

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Ove Noddeland

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 113/168 kvm
Tomtstr.: 311.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 509, bnr. 476
Oppdragsnr.: 1409250147

Engehaven - Velholdt del av tomannsbolig med garasje, betydelig påkostninger foretatt!

Dette er en særdeles velholdt og tiltalende del av tomannsbolig! Flott opparbeidet, usjenert og meget solrik og lettstelt tomt med flere utesoner hvor man kan forflytte seg.

Det er foretatt betydelige påkostninger på eiendommen både utvendig og innvendig. Det kan nevnes bl.a. nytt tak og etterisolering av loft, skiftet kledning, nytt røropplegg, sikringsskap, skiftet vinduer, nytt kjøkken og bad, nye innvendige gulv og overflater samt oppgradering av uteområdet m.m.

Garasje i tillegg til stor parkeringsplass med belegningsstein på egen tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Andre vedlegg	65
Budskjema	99

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 168 m²

Del av tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, 2 soverom, bad, 2 kott

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasjeplass

2. etasje

BRA-e: 19 m² Innredet rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

311.8 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet, solrik, usjenert og lettstelt/flat tomt. Her har man flere soner som man kan forflytte seg på etter solforhold og humør. Utgang fra stue til uteområde hvor det er lagt fliser på terrasse samt le-vegg mot nabo. Plenareale og gjerde samt stort område med belegningsstein som man om ønskelig kan benytte også til ekstra gjesteparkering til besøkende. Garasje med innredet loft. Asfaltert innkjørsel fram til eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen har en hyggelig og familievennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Engehaven, ca. 3 km øst for Arendal sentrum. Barnevennlig område med flere lekeplasser og fotballbane i nærheten. Nær barnehager samt Birkenlund barne- og ungdomsskole med et aktivt skole og fritidstilbud samt stor idrettshall, Fjellhallen.

Nærområdet byr på flotte turområder, og herfra har man umiddelbar tilgang til flott lysløype med et bredt utvalg av turstier på kryss og tvers, også med bademuligheter i flere av tjernene. Mange sykkelstier for terrengsykkel. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper, akebakke og mulighet for å gå på skøyter. Kort gangavstand også til Løkholmen badestrand hvor det er etablert strender, volleyballbane, hinderløype, lekeplass, stupebrett, rullestolrampe og strandpromenade. Næringsområde på Krøgenes har flere dagligvarebutikker, bakeri, kafe, treningsstudio, hudpleie, apotek, frisør m.m. Det er også etablert gang og sykkelsti inn til Arendal sentrum, en hyggelig tur med nærhet til sjøen hele veien. Gode bussforbindelser fra Kystveien til/fra Arendal sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Del av tomannsbolig

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS. Denne er som vedlegg til salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Er Rørleggermester med Mesterbrev svennebrev og våtrom sertifikater

Arbeid utført av Vvs Entreprenøren

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar Ja

Beskrivelse Flytsparklet slipt fall, smøremembran , byttet sluk 2 etg, Litex plater,

rupanel/plater, sluk mansjetter og duk i 2 etg på

gulv. Trygve jensen lagt fliser og betong arbeider 1 etg , 2 etg lagt som selvbygger.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar Nei

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Har solgt firma så har ikke det registret i Brønnøysund registeret, så har ikke organisasjon nummer.

Arbeid utført av Vvs entreprenøren

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar Ja

Beskrivelse Har byttet takvann og drenerings renner det er lagt til en kom som leder vann tilbake til terreng samt med utslipp til gateplan. Huset er 1,5 etg Takrenner er tilkoblet takvann.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja

Beskrivelse

Har ikke vært lekkasje, men det var brettex(vokset papp) som var fra huset var nytt, men har byttet tak på bolig med nye asfalt plater diffusjon åpen med tillegg sikring med duk, Nye lekter og sløyfer, takrenner front plater grad renner å pipe beslag.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar Ja

Beskrivelse Pipe har bare vært i bruk i 4 år med fyring. Fått pålegg om en ekstra feier luke som er montert inn Har papirer som varme montør og Jøtul montør Sendt endring til feier pga at ovn sto foran den ene feierluke satt derfor inn en ny.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar Ja

Beskrivelse Det er skjevheter i stue fra bygge år. Det er lagt nye laminat gulver med fuktsperre mot grunn og ullpapp oppå denne igjen.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar Ja

Beskrivelse Har sanert for skjegg kre det ble gjort av Anticimex i begge bo enheter og er helt borte nå. Forsikringssak.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Lagt inn eksta kjøkken vifte, så Villa Vent brukes bare til begge bad.

Ventiler og kanaler er rengjort

Arbeid utført av VVs Entreprenøren as.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar Nei

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja

Beskrivelse

Det er utført arbeid med bytting av hele innmat i tavle til automat sikringer, byttet alle termostater og brytere og

kontakter koblet opp på nytt. Arbeidet er utført av Caverion AS (Tidligere Yit Samt Arendal El team . Har

sjekkliste og sluttkontroll, dokumentasjon samsvarserklæring, risikovurdering i tavle.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar Ja

Beskrivelse

Selvbygger; 1) Byttet kledning på huset 2016 og 2017 2) Skille mot nabo og mur ved vei ved innkjørsel er betong

blokker kledd med fliser disse er fra bygge år disse er ikke byttet å er delvis lite lim inndekning 3) Fliser på varanda

er type satt på sko i plast, slik at vann renner under og til skjulte drenerings renner, fliser er løse å kan løftes opp

for renhold, krever årlig rens av sandfang. 4) Oppvaskmaskin er 9 år ikke tilkoblet eksternt Akvastopp ventil siden

det ikke er krav utifra bygge år og at røropplegget er nytt 5 år, men har Akvastopp på maskinen. 5) Maling av bolig

og garasje 2023 6) Byttet utgangs dør 2024 juni 7) Smart bereder type Høyax med mulighet for nattsenking og

trådløs styring. Sirkulasjons pumpe på varmt vann. 8) Nytt tak Rangvald Steinland se egen; Punkt her tilleggs

isolasjon til 500mm på loft inneblåst. 9)2020 Nytt rør opplegg Alle rør i rør er nye samt

avløp ned til betong gulv,
 lufting og lyrer. 10) Nytt gjerde 2019 Imp kledning og reisverk og fundamenter i betong.
 11) Nytt kjøkken Ikea 2015
 12) Tak vindu 10 år byttet av tidligere eier ettersett ved tak bytte 2023 13) Stekeplate
 induksjonsvarme byttet 2025
 14) Soveroms vinduer nye 2017 15) 2017 Alle vinduer mot sør byttet til plast vinduer
 med tre lags glass, øvrige
 vinduer er byttet glasser i 2 lags vinduer av tidligere eier. 16) 2017 Kledning er byttet
 alle vegger unntatt ved skille
 mot nabo ved inngang, det er under gesims så de er ikke dårlig. Et kledning bord er
 bredere på ene veggen.
 17) 2020 Fliser bad 1 etg .Murmester Trygve Jensen flis 2 etg selvbygget Byttet til
 Litex plater 12 mm alle vegger
 samt rupanel / plater, flytsparklet gulver , slipt fall på gulv nytt sluk Master bord plater
 og varme kabler sluk
 mansjetter. bad 2 etg nye varme kabler 18) 2023 nye gulv 1 etg Laminat stue og
 kjøkken plast mot grunn og ullpapp
 19) 2017 Nye gulv 2 etg. 3 stavs eik parkett samt soverom 1 etg 20) 2018 Nytt takvann
 opplegg til kom, tilbakeføring
 til terreng gateplan . (fordrøning kom) 21 Ny heller 2018) (OK Hage Nye betong fliser
 flytene med drenering under
 Gjør at en ikke får frostsprengning på fliser. Utført av Trygve Jensen murmester 22)
 2023 okt Nytt tak,alle grad
 renner, front plater , takrenner og pipe 23) 2015 Nytt sikrings skap Carveron byttet alle
 termostater og brytere,
 kontakter, automat sikringer og innmat i sikringsskap Alle gulv har varme i gulver med
 varme kabler i hele 1 etg
 unntatt soverom. Bad 2 etg nye varmekabler 24) 2015 og fortløpende spott skinner er
 på Plajd styring system samt
 også utebelysning, bereder toalett 2 etg. Alt kan styres fra mobiltlf kan om ønskelig
 kan overføres ny eier.Bereder
 kan fjernstyres på mobil 25) 2015 Det er beverpanel i de fleste rom som er montert
 nye. Det er montert smart
 panel nye i stue/ spisestue Er av profesjon Rørleggermester så har mesterbrev,
 håndverksbrev , svennebrev,
 selvbygger på snekring.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Han byttet tak, lekter sløyfer og difusjons åpen asfaltplater, å duk for
 dobbel sikring. Tak renne frontplate og grad
 renner og pipe beslag.

Arbeid utført av Snekkerfirma Rangvald Steinsland

Innhold

1. etasje: Vindfang, soverom, bad, gang, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage. Utvendig bod ved inngangsparti.

2. etasje: Gang, bad hvor det er opplegg for dusj som kan monteres om ønskelig, 2 soverom, romslig bod. Flere kne-kott til lagring. Garasje med innredet loftsrom.

Standard

En meget tiltalende og påkostet del av tomannsbolig med en pent opparbeidet, lettstelt, flat og solrik tomt! Garasje med innredet loft i tillegg til stort gårdstun med belegningsstein hvor det er plass til gjesteparkering. Huset er familievennlig med en god planløsning, og innredet i 2 etasjer. Til sammen 3 soverom og 2 bad. Lys og tiltalende bolig hvor de fleste overflater er tatt de senere år. Nye gulv, kjøkken og bad i 1. etasje. Skulle man ha behov for større plass, så har også selger fått tegnet et tilbygg. Dette er ikke søkt om, men kan fremlegges om ønskelig for videre planlegging. Det henvises forøvrig til selgers egenerklæringsskjema samt vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS. I tilstandsrapporten fremkommer det at følgende punkter har TG2:

Terrasser og plattinger på terreng

Bad - 1. etasje

Innvendige trapper

Radon

Bad - 2. etasje

Ytterligere og grundig beskrivelse av dette foreligger i tilstandsrapporten, som er vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å lese denne nøye.

Utvendig bod ved inngangsparti benyttes av nåværende eier som vaskerom. Det er ikke sluk i gulvet på dette rommet.

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.

Katte-hus på uteområdet medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koke topp.

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

Det er foretatt betydelige påkostninger på eiendommen de senere år, og det kan nevnes blant annet følgende:

All kledning skiftet i 2016/17 med unntak av skille mot nabo ved inngang, det er under gesims og kledning er ikke dårlig.

Hus og garasje ble malt i 2023

Ny inngangsdør i 2024

Ny varmtvannsbereder, Type Høyax med nattsinking og trådløs styring.

Sirkulasjonspumpe med vann.

Nytt tak i 2023 med lekter, sløyfer og tegl samt foretatt etterisolering på loft slik at det nå er 500 mm tykkelse på kaldtloft.

Alle grad renner takrenner, front beslag, pipebeslag byttet sammen med tak i 2023

Nye lyrer 2023.

Nytt røropplegg i 2020 hvor alle rør ble skiftet over betonggulv. Rør-i-rør Sanipex samt nye pvc avløpsrør, nye luftring og lyrer.

Nytt gjerde i 2019 med impregnert bord og reisverk samt nye fundamenter i betong.

Nytt kjøkken fra Ikea i 2015. Steketopp skiftet i 2025.

Soveromsvinduer nye i 2017.

Alle vinduer mot sør skiftet til plastvinduer i 2017.

Nye gulv i 1. etasje i 2023.

Nye gulv i 2. etasje i 2021.

Nye heller 2018

Nytt sikringsskap utført av Caverion, skiftet alle termostater, kontakter osv.

Modernisert/Påkostet år

2015-2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Det er lagt inn to kabler fra to ulike leverandører, Telenor og Afiber slik at man kan få tilbud og velge ønsket leverandør.

Parkering

Garasje samt god plass til gjesteparkering på egen tomt.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til kveld på eiendommen.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

4759108

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)

Energi

Oppvarming

Ved samt elektrisk.

I 1. etasje er det varmekabler i gulv i samtlige rom med unntak av soverom.. Dette er fordelt på 5 termostater.

I 2. etasje er det nye varmekabler i gulv på bad.

Vedovn og varmepumpe i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer for 2025 kr. 14 491,-

Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 6 123,-

Renovasjon kr. 4818,- pr. år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 627 049

Som sekundærbolig: kr 2 508 195

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 509, bruksnummer 476 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:

4203/509/476:

02.03.1993 - Dokumentnr: 1262 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

15.07.2025 - Dokumentnr: 823686 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

12.03.1991 - Dokumentnr: 1696 - Målebrev

FRADELING AV GNR 9 BNR 469 FRA BL.A.D.BNR

Overført fra: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1991 - Dokumentnr: 1697 - Målebrev
Fradeling av gnr 9 bnr 470 fra bl.a. d.bnr
Overført fra: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1991 - Dokumentnr: 1703 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0906 Gnr:509 Bnr:95

20.01.1995 - Dokumentnr: 416 - Målebrev

20.01.1995 - Dokumentnr: 416 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 592673 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:476

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 11.06.1990

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Det er installert vannmåler

Privat stikkvei frem til eiendommen

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Boligbebyggelse

Reguleringsplan: Arendal øst, felt C, endring

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale mellom partene.

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

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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 88 600

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 1,9 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

Ansvarlig megler

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Ansvarlig megler bistås av

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

Oppdragstaker

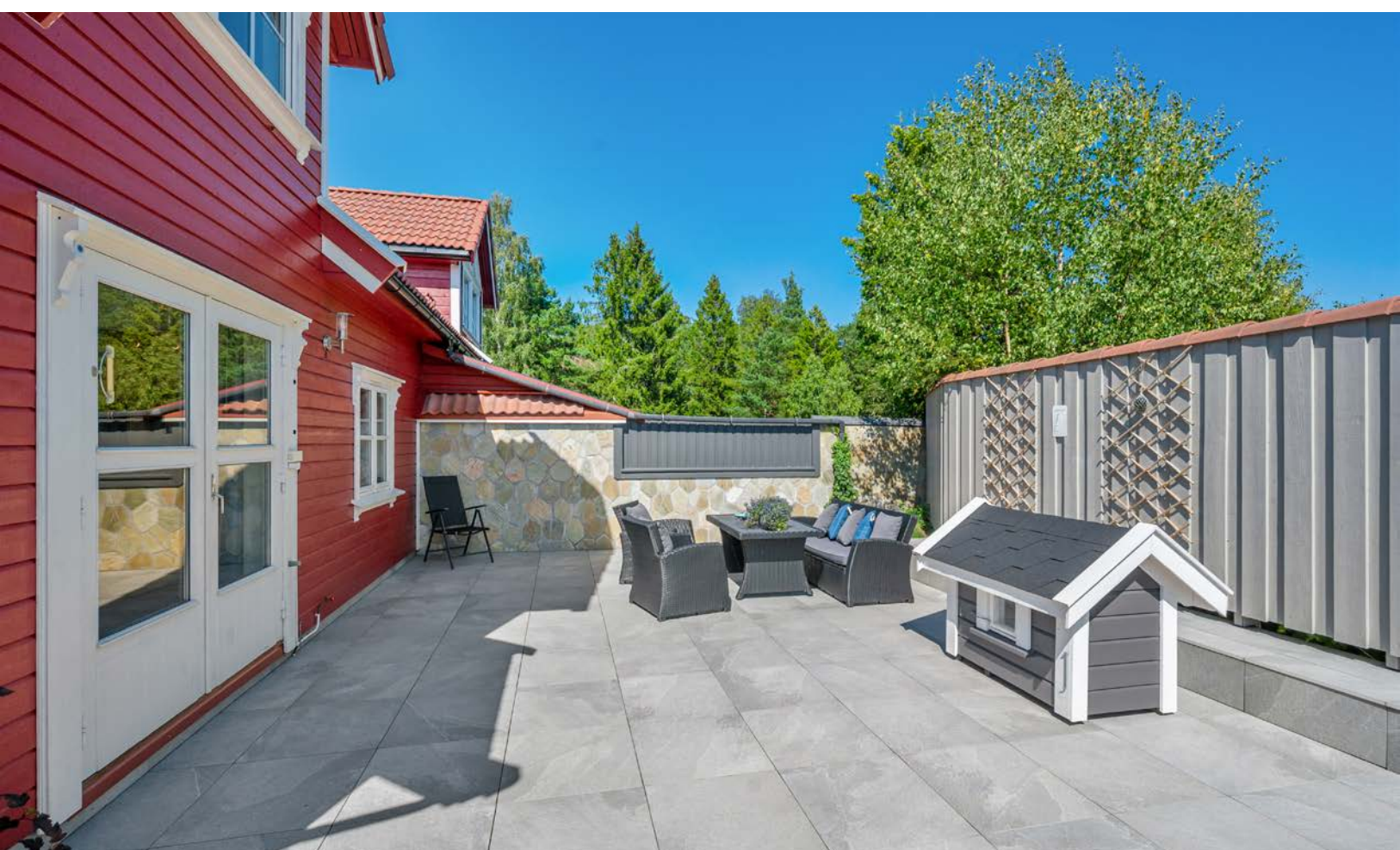
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

05.08.2025















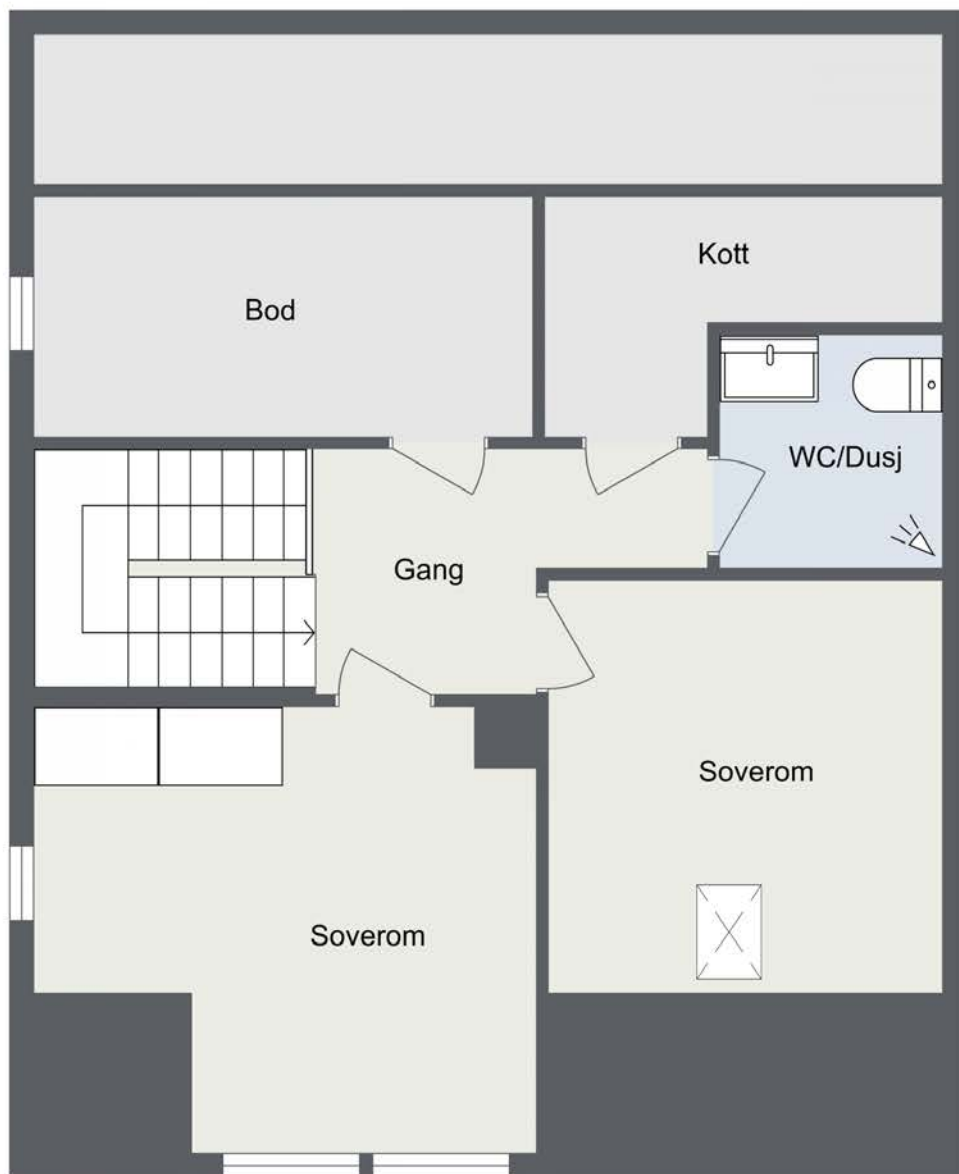


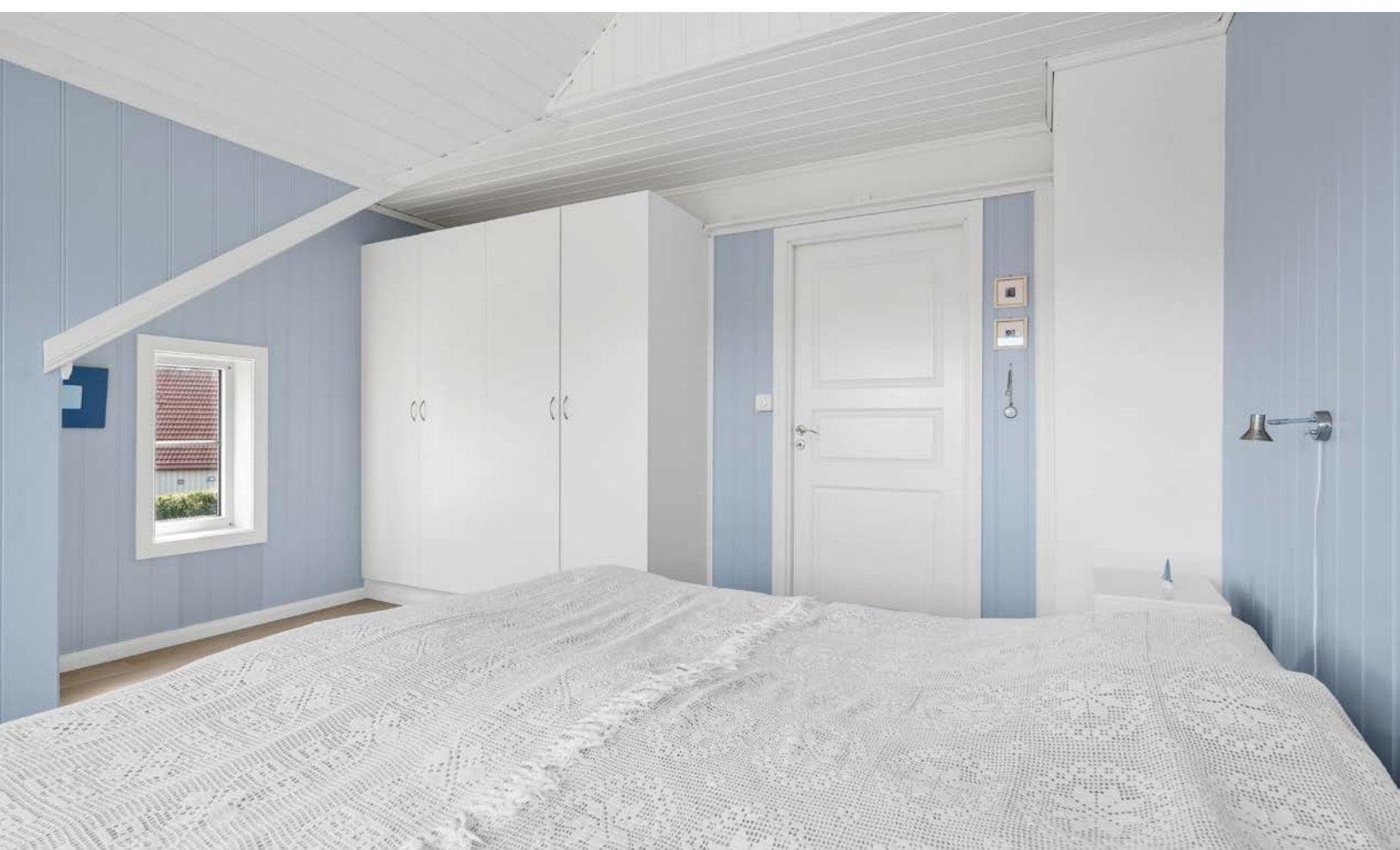


1. Etasje



Loft













Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Sletteheia 64

4842 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 476



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 379951

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 04.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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 undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens 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
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU**Ikke undersøkt**

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

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

Sletteheia 64

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 476

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0 5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

**Bad - 2. etasje**

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
5 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad - 1. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - 2. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Del av tomannsbolig med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. Her er de senere år foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold mht. alder.

Innvendig er det nå samtlige rom unntagen kottet oppgradert.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Ove Noddeland	Rekvirert dato:	15.07.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Ove Noddeland	Besiktigelsesdato:	01.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Sletteheia 64, 4842 Arendal		Kommunnr: 4203	Kommune: Arendal
Gnr	Bnr		
509	476		

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Ove Noddeland

Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	16.07.2025	

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	311,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.
Tomtebeskrivelse	
Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.	

Sletteheia 64

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 476

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår

1990



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.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
1. etasje	67	5
2. etasje	46	
Sum:	113	5
Sum BRA:	118	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, soverom, bad, stue, kjøkken. BRA-e: Utvendig bod.
2. etasje	BRA-i: Gang, 2 soverom, bad, 2 kottar.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	31
2. etasje	19
Sum:	50
Sum BRA:	50

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.
2. etasje	BRA-e: Stue.

Kommentar til arealopplysninger

Tomannsbolig:
Bruksareal = 118m².
P- rom = 104m².
S- rom = 14m².



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende i fra 2016-17, er sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning på vegg vest side nord er i fra opprinnelsen. Ny kledning burde vært spikret lengre i nedkant av bordene.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer på vegg syd og på kvist er fra 2016-17, øvrige vinduer det kun byttet glass sammen med takvindu i ca 2015.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Skifer på utvendig murvegger ved platting side øst og mur ved innkjørsel har liten limdekning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Liten limdekning.

Konsekvens: Vil på sikt løsne.

Anbefalt tiltak:

Avvente til de eventuelt løsner.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut i tillegg er etterisolert. Lufing er valgt lagt ute under tekkingen. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater og duk. Tekkingen er i fra 2023 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål av nyere dato i fra 2023, virker ok. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak i fra 2023 virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2020.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran på gulvet er smøremembran og Litex på veggene, montert av eier. Ingen bilder fremlagt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen mht. alder på rommet.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett med drenerør som går inn i susternekkasse, kabinett, rør til vaskemaskin ligger i vegg øst ved hjørne nord-øst.



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom.

Bilder



Hulltaking.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2020.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran på gulvet er i følge eier smøremembran og duk på gulvet. Veggene er med Litexplater.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen mht. alder på rommet.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og rør til eventuelt kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. veggene er uten fuktbelastning og alder på rommet.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter i fra 2015.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt montere håndløpere.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt loft hvor lufting er valgt lagt ute under tekkingen og i tillegg ventil i gavlvegg syd og lufterør side nord. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu på soverom nord-øst.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu på soverom nord-øst.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 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 forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

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

TG 0**Flomfare**

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vegg til bad 1. etasje, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system, kobberrør er av nyere dato. Fordeler skap montert i utvendig bod og soverom 1. etasje.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter, 2023 modell, montert i utvendig bod. Er av type smart bereder. Sirkulasjonspumpe for varmtvann.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av vinduer.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe i fra ca. 2010 montert i 1. etasje.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2002.

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg syd.
Hovedsikring 63 ampere, 9 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	2015	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Utvidet kontroll. Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Sletteheia 64

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 476

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	
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.



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr 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	

Sletteheia 64

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 476

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 03.08.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 04.08.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250147	

Selger 1 navn
Ove Noddeland

Gateadresse	
Sletteheia 64	

Poststed	Postnr
ARENDAL	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?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250147

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Er Rørleggermester med Mesterbrev svennebrev og våtrom sertifikater
Arbeid utført av	Vvs Entreprenøren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Flytsparklet slipt fall, smøremembran , byttet sluk 2 etg, Litex plater, rupanel/plater, sluk mansjetter og duk i 2 etg på gulv. Trygve jensen lagt fliser og betong arbeider 1 etg , 2 etg lagt som selvbygger.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har solgt firma så har ikke det registret i Brønnøysund registeret, så har ikke organisasjon nummer.
Arbeid utført av	Vvs entreprenøren

Filer

[Mesterbrev_etc.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har byttet takvann og drenerings renner det er lagt til en kom som leder vann tilbake til terreng samt med utslipp til gateplan. Huset er 1,5 etg Takrenner er tilkoblet takvann Har ikke vært fuktinnsig
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har ikke vært lekkasje, men det var brettex(vokset papp) som var fra huset var nytt, men har byttet tak på bolig med nye asfalt plater diffusjon åpen med tillegg sikring med duk, Nye lekter og sløyfer, takrenner front plater grad renner å pipe beslag
-------------	--

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

Beskrivelse	Pipe har bare vært i bruk i 4 år med fyring, ikke vært i bruk tidligere ... Fått pålegg om en ekstra feier luke som er montert inn Har papirer som varme montør og Jøtul montør Sendt endring til feier pga at ovn sto foran den ene feierluke satt derfor inn en ny.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er sjevheter i stue fra bygge år. Det er lagt nye laminat gulver med fuktsperre mot grunn og ullpapp oppå denne igjen.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/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

Beskrivelse	Har sanert for skjegg kre det ble gjort av Anticimex i begge bo enheter å er helt borte nå. Fikk det på forsikring
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn eksta kjøkken vifte ut gjennom vegg, så Villa Vent brukes bare til begge bad. Ventilert og kanaler er rengjort
Arbeid utført av	VVs Entreprenøren as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført arbeid med bytting av hele innmat i tavle til automat sikringer, byttet alle termostater og brytere og kontakter koblet opp på nytt. Arbeidet er utført av Caverion AS (Tidligere Yit Samt Arendal El team . Har sjekkliste og sluttkontroll, dokumentasjon samsvarserklæring, risikovurdering i tavle.

Filer

[elektro_sjekk_liste.pdf](#)

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selvbygger; 1) Byttet kledning på huset 2016 og 2017 2) Skille mot nabo og mur ved vei ved innkjørsel er betong blokker kledd med fliser disse er fra bygge år disse er ikke byttet å er delvis lite lim inndekning 3) Fliser på varanda er type satt på sko i plast, slik at vann renner under og til skjulte drenerings renner, fliser er løse å kan løftes opp for renhold, krever årlig rens av sandfang. 4) Oppvaskmaskin er 9 år ikke tilkoblet eksternt Akvastopp ventil siden det ikke er krav utifra bygge år og at røropplegget er nytt 5 år, men har Akvastopp på maskinen. 5) Maling av bolig og garasje 2023 6) Byttet utgangs dør 2024 juni 7) Smart bereder type Høyax med mulighet for nattsinking og trådløs styring. Sirkulasjons pumpe på varmt vann. 8) Nytt tak Rangvald Steinland se egen; Punkt her tilleggs isolasjon til 500mm på loft inneblåst. 9)2020 Nytt rør opplegg Alle rør i rør er nye samt avløp ned til betong gulv, lufting og lyrer. 10) Nytt gjerde 2019 Imp kledning og reisverk og fundamenter i betong. 11) Nytt kjøkken Ikea 2015 12) Tak vindu 10 år byttet av tidligere eier ettersett ved tak bytte 2023 13) Stekeplate induksjonsvarme byttet 2025 14) Soveroms vinduer nye 2017 15) 2017 Alle vinduer mot sør byttet til plast vinduer med tre lags glass, øvrige vinduer er byttet glasser i 2 lags vinduer av tidligere eier. 16) 2017 Kledning er byttet alle vegger unntatt ved skille mot nabo ved inngang, det er under gesims så de er ikke dårlig. Et kledning bord er bredere på ene vegg. 17) 2020 Fliser bad 1 etg .Murmester Trygve Jensen flis 2 etg selvbygget Byttet til Litex plater 12 mm alle vegger samt rupanel / plater, flytsparklet gulver , slipt fall på gulv nytt sluk Master bord plater og varme kabler sluk mansjetter. bad 2 etg nye varme kabler 18) 2023 nye gulv 1 etg Laminat stue og kjøkken plast mot grunn og ullpapp 19) 2017 Nye gulv 2 etg. 3 stavs eik parkett samt soverom 1 etg 20) 2018 Nytt takvann opplegg til kom, tilbakeføring til terreng gateplan . (fordrøning kom) 21 Ny heller 2018) (OK Hage Nye betong fliser flytene med drenering under Gjør at en ikke får frostsprengning på fliser. Utført av Trygve Jensen murmester 22) 2023 okt Nytt tak,alle grad renner, front plater , takrenner og pipe 23) 2015 Nytt sikrings skap Carveron byttet alle termostater og brytere, kontakter, automat sikringer og innmat i sikringsskap Alle gulv har varme i gulver med varme kabler i hele 1 etg unntatt soverom. Bad 2 etg nye varmekabler 24) 2015 og fortløpende spott skinner er på Plajd styring system samt også utebelysning, bereder toalett 2 etg. Alt kan styres fra mobiltlf kan om ønskelig kan overføres ny eier.Bereder kan fjernstyres på mobil 25) 2015 Det er beverpanel i de fleste rom som er montert nye. Det er montert smart panel nye i stue/ spisestue Er av profesjon Rørleggermester så har mesterbrev, håndverksbrev , svenne brev, selvbygger på snekring, O.N

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

Han byttet tak, leter sløyfer og difusjons open asfaltplater, å duk for dobbel sikring. Tak renne frontplate og grad renner og pipe beslag. Samt nye tegel

Arbeid utført av

Snekkerfirma Rangvald Steinsland

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ON

3

Document reference: 1409250147

- 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: 1409250147

Tilleggs kommentar

Jeg har fått med det jeg kjenner til

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ove noddeland	b8090e302ab690f4102c c66b5d492cc5f93ebc96	05.08.2025 17:36:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250147

- 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/developer>

Nabolagsprofil

Sletteheia 64 - Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Krøgenes vest Linje 101, N101, 102, 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	9 min 3.8 km
Kristiansand Kjevik	58 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	10 min
Recharge Meny Krøgenes	10 min

«Her er flott å bo, nærme skog og sjø.
Stille og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

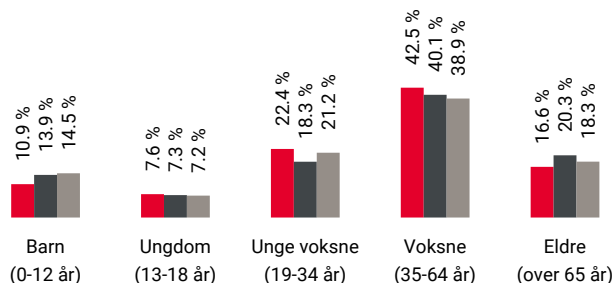
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Songe/Enghaven	1 009	492
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 0.5 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 3.4 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	8 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Krøgenes	10 min
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



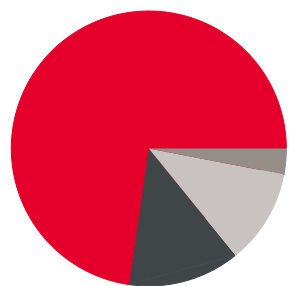
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Vindholmheia nærmiljøanlegg	4 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Enghaven	7 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
	MOVA Krøgenes	9 min	
	MOVA Arendal Sentrum	12 min	

Boligmasse



72% enebolig
13% rekkehus
3% blokk
11% annet

«Hyggelig naboer, sentralt til by, friluft og sjø. Godt nærmiljø å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Arena

12 min



Apotek 1 Krøgenes

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
28% 6-12 år
20% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



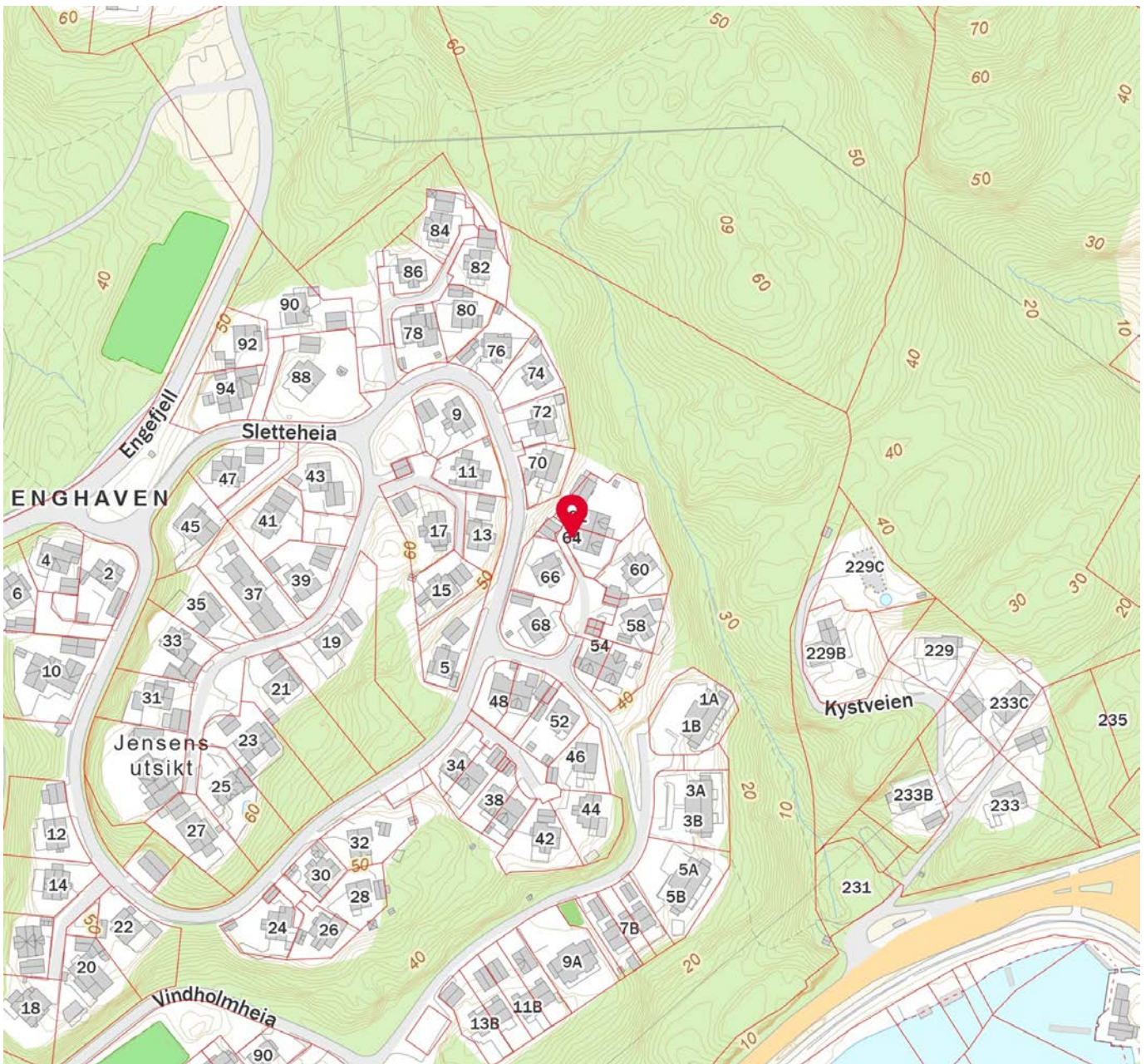
0%

44%

Songe/Enghaven
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	476	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Sletteheia 64, 4842 Arendal					Dato:	15.07.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2316r6/ 2316r6b3e2	Arendal øst, felt C, endring <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	09.11.1993

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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/>

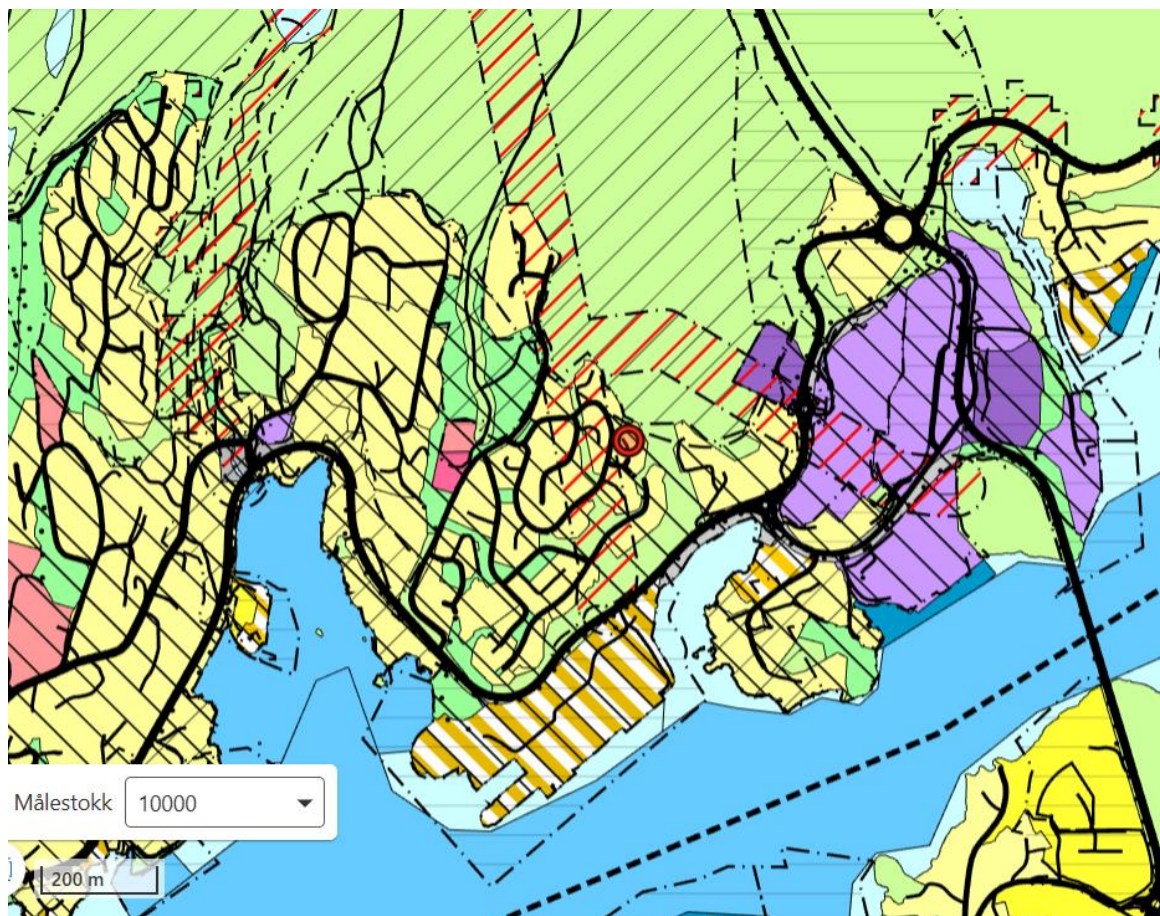


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	---

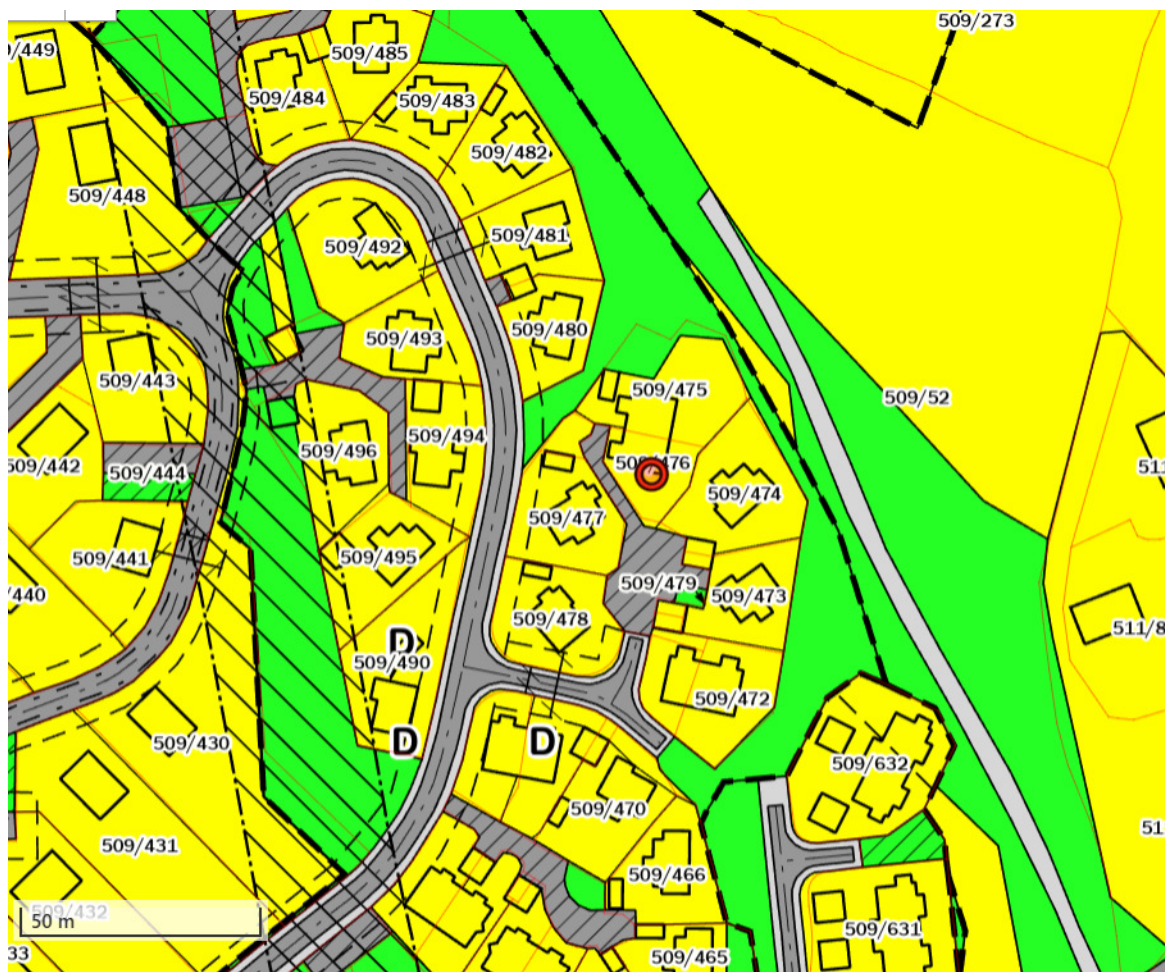


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR ARENDAL ØST

Planident: 2316r6

Vedtatt: 16.06.88, revidert 26.10.92, stadfestet av Miljøverndepartementet: 18.01.93

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt A-B, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b1, vedtatt 27.04.1989, med endring 2316r6b1e1. Planen har egne bestemmelser.

Bebyggelsesplan Enghaven, offentlig område, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b2, vedtatt 31.01.1990, med endringer 2316r6b2e1-e4.

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt C, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b3, vedtatt 04.04.1990, med endringer 2316r6b3e1-e4.

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt D, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b4, vedtatt 04.04.1990, med endring 2316r6b4e1.

Enghaven felt 17A, bebyggelsesplan iht reguleringsplan: plandident 2316r6b5, vedtatt 11.05.1995. Planen har egne egne bestemmelser

1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDET.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for et naturlig sammenhengende område.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, atkomstforhold, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

Lekeplasser, løkker og parkeringsanlegg må opparbeides samtidig med området for øvrig.

§ 3

Det kreves dekning for 1 parkeringsplass pr 50 m² etasjetall. For leiligheter kreves 1.25 parkeringsplasser pr. leilighet ved parkering i fellesanlegg. Eneboliger/kjedehusbebyggelse med parkering på egen tomt skal ha to oppstillinger for biler.

Tilleggsleilighet krever en ekstra plass.

§ 4

I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

2. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 5

Bebyggelsen skal nyttes til boliger.

§ 6

Delfeltene 17a og 21a kan bebygges i inntil 4 etasjer.

§ 7

Boliger som legges innenfor støysonen på 55 db(A) må sikres mot vegtrafikkstøy enten ved at det bygges skjerm/voll, eller at det monteres støyvinduer i de aktuelle fasader. Disse forhold må avklares under utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan og de aktuelle tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Til bebyggelsesplan utarbeides egen grøntplan og hugstplan til godkjenning bl.a. av byggarneeren. Planen skal ha koordinatbestemt eller innmålt den beplantning som skal bevarer. Grovplanering for grøntanlegg foretas samtidig med tekniske hovedanlegg.

3. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI.

§ 9

Innenfor industriområdet kan området deles opp etter de enkelte bedrifters behov. Før det utpareselleres tomter, må det utarbeides tomtedelingsplan som skal godkjennes i bygningsrådet. Tomtedelingsplanen skal omfatte hele delingsområdet som tomten inngår i.

§ 10

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 11

Utnyttelsesgraden kan for den enkelte tomt være inntil 0.5. Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nyttet til lager uten spesiell godkjenning av bygningsrådet.

§ 12

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Naturlig vegetasjon mot vegen kan bare inngjerdas med parkgjerde på maks 0.5 m høyde.

§ 13

Hver bedrift skal på egen grunn ha tilstrekkelig, minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² golvflate og pr. 200 m² for lager.

4. BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDET.

§ 14

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende område til vegen.

§ 15

Bygningsrådet kan tillate at gang-/sykkelveger kombineres med atkomst til enkelthus.

§ 16

Kjørevei forbi Engehaven som er stengt for gjennomkjøring skal være kjørbær for buss.

5. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 17

Området kan nyttas til barnehage, grendehus og menighetshus.

6. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER.

§ 18

Friområder brukes og opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet. Anlegg knyttet til områdets bruk kan tillates oppført.

§ 19

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp, tele- eller elektrisitetsforsyning, kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Miljøverndepartementet

Godkjent den 18. januar 1993

Unn Ellefsen., etter fullmakt



ARENDALE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byplankontoret



L O M 3 M / 35300578 Geomatikk
509/475, 509/476 8718326 1990-05-4

11.06.90

Drange & Aanensen Arkitektkontor
Kirkegt. 5

4800 Arendal

Saksbeh.:
G.A. Aspholm/ASS

Arkiv nr.:
511

Kontoradresse:
Rådhusgaten 14

BYGNINGSRÅDETS SAK BR.78/90 TIL REFERAT 20.06.90
SLETTEHEIA 62 OG 64, GNR. 9 BNR. 475 og 476
OPPFØRING AV 2-MANNSBOLIG SAMT GARASJER

Byggemelding dat. 26.04.90 bilagt 3 blad tegninger er mottatt.

Det søkes om oppføring av 2-mannsbolig i tre og betong i 1½ etg.
Bebyggd flate er 168,6 m² og samlet BRA 248,4 m².
Hver bolig får 5 rom og kjøkken samt birom fordelt på samtlige plan.

I tillegg anmeldes garasjer i tre på 36 m².

Bolig og garasje er plassert i henhold til godkjent bebyggelsesplan for området.

Etter delegert myndighet godkjenner teknisk sjef anmeldelsen på vanlige vilkår betinget av at det opparbeides 4 biloppstillingsplasser på egen tomt eller på tilhørende fellesareal.

Byggeforskriftenes krav må etterkommes, bl.a.:
Kap. 31:2 Branncelleinndeling, B30 skille
Kap. 31:3 Rømningsvei (vindu loftsetg.)
Kap. 31:4 Røkvarslere og slokningsutstyr i hver leilighet
Kap. 52:311 Krav til lydisolasjon mellom leiligheter

Da boligen har livsløpsstandard, må det opparbeides trinnfri adkomst utvendig.

Følgende betingelser må oppfylles før byggearbeidene igangsettes:

1. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr 4.250,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.
2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent.
3. Vann- og kloakkanlegget skal være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av teknisk sjef.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag
teknisk sjef

Gustav A. Aspholm
avd.ing.

Kopi:
Selmer Furuholmen Sørlandet A/S
Ingeniørvesenet, Bygningskontrollen

Telefon:
Sentralbord 041 / 22 980
Telefax 041 / 26 796

Postadresse:
Postboks 10
4801 Arendal



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.:	509	Bnr.:	476	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Slettheia 64, 4842 Arendal					Dato:	18.07.25 HT
Beregnet areal:	311,8 m ²						
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt						
Tatt i bruk:	1990						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

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 avløpsnett, 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 ledningsnettets 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

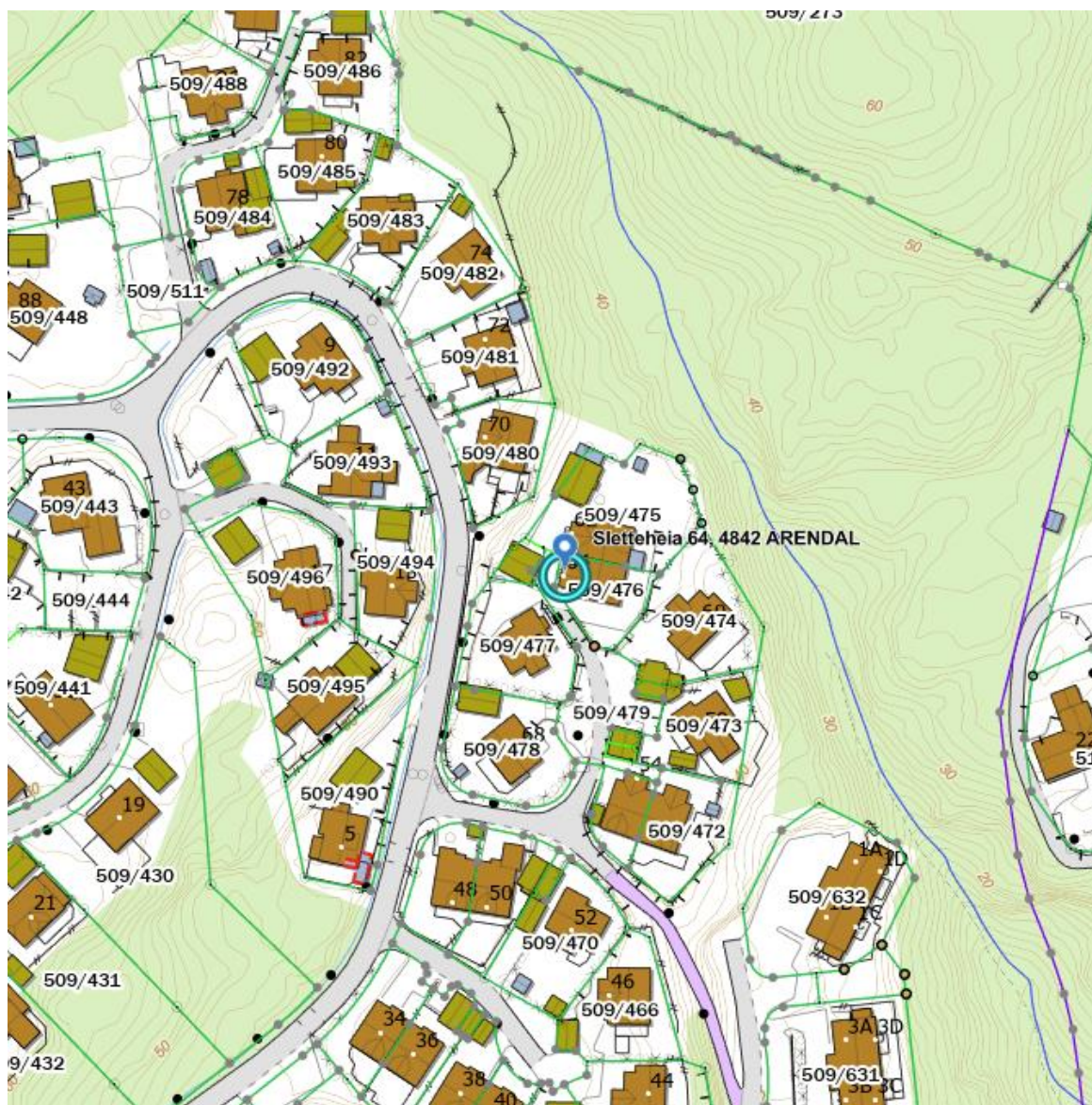
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 14 491,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 123,-

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.

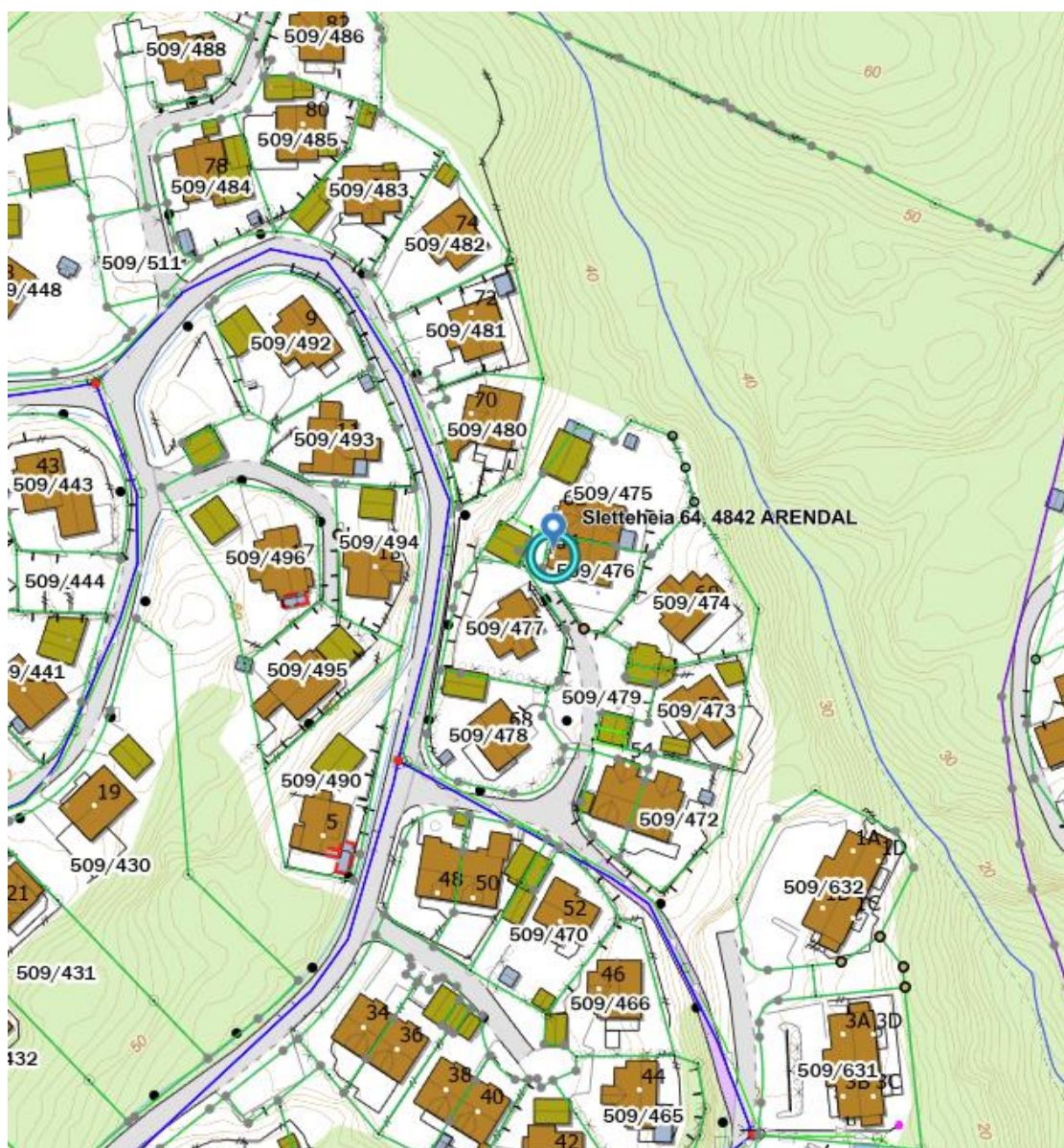
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

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

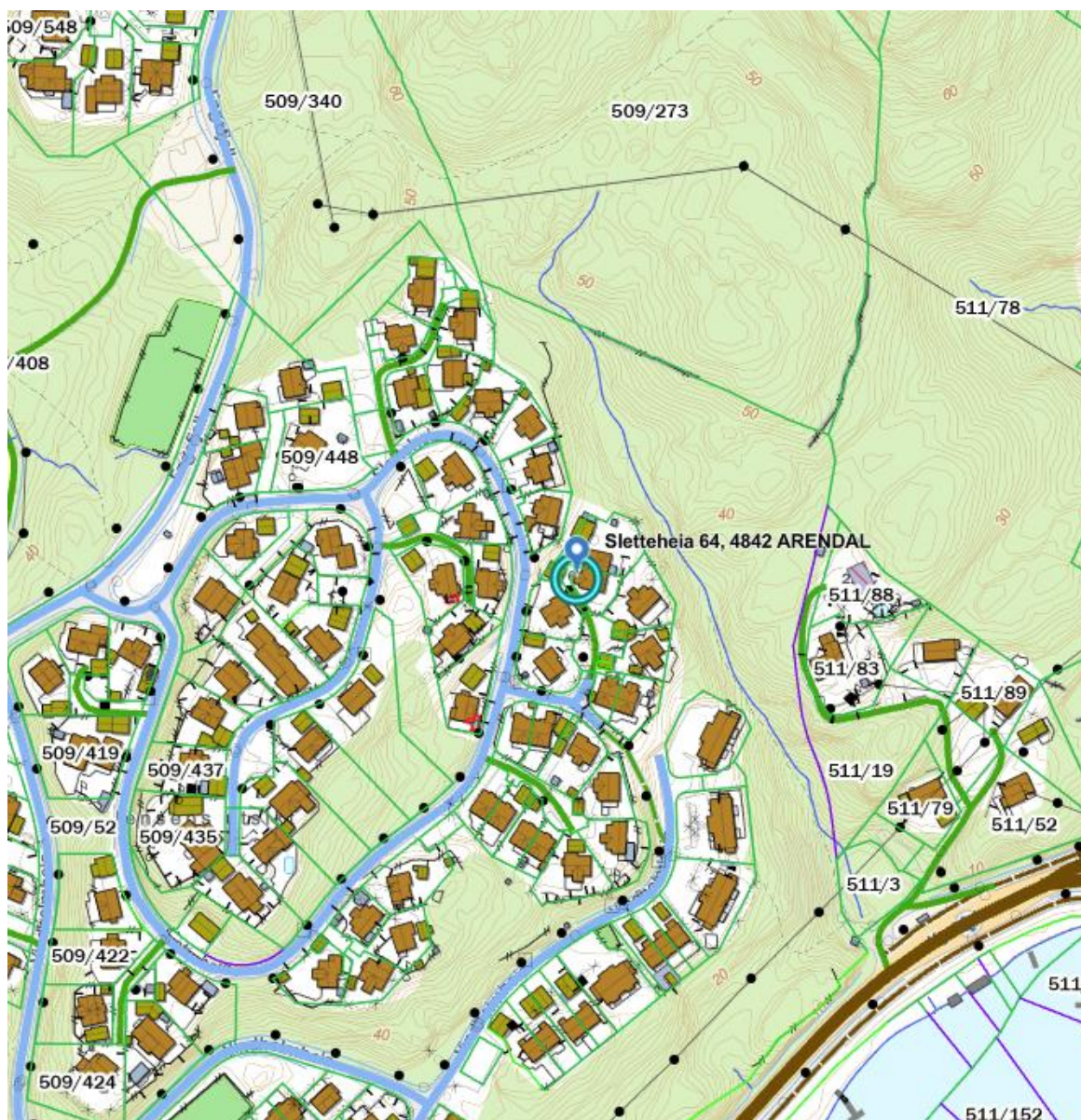
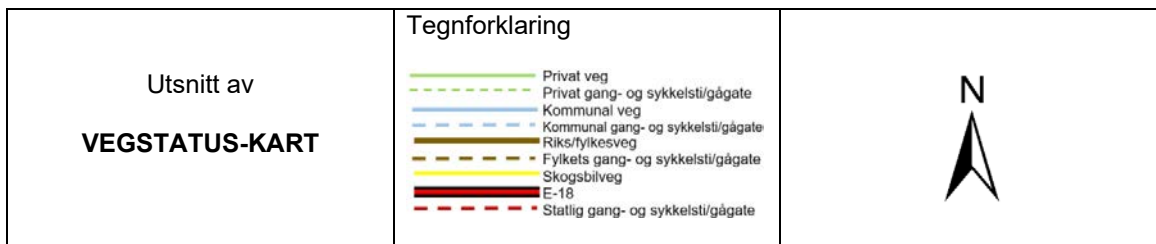


Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring: — Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning O Kum Planlagte vann- og avløps- anlegg	↑ N



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

509

Bruksnummer:

476

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.07.2025 kl. 09:19

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SLETTEIA 64
Etableringsdato:	12.03.1991
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 509 / 476	311,8 m ²	
Matrikkelenheten har andel (1 / 8) i realsameie	420 m ²	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		310559	NODDELAND OVE	SLETTEHEIA 64 4842 ARENDAL
				Andel 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481488	488881		253,1 m2	
2	Teig	Nei	6481496	488863		58,7 m2	

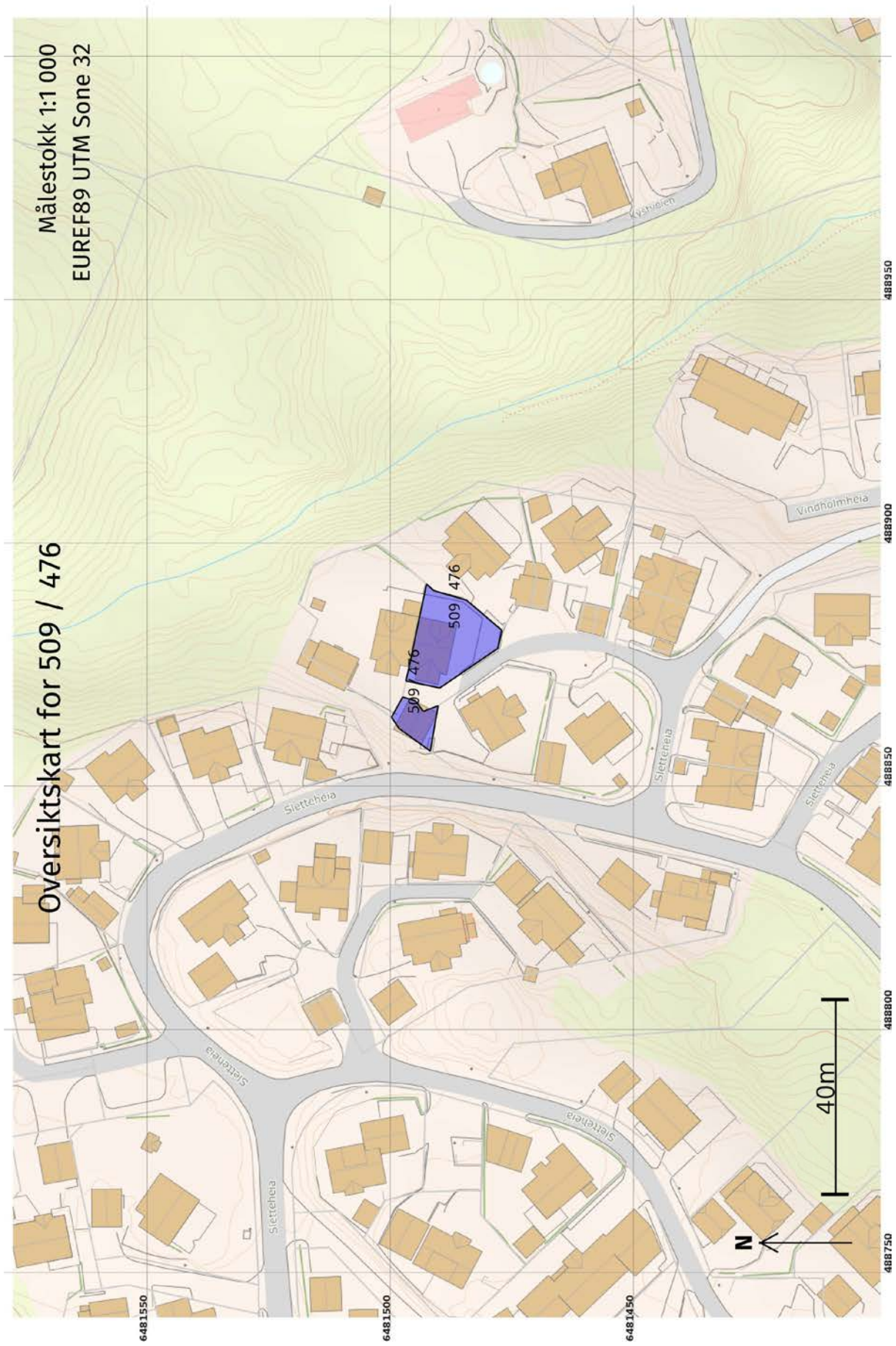
Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 509 / 476 0906 - 509 / 476

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 903 - 9/476/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 509/476 0903 - 9/476		smatmynd	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.03.1991 P64/48	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 9/95 0903 - 9/476	Arealendring -311,9 311,9		
Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.06.2018 18/7889	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0906 - 509/52 0906 - 509/475 0906 - 509/476 0906 - 509/479	Arealendring 0 0 0 0	1833nej 25.06.2018	
Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sletteheia	55279	64	EUR89 UTM Sone 32 6481493	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei 5411 Songe 11 Birkenlund 05070301 Barbu 4842 ARENDAL 3511 Arendal

Etasjer		Bruksenheter							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	47	0	47	0	0	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55279 Sletteheia 64	H0101	Bolig	119	5	Kjøkken	2	2	509/476



Areal og koordinater

Areal: 253,1

Representasjonspunkt: Nord: 6481488 Øst: 488881

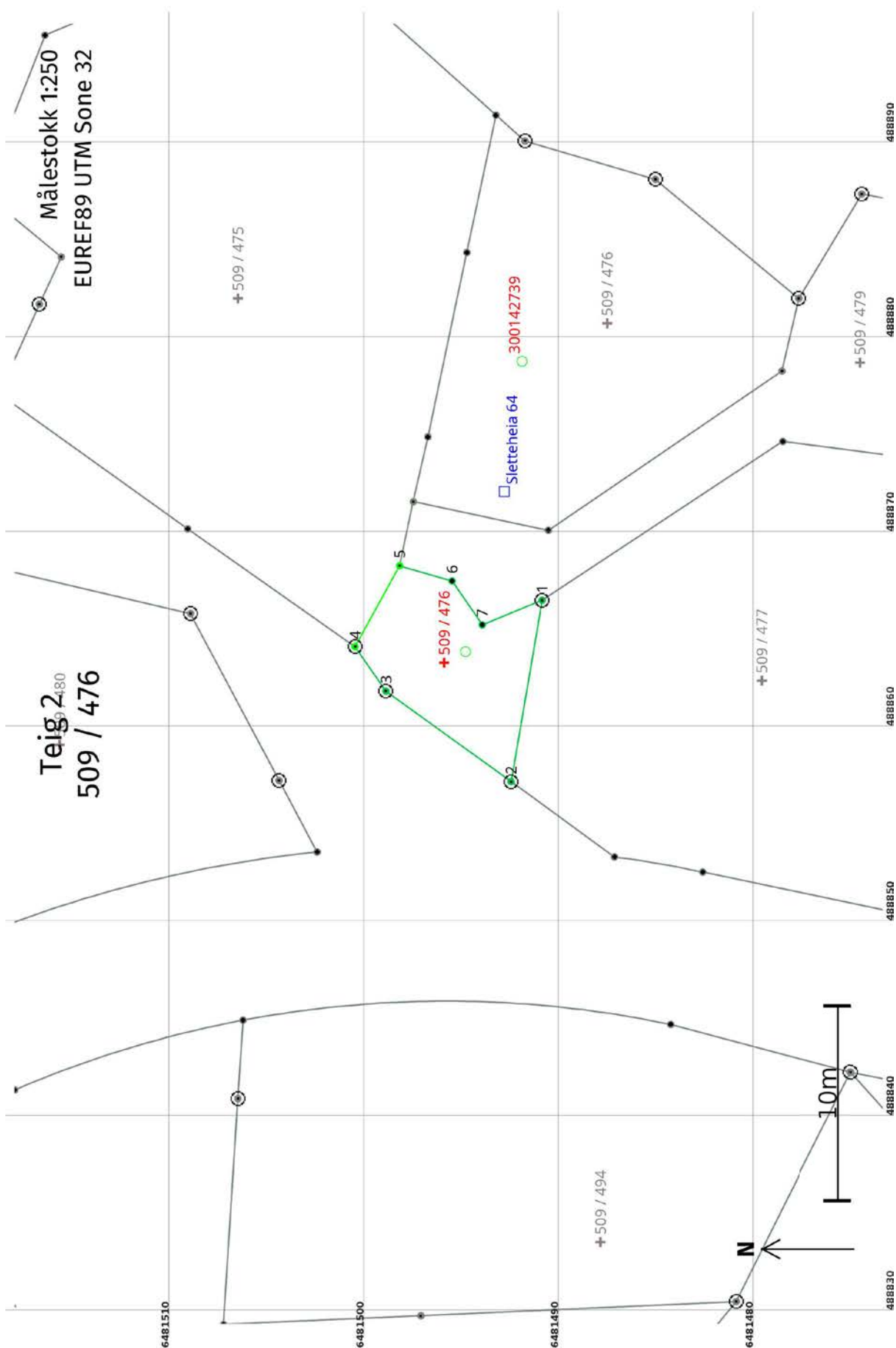
Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481477,89	488881,92	Jord 3,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
2	6481478,75	488878,19	Mur 14,51	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	14
3	6481490,74	488870,02	Umerket		10 Terrengmålt	14	14
4	6481497,67	488871,49	7,08	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	6481496,92	488874,82	3,41	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
6	6481494,92	488884,28	9,67	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
7	6481493,43	488891,33	7,21	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
8	6481491,94	488890,00	2,00	Fjell	10 Terrengmålt	14	14
9	6481485,25	488888,03	6,97	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
			Jord 9,57	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14



Areal og koordinater

Areal: 58,7
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6481496 Øst: 488863

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	6481491,06	488866,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		
2	6481492,65	488857,12	9,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		
3	6481499,08	488861,77	7,94	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke		
4	6481500,66	488864,05	2,77	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke		
5	6481498,37	488868,20	4,74	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)		
6	6481495,68	488867,42	2,80	Umerket	10 Terrengmålt		
7	6481494,13	488865,17	2,73	Umerket	10 Terrengmålt		
			3,32				



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 14.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	509	Bruksnr.	476	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sletteheia 64, 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	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	4 817,83 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.

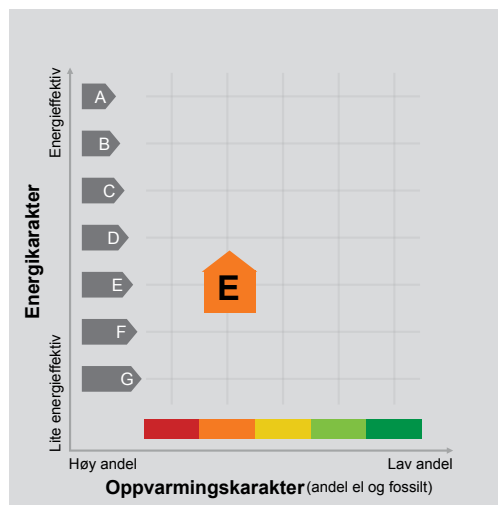
FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Sletteheia 64
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	476
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300142739
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151066
Dato	05.08.2025



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

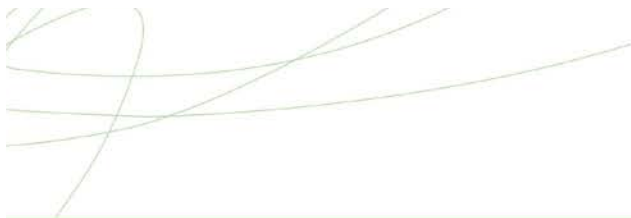
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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 energi effektiviserende 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1990
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 168
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sletteheia 64
4842 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@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 viderefremidlet 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