

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 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Martin Austad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 123/169 kvm
Tomtstr.: 837.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 509, bnr. 421
Oppdragsnr.: 1409250035

Engelhaven - Tiltalende enebolig med flott sjøutsikt og mye sol!

Eiendommen er oppgradert og påkostet senere år, og fremstår både tidsriktig og smakfull. Meget innholdsrik og god planløsning med stue/kjøkken i åpen løsning, loftsstue, 3 soverom (mulighet for 4) 2 bad og separat vaskerom i tillegg til romslig entre med skyvedørgarderobe. Dobbel garasje og bod.

Høyt og frittliggende i ytterste rekke med en fantastisk sjøutsikt samtidig som man har en usjenert tomt uten noen form for innsyn. Stor terrasse med le-vegg og glassrekke som ivaretar den flotte utsikten samtidig som den gir skjerming for vind.

Barnevennlig og inngjerdet område ved inngangsparti med plen. God plass til parkering i gårdstun i tillegg til garasje. Innredet, isolert rom ved siden av garasjen. Belegningsstein i gårdstun samt som gangvei frem til inngangsparti.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	109

Sletteheia 12

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 169 kvm

TBA: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Gang, vaskerom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 38 kvm Garasje

BRA-e: 8 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

837.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flott beliggenhet med stor terrasse hvor man kan nyte den aller siste kveldssolen! Høyt og frittliggende i ytterste rekke med en fantastisk sjøutsikt, samtidig som man har en usjenert tomt uten noen form for innsyn. Stor terrasse med le-vegg og glassrekke som ivaretar den flotte utsikten samtidig som man gir skjerming for vind. Barnevennlig og inngjerdet område ved inngangsparti. God plass til parkering i tillegg til garasje og isolert bod ved siden av garasjen. Belegningsstein i gårdstun ved garasjen samt gangvei frem til inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen har en hyggelig, sentral 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

Frittliggende enebolig med tilhørende garasje.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad/våtrom

På bad i øverste etasje er det dårlig lim under noen av gulvflisene ("bom"), og det mangler fuger rundt. Ingen sprekker er observert i selve flisene. Ikke gjort øvrige tiltak. Egeninnsats, arbeid utfør: Bad nede: I 2019 monterte jeg selv ny benkeplate og vask og nytt gulvstående toalett selv. I 2024 monterte jeg nytt dusjkabinett selv. Det ble ikke foretatt fornyelse eller oppgradering av tettesjikt, membran eller sluk.

Utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade

Faglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Firmanavn: B-K Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: I 2013 ble nye stuevinduer satt inn i 1. etasje. B-K Bygg AS monterte ståldragere og vinduer og verandadør på stuens langside, alle 3-lags fra Gilje (vedlikeholdsfri med tre-karm og aluminiumsprofiler). 2 vinduer skiftet i loftsstue 2025.

Utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja, ved egeninnsats. 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Beskrivelse av arbeidet: Monterte selv ny dobbel garasjedør i 2013.

Tekniske installasjoner

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, av faglært. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Firmanavn: Fevik Elektro Montering av Mitsubishi Kirigamine Hara varmepumpe. Utedel ble skiftet i 2019 av fagkyndig fra lokalt firma.

Ildsted/pipe

Ny Rais peisovn ble montert i 2013 fra Varmefag på Stoa.

Elektriske installasjoner

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Firmanavn: Richard Andersen Elektro AS Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med nye sikringer på alle kurser. Ny inntakssikring (50A). Egen 32A kurs for lading av elbil. Ny strømførsel ut til garasjen. LED spots ble montert i himling i gang og stue i 1. etg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Firmanavn: Centrum Elektro AS Beskrivelse av arbeidet: Bad nede: montering av speil med lys på bad, montering av taklampe og stikkontakt på vegg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Centrum Elektro AS Beskrivelse av arbeidet: Ny bod satt opp ute: Tilkobling av stikkontakter og spots i himling.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Centrum Elektro AS Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av ZIP-screens foran stuevinduer i 1. etasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: SpotOn Beskrivelse av arbeidet: Ny ladeboks for El-bil ble montert i garasjen, av typen Zaptec Go. Samtidig ble nødvendig sikring skiftet i sikringsskap. Laderen ble kjøpt på elektroimportøren og installert av montør fra SpotOn

Garasje

På venstre side av garasjen har gulvet seget litt ned. Slik var det også da jeg overtok boligen i 2012, og jeg har ikke merket noen endring på dette siden jeg overtok boligen. Det er ikke gjort ytterligere tiltak.

UFAGLÆRT ARBEID SOM IKKE NEVNT I SPØRSMÅLENE OVENFOR

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Beskrivelse av arbeidet: Montering av ZIP-screens foran de 3 stuevindueene i 1.etg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Beskrivelse av arbeidet: Nytt vedlikeholdsfritt gjerde i PVC/aluminium montert rundt tomten på oversiden, totalt ca. 60m gjerde. Jeg fikk hjelp av murere til grunnmuren, og monterte gjerdet selv (fra Kystgjerdet).

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Beskrivelse av arbeidet: Satte opp isolert bod ved siden av garasje, i trykkimpregnert materiale. Strøm innlagt (av Centrum Elektro AS).

Innhold

1. etasje: Romslig entre med skyvedørsgarderobe og garderobeoppheng, trapp opp til 2. etasje. Stue/kjøkken i åpen løsning med store vindusflater som gir mye lys og som maksimerer den flotte utsikten! Fra stue er det skyvedør ut til en stor terrasse hvor man kan nyte den aller siste kveldssolen! Lekker kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, øy og god plass til spisebord. Flislagt bad med servant, toalett og dusj, vaskerom med innredning. Om man skulle ha behov for et ekstra soverom, så er det tegnet inn som en mulighet i 1. etasje hvor det i dag er TV-stue.

2. etasje: En liten loftsstue med flott utsikt, 3 soverom hvorav ett er avdelt med walkin garderobe, flislagt bad med badekar, servant i innredning og toalett.

Dobbel garasje med en isolert bod.

Standard

En tiltalende og innholdsrik enebolig som er oppgradert og påkostet de senere år. Huset fremstår meget tidsriktig med god standard, og innehar en god planløsning! Tomten er meget lettstelt, pent opparbeidet og har en fantastisk utsikt! Fra terrassen kan man nyte den siste kveldssolen! Barnevennlig og inngjerdet område ved inngangsparti med plen. Er man glad i hage, så er det mange muligheter for beplantning her! I tillegg er det et stort gårdstun belagt med belegningsstein frem mot garasje og som gangvei til inngangspartiet. God plass til parkering i tillegg til den doble garasjen som har installert el-bil lader. Det er også en isolert bod på siden av garasjen.

Ved inngangspartiet i 1. etasje kommer man inn til en lys, hyggelig og romslig entre med flislagte gulv, varmekabler, garderobeoppheng, skyvedørsgarderobe og trapp opp til 2. etasje. Praktisk vaskerom med utslagsvask, hyller og opplegg til vaskemaskin. Bad med flislagt gulv og nyere servant innredning, dusjkabinett og toalett. Badet ble oppusset i 2019 med ny servant med underskap og nytt toalett. (Dusjkabinett skiftet sist i 2024, type Porsgrund Showerama 10-5 comfort).

Stue/kjøkken i åpen løsning med store vindusflater som gir mye lys og maksimerer den flotte utsikten! Lekkert kjøkken fra 2018 med slette flater, integrerte hvitevarer og

øy med stoler. Benkeplate fra Fevik Steinindustri. Hvitevarer fra Miele (platetopp med induksjon, komfyr m/ pyrolyse, integrert kjøleskap kombi kjøl/frys). Etter at nytt kjøkken ble montert ble automatisk vannstopper med sensor montert av Centrum VVS, med trådløse lekkasjesensorer under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

God plass til spisestue i forbindelse med kjøkkenet og stuen. Det er montert både vedovn og varmepumpe i stuen. Om man skulle ha behov for det 4. soverommet, så er det tegnet inn som en mulighet der hvor det i dag er TV-stue.

I 2. etasje er det en hyggelig, liten loftsstue, alternativt lekerom/kontor eller annet, 3 soverom hvorav ett har walk-in garderobe. Flislagt bad med badekar, servant i innredning og toalett.

Det henvises til selgers egenerklæringsskjema som er gjengitt i salgsoppgaven samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS datert 23.03.26. I denne rapporten fremgår det at følgende punkter har TG2:

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Litt råte i en del kledningsbord på vegger nord-vest og syd. Kledning på nedre del av vegg syd er av nyere dato, skal festes i nedkant av bordene. Årsak: Alder Konsekvens: Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

Ytterdører er i tre med isolerglass og vinduer i plast av nyere dato. Ytterdør syd trenger litt maling. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid. Årsak: Alder Konsekvens: Redusert overflatebehandling kan medføre fuktopptak i karm og ramme, noe som på sikt øker risikoen for råte og forkortet levetid. Punkterte glass reduserer isoleringsevnen og gir svekket estetisk kvalitet. Manglende beslag på vinduer i grunnmur kan føre til vanninntrenging og påvirke både fuktforhold og materialbestandighet i tilstøtende konstruksjoner.

Utstyr på tak

Snøfangere mangler. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielleskader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

Bad 1. etasje fra byggeår

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis innsisere. Må forvente membran montert på hele gulvet, membran er nå gått ut på dato. Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. Ventil montert i himling. Vanlig standard på

baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett. Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og trapp bak rør til kabinett. Samlet vurdering: Mht. alder på rommet og kommentarer er det nå modent for oppgradering. Kan ikke lengre garantere tett membran.

Bad 2. etasje fra 1998

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt. Flere fliser har liten limdekning og noen er løse. Eventuelt vann på gulvet vil ikke kunne nå sluk. Membran synlig under kar, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og kar. Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til kar er ved yttervegg. Samlet vurdering: Mht. alder på rommet og kommentarer til gulvet trenger rommet nå oppgradering før videre bruk. Kan ikke lenger garantere tett membran.

Tekniske anlegg/VVS-anlegg

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert. Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes. Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannsbereder VVS bereder à 1991 modell montert i vaskerommet. TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken følger med, men ingen hvitevrer i øvrige rom.

Moderniseringer og påkostninger

2013

- Nye stuevinduer mot terrasse. Alle vinduer i huset ble skiftet, med unntak av 2 stk. i loftstue.
- Etterisolering (innvendig) 50mm i stue.
- Montering av varmepumpe (Mitsubishi Kirigamine hara)
- Montering av peisovn (Rais Viva 120, ble montert av Varmefag på Stoa)
- Dobbelt leddport ble montert på garasje, inngangsdør flyttet til siden.

2014

- Alle sikringer i sikringsskap skiftet (til type med jordfeilbryter) av Richard Andersen Elektro. Monterte overspenningsvern.
- Nye fliser i inngangsparti. Nytt parkettgulv i stue.
- Ny inngangsdør (Swedoor)
- Nedfelt himling i gang og stue, LED spotlights montert med trådløs dimming.

2015

- 32A kurs montert med kontakt i garasje (til lading av el. bil). Ny inntakssikring 50A.

2016

- Vannmåler ble montert (etter krav fra kommunen).
- Satte inn dør til 2. etg. (for å unngå varmetap).

2018

Nytt kjøkken med skap og fronter fra IKEA. Benkeplate fra Fevik Steinindustri. Hvitevarer fra Miele (platetopp med induksjon, komfyr m/ pyrolyse, integrert kjøleskap kombi kjøl/frys). Etter at nytt kjøkken ble montert ble automatisk vannstopper med sensor montert av Centrum VVS, med trådløse lekkasjesensorer under kjøkkenvask og oppvaskmaskin.

2019

Oppussing av bad nede. Ny servant med underskap, nytt toalett. (Dusjkabinett skiftet sist i 2024, type Porsgrund Showerama 10-5 comfort).

2021

Oppføring av ny isolert bod ved siden av garasje, i trykkimpregnerert materiale. Montert panelovn med WiFi.

2022

Montert nytt vedlikeholdsfritt PVC gjerde (fra Kystgjerdet) rundt hele tomta, totalt ca. 60m gjerde. Samtidig ble plen opparbeidet med ekstra jord.

2025

- Fasadevask og takvask på hustak og garasjetak (Aquamann Service). Takstein impregnert etterpå.
- Nye terrassebord ved inngangsparti
- Ny maling på vegg/himling i stue, og inngangsparti/gang, samt på vegger på hovedsoverom
- Skiftet kledning på nedre del av vegg på syd-siden.
- Skiftet alle glass i terrasse rekkverk.
- Div. malearbeider utvendig.
- Skiftet 2 vinduer i loftstue oppe. Skiftet selv.
- Monterte elbil-lader i garasjen (type Zaptec Go). Montert av elektriker.

Øvrig info:

- Årlig energiforbruk for huset er ca. 18.000 kWh
- Strømtilførsel til huset ligger i bakken

Modernisert/Påkostet år

2013-2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Det ligger 2 fiberkabler inn til boligen (lagt i bakken), fra AltiBox og fra Telenor.

Parkering

Garasje med el-bil lader.

God plass til parkering på egen tomt.

Solforhold

Meget gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til sen kveld på sommerstid!

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, forsikringsnummer 93212149.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Ved samt elektrisk.

Varmepumpe og vedovn i stue.

Varmekabler i gulv på begge bad samt i gang.

Energimerke

D

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)

137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 051

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer for 2026 kr. 22 051,-

Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 7 940,-

Renovasjon Kr. 5 108,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 7 940

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 886 745

Som sekundærbolig: kr 3 546 980

Tilbud om 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 421 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:

4203/509/421:

26.09.1991 - Dokumentnr: 6412 - Erklæring/avtale

FELLES VEI,VANN OG AVLØP.SOLIDARISK ANSVARLIG FOR
VEDLIKEHOLD.VEDERLAGSFRI RETT TIL ANLEGGE LEDNINGER ,KABLER
M.M. OVER D.BR.UTFYLLINGER MÅ IKKE FORETAS.BEST., FORØVRIG

18.04.1990 - Dokumentnr: 3102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52

27.09.1991 - Dokumentnr: 6447 - Målebrev

Areal: 837,6 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 541334 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:421

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 29.09.1991 foreligger

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp, kommunal vei frem til tomtegrense.
Installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033
Formål: Boligbebyggelse og friområde
Reguleringsplan: Arendal øst, felt A-B 1989 endring 1990
Se vedlagte arealplanstatus samt 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.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 salgsprovisjon på 1,9%. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

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

27.03.2026















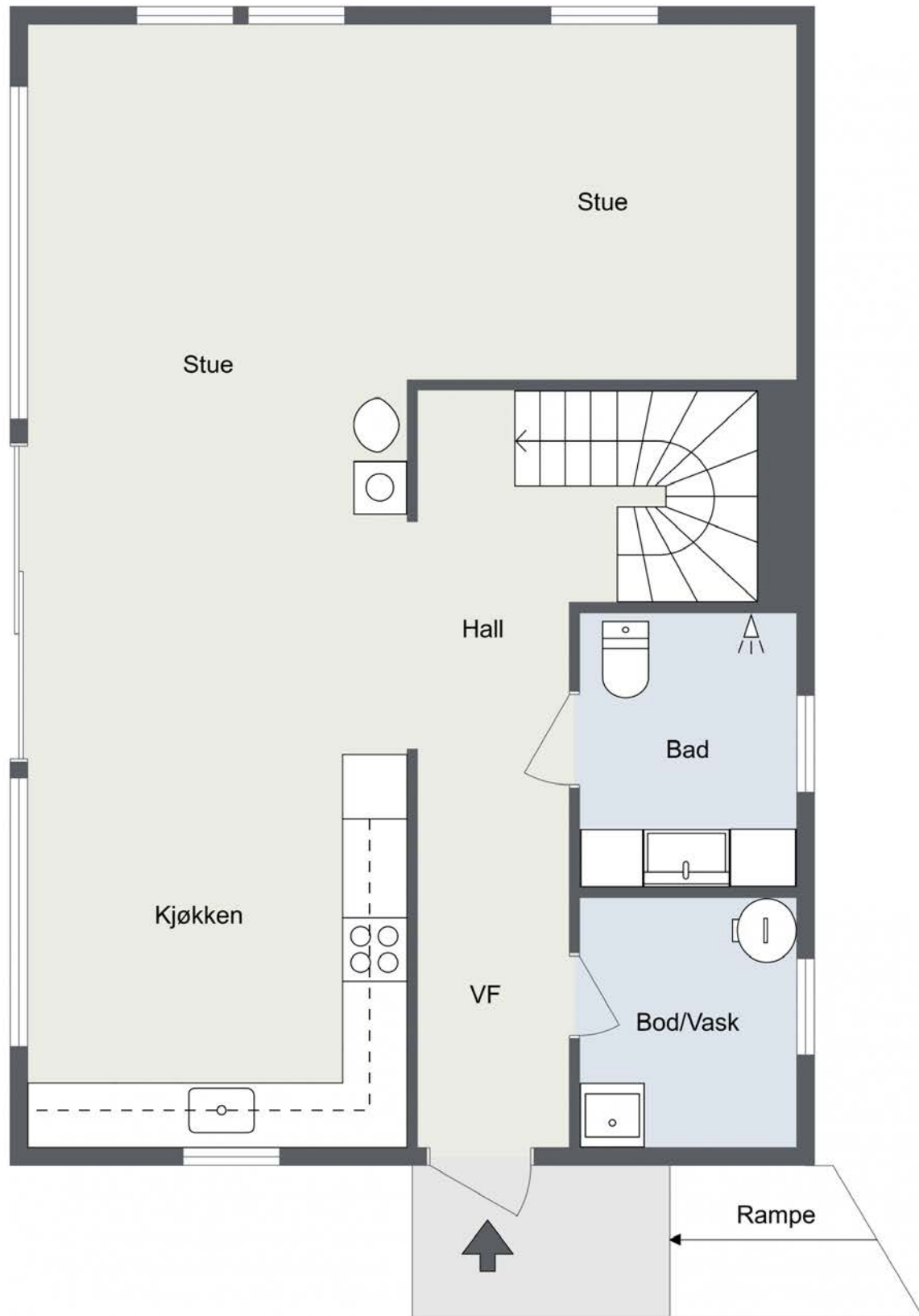




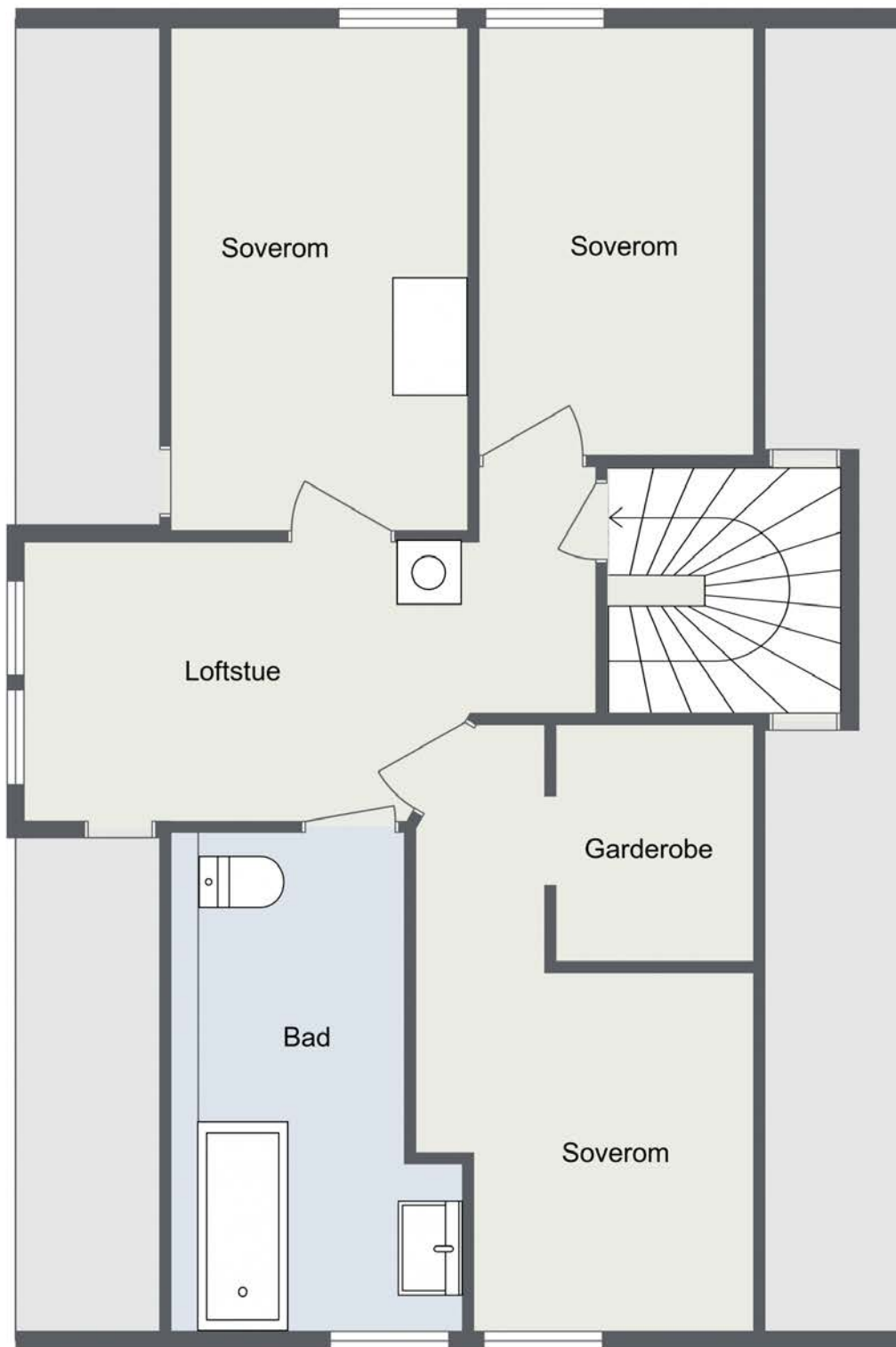








Loft















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr: 509 Bnr: 421



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 835801

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026



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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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 Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Ny befaring utført den 10.03.2026.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

TG 2
8 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje og bu beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det kledning med råteskader som først må utbedres.

Innvendig er det våtrommene pga. alder og kommentarer.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Martin Austad

Rekvirert dato: 09.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Martin Austad

Besiktigelsesdato: 10.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sletteheia 12, 4842 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

509

Bnr

421

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Martin Austad



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.	22.03.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	837,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1991



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	74	50
2. etasje	49	
Sum:	123	50
Sum BRA:	123	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 3 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	38
Sum BRA:	38

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	8
Sum BRA:	8

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

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 1

Drenering og fuktsikring

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Litt råde i en del kledningsbord på vegger nord-vest og syd. Kledning på nedre del av vegg syd er av nyere dato, skal festes i nedkant av bordene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Alder.

Konsekvens:

Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ytterdører er i tre med isolerglass og vinduer i plast av nyere dato. Ytterdør syd trenger litt maling.

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Redusert overflatebehandling kan medføre fuktopptak i karm og ramme, noe som på sikt øker risikoen for råte og forkortet levetid.

Punkterte glass reduserer isoleringsevnen og gir svekket estetisk kvalitet. Manglende beslag på vinduer i grunnmur kan føre til vanninntrenging og påvirke både fuktforhold og materialbestandighet i tilstøtende konstruksjoner.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

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 plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming. Belegg flasser litt i kilrenner.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet, membran er nå gått ut på dato.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og trapp bak rør til kabinett.

TG 2

Samlet vurdering:

Mht. alder på rommet og kommentarer er det nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og kommentarer.

Konsekvens:

Kan ikke lenger garantere tett membran.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca. 1998.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt. Flere fliser har liten limdekning og noen er løse. Eventuelt vann på gulvet vil ikke kunne nå sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig under kar, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i vegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og kar.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kar er ved yttervegg.

TG 2**Samlet vurdering:**

Mht. alder på rommet og kommentarer til gulvet trenger rommet nå oppgradering før videre bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og kommentarer.

Konsekvens:

Kan ikke lenger garantere tett membran.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med beleg, har litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk, er fra byggeår.

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 innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken er i fra 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft uten tilgang, har lufting i fra ventiler i gavler.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

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

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**



Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 1991 modell montert i vaskerommet. TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

Villavent montert med avtrekk i fra våtrom og kjøkken, er fra byggeår.

TG 1

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

Varmepumpe i stue fra 2013, utedel byttet i 2019.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1995

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 består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Bod

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2021.

Grunnmur:

Mur er fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning som mangler beis/maling. Vassheller i toppen av vinduer er ikke felt inn bak kledning. Kledning skal festes i nedkant av bordene.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater, må forvente møneplate/beslag går inn mot vannbord. Undertak består av plater.

Bygningen bør nå beises/males utvendig.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 50 ampere, 12 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?	2014	Sikringsskap, montert jordfeilbrytere på kurser.
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Tilkobling til Screens på vinduer i stue. Montering av EL. billader i garasjen. Bytting av 12V drivere til spotlights i bad 2. etasje.

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2019	Dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



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?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Sletteheia 12

4842 Arendal

Gnr.: 509 Bnr.: 421

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2026

Utskrift: 23.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
Rykene - 23.03.2026 Sted - Dato	 BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Martin Austad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sletteheia 12

4842 Arendal

4203-509/421/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

På bad i øverste etasje er det dårlig lim under noen av gulvflisene ("bom"), og det mangler fuger rundt. Ingen sprekker er observert i selve flisene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede: I 2019 monterte jeg selv ny benkeplate og vask og nytt gulvstående toalett selv. I 2024 monterte jeg nytt dusjkabinett selv.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: B-K Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: I 2013 ble nye stuevinduer satt inn i 1. etasje. B-K Bygg AS monterte ståldragere og vinduer og verandadør på stuens langside, alle 3-lags fra Gilje (vedlikeholdsfri med tre-karm og aluminiums-profiler).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Siden jeg overtok boligen i har samtlige vinduer (i tillegg til stuevinduer som nevnt over) blitt skiftet til type 3-lags med PVC karm. De aller fleste ble skiftet i 2013, og de siste 2 i loftstuen i 2. etg. ble skiftet i 2025.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Monterte selv ny dobbel garasjedør i 2013.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Spesielt på årstider hvor det fuktig ute er det observert skrukke troll ("munkelus") i huset. Vi har sprayet insektmiddel (permetrin) på utsiden av grunnmur, og da er det ingen å se inne.

Skrukke troll regnes ikke som skadedyr. På et tidspunkt meldte vi inn sak til Gjensidige, men saken ble avsluttet fra deres side fordi skrukke troll ikke vil gjøre noen skade på boligen, og fordi de da ikke ville gjøre noen bekjempelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Fevik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Mitsubishi Kirigamine Hara varmepumpe. Utedel ble skiftet i 2019 av fagkyndig fra lokalt firma.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Varmefag (på Stoa)

Beskrivelse av arbeidet: Ny Rais peisovn ble montert av fagkyndig fra Varmefag.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Richard Andersen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med nye sikringer på alle kurser. Ny inntakssikring (50A). Egen 32A kurs for lading av elbil. Ny strømførsel ut til garasjen. LED spots ble montert i himling i gang og stue i 1. etg.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Richard Andersen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg ifm. nytt kjøkken.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Centrum Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede: montering av speil med lys på bad, montering av taklampe og stikkontakt på vegg.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Centrum Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny bod satt opp ute: Tilkobling av stikkontakter og spots i himling.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Centrum Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av ZIP-screens foran stuevinduer i 1. etg.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: SpotOn

Beskrivelse av arbeidet: Ny ladeboks for El-bil ble montert i garasjen, av typen Zaptec Go. Samtidig ble nødvendig sikring skiftet i sikringsskap. Laderen ble kjøpt på elektroimportøren og installert av montør fra SpotOn.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

På venstre side av garasjen har gulvet seget litt ned. Slik var det også da jeg overtok boligen i 2012, og jeg har ikke merket noen endring på dette siden jeg overtok boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ZIP-screens foran de 3 stuevindueene i 1. etg.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: I 2022 ble nytt vedlikeholdsfritt gjerde i PVC/aluminium montert rundt tomten på oversiden, totalt ca. 60m gjerde. Jeg fikk hjelp av murere til grunnmuren, og monterte gjerdet selv (fra Kystgjerdet).



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp isolert bod ved siden av garasje, i trykkimpregnert materiale. Strøm innlagt (av Centrum Elektro AS).

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sletteheia 12 - Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Enghaven Linje 101, N101, 102, 103	9 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	25 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kommune	23 min
Uno-X Krøgenes	21 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

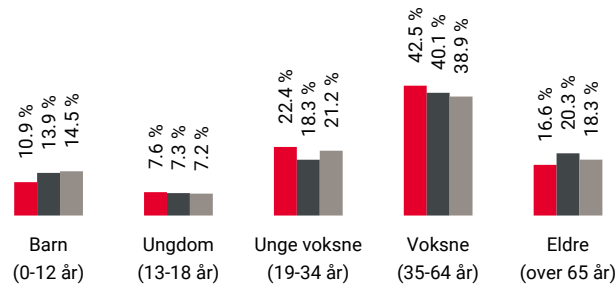
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

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	3 min 0.2 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 3.1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	22 min 1.6 km
Kiwi Krøgenes	22 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



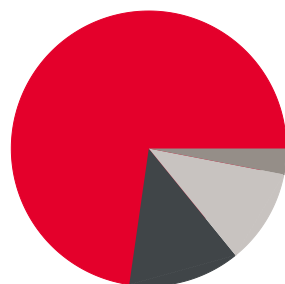
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Enghaven	2 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Vindholmheia nærmiljøanlegg	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 MOVA Krøgenes	21 min	🚶
🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter	8 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



Saltrød Senter

8 min 🚗



Apotek 1 Krøgenes

21 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



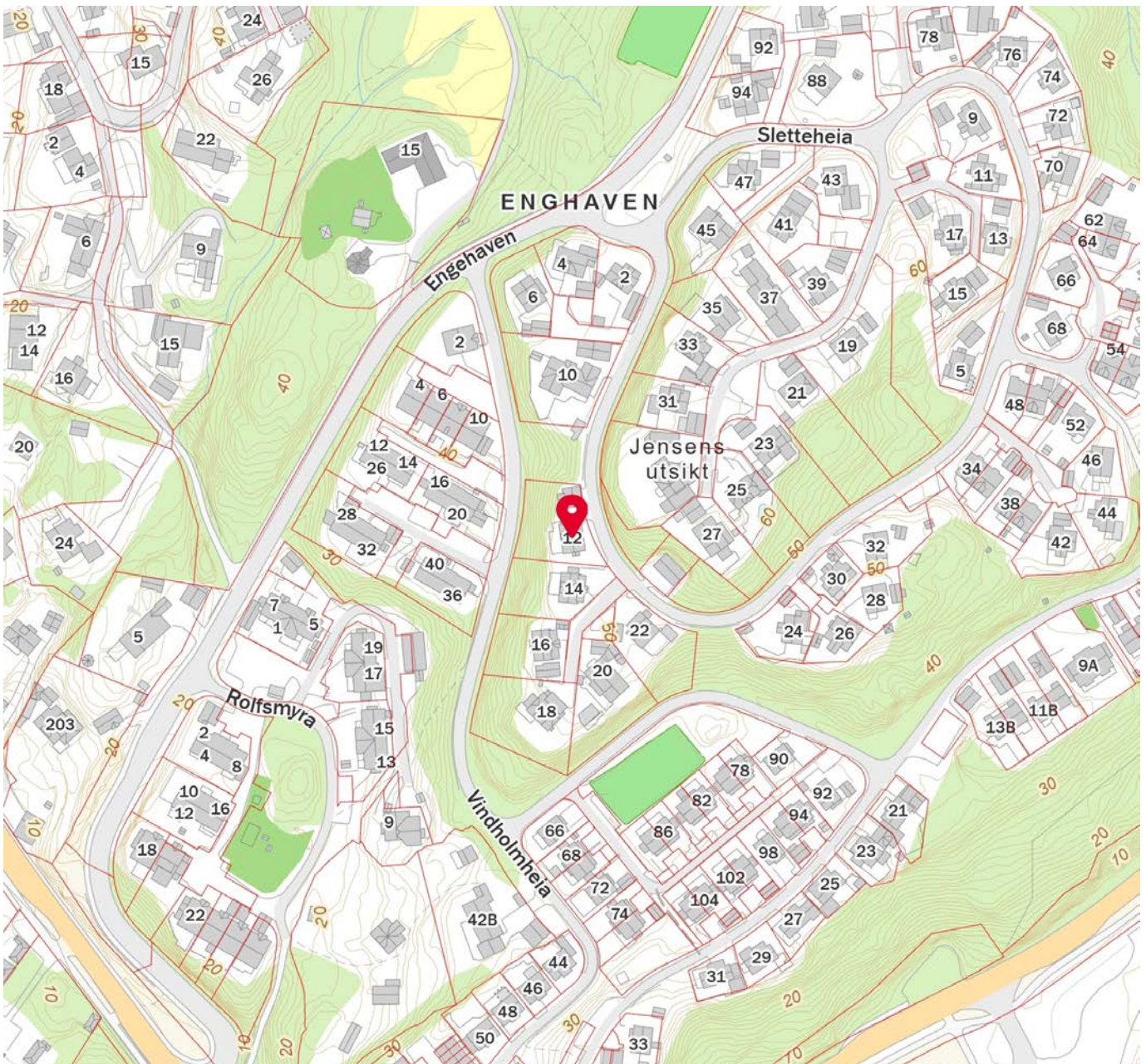
0%

44%

■ Songe/Enghaven
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

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





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.:	421	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sletteheia 12, 4842 Arendal					Dato:	19.03.2026 EM
Beregnet areal:	837,6 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1992						
☒ 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 2026	kr. 22 051,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 940,-

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.

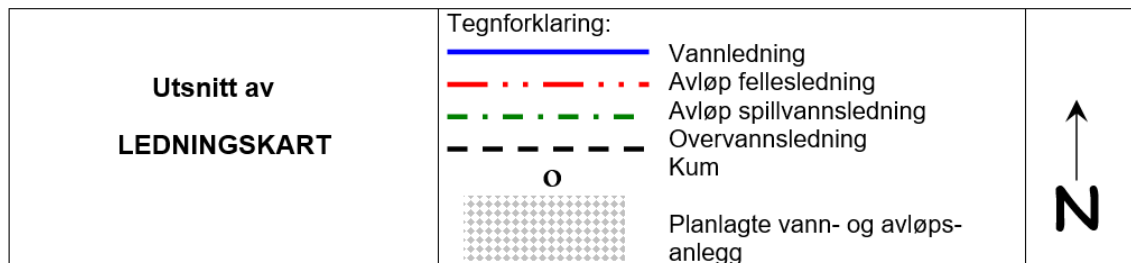
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

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

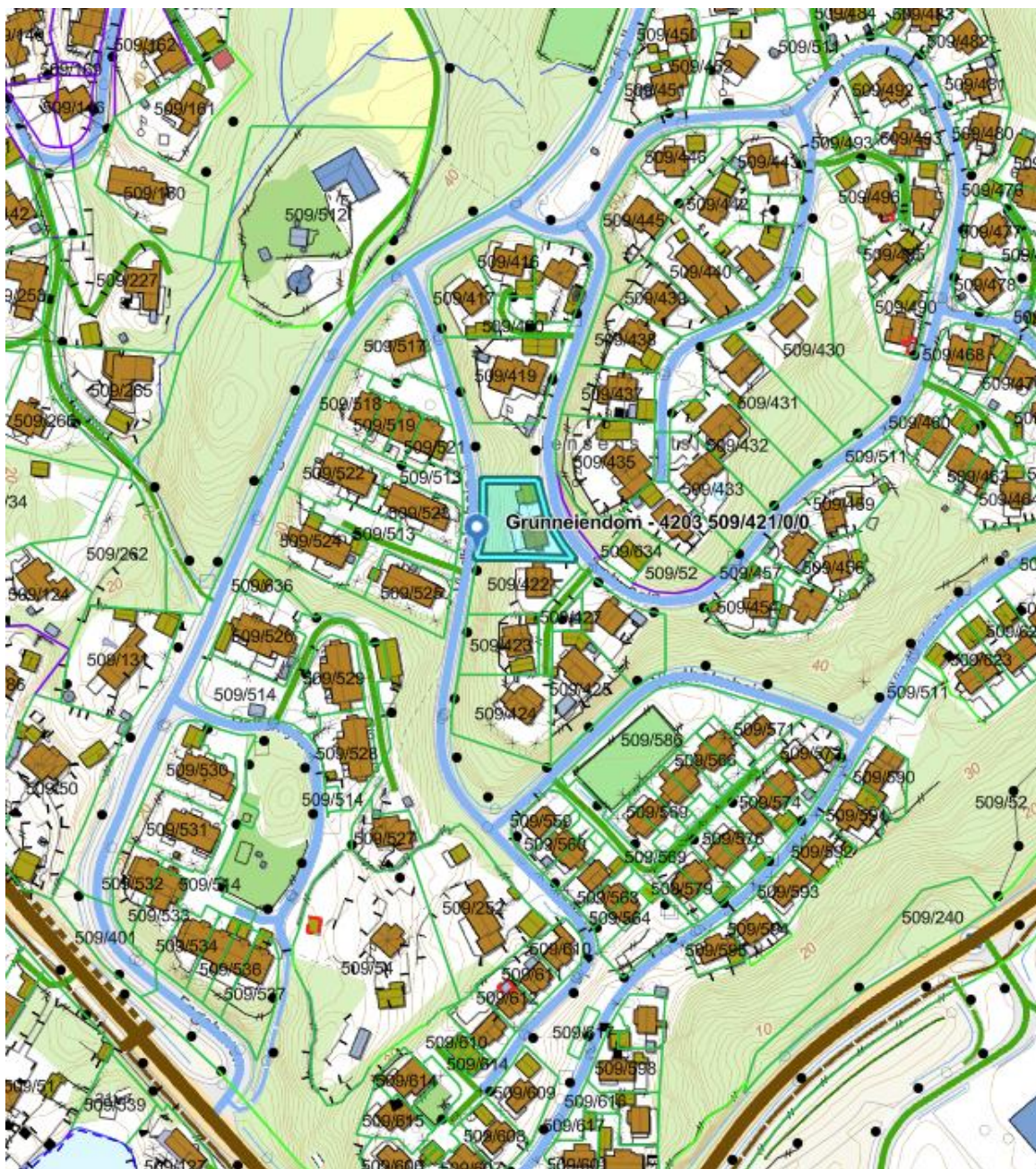


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	509	Bruksnr.	421	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sletteheia 12, 4842 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	5 107,56 kr	1 276,88 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune

Arendal

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Hetlandhus A/S
Oddensenteret
4890 Grimstad

Byggherre (navn, adresse)

Vigdis Skeimo
Sletteheia 12, Engehavn
4800 Arendal

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Sletteheia 12	509	421		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
30.08.91	Nybygg	Bolig
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Godkjent	29.09.91	Br99/91-R

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

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

2-fløy dør i stue må sikres på grunn av terrenget
utanfor er meget bratt. Fylling må foretas.

Merknader

ARENDALE KOMMUNE
Bygningskontrollen

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Bjorbeek	Dagfinn Pfaff
Dato	Dagfinn Pfaff
27.01.92	avd.ing.

Kopi sendt til

☐ ansvarshavende	Navn	Adresse
☒ andre	Byggherre	
	Avd. avd. VAR	



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	509	Bnr.:	421	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Slettheia 12, 4842 Arendal					Dato:	17.03.2026 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:
2316r6b1/ 2316r6b1e1	Arenal øst, felt A-B/ Arendal øst, felt A-B, endring <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.04.1989/ 14.03.1990

Formål:
Boligbebyggelse Friområde
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/>

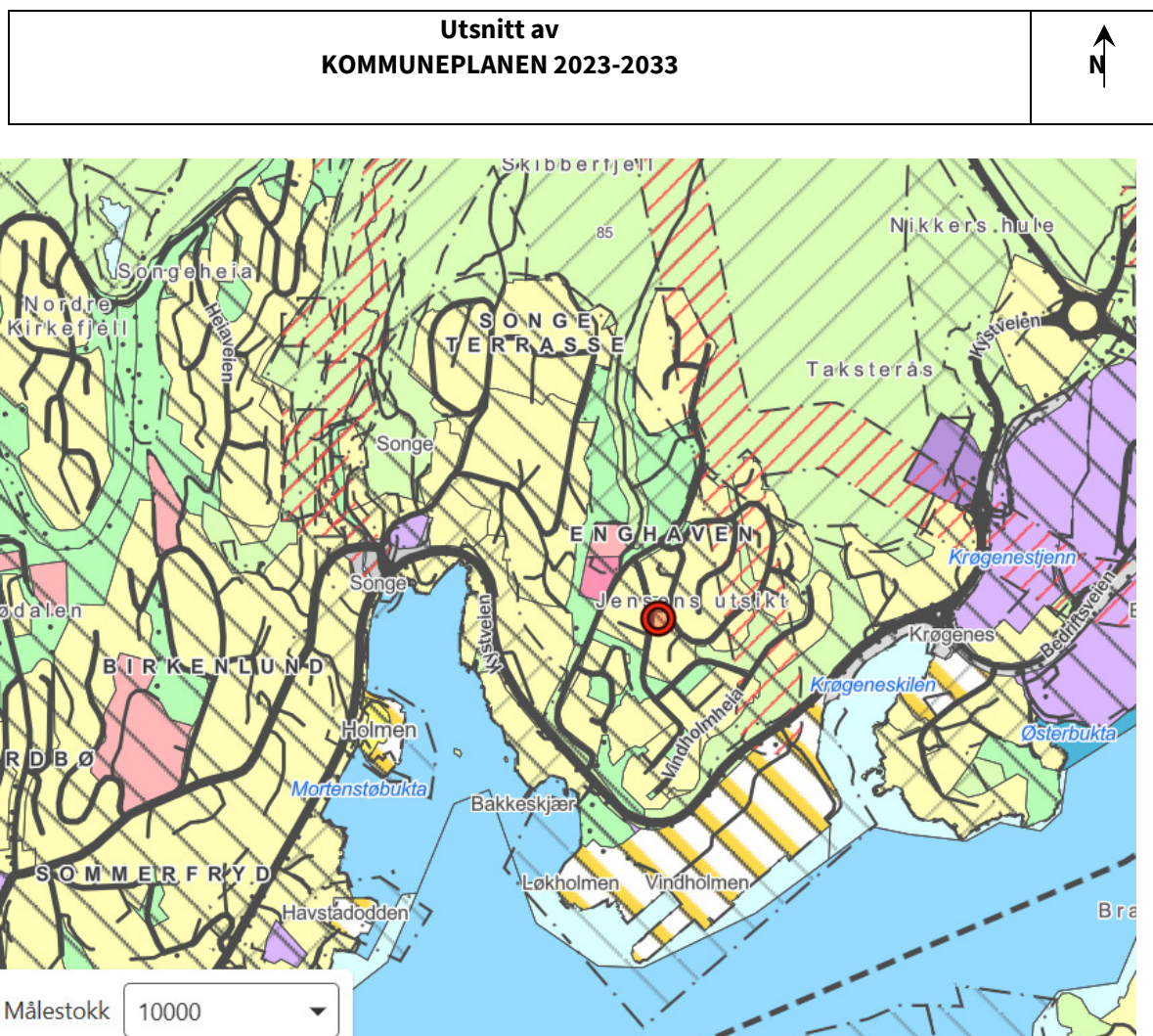


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

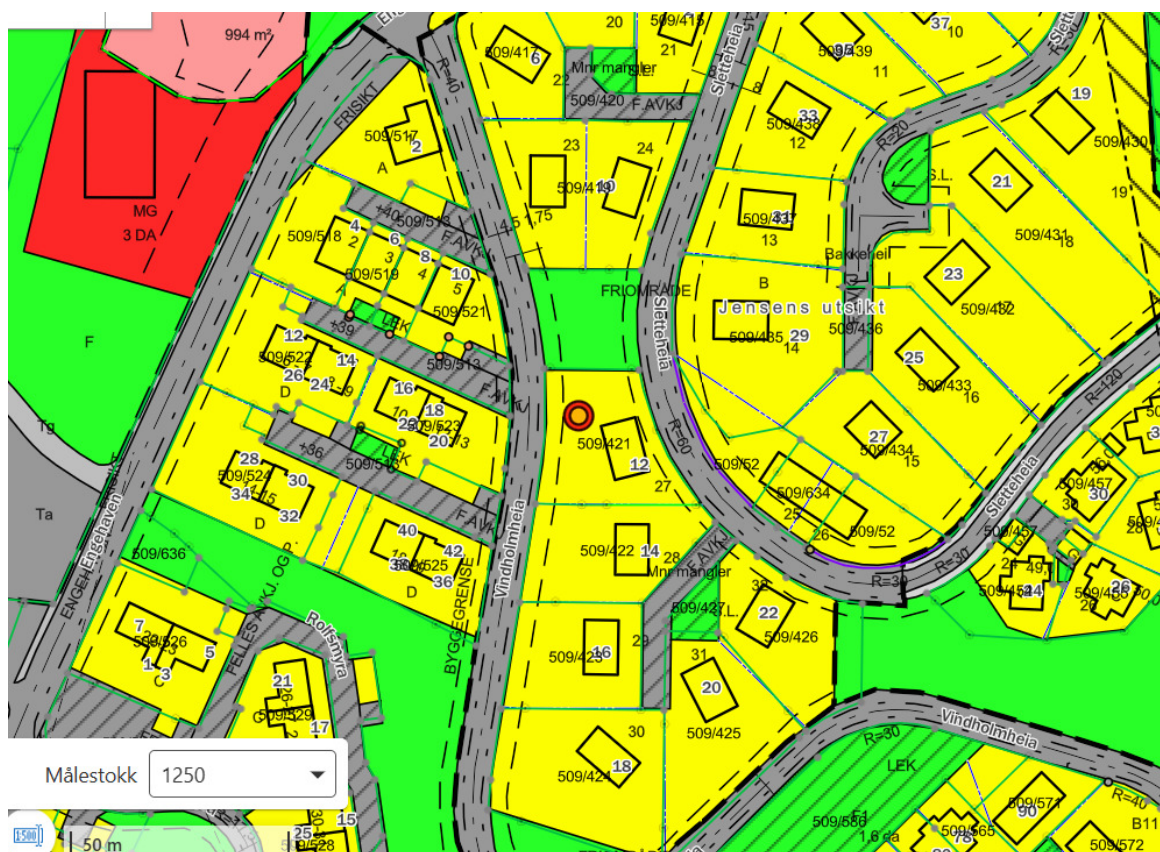


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Arendal kommune

Bebyggelsesplan for Enghaven boligfelt, område 20 del A og B.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Dato 13.02.89 Revidert 3.3.89

I tillegg til reguleringsbestemmelser for Arendal øst godkjent 21.03.88, gjelder følgende reguleringsbestemmelser for område 20:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområdet PBL § 25-1 Boliger, kalt B1-B11.

Trafikkområdet PBL § 25-3. Kjøreveg/parkering.

Friområder PBL § 25-4.

Fareområdet PBL § 25-5. Høyspent.

Fellesområdet PBL § 25-7. Felles avkjørsel. Felles lekeplass.

1. BYGGEOMRÅDER.

1.0 Fellesbestemmelser

1.0.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de enkelte byggeområder i felt B i samsvar med tomtedelingsplanen. I felt A tillates avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygningsavstand fra nabogrense og fra annen bygning.

1.0.2 Det må sammen med byggemelding innsendes målsatt situasjonsplan i målestokk 1:1000, med kotehøyder som viser planlagt hus, garasjer, biloppstillingsplasser, samt adkomstforhold og planering.

1.0.3 Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det er til hinder for frisikten i vegkryss m.v. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av gjerder og murer mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at hindringer for frisikten i vegkryss blir fjernet.

1.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

1.1.1 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, med unntak av tomt nr. 14 som kan bebygges med rekkehus.

1.1.2 I skrånende terreng kan bebyggelsen oppføres i en etasje, pluss underetasje og nyttbart loft. Hvor terrenget ikke ligger til rette for underetasje kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer pluss nyttbart loft, innenfor rammene av byggeforskriftene.

1.1.3 Bygninger bør ha saltak. Hel og halvvalmede tak skal unngåes. Maksimal kotehøyde for møne er angitt på reg.plan. Takvinkel skal være mellom 25° og 35°.

1.1.4 I felt B skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig og 1 biloppstillingsplass til hver hybel. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlig endringer i vegens horisontal- og vertikalplan.

Avkjørseler til vei utover det som er vist på planen skal godkjennes av bygningsrådet.

4. FELLESOMRÅDET.

Felles adkomstvei og felles leke- og ballplasser.

4.1 I felles lekeområde kan det tillates oppført bygninger eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for områdets bruk.

5. FARE OMRÅDE.

På hver side av høyspennings-linjen er det på reguleringsplanen avsatt en sikkerhets-sone som ivaretar mulig fremtidig utvidelse av linjen. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor denne sonen.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

6.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

509

Bruksnummer:

421

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.03.2026 kl. 13:50

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SLETTEHEIA 12
Etableringsdato:	18.04.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 509 / 421	837,6 m2

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110479	AUSTAD MARTIN		SLETTEHEIA 12 4842 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		110479	AUSTAD MARTIN		SLETTEHEIA 12 4842 ARENDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		061182	MÅKESTAD SILJE		SLETTEHEIA 12 4842 ARENDAL	

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481365		488678	837,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 509/421 0906 - 509/421		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 903 - 9/421/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 509/421 0903 - 9/421		smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	18.04.1990	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 9/52 0903 - 9/421	Arealendring 0 0	

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	15.03.2022 22/4234	Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 4203 - 509/52 4203 - 509/421 4203 - 509/422	nedrjodi 16.03.2022 Arealendring 0 0 0	

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
	Sletteheia	55279	12	Grunnkrets	5411 Songe
				Stemmekrets:	11 Birkenlund
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkesokn:	05070301 Barbu
			6481360	Postnr.område:	4842 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	8 719 837	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Løpenr:		Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.
	Nord: 6481360 Øst: 488682	Bruksareal totalt:	125		vannverk
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				
Energikilder:	Elektrisitet				
	Biobrensel				
Oppvarming:	Elektrisk				
	Annen oppvarming				

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0
H01	1	75	0	75	0
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
55279 Sletteheia 12	H0101	Bolig	125	5	2
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Matrikkelenhet
Tiltakshaver	SKEIMO VIGDIS				
			Bad	WC	509/421

Bygningsnr: 8 722 706

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481376 Øst: 488681

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0

Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0

Ant. etasjer: 2

Bruksareal annet: 55

Vannforsyning: 55

Bruksareal totalt: 55

Avløp: 0

Bruttoareal bolig: 0

Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Ferdigattest:

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

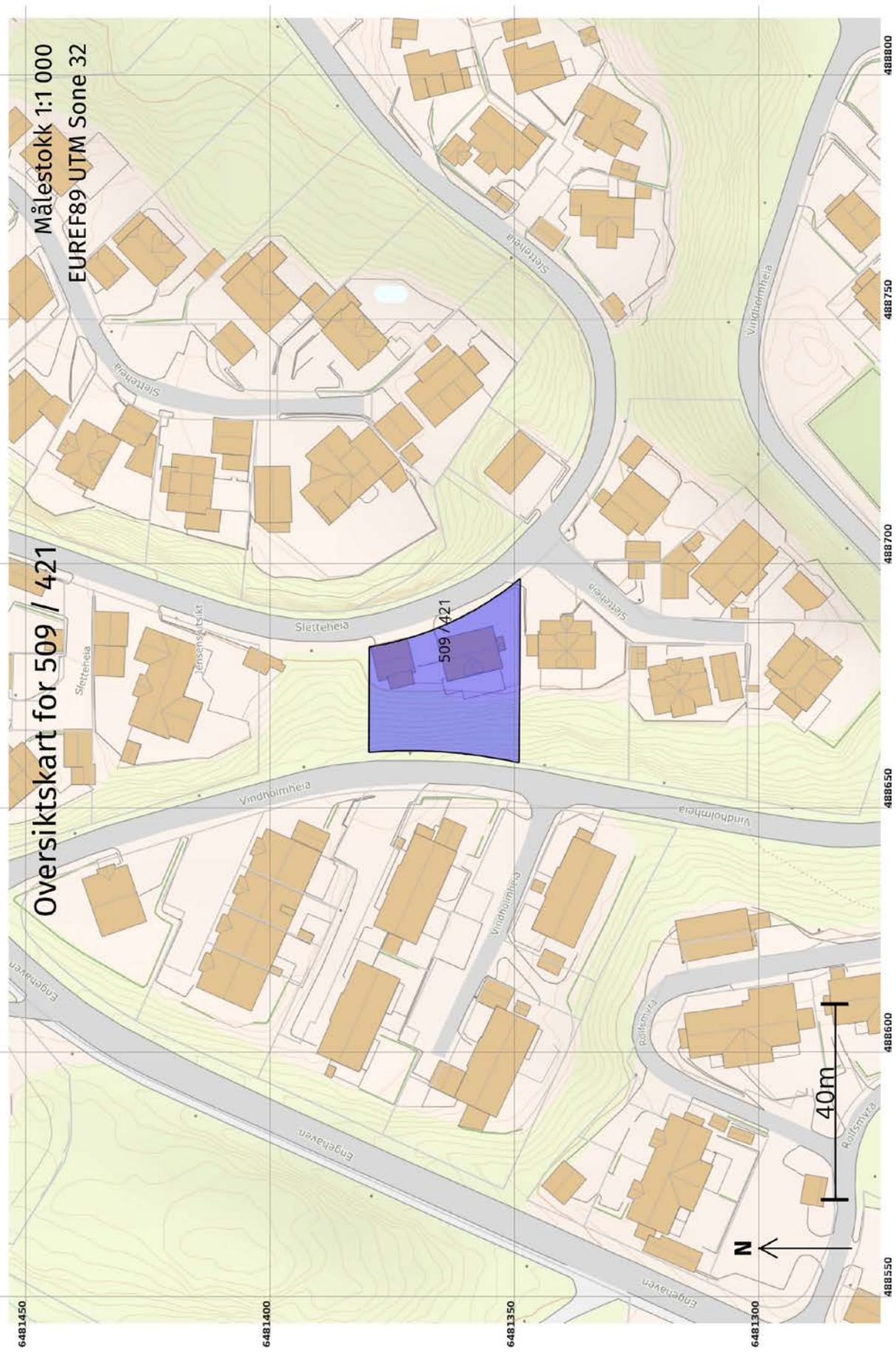
Rammetillatelse: 07.07.1995

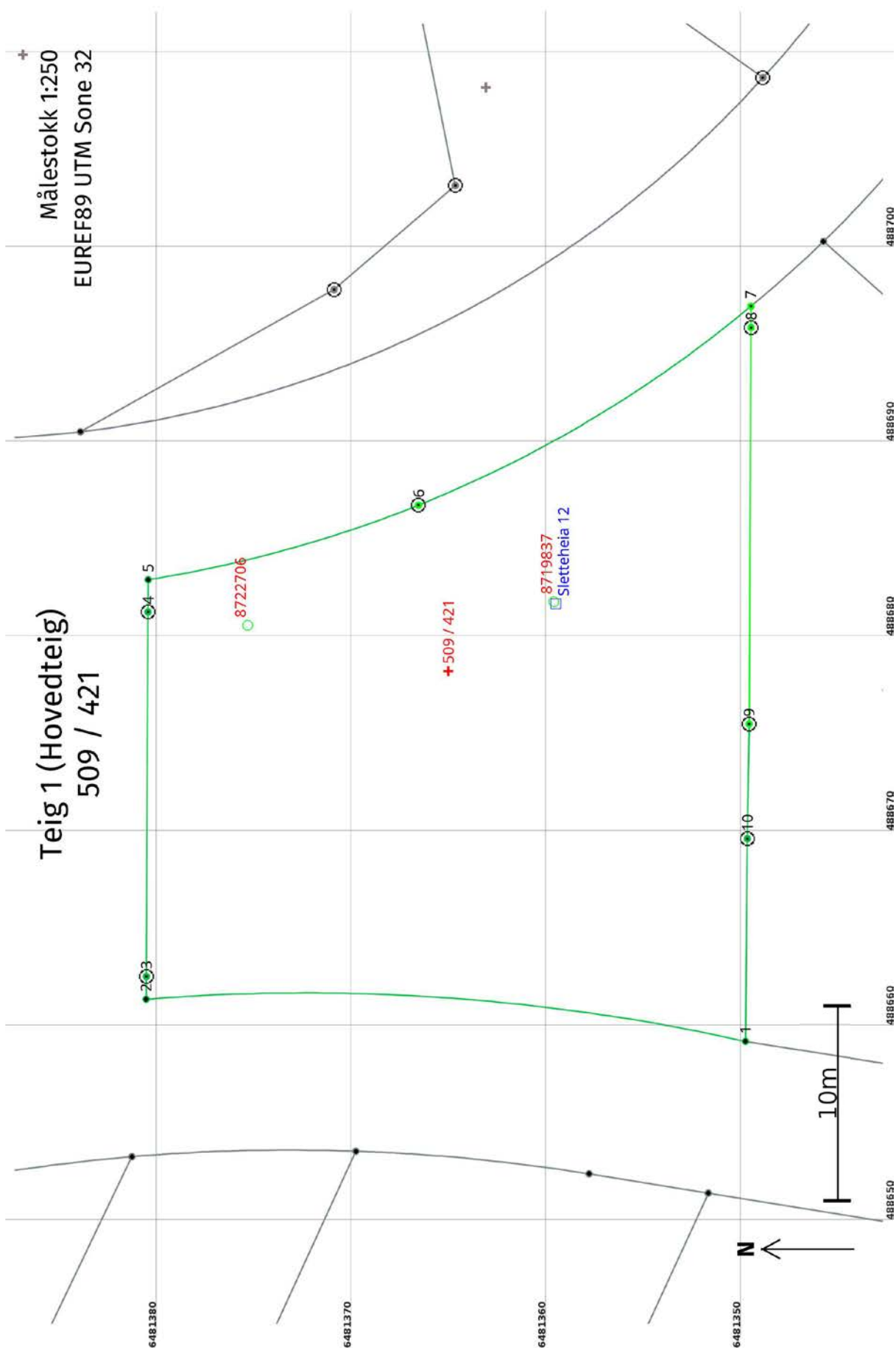
Igangsettingstillatelse: 15.07.1995

Tatt i bruk: 30.07.1995

Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	17	17	0	0	0
H01	0	0	38	38	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype			
55279 Sletteheia 12				Unummerert bruksenhet			
				Bruksareal Ant. rom			
Kontaktpersoner				0	0	0	0
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse				
Tiltakshaver	SKEIMO VIGDIS						
				Matrikkelenhet			
				509/421			





Areal og koordinater

Areal: 837,6
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6481365 Øst: 488678

Grensepunkt / Grenselinje

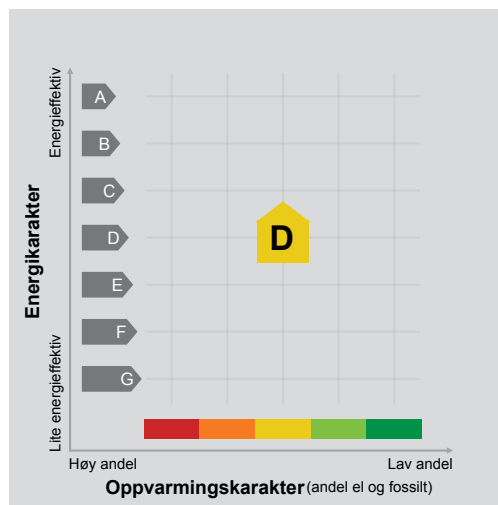
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481349,96	488659,14		Umerket	10 Terrengmålt	14	-103,96
2	6481380,72	488661,30	30,95	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6481380,71	488662,47	1,17	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6481380,62	488681,17	18,70	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6481380,61	488682,83	1,66	Umerket	10 Terrengmålt	14	-64,60
6	6481366,75	488686,65	14,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-63,75
7	6481349,68	488696,87	19,97	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14	
8	6481349,68	488695,77	1,10	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6481349,78	488675,42	20,35	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6481349,87	488669,54	5,88	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			10,40				

ENERGIATTEST



Adresse	Sletteheia 12
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	421
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8719837
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99267
Dato	28.03.2025



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

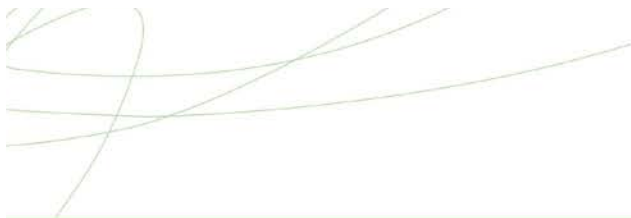
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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: Enebolig
Byggeår 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 123
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
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 "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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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.

ARENDA KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Martin Austad
Sletteheia 12
4842 ARENDAL

Dato: 27.09.2013
Vår ref: 2013/6048 - 8
Deres ref:
Arkivkode: 509/421
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.: 37013970

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Sletteheia 12

Gnr/Bnr: 509/421

Tiltaket: Endring av fasade

Tiltakshaver: Martin Austad

Ansvarlig søker: Martin Austad

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	9.7.2013	10.7.2013
Revidert/ny Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	4.9.2013	19.9.2013
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling	9.7.2013	10.7.2013
Tegninger	4.7.2013	10.7.2013
Situasjonskart		10.7.2013
Søknad om ansvarsrett/ lokal foretaksgodkj. fra:		
B-K Bygg AS, m/referanser	5.9.2013	19.9.2013
Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger	4.9.2013	19.9.2013
Gjennomføringsplan	4.9.2013	19.9.2013
Ny fasadetegning		19.9.2013

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver har søkt personlig ansvarsrett for å ivareta søkerfunksjonen. Ut fra opplysningene som er gitt, finner kommunen at dette samsvarer med bestemmelsen om personlig ansvarsrett gitt i *Forskrift om byggesak (SAK)* § 6-8. Tiltakshaver innvilges ansvarsrett for søkerfunksjonen.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

Side 1 av 3

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til fasadeendringen som omsøkt på gnr/bnr: 509/421.

Foretaket B-K Bygg AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknad.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett SAK § 6-8.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 5.400. Faktura ettersendes tiltakshaver.
Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:

Den omsøkte fasadeendringen omfatter utskiftning av vinduer i husets fasade sør-vest.

Arealplanstatus:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Enghaven boligfelt, regulert til boligformål.

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
<i>B-K Bygg AS</i>	<i>UTF / 1</i>	<i>Tømrerarbeid</i>

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for prosjektering av fasadeendringen.

Kommunens vurdering:

Kommunen finner at tiltaket er i tråd med arealformålet, og er tilstrekkelig ansvarsbelagt.
Kommunen har videre ingen merknader til tiltaket.

Ansvar, kontroll, tiltaksklasser m.v.:

Foretaket B-K Bygg AS må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.

Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Tiltakshaver har søkt personlig ansvarsrett. Ut fra opplysningene som er gitt, finner kommunen at dette samsvarer med bestemmelsen om personlig ansvarsrett gitt i *Forskrift om byggesak* (SAK) § 6-8.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

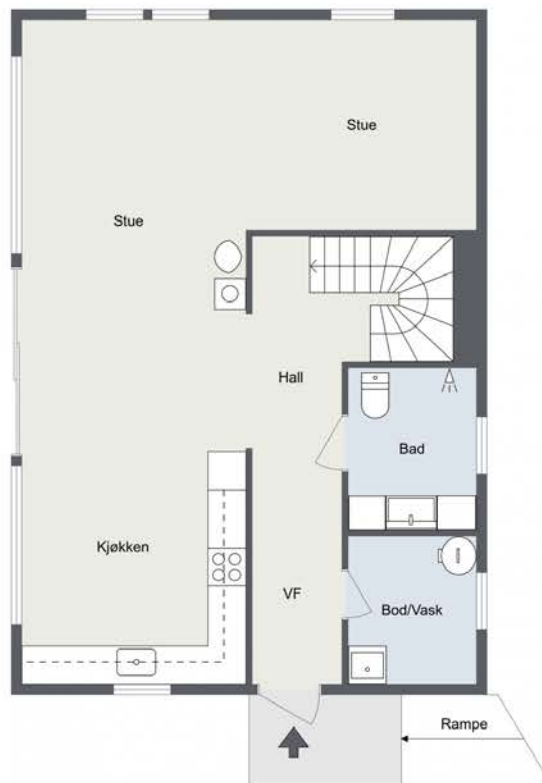
For Arendal kommune

Liv Cathrine Sælsbråten
Saksbehandler

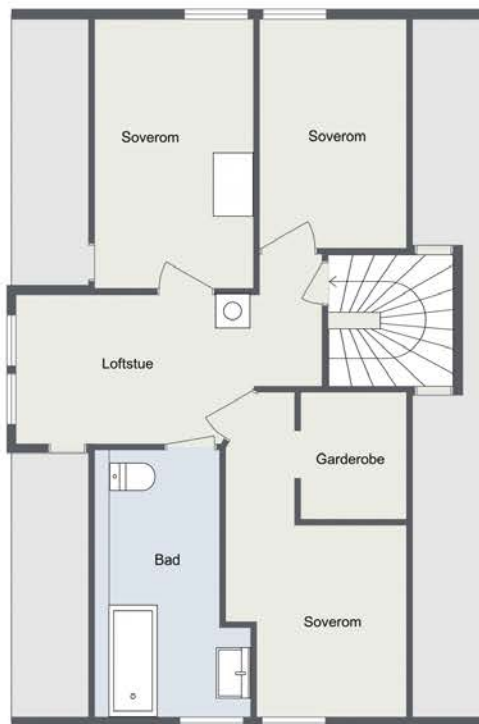
Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Søknad, ettrinnsbehandling	1,000	3 900,00	3 900,00
Søknad om lokal foretaksgodkjenning, pr godkjenning	1,000	800,00	800,00
Søknad om ansvarsrett som selvbygger, jfr SAK 10 § 6-8	1,000	700,00	700,00
Sum gebyrer:			5 400,00

1.etg



Loft





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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 12
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre