

§ 12 i vedtektene kan enten sløyfes eller erstattes med: Nye installasjoner langs veien må ikke oppføres i strid med gjerdeloven, naboloven og plan og bygningsloven. Stiller spørsmål om teksten i §12 forhindrer uheldig asfaltering, og fjerning av grensemarkering.

Advokat Vegard Bø Bahun på vegne av Carl F. Holtan-Gjeruldsen og Hilde Linnea Haugenæs

Innspill om omlegging av veien utenom gnr. 508/132 går utenfor rammene av denne jordskiftesaken. Det er ikke grunnlag for krav om erstatning for «bruken av» gnr. 508/132 til vei, eller grunnlag for å kreve en sak for å få erstatning.

Det er ikke nødvendig med kommunal godkjenning av de oppførte leveggene og søppeldunkanlegget.

Gnr. 508/132 sitt forslag til endring i § 12 i vedtektene er unødvendig.

6. Jordskifteretten sine vurderinger

Rettigheter og eierskap til veigrunn

Veiretter

Jordskifteretten legger til grunn at det er enighet om at de som bruker veien til sine eiendommer har veirett på gnr. 508/88 og 508/101, og bygger forslaget til bruksordning på dette.

Gjennom denne bruksordningen får alle eiendommene, som er medeiere i veilaget, rett til kjøreadkomst til sine eiendommer på den angitte veitraseen.

Dette ble beskrevet i jordskifterettens forslag 11.2.2025. Det kom ikke inn merknader til dette.

Medeiere i veilaget

De eiendommene som benytter Havstadoddveien som kjøreadkomst til sine eiendommer blir medeiere i veilaget. Eiendommer som kun har gangrett og kjøreadkomst annet sted, beholder sine tinglyste rettigheter, men blir ikke medeiere i veilaget.

Gnr. 508/88 Filadelfiamenigheten
Filadelfiamenigheten er kun eier av grunnen under den nederste delen av veien, og har ingen nytte av veien. Gnr. 508/88 er derfor ikke medeier i veilaget.

Gnr. 508/101 Sameiet Havstadodden
Sameiet Havstadodden fortsetter å være eier av grunnen under øverste del av veien. Denne delen av veien er i reguleringsplan regulert felles for alle boenhetene innenfor område BB2. Gnr. 508/101 er derfor tatt med som medeier i veilaget.

Parkeringsplassene langs Kystveien
Parkeringsplassene på gnr. 508/855, gnr. 508/856, gnr. 508/857, gnr. 508/875 er ikke meldt inn som parter i saken. Tre av parkeringsplassene er eid av parter som er forutsatt å være medeiere i veilaget. Gnr./bnr. for parkeringsplassene er tatt med sammen med de andre eiendommene under medeiere i veilaget. Parkeringsplassen som ikke er eid av medeier i veilaget, kan bli med i veilaget, jf. § 5 i vedtektene. Tilsvarende gjelder dersom en av parkeringsplassene skulle bli overført til eier utenfor veilaget.

Fylkeskommunal eiendom
Veiaarealet som er eid av Agder fylkeskommune kan fortsatt benyttes som kjørevei, selv om eiendommen ikke er markert i kartet og Agder fylkeskommune ikke er medlem i veilaget.

Dette ble beskrevet i forbindelse med jordskifterettens forslag 11.2.2025. Det kom ikke inn merknader til dette.

Fradeling av veigrunn fra gnr. 508/101

Arendal kommune har opplyst at fradeling av den delen av gnr. 508/101 som ligger som veiareal, antagelig vil kreve en reguleringsendring. Jordskifteretten legger til grunn at bruksordningen kan gjennomføres uten en slik fradeling. Dette ble svart ut forbindelse med jordskifterettens forslag 11.2.2025. Det kom ikke inn merknader til dette.

Tiltak langs veien

For å bedre kjøreforholdene på veien, og kunne legge veien delvis utenfor gnr. 508/132, skal følgende tiltak gjennomføres:

Veibredde og tiltak mellom gnr. 500/100 og gnr. 508/182
Fundament for levegger på gnr. 508/182 må flyttes eller fjernes for å oppnå tilstrekkelig bredde på det aktuelle stedet. Jordskifteretten oppfatter at det er enighet om at dette kan gjøres. Tilstrekkelig bredde er satt til 3,1 meter.

Dette ble svart ut i forbindelse med jordskifterettens forslag 11.2.2025.. Det kom ikke inn merknader til dette.

Søppelkassestativ

Jordskifteretten tar ikke stilling til hvorvidt søppelkasseanlegget er ulovlig oppført, eller må godkjennes av kommunen. Dette er et forvaltningsspørsmål som Arendal kommune eventuelt må ta stilling til. Jordskifterettens løsning baserer seg på slik dagens situasjon er. Det er opp til de som skal gjennomføre ombyggingen av søppelkassestativet om de vil reetablere det i tråd med innspill fra gnr. 508/132.

Deler av søppelkasseanlegget, og platting foran postkasser fjernes. Søppelkasse-/postkasseanlegget reduseres til en bredde på 60 cm bredde, slik at det er mulig å sette en rad med søppeldunker der. Veien kan utvides på dette arealet. Dunkene er ikke forutsatt plassert utenfor gjerdet på gnr. 508/132 på tømmedager.

Andre elementer langs veien

Bruksordningen kan gjennomføres uten at postkassene, boks for veilys, stolpe og gammel mur flyttes/rives.

Gjennomføring av tiltak

Flytting/fjerning av fundament for leveggene på gnr. 508/182 utføres av veilaget. Arbeidet skal utføres i samråd med eierne av gnr. 508/182.

Brukerne av søppelkasseanlegget har tilbudt seg å gjennomføre rivingen/ombyggingen. Gnr. 508/bnr. 232, 484, 100 og 98 får ansvaret for dette.

Tiltakene skal være gjennomført innen tre måneder etter at saken er rettskraftig.

Dersom eier av gnr. 508/132 ønsker å fjerne asfalten på den delen av veien på hans eiendom, som ikke inngår i veiarealet, må han selv sørge for dette.

Dersom det er behov for å asfaltere den nye delen av veien som blir liggende mot nord, kan dette gjøres i forbindelse med reasfaltering av hele veien. Veilaget bestemmer i så fall når dette skal skje. Dersom enkelte av veilagets medeiere ønsker å asfaltere dette tidligere, kan de selv sørge for dette.

Dette ble svart ut forbindelse med jordskifterettens forslag 11.2.2025.

Kompensasjon

Eier av gnr. 508/132 mfl. har tilbudt at det kan gis midlertidig bruksrett på deler av eiendommen, uten krav til kompensasjon. Jordskifteretten fastholder at det nå lages en bruksordning for veien, og at bruksordningen gjelder for den kartlagte veitraseen.

I og med saken er begrenset til en bruksordning, og det ikke er tatt stilling til veiretter, eiendomsgrenser og eierskap, er heller ikke kompensasjon for bruk av eiendom til veigrunn vurdert i denne saken.

7. Endelig jordskifteløsning – kommentarer til vedtektene

Saken er behandlet som en bruksordning for vei. Blir det endringer i veirett eller grenser langs vei, vil bruksordning kunne justeres til eventuell ny veisituasjon. Dette er tatt inn i vedtektene § 1.

Alle som har den private veien som adkomst til egen eiendom har en felles vedlikeholdsplikt, jf. vegloven § 54, jf. jordskifteloven § 3-8. Vedtektene bygger på jordskifterettens standard for enkle vedtekter for veilag. Andelene i veien er beregnet ut fra eiendommens bruk og kjørelengde på veien.

§ 1 Veien - veitraseen

Eier av gnr. 508/233 mfl. har stilt spørsmål om på hvilket grunnlag veitraseen er flyttet til hans eiendom. Kartet for veien er endret slik at gnr. 803/840 ikke er omfattet av bruksordningen. Jordskifteretten har ikke tatt stilling til eiendomsgrenser og eierforhold i det aktuelle området. Bruksordningen gjelder derfor ikke det arealet som ble satt av til veiareal på 80-tallet.

Eier av gnr. 508/132 tilbyr at veien kan legges over en mindre del av hans eiendom, uten at det skal gis kompensasjon. Jordskifteretten mener det er nødvendig at arealet som er tegnet inn på kartet i dette området må benyttes til vei for å få nok veibredde, og opprettholder dette.

Bruksordningen gjelder for veitraseen som er vist på kartet i vedtektene.

§ 2 Formål – tiltak på veien

Gnr. 508/132 mener § 2 andre punkt må endres. Jordskifteretten er enig i at det i denne saken kan medføre stor ulempe, dersom flertallet i veilaget kan bestemme omlegging av veien. Dersom veitraseen skal endres må det skje gjennom avtale med de berørte eiendommene, eller at endringen skjer etter fastsetting av eiendomsgrenser/eierskap/bruksretter. Teksten i § 2 andre ledd er endret til: *Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som standardheving, så lenge dette ikke er til vesentlig ulempe for eiendommene langs veien.*

§ 5 Medeiere - Andeler i veilaget

Sameiet Havstadodden er gitt stemmerett tilsvarende 1 andel, og fritak for deltakelse i kostnader. Det er lagt til grunn at gnr. 508/103 har boligformål, og er gitt lik andel som gnr. 508/104 og gnr. 508/107. Det er blitt opplyst at gnr. 508/98 parkerer to biler innerst i veien. Jordskifteretten har imidlertid lagt til grunn at eiendommen har adkomst fra nord, og parkering ved kystveien. Dersom det viser seg at gnr. 508/98 har eller får parkering innerst i veien, og begynner å bruke veien, kan veilaget endre eiendommens andeler i veilaget. jf. vedtektene § 5. Dette ble omtalt i forslaget datert 11.2.2025, og det kom ikke inn merknader til dette.

I forslaget datert 11.2.2025 var andeler i veilaget endret slik at det er like andeler for sommer og vintervedlikehold. Gnr. 508/132 foreslo at eiendommen skulle få redusert andel som kompensasjon for bruk av veigrunn, se avsnitt Kompensasjon. For øvrig kom det ingen merknader til det nye forslaget til andeler. Andelene i forslaget datert 11.2.2025 legges til grunn for den endelige jordskifteløsningen.

§ 12 Bruk av veien

§ 12 femte avsnitt: *Tiltak på veien må gjøres uten at det fører til ulempe for eiendommene langs veien.*

I dette ligger det også at det ved asfaltering skal lages gode overganger til innkjørslene langs veien. Grensemerker skal ivaretas eller reetableres.

§ 12 sjette avsnitt: *Det er ikke tillatt å sette opp nye installasjoner (eks. gjerde) nærmere enn 1 meter fra veiskulder.*

For å ha kantareal langs veien og plass til snø er det hensiktsmessig at det ikke tillates nye installasjoner nærmere veien enn en meter. Dette innebærer alle typer installasjoner, enten de krever tillatelse etter annet lovverk eller kan oppføres uten søknad om oppføring.

Jordskifteretten mener teksten i § 12 femte og sjette avsnitt tilstrekkelig ivaretar formålet i vedtektene.

Vedtekter utover det som er beskrevet over

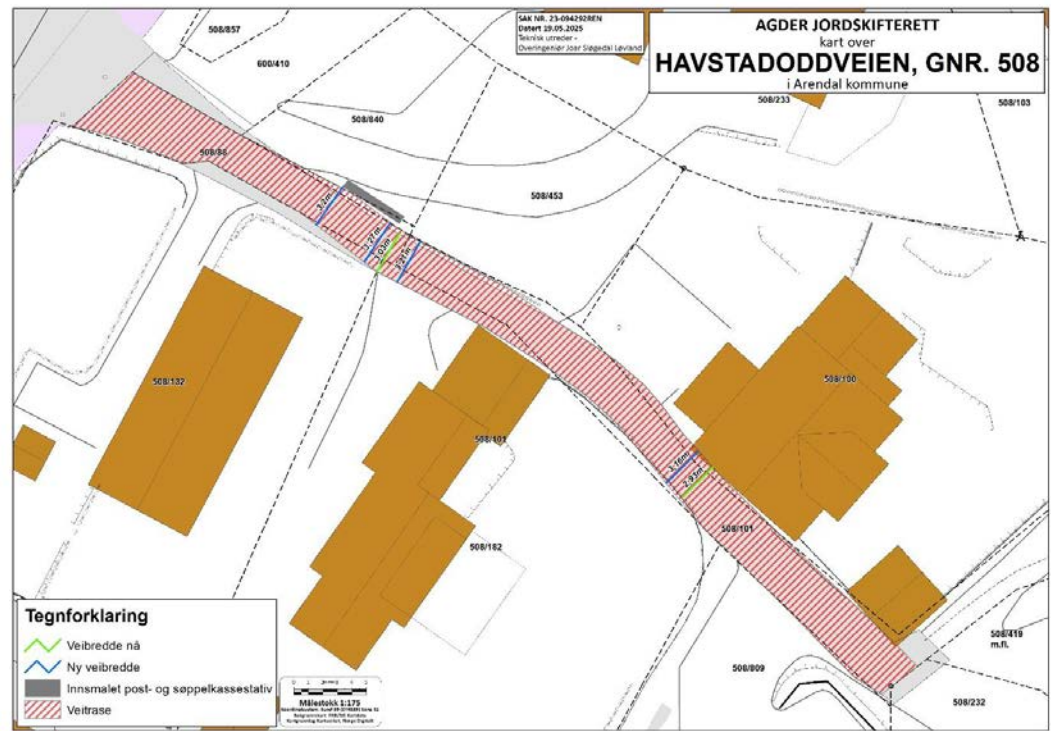
Hilde Linnea Haugenæs og Carl Frode Holtan-Gjeruldsen har ansvar for å kall inn til første årsmøte. Første årsmøte skal avholdes innen 6 måneder etter at saken er rettskraftig.

Jordskifteretten vedtar, med de endringene og fastsettinger, som er gjort rede for over, følgende vedtekter for Havstadoddveien veilag:

8. Vedtekter for Havstadoddveien veilag

§ 1. VEIEN

Havstadoddveien veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien fra Kystveien til toppen av veien, slik den er markert på kartet nedenfor.



Veilaget omfatter veien innenfor rødt skravert område.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp.

Ved endringer i veirett eller eiendomsgrenser som endrer veitraseen vil området for veilaget endres tilsvarende.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som standardheving, så lenge dette ikke er til vesentlig ulempe for eiendommene langs veien.

Veien skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre (styrelederen) på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

GNR./BNR.	EIER, pr. 11.2.2025	ANDEL
508/98	Fone og Vinje	2
508/107	Møller-Hansen	2
508/103, 857	Førsund	2
508/104	Lund	2
508/132	Handeland	4
508/233, 453, 840, 886	Kjebekk	4
508/182	Lehrmann	7
508/100	Enggrav	11
508/809	Haugenæs	23
508/99	Haugenæs	15
508/232	Gh Bygg og Stillasutleie AS	18
508/102, 484, 503, 855	Holtan-Gjeruldsen	18
508/101	Sameiet Havstadodden	1
Sum		108 (109)

Sameiet Havstadodden skal ikke ta del i kostnader til drift av veien eller ved framtidig vedlikehold og oppgradering.

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, vegetasjon som henger ut i veien, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styrelederen.

Fradelt ny eiendom, som skal benytte Havstadodden til kjørevei, har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

Øvrige eiendommer som kun har gangadkomst opprettholder sine rettigheter, uten at de blir medeiere i veilaget. De får ingen rettigheter eller plikter utover dette overfor veilaget.

Parkeringsplassene som ligger langs Kystveien, og ikke er tilknyttet eiendom som allerede er medeier, kan bli medeier i veilaget. Andelene fastsettes forholdsmessig av veilaget.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styrelederen varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styreleder for tre år
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av tre personer, en av disse velges som styreleder i veilaget. Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
- (3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp

- (4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- (5) Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med drift, vedlikehold og utbedringer skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 12. BRUK AV VEIEN

Ferdsløp må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Det kan ikke parkeres på veiområdet.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Tiltak på veien må gjøres uten at det fører til ulempe for eiendommene langs veien.

Det er ikke tillatt å sette opp nye installasjoner (eks. gjerde) nærmere enn 1 meter fra veiskulder.

§ 13. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), 3 (ansvar) og 13 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

9. Vilkår for jordskifte

Tre vilkår må være oppfylt for å gjennomføre rettsendrende sak etter jordskiftelovens kap. 3. Minst en eiendom i jordskifteområdet må være vanskelig å bruke på tjenlig måte «etter tida og tilhøva», jf. jordskifteloven § 3-2. Ved hjelp av virkemidlene i jordskifteloven §§ 3-4 til 3-10 må det skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, jf. § 3-3. Ingen eiendom må bli påført større kostnader og ulemper enn nytte, jf. § 3-18. Jordskifteretten har et selvstendig ansvar for å påse at vilkårene er oppfylt gjennom hele saksbehandlingen.

Vilkårene for jordskifte ble vurdert som oppfylt ved oppstart av saken.

Jordskifteretten skal, når den endelige jordskifteløsningen foreligger, vurdere om vilkårene i jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18, og eventuelt § 3-17, er til stede.

Jordskifteloven § 3-2 Utjenlige eiendomsforhold

For å kunne kreve jordskifte må en eiendom være vanskelig å bruke på tjenlig måte etter «tida og tilhøva». Det er i dag ikke noen ordning for drift av veien, f. eks. knyttet til snøbrøyting. Jordskifteretten mener dette gjør at minst en eiendom kan være vanskelig å bruke, og konstaterer at vilkåret i jordskifteloven § 3-2 er oppfylt.

Jordskifteloven § 3-3 Mer tjenlige eiendomsforhold

Jordskifte kan bare gjennomføres dersom det skaper mer tjenlige eiendomsforhold, for minst en eiendom, i jordskifteområdet. Jordskifteretten mener at et etablert veilag, med tilhørende vedtekter, vil gi bedre forhold knyttet til bruken av eiendommen(e), drift og vedlikehold av veien, og bidra til å unngå konflikter i framtida. Dette vil gjelde for alle eiendommene, både de som benytter kortere og lengre deler av veien. Jordskifteretten konstaterer at vilkåret i jordskifteloven § 3-3 er oppfylt.

Jordskifteloven § 3-18 Vern mot tap

For hver enkelt eiendom som er med i jordskiftet må det gjøres en vurdering av om jordskifteløsningen fører til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten. Den enkelte eiendom skal vernes mot at den lider tap. Alle eiendommene som er brukere av veien har nytte av at det er dannet et veilag med vedtekter. Dette sikrer effektiv drift og vedlikehold av veien, og en fastlagt fordeling av kostnadene. Sakskostnadene til jordskifteretten utgjør en liten kostnad for den enkelte eiendom. Jordskifteretten mener at ingen av eiendommene påføres kostnader og ulemper som overstiger fordelene ved jordskifteløsningen, vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

10.Ikrafttredelsesdato

Saken trer i kraft når den er rettskraftig for alle parter. Frister for eventuelle andre tiltak går frem av de aktuelle kapitler.

11.Sakskostnader til jordskifteretten

Sakskostnader er gebyr til staten, inngangsgebyr og partsgebyr. Gebyret skal regnes ut i samsvar med jordskifteloven §§ 7-2 til 7-4. Det ilegges ett partsgebyr for Sameiet Havstadoddveien, og ikke et for hver sameier. Jordskifteretten har skjønnsmessig satt partsgebyret til ti parter.

Sakskostnadene utgjør dermed samlet kr. 24 860,-.

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd.

Eiendommene som er medeiere i veilaget alle har nytte av bruksordningen. Det er lagt til grunn at alle har en generell nytte, og en nytte etter andel i veilaget. Gebyrene er derfor fordelt med et likt grunngebyr på alle, og en andel gebyr fordelt etter partenes andeler i veilaget.

Navn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr	Til gode kr
Wenche Fone	1218		1218	
Eirik V Tamber Vinje				
Hilde Linnea Haugenæs	6132		6132	
Arvid Enggrav	2197		2197	
Sameiet Havstadodden	1109		1109	
Carl Frode Holtan-Gjeruldsen	2959	6215		3256
Hilde Birgitte Førsumd	1218		1218	
Therese Christel Førsumd				
Tone Førsumd				
Kari Krog Lund	1218		1218	
Otto Bjørn Møller-Hansen	1218		1218	
Oddvar Handeland	1435		1435	
Grethe Lehrmann	1762		1762	
Lasse Lehrmann				
Gh Bygg og Stillasutleie AS	2959		2959	
Kjell Kjebekk	1435		1435	

Faktura blir sendt fra «Domstolene i Norge». Betalingsfristen går fram av fakturaen.

12.Anke

Jordskifterettens avgjørelse kan ankes etter reglene i jordskifteloven kapittel 8. Ankefristen er en -1- måned regnet fra forkynningsdatoen.

13.Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil et utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Arendal (4203)	508	88		
Arendal (4203)	508	98		
Arendal (4203)	508	99		
Arendal (4203)	508	100		
Arendal (4203)	508	101		
Arendal (4203)	508	102		
Arendal (4203)	508	103		
Arendal (4203)	508	104		
Arendal (4203)	508	107		
Arendal (4203)	508	132		
Arendal (4203)	508	182		
Arendal (4203)	508	232		

Arendal (4203)	508	233		
Arendal (4203)	508	237		
Arendal (4203)	508	419		1
Arendal (4203)	508	419		10
Arendal (4203)	508	419		11
Arendal (4203)	508	419		12
Arendal (4203)	508	419		13
Arendal (4203)	508	419		14
Arendal (4203)	508	419		15
Arendal (4203)	508	419		16
Arendal (4203)	508	419		17
Arendal (4203)	508	419		18
Arendal (4203)	508	419		19
Arendal (4203)	508	419		2
Arendal (4203)	508	419		20
Arendal (4203)	508	419		21
Arendal (4203)	508	419		22
Arendal (4203)	508	419		23
Arendal (4203)	508	419		24
Arendal (4203)	508	419		25
Arendal (4203)	508	419		26
Arendal (4203)	508	419		27
Arendal (4203)	508	419		28
Arendal (4203)	508	419		29
Arendal (4203)	508	419		3
Arendal (4203)	508	419		4
Arendal (4203)	508	419		5
Arendal (4203)	508	419		6
Arendal (4203)	508	419		7
Arendal (4203)	508	419		8
Arendal (4203)	508	419		9
Arendal (4203)	508	453		
Arendal (4203)	508	484		
Arendal (4203)	508	503		
Arendal (4203)	508	809		
Arendal (4203)	508	840		
Arendal (4203)	508	886		

Det er ikke fastsatt eiendomsgrenser i saken.

Slutning

1. Bruksordning for del av Havstadoddveien gjennomføres slik det går fram av pkt. 8 Vedtekter for Havstadoddveien veilag.

2. Sakskostnadene fastsettes og fordeles slik det går fram av pkt. 11 Sakskostnader til jordskifteretten.

Sak 23-094292REN-JAGD/JARD Havstadoddveien, gnr. 508 i Arendal er herved avsluttet.

19.05.2025

Line Baasland

INFORMASJON OM ANKE OG ANNET

Overprøving av avgjørelser fra jordskifteretten

Avgjørelser i jordskifteretten kan ankes til lagmannsretten. Nedenfor gir vi en kort orientering om ankereglene.

Ankefrist

Ankefristen er normalt én måned om ikke annet er bestemt. Ankefristen blir regnet fra dagen du får saken forkynt (dato for når saken regnes som forkynt blir oppgitt i forkynningsbrevet). Ankefristen avbrytes av rettsferien dersom annet ikke er oppgitt. Det er rettsferie fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med 2. påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstolloven § 140. Dette betyr at om du eksempelvis får forkynt en avgjørelse 15. juni, løper ankefristen fra denne dagen til 30. juni. Deretter begynner den å løpe 16. august og med så mange dager som gjenstår av ankefristen før en når én måned – i dette tilfellet 15 dager til 31. august).

Hvilke regler gjelder, og hva må anken inneholde?

Reglene for anke varierer avhengig av hvilken type avgjørelse du vil anke.

Dom, kjennelse og beslutning

For disse avgjørelsene gjelder reglene i tvisteloven kapittel 29. I følge § 29-9 skal anken inneholde

- *ankedomstolen*
- *navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger*
- *den avgjørelse som ankes*
- *om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare bestemte deler av den*
- *det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultat den ankende part krever*
- *de feil som gjøres gjeldende ved den avgjørelse som ankes*
- *den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil*
- *de bevis som vil bli ført*
- *grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det kan være tvil om dette*
- *den ankende parts syn på den videre behandling av anken*

Jordskifteavgjørelse

Om du vil anke en jordskifteavgjørelse, gjelder reglene i jordskifteloven kapittel 8. Disse reglene gjelder også om jordskifteretten har holdt skjønn som del av en jordskiftesak i medhold av jordskifteloven §§ 5-1 til 5-3. I følge jordskifteloven § 8-5 skal anken i slike saker inneholde

- *namnet på ankedomstolen*
- *saksnummer og kva avgjerd anken gjeld*
- *om anken gjeld heile avgjerda eller berre visse delar av henne*
- *ankegrunnane, der det skal stå kvifor ein ankar og kva ein vil med anken*

Når anken gjelder jordskifteavgjørelse, blir som hovedregel alle som var parter i jordskiftesaken med som parter i ankesaken.

Verdigrense ved anke over dom

Som hovedregel kan ikke lagmannsretten behandle anke over dom som gjelder verdier mindre enn 250 000 kroner (jf. tvisteloven § 29-13). Om det kan være tvil bør du forklare hvorfor ankegenstanden er verdt mer, eventuelt hvorfor lagmannsretten likevel bør behandle anken. For anke over jordskifteavgjørelse gjelder ikke bestemmelsen om verdigrense.

Rettsforlik

Rettsforlik er ikke en avgjørelse tatt av jordskifteretten og kan heller ikke ankes. For å få avgjort om forliket kan oppheves, må du gå til søksmål for tingretten (jf. tvisteloven § 19-12).

Kostnader

For anke til lagmannsretten må du betale et gebyr på 24 ganger rettsgebyret. For tiden er rettsgebyret kr 1314, slik at gebyret blir kr 31536 (se rettsgebyrloven § 8). For anke over kjennelse er gebyret kr 7884. Tar behandlingen i lagmannsretten mer enn én dag, er gebyret for de neste fire dagene tre ganger rettsgebyret per dag. Deretter er gebyret 4 ganger rettsgebyret per dag. I tillegg til gebyret kommer utgifter lagmannsretten har til blant annet meddommere.

Om anken trekkes før det første rettsmøtet, er det regler for reduksjon av gebyrene. Om saken forlikes blir også gebyrene redusert.

Lagmannsretten kan kreve forskudd på kostnadene.

Hvor anken skal sendes

Anken skal underskrives og stiles til lagmannsretten, men sendes til jordskifteretten.

Mer informasjon

Om du har spørsmål om ankereglene eller annet, vil de ansatte ved jordskifteretten kunne svare deg.

Tvisteloven § 3-8 gir både part og prosessfullmektig rett til å be retten fastsette godtgjørelsen prosessfullmektigen skal ha av sin klient. Frist for slikt krav er en måned etter forkynning av avgjørelsen.

Selvprosederende parter kan anke muntlig ved å møte fram personlig i jordskifteretten. Du vil da kunne få hjelp til å sette opp anken. Det samme gjelder for prosessfullmektig som ikke er advokat.

Matrikkelføring og tinglysing

Når anken er behandlet og saken rettskraftig, vil jordskifteretten sørge for nødvendig tinglysing og sende melding til matrikkelfører.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 10.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	508	Bruksnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Havstadodden 5, 4842 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	2 890,36 kr
Sum	2 890,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fritids Abonnement (fast del)	25%	1 stk	867.35	1/1	0 %	867,35 kr
Restavfallsgebyr Fritid Volum (variabel del)	25%	140 liter	14.45	1/1	0 %	2 023,00 kr
					Sum	2 890,35 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	508	Bnr.:	104	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Havstadodden 5, 4842 Arendal					Dato:	14.07.2025 lgu

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:	Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse Registrert i Sefrak-registeret Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 Se kartutsnitt i figur 1.1 under.
---------	--

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	☒	NEI	☐	JA
----------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:	
------------	--

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

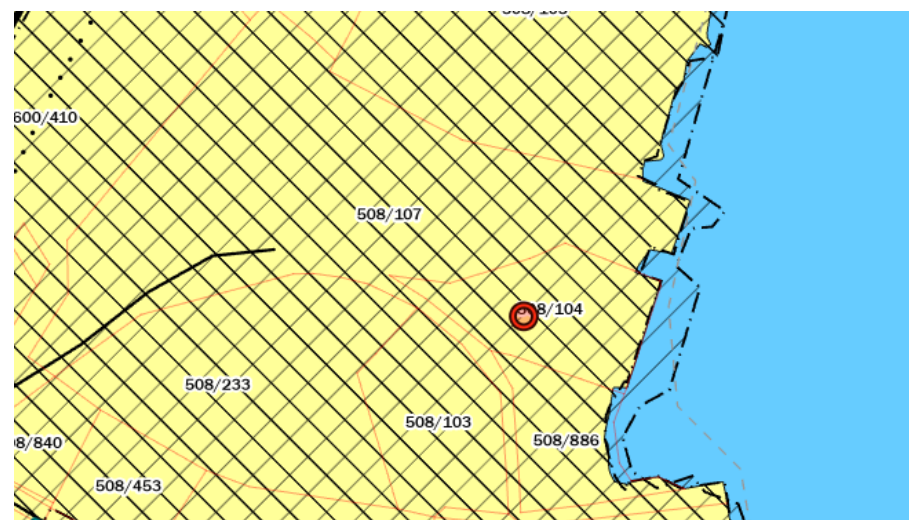
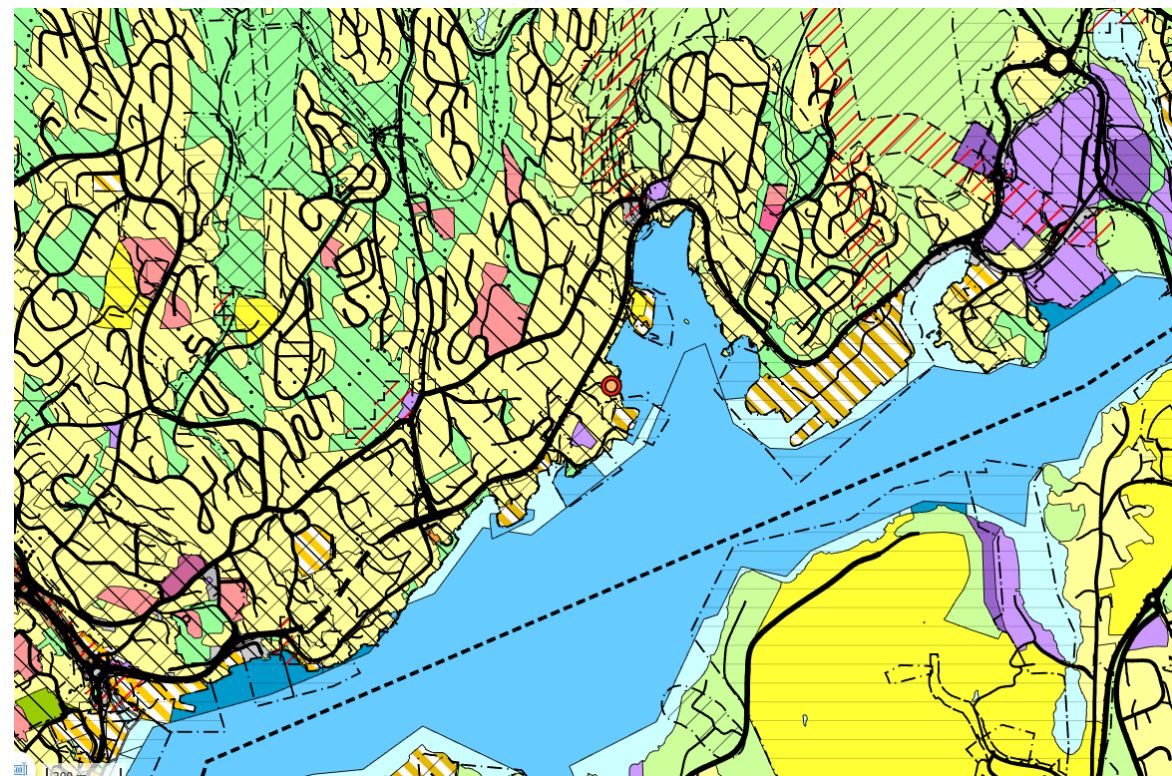


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

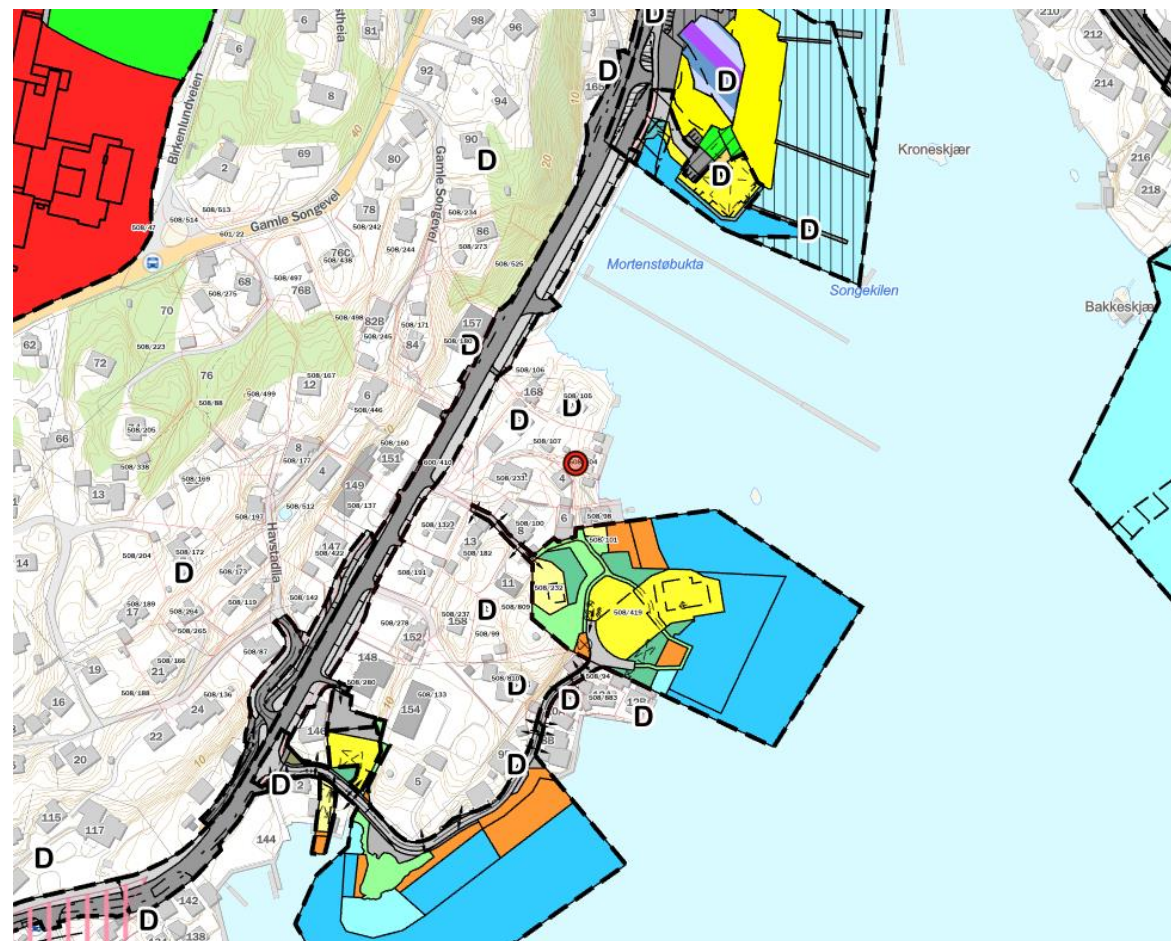


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.07.2025 kl. 09:58

Gårdsnummer:

508

Produisert av: Lisbeth Gulbrandsen

Bruksnummer:

104

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:HAVSTADODDEN 5

Etableringsdato:28.02.1939

Skyld:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Jordskifte krevd

Dato		Referanse	Matrikkelenheter
11.07.2023	23-094292REN-JAGD/JARD		4203 - 508/88, 4203 - 508/98, 4203 - 508/99, 4203 - 508/100, 4203 - 508/101, 4203 - 508/102, 4203 - 508/103, 4203 - 508/104, 4203 - 508/107, 4203 - 508/132, 4203 - 508/182, 4203 - 508/232, 4203 - 508/233, 4203 - 508/237, 4203 - 508/419, 4203 - 508/419/0/1, 4203 - 508/419/0/2, 4203 - 508/419/0/3, 4203 - 508/419/0/4, 4203 - 508/419/0/5, 4203 - 508/419/0/6, 4203 - 508/419/0/7, 4203 - 508/419/0/8, 4203 - 508/419/0/9, 4203 - 508/419/0/10, 4203 - 508/419/0/11, 4203 - 508/419/0/12, 4203 - 508/419/0/13, 4203 - 508/419/0/14, 4203 - 508/419/0/15, 4203 - 508/419/0/16, 4203 - 508/419/0/17, 4203 - 508/419/0/18, 4203 - 508/419/0/19, 4203 - 508/419/0/20, 4203 - 508/419/0/21, 4203 - 508/419/0/22, 4203 - 508/419/0/23, 4203 - 508/419/0/24, 4203 - 508/419/0/25, 4203 - 508/419/0/26, 4203 - 508/419/0/27, 4203 - 508/419/0/28, 4203 - 508/419/0/29, 4203 - 508/453, 4203 - 508/484, 4203 - 508/503, 4203 - 508/809, 4203 - 508/840 og 4203 - 508/886

Arealrapport

Tekst		Areal	Kommentar
Beregna areal for 508 / 104		310,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold		Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	
Hjemmelshaver		040636	LUND KARI KROG	
			H0406 MAJORSTUVEIEN 16	1 / 1
			0367 OSLO	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480988	488153		310,4 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

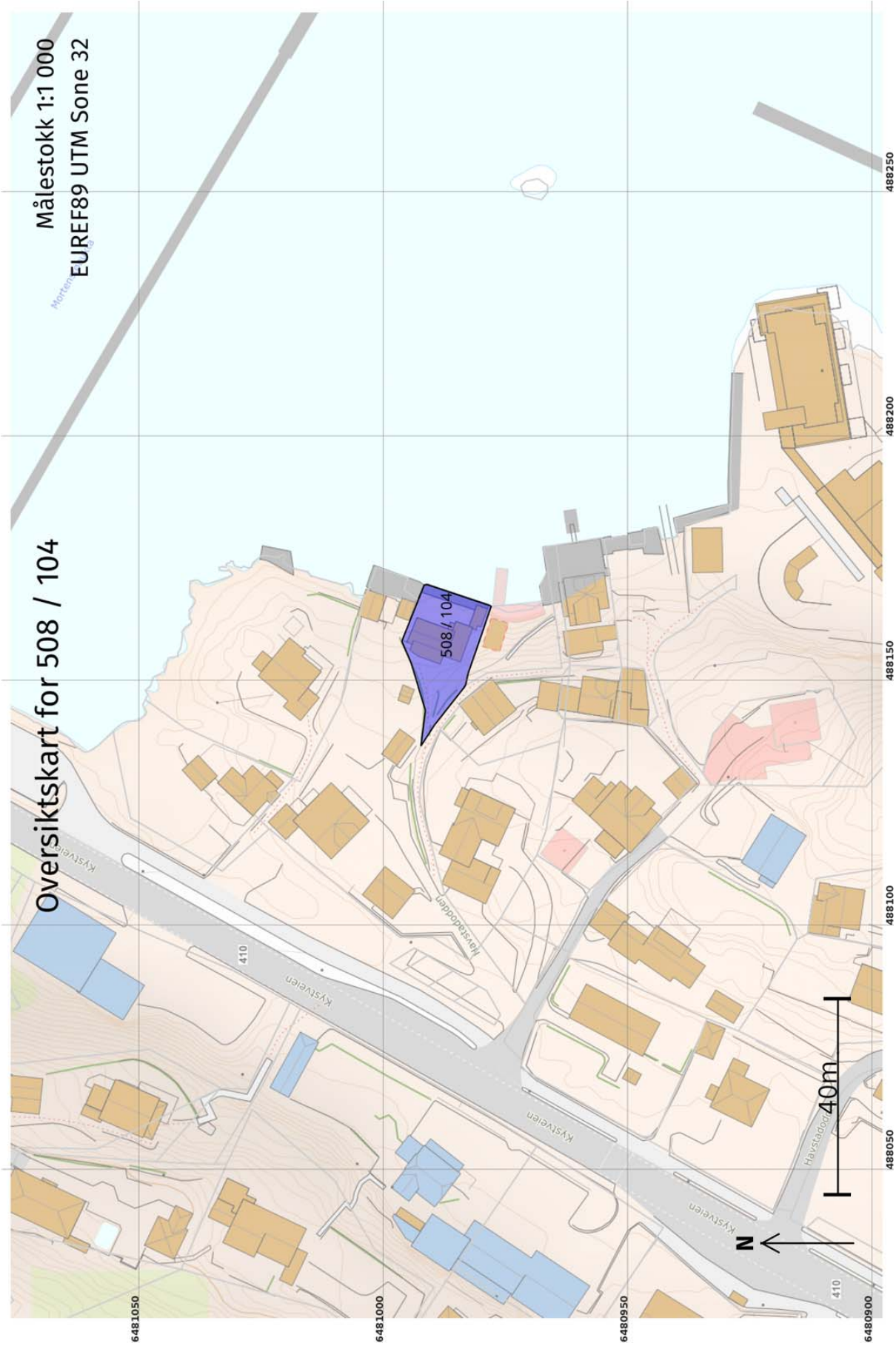
Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato			Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Status	Endret dato	Signatur Dato
Arsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 508/104 0906 - 508/104	smatmynd 01.01.2020
Grensejustering	Grensejustering	18.12.1997				
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0906 - 508/107	-100,6	
			Mottaker	0906 - 508/104	100,6	
Sammenslåing av matrikkelenheter	Sammenslåing	21.11.1997				
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0906 - 508/416	-34	
			Mottaker	0906 - 508/104	34	
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering	07.01.1992				smatmynd
			Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 508/104 0903 - 8/104		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1939				
Kart- og delingsforretning	Kart- og delingsforretning					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0903 - 8/107	-108,5	
			Mottaker	0903 - 8/104	108,5	
17.07.2025 09:58						Side 3 av 8

17.07.2025 09:58

Adresser					Kretser		Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressenavn	Adresseløp	Adressenr	Adressenr	Øst			
Vegadresse	Havstadodden	Koord.syst.	5	Nord	488159	Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	5406 Havstad 11 Birkenlund 05070301 Barbu 4842 ARENDAL 3511 Arendal	Nei

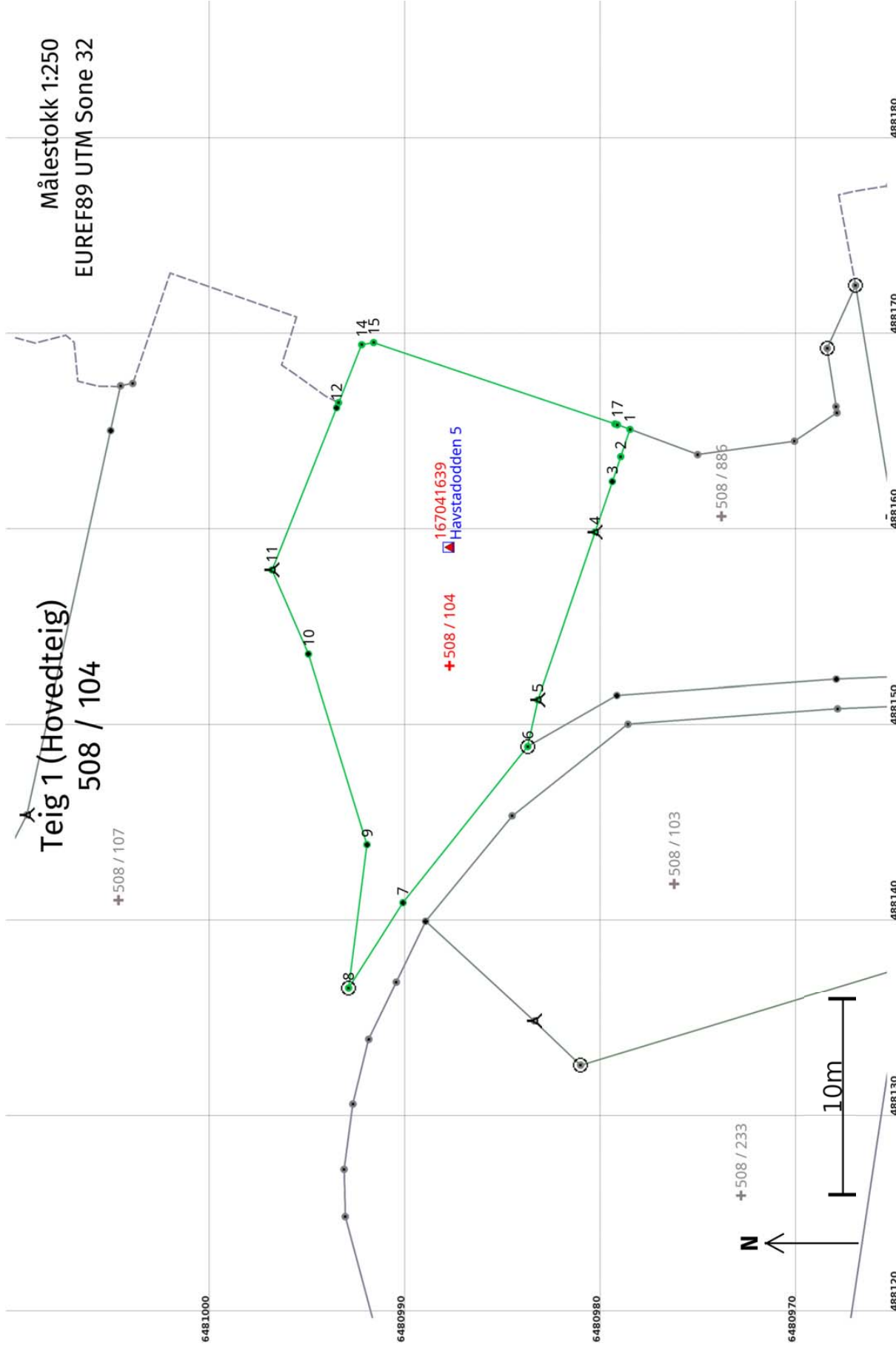
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr:	167 041 639		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:		80	Ant. etasjer:		2	Rammetillettelse:		
Repr.punkt:	Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:			Igangsettningstillatelse:		
	Nord: 6480988 Øst: 488159		Bruksareal totalt:		80	Avløp:			Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Våningh. benyttes som fritidsb		Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:		0						
Energikilder:			Alternativt areal 2:		0						
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
L01	0	15	0	15	0	0	0	0	0		
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55071 Havstadodden 5	H0101		Bolig		0		0	0	0	0	508/104
SEFRAK-minne											
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995, I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»											
SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse											
0906-5406-027	HYTTE, HAVSTADODDEN 5, HAVSTAD, ARENDAL, VIL LA KARI										

17.07.2025 09:58



17.07.2025 09:58

Side 5 av 8



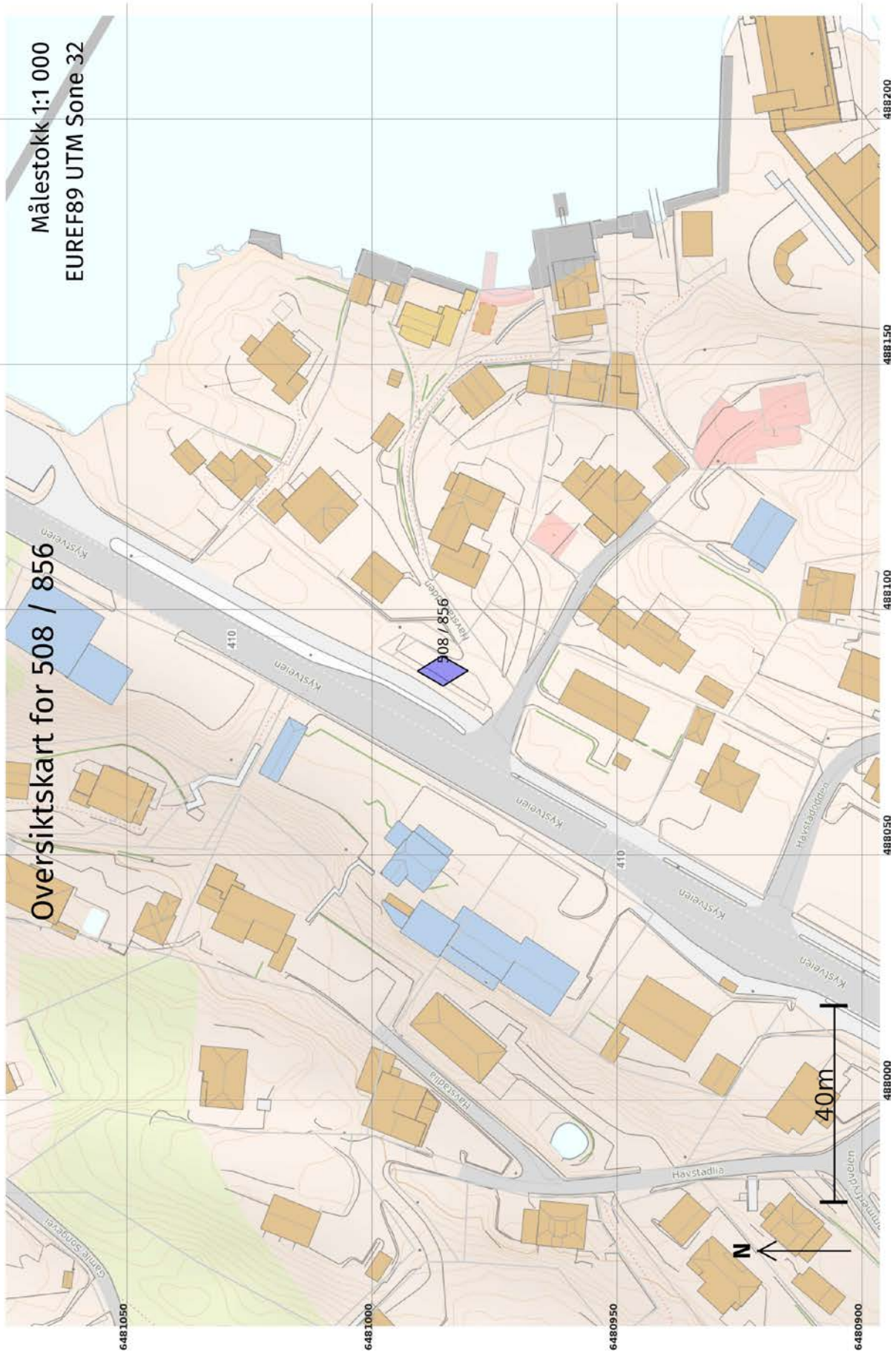
17.07.2025 09:58

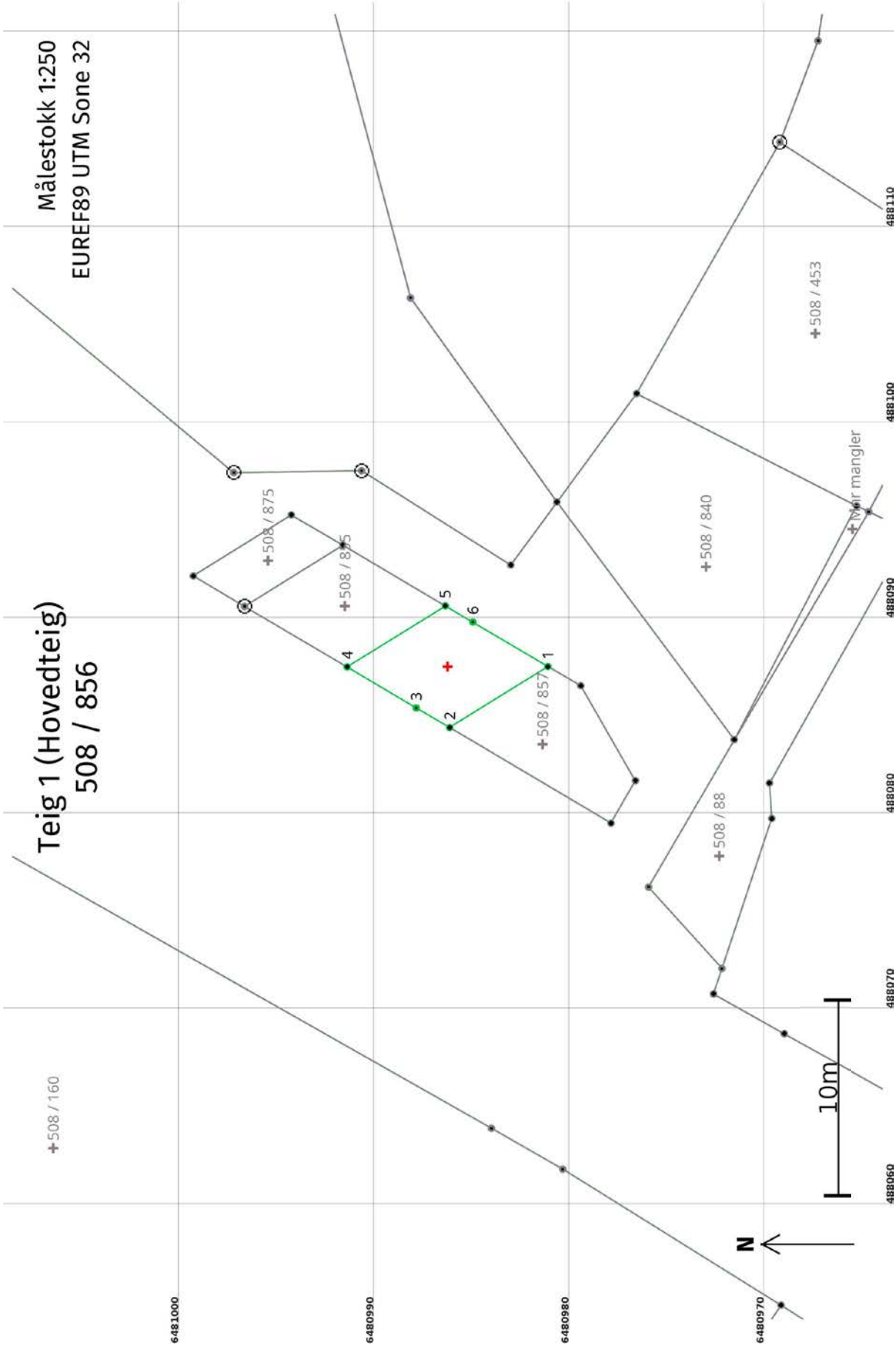
Side 6 av 8

Areal og koordinater						
Areal: 310,4						
Arealmerknad:						
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32						
Koordinatsystem:		Nord: 6480988		Øst: 488153		
Ytre avgrensing						
Grensepunkt / Grenselinje						
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6480978,70	488165,03		Ukjent	10 Terrengmålt	14
2	6480979,17	488163,64	1,47	Ukjent	10 Terrengmålt	14
3	6480979,60	488162,37	1,34	Umerket	10 Terrengmålt	14
4	6480980,48	488159,79	2,73	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14
5	6480983,41	488151,22	9,06	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14
6	6480983,92	488148,84	2,43	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
7	6480990,30	488140,86	10,22	Umerket	10 Terrengmålt	14
8	6480993,08	488136,50	5,17	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
9	6480992,14	488143,83	7,39	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14
10	6480995,13	488153,55	10,17	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14
11	6480996,99	488157,85	4,69	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14
12	6480993,69	488166,14	8,92	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14
13	6480993,59	488166,40	0,28	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	18
			3,19			

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
14	6480992,41	488169,36	Ukjent		10 Terrengmålt	14
15	6480991,80	488169,47	0,62 Ukjent		10 Terrengmålt	14
16	6480979,47	488165,31	13,01 Ukjent		10 Terrengmålt	14
17	6480979,34	488165,27	0,14 Ukjent		10 Terrengmålt	14
			0,68			

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			26.04.1989							
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
							Avgiver	0903 - 8/423		0
							Mottaker	0903 - 8/856		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			26.04.1989							
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
							Avgiver	0903 - 8/118		-32
							Mottaker	0903 - 8/856		32





31.07.2025 10:52

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 32 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480986 Øst: 488087

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480981,28	488087,45	5,92	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6480986,31	488084,33	1,98	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6480988,02	488085,33	4,12	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6480991,56	488087,43	5,92	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6480986,53	488090,55	1,64	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6480985,12	488089,72	4,46	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

31.07.2025 10:52

Side 6 av 6

SANDÅS ANLEGG AS
Att: Nilsen Henri
Bjørumsvegen 9
4820 FROLAND

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
OZWI2468	GID 508/104	202217365	Margrete Anestad Røer	Arendal, 23.05.24

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen 508/104 - Havstadodden 5

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 508/104 - Havstadodden 5 er godkjent.

Med hilsen

Margrete Anestad Røer
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Lund Kari Krog	Majorstuveien 16	0367	Oslo

Arendal kommune

Ferdigmelding for vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: OZWI2468 Saksnummer: 202217365

Foretak

-  SANDÅS ANLEGG AS
Org.nr: 995823888
Bjørumsvegen 9
4820 FROLAND
-  **Kontakt**
Henri Nilsen
-  **Telefon**
91812568
-  **Mobil**
91812568
-  **Epost**
henri@sandaas.no

Kontaktperson

-  Nilsen Henri
-  **Telefon**
91812568
-  **Telefon**
91812568
-  **Epost**
henri@sandaas.no

Eiendomsdetaljer

-  **Adresse**
Havstadodden 5
-  **Gårds- og bruksnummer**
508/104
-  **Bygningsnummer**
167041639
-  **Bolignummer**
H0101

Eier/tiltakshaver

-  **Navn**
Lund Kari Krog
-  **Adresse**
Majorstuveien 16, 0367 Oslo
NORGE

Eksisterende bygg

-  **Våningh. Benyttes Som Fritidsb**
Bygnings-ID: 167041639

Arbeid utført

- ★

Type tiltak

Ny påkobling til offentlig vann-/avløpsanlegg
- ★

Bygningstype

Bolig
- 📋

Beskrivelse av tiltaket

-
- ★

Type arbeid

Vann, utvendig

Spillvann, utvendig

Påkoblinger

- ★

Vann

Eksisterende påkoblingspunkt (kommunalt nett)

Påkobling:

Stikk vann (STV)
- ★

Spillvann

Eksisterende påkoblingspunkt (kommunalt nett)

Påkobling:

Stikk avløp (STK)

Utvendig utstyr

- Gren

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm
- Koblingspunkt

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm
- Koblingspunkt

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm
- Kommentar

Tekst: Kobles på eksisterende kum
- Kommentar

Tekst: Kobles på eksisterende PE ledning
- Kommentar

Tekst: Isoleres pga redusert dybde til hit
- Kommentar

Tekst: Sommervann frakoblet i kum
- Kum

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Eier: Privat (bygningseier), Nøyaktighet XY: 2 cm
- Kum

Eier: Privat (bygningseier)
- Kum

Eier: Privat (bygningseier)
- Pumpestasjon (o)

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Eier: Privat (bygningseier), Nøyaktighet XY: 2 cm
- 🔗

Spillvannsledning

Dimensjon: 40 mm, Materiale: PE, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Spillvannsledning

Dimensjon: 110 mm, Materiale: Polyvinylklorid PVC, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Spillvannsledning

Dimensjon: 110 mm, Materiale: Polyvinylklorid PVC, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Spillvannsledning

Dimensjon: 40 mm, Materiale: PE, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Spillvannsledning

Dimensjon: 110 mm, Materiale: Polyvinylklorid PVC, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Spillvannsledning

- 🔗

Spillvannsledning

- Stake og spylekum

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Eier: Privat (bygningseier), Nøyaktighet XY: 2 cm

- Stoppekran

Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Eier: Privat (bygningseier), Nøyaktighet XY: 2 cm

- Stoppekran

Eier: Privat (bygningseier)

- 🔗

Vannledning

Dimensjon: 32 mm, Materiale: Polyet. uspes PE, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

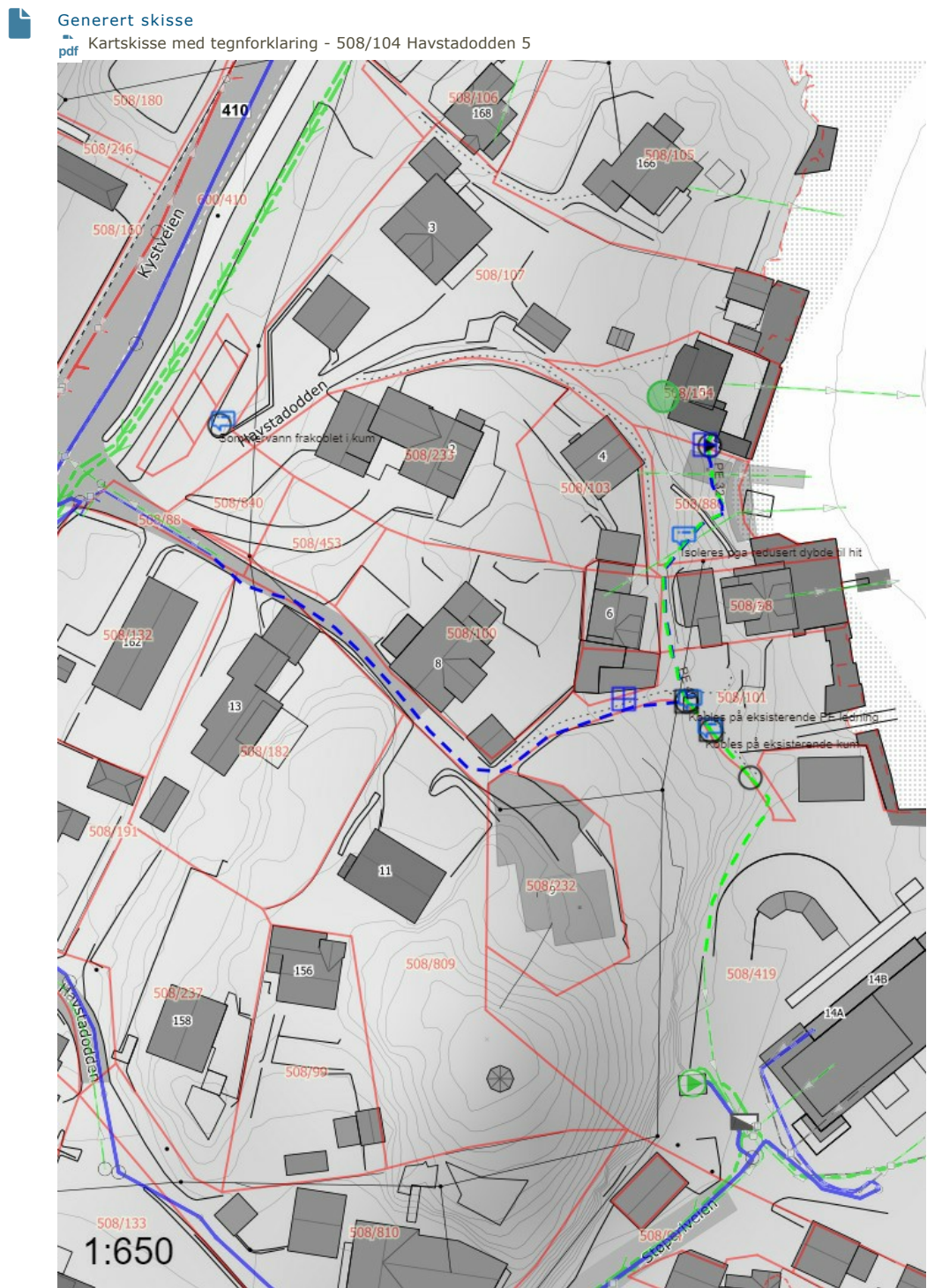
Vannledning

Dimensjon: 32 mm, Materiale: Polyet. uspes PE, Målemetode XY: GNSS Fasemåling RTK 96, Nøyaktighet XY: 2 cm

- 🔗

Vannledning

Skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.

 Sluttdokumentasjon - 508/104 Havstadodden 5

- 

Kartfiler brukt til import i kart



5



VaPeiletEksisterende



508_104Frakoblingspunkt

Vedlegg til ferdigmelding



Filer (2)



Serviceavtale rørkontroll 7 5 og sjøbod.pdf



Frakoblet_i_Kum.jpg



Andre opplysninger



Serviceavtalen gjelder to pumpestasjoner for Havstadodden 5,7 og sjøbod. Sommervann er frakoblet i kum. Vedlagt bilde

Ferdigstilling



Ferdigstillingsdato



02.05.2023



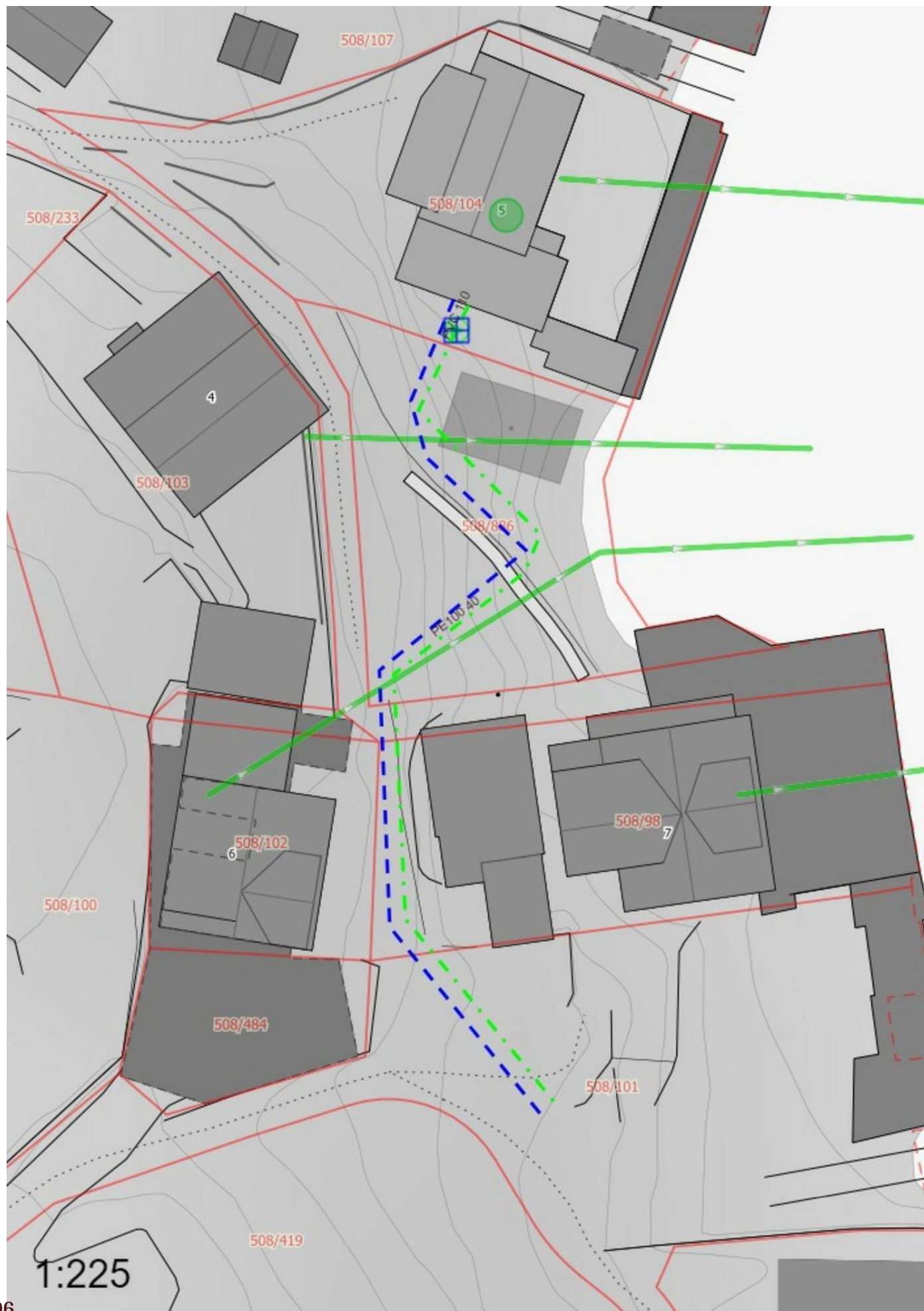
Tilleggsopplysninger



-

104

105



Vannledning

Dimensjon: 32mm Materiale: PE100: Polyet. høy dens
Eier: Privat (bygningseier)
Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm

Spillvann pumpeledning

Dimensjon: 40mm Materiale: PE100: Polyet. høy dens
Eier: Privat (bygningseier)
Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm

Spillvannsledning

Dimensjon: 110mm Materiale: PVC: Polyvinylklorid
Eier: Privat (bygningseier)
Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm

Pumpestasjon (sp)

Kapasitet: 2.5l/s Dimensjon: 400mm Kjegle: Uten kjegle
Eier: Privat (bygningseier) Material: Prefabr. PVC
Kumform: Sirkulær Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm

Stoppekran

Eier: Privat (bygningseier)
Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm

RØRLEGGERFIRMAET LEIF OG PER AANONSEN AS

Att: Aanonsen Per
Skibberheia 23
4870 FEVIK

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
MYVI2272	GID 508/104	202413209	Trond Reinum	Arendal, 16.08.24

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen508/104 - Havstadodden 5

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 508/104 - Havstadodden 5 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: MYVI2272 Saksnummer: 202413209

Foretak



RØRLEGGERFIRMAET LEIF OG PER AANONSEN AS
Org.nr: 974786338
Skibberheia 23
4870 FEVIK



Kontakt
Per Aanonsen



Telefon
91812160



Mobil
91812160



Epost
paanons@broadpark.no

Kontaktperson



Aanonsen Per



Telefon
91812160



Telefon
91812160



Epost
paanons@broadpark.no

Eiendomsdetaljer



Adresse
Havstadodden 5



Bygningsnummer
167041639



Gårds- og bruksnummer
508/104



Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver



Lund Kari Krog
Majorstuveien 16
0367 Oslo
NORGE



Telefon
-



Mobil
-



Epost
-

Arbeid utført



Type tiltak
Ny vannmåler

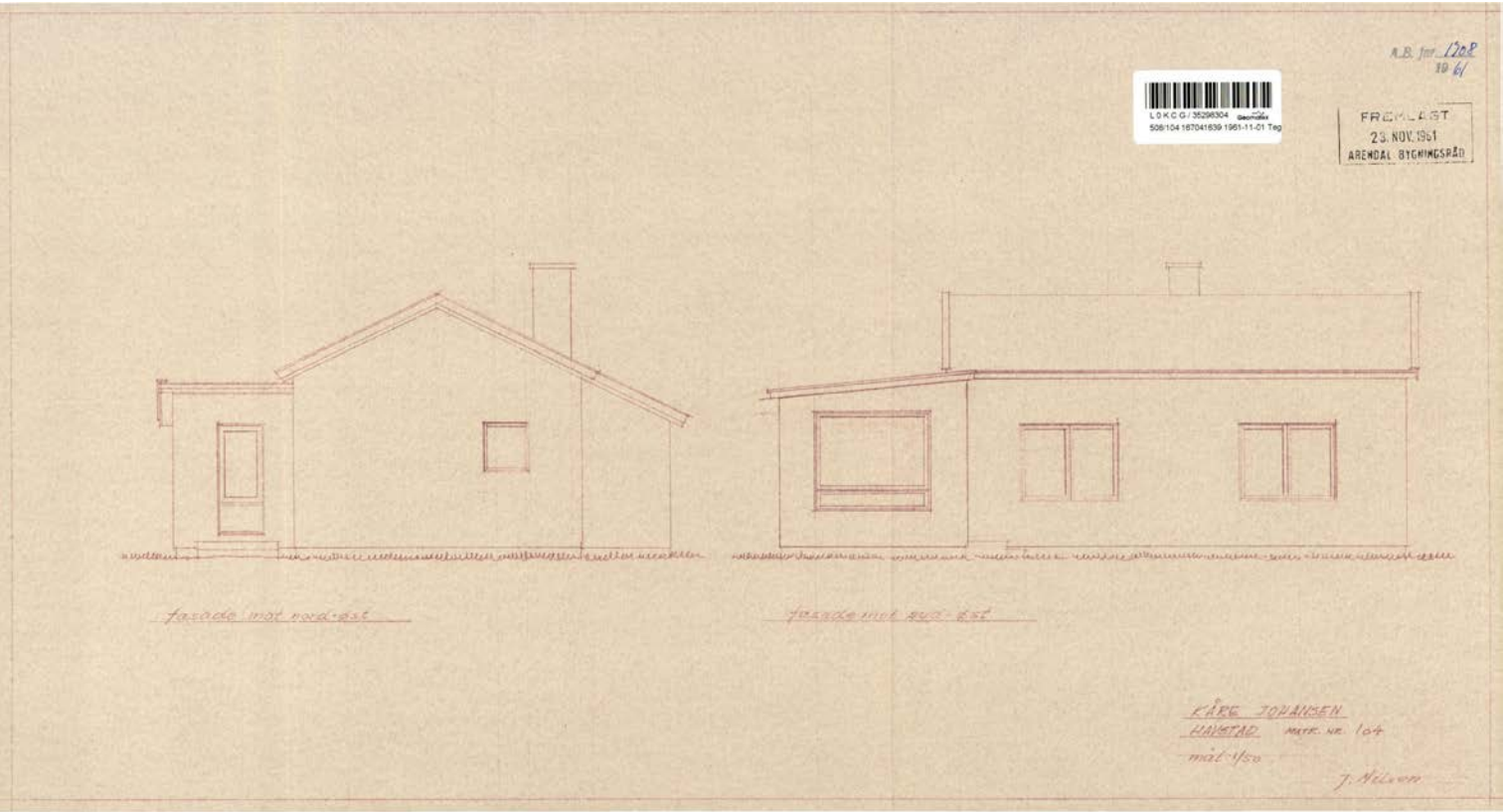
Ny vannmåler

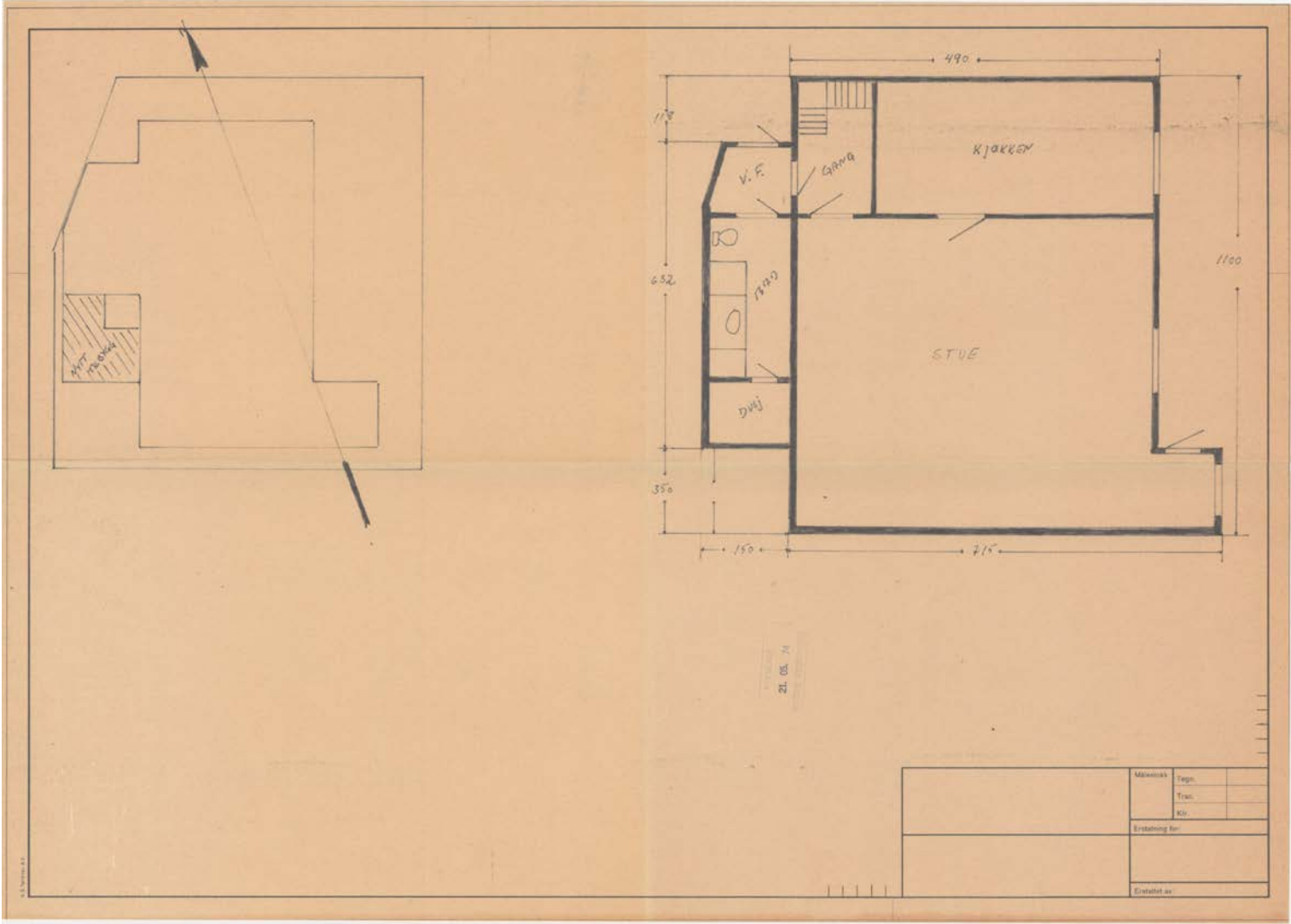
Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	I Kjeller
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200 nbio
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW23388622
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder	
IMG_20240815_105706.jpg	
IMG_20240815_105710.jpg	
IMG_20240815_105714.jpg	
IMG_20240815_105728.jpg	

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak
Avleser	
LUND KARI KROG (Bolig)	
H0101 - 508/104 Havstadodden 5, 4842 ARENDAL	
Plassering	
167041639 - Våningh. benyttes som fritidsb - 167041639	
Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?	
167041639 - Våningh. benyttes som fritidsb - 167041639	
Hvem er koblet til vannmåleren?	
LUND KARI KROG (Bolig)	
H0101 - 508/104 Havstadodden 5, 4842 ARENDAL	

Ferdigstilling

	Ferdigstillingsdato
	15.08.2024
	Tilleggsopplysninger
	-
	Filer (0)
	-





Halvorsens bygg as
 Mørfjærvn. 24
 4815 Saltrød
 Halvorsenbygg@hotmail.com
 Org.nr.: 915 044 158



Kari Krog Lund
 Majorstuveien 16
 0367 Oslo

Arendal 10.07.2025

Uttalelse i forbindelse med betongarbeider på bryggen ved Havstadodden 5

Halvorsens Bygg utførte tidligere betongarbeider på bryggen ved Havstadodden 5, på oppdrag fra bygmester Thor Gustav Lien.

Våren 2025 ble vi informert om at det var observert skader i betongen på bryggen. Skadene ble meldt inn av Thor Gustav Lien, og vi foretok deretter en felles befaringsreise for å inspisere forholdene.

Ved inspeksjonen ble det avdekket forvitring/erosjon av betongen langs en langsgående støpeskjøt, som strekker seg over cirka 70 % av bryggens lengde.

Vi planlegger å utbedre dette ved å benytte en kombinasjon av egnede produkter og metoder tilpasset formålet. Beste tidspunkt for utbedring er våren, da vannstanden normalt er på sitt laveste og gir optimale forhold for arbeidet. Vi tar derfor sikte på å gjennomføre utbedringen våren 2026.

Dette er en reklamasjon og det vil ikke påløpe kostnader for eier av eiendommen.

Det understrekes at det ikke er noen fare for at konstruksjonen skal gi etter, og bryggen kan trygt benyttes som normalt i mellomtiden.

Med hilsen
 Jan Halvorsen

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): KARI KROG LUND	Plass for tinglysingsstempel:  Doknr.: 1307771 Tinglyst: 17.11.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: MAJORSTUVEIEN 16	
Postnummer: 0367 Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr.: 040636 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn OTTO BJØRN MØLLER-HANSEN	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 240356

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	ARENDAL	508	107		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	4203	ARENDAL	508	104	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 14/10-22	Hjemmelshavers underskrift ⁵ OTTO BJØRN MØLLER-HANSEN
------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
VEIRETT FRA PARKERINGS Plass 508/856 TIL EIENDOM 508/107 i HENHOLD TIL OPPMERKET GUL STI	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Arendal 14/10-22	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ OTTO BJØRN MØLLER-HANSEN

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Årsmøte for Havstadodden veilag den 16.07.2025
Side 1 av 4

Protokoll - årsmøte for Havstadodden veilag den 16.07.2025

Med bakgrunn i dokument 749 av den 19.05.2025 fra Agder Jordskifterett , ble det den 06.07.2025 sendt ut innkalling til årsmøte for bruksordning Havstadoddveien .

Sted : Venteværelset på Havstad Dyreklinikk-Havstadodden 11

Tidspunkt: onsdag den 16.07.2025 kl.16.00 (endret fra opprinnelig kl 20.00)

Registrering av møtedeltagere :

GNR./BNR.	EIER, pr. 11.2.2025	Representant
508/98	Fone og Vinje	Eirik V Tamber Vinje
508/107	Møller-Hansen	Otto Bjørn Møller-Hansen
508/103, 857	Førsund	Ikke møtt Sendt e-post om innstilling m.h.p. valg av styre
508/104	Lund	Ikke møtt
508/132	Handeland	Oddvar og Bjørg Handeland
508/233, 453, 840, 886	Kjebekk	Carl Frode Holtan- Gjeruldsen- fullmakt på e-post
508/182	Lehrmann	Grethe Lehrmann Lasse Lehrmann
508/100	Enggrav	Arvid Enggrav
508/809	Haugenæs	Arne Madsen
508/99	Haugenæs	Hilde Linnea Haugenæs
508/232	Gh Bygg og Stillasutleie AS	Carl Frode Holtan- Gjeruldsen
508/102, 484, 503, 855	Holtan- Gjeruldsen	Carl Frode Holtan- Gjeruldsen
508/101	Sameiet Havstadodden	Horst Burger

Møtet ble organisert ut i fra vedtektene for Havstadoddveien veilag angitt i i dokument 749 av den 19.05.2025 fra Agder Jordskifterett.

1. Hilde Linnea Haugenæs ble valgt til møteleder.

2. Arne Madsen ble valgt til protokollfører.
3. Eirik V Tamber Vinje ble valgt til å underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
4. Innkallingen ble godkjent, men det ble kommentert at det var litt kort varslingstid. Dette var det enighet om at det var akseptabelt ut i fra at det var tidsfrist i forhold til jordskifteavgjørelsen.
5. Da dette var det første årsmøtet var det ikke noe regnskap å vise til.
6. Det var ikke utarbeidet forslag til tiltaksplan med budsjett da vi ikke hadde styreleder på plass.
7. Det ble ikke vurdert vedtak om utligning av kostnader.
8. Det ble valgt styre med styreleder.
9. Behandling av saker i sakslisten.

Saksliste:

1. Kommentarer til innkallingen.

Innkallingen ble godkjent, men det ble kommentert at det var litt kort varslingstid. Dette var det enighet om at det var akseptabelt ut i fra at det var tidsfrist i forhold til jordskifteavgjørelsen

2. Valg av styre (Styreleder+ vara, sekretær + vara, styremedlem + vara).

Hilde Linnea Haugenæs sendte ut en e-post den 15.07.2025 med følgende forslag:

Carl Frode Holtan-Gjeruldsen- Styreleder

Hilde Haugenæs -Vara for styreleder

Arvid Enggrav- Styremedlem

Erik V. Tamber Vinje - Vara for styremedlem

Arne Madsen- Sekretær

Kjell Kjebekk- Vara for sekretæren.

Grethe Lehrman sendte følgende e-post den 16.07.2025 med følgende kommentar til innkallingen:

1. Foreslår Otto Bjørn Møller-Hansen og Arvid Enggrav inn i styret.
 2. Mener at ektepar ikke samtidig kan sitte i styret på noen måte.
 3. Håper at vi kan ha som mål å få til et velfungerende veilag.
- Forholdet om at det ikke er akseptabelt at ektepar sitter i styret ble kort diskutert. Det ble ikke funnet noe i vedtektene, bestemt av jordskifteretten, som skulle tilsi at dette ikke var gyldig.
- Det ble også reist spørsmål om hva som var kvalifiserende flertall ved valg av styre.

Oddvar Handeland samt noen flere var av den oppfatningen at hver eiendom representerte en stemme uavhengig av antall andeler angitt i vedtektene for Havstadodden veilag § 5

Flertallet av de oppmøtte var av den oppfatningen at §6.2, representasjon og avstemningsregler, i vedtektene

«Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5»

var entydig og ikke kunne feiltolkes.

Oddvar Handeland mente av møtet på dette grunnlaget måtte avbrytes uten at det ble valgt et styre.

Arvid Enggrav foreslo at det ble foretatt en opptelling på de to alternative måtene å velge et styre på.

Ved en rask opptelling ble det konstatert at utfallet uansett ville bli som Hilde Linnea Haugenæs hadde sendt inn et forslag om.

På dette grunnlaget ble følgende styre for Havstadodden veilag valgt:

Carl Frode Holtan-Gjeruldsen- Styreleder

Hilde Haugenæs -Vara for styreleder

Arvid Enggrav- Styremedlem

Erik V. Tamber Vinje - Vara for styremedlem

Arne Madsen- Sekretær

Kjell Kjebekk- Vara for sekretæren.

3. Anita Holtan-Gjeruldsen har sagt seg villig til å føre regnskapet hvis ingen motsetter seg dette.

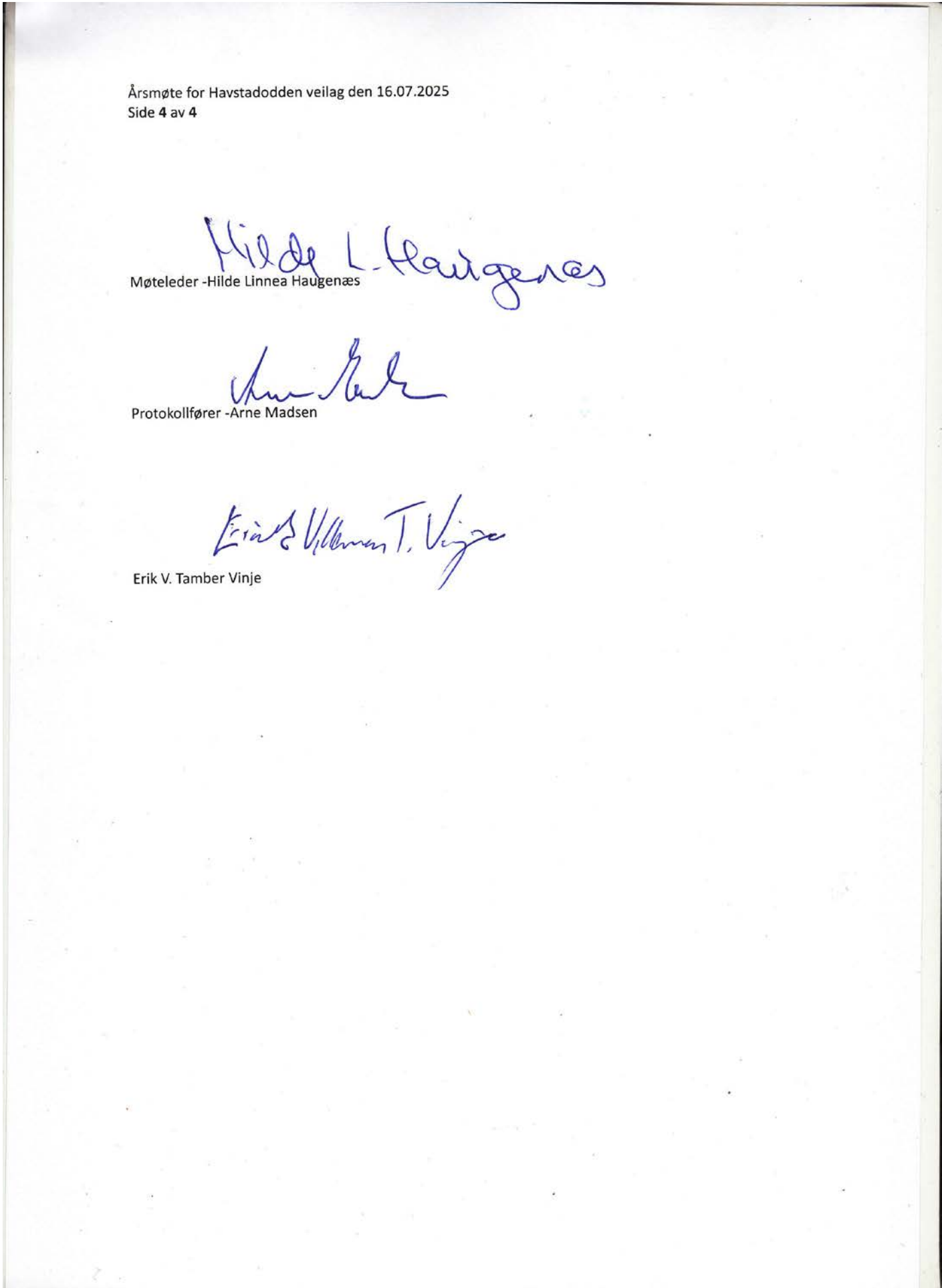
Det var ingen innvendinger mot at Anita Holtan-Gjeruldsen førte regnskapet for Havstadodden veilag.

4.Eventuelt

Det ble nevnt at det ved neste årsmøte kunne bli endringer av andelene i veilaget for 508/98 Fone og Vinje.

Det var enighet om at veilaget måtte bli registrert med et organisasjonsnummer i foretaksregisteret.

Det ble også diskutert navnevalg for veilaget. Hvis det ikke var problem m.h.p. foretaksregisteret var det enighet om å registrere veilaget under navnet **Havstadodden veilag.**

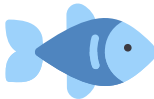


Nabolagsprofil

Havstadodden 5

Avstand til sjø

8 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	55 min	🚗
🚆	Arendal stasjon Linje R50	5 min	🚗 2 km
🚆	Arendal stasjon Linje F5, R50	5 min	🚗 2.1 km
🚆	Havstad øst Linje 101, N101, 102, 103	2 min	🚶 0.1 km
🚆	Holmen Linje 101, N101, 102, 103	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Arendal	7 min	🚗
Kristiansand	55 min	🚗
Oslo	2 t 56 min	🚗
Stavanger	185.5 km	
Bergen	290.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗	Birkenlund Skole - Arendal kommune	11 min	🚶
🚗	Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	19 min	🚶

Havner i området

- Kystveien Service og Marina
Drivstoff
- Arendal gjestehavn
- Arendal Seilforenings Gjestehavn



Aktiviteter

Kino 1 Arendal	8 min	🚗
Arendal Bowling	8 min	🚗
Agder dykkersenter	14 min	🚗
Kunstisbanen i Arendal	14 min	🚗
Hove Leirsenter	13 min	🚗
Hovestrendene badeplass	15 min	🚗
Stølsviga badeplass	18 min	🚗
Stall Nedenes	16 min	🚗

Sport

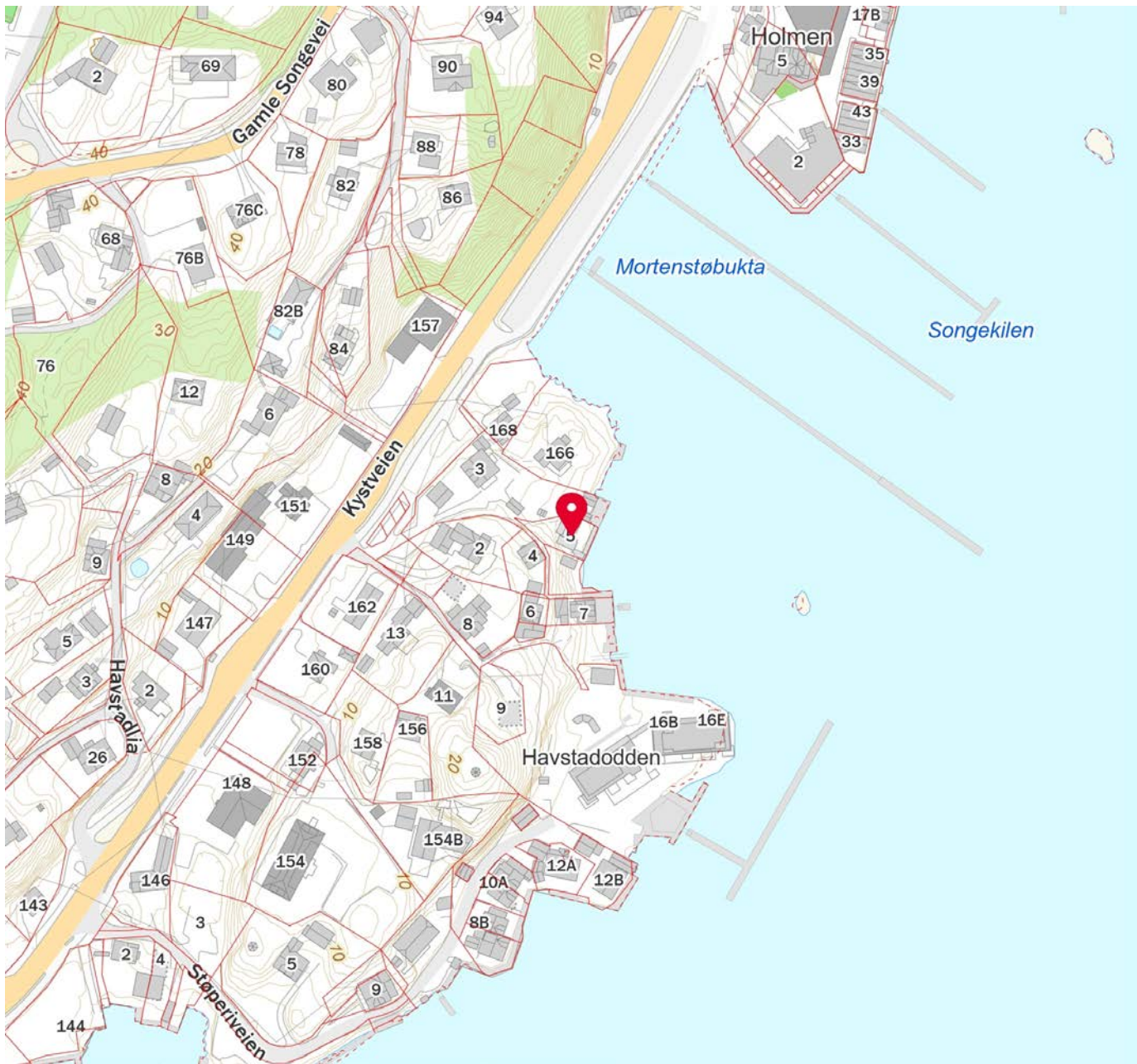
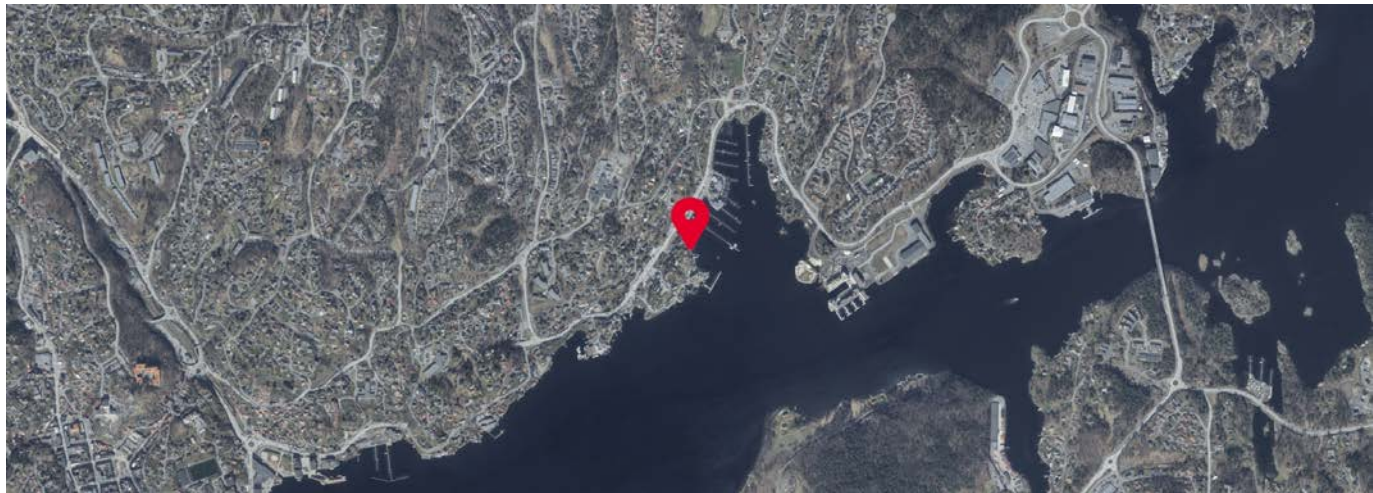
⚽ Birkenlund skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	🚶 0.9 km
⚽ Songe terrasse løkke Ballspill	15 min	🚶 1.2 km
🚴 MOVA Krøgenes	4 min	🚗
🚴 MOVA Arendal Sentrum	8 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	11 min	🚶 0.9 km
Meny Krøgenes	3 min	🚗



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



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Havstadodden 5
4842 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre