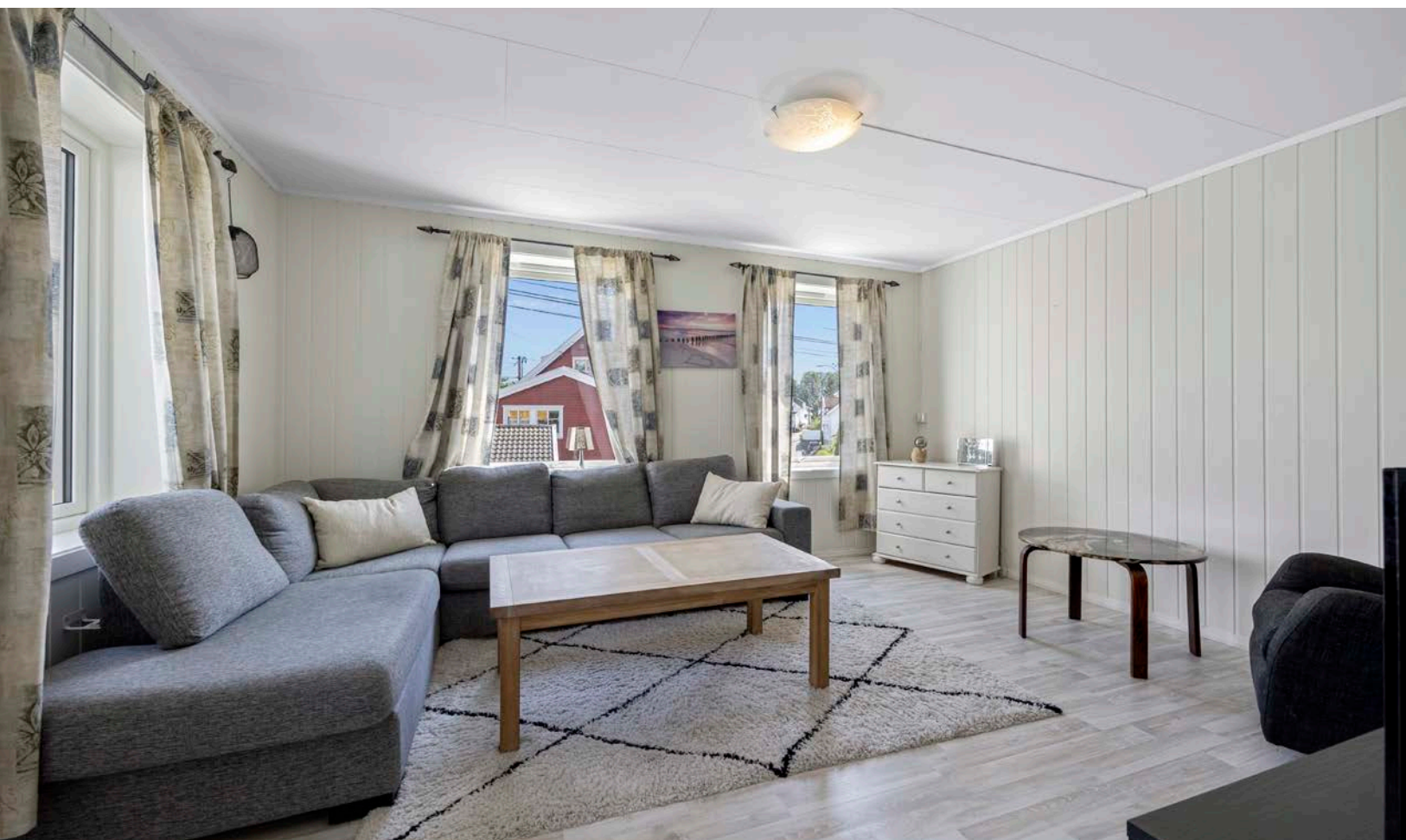


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-
Omkostn.: Kr 32 600,-
Total ink omk.: Kr 1 282 600,-
Felleskostn.: Kr 1 140,-
Selger: Mariann Sletten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1887
BRA-i/BRA Total 41/41 kvm
Tomtstr.: 284.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 362
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1415250002

Sentralt beliggende selveierleilighet. Perfekt for pendlere eller førstegangskjøp!

Sentralt, samtidig tilbaketrukket selveierleilighet, beliggende i høy 1. etasje uten innsyn. Veranda med utgang fra stue, samt felles hage/uteplass for sameiet. Beliggende i et mindre sameie bestående av 7 leiligheter. Fin planløsning hvor kjøkkenet er leilighetens midtpunkt.

Meget sentralt i hyggelig boligområde like ovenfor Stinta skole. Herfra er det kort gangavstand til sentrum den ene veien og til Arendal sykehus den andre.

Leiligheten passer ypperlig for noen som jobber på sykehuset, pendlere, som førstegangskjøp eller til utleie.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	49
Energiattest	65
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	75
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 3.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3.5 m² Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles trappegang, samt hage/uteplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 41m².

P- rom = 41m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

284.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av bygningsmassen tilhørende leilighetsbygget, samt en felles hage/uteplass.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, med kun ca. 5-7 min. gange til sentrum. Kort vei til Stinta barne-og ungdomsskole, samt idretts-, svømmehall og

ballbaner. Et par minutters gange til sykehuset, og kort vei til flotte turområder.

Adkomst

Fra sentrum tar man opp mot Strømsbu, i rundkjøringen ved "Dampen" tar du til høyre forbi Extrabutikken. Ta til venstre i neste kryss, deretter til høyre. Kjør forbi Stinta skole, og like etter skolen ser du bygget på høyre siden av veien, merket med AKTIV til salgs plakat. Det vil bli skiltet til fellesvisning. Velkommen!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i området.

Skolekrets

Stinta barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til sentrum med bussforbindelser alle veier, korteste vei via 1881 trappene.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.08.2025 av Takstmann Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte av 4 vinduer januar 2025

Arbeid utført av Arken Bygg Halvor Nyquist

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse Kakkellakker observert- bygning friskmeldt nå Alt gjort gjennom Anitcimex.

Har rapport

20. Der er en sak mellom en eier av en seksjon i den andre delen av sameiet. Det gjør at sameiets eiere må dekke kostnaden ut fra sin eierandel. Saken er ikke ferdigbehandlet. Jeg som selger dekker delen til denne eiendommen.
Det blir skrevet i kontrakten om det ikke er avregnet før et salg.

Innhold

Felles trappegang, deretter kommer man inn i leilighetens gang. Kjøkken, bad, soverom, stue. Fra stue er det utgang til veranda med trapp til felles hage/uteplass.

Standard

Lys og trivelig leilighet.

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

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Utbedre terreng med fall ut i fra mur.

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av musebånd.

Konsekvens: Kan få inn mus, og manglende lufting kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende musebånd og utbedre utlufting.

Ventilasjon på bad

Ventilasjon

Ventil i himling, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er satt inn fire nye vinduer i 2025.

Parkering

Det medfølger ikke parkering, men det er muligheter for gateparkering/leie av parkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79585672

Diverse

Det opplyses at det er en sak i sameiet om utbedring av fukt/drenering i en av de andre leilighetene. Samiet må dekke disse kostnadene da utvendig vedlikehold går på sameiet. Kostnaden er estimert til ca. 70 000,- for denne seksjonen, selger dekker denne kostnaden, slik at ny eier/kjøper ikke vil bli heftet med noe kostnader vedr. dette.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 250 000

Kommunale avgifter

Kr 12 688

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr kr. 3 097,-,

eiendomsskatt kr. 2 262,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 374 143

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 496 573

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen v/Agder Sparebank 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.

Boenheten

Eierbrøk

136/1000

Felleskostnader inkluderer

Forsikring og noe avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 140

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Høyveien 42

Organisasjonsnummer

914282071

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sissel Marie Andreassen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 362, seksjonsnummer 3 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:

4203/502/362/3:

09.05.1997 - Dokumentnr: 3324 - Sameieavtale

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1984 - Dokumentnr: 11481 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 136/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 19.08.1982. Det manglet sprosser, samt gjenstående diverse mindre innredning i tilbyggets 1. etasje.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Registrert i Sefrak-registeret.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Adgang til utleie

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

Dette er en generell lovbestemmelse, og det er ikke sikkert at dette sameiet praktiserer disse reglene.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

32 600 (Omkostninger totalt)

43 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 282 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 293 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 296 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 32 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 88 075

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

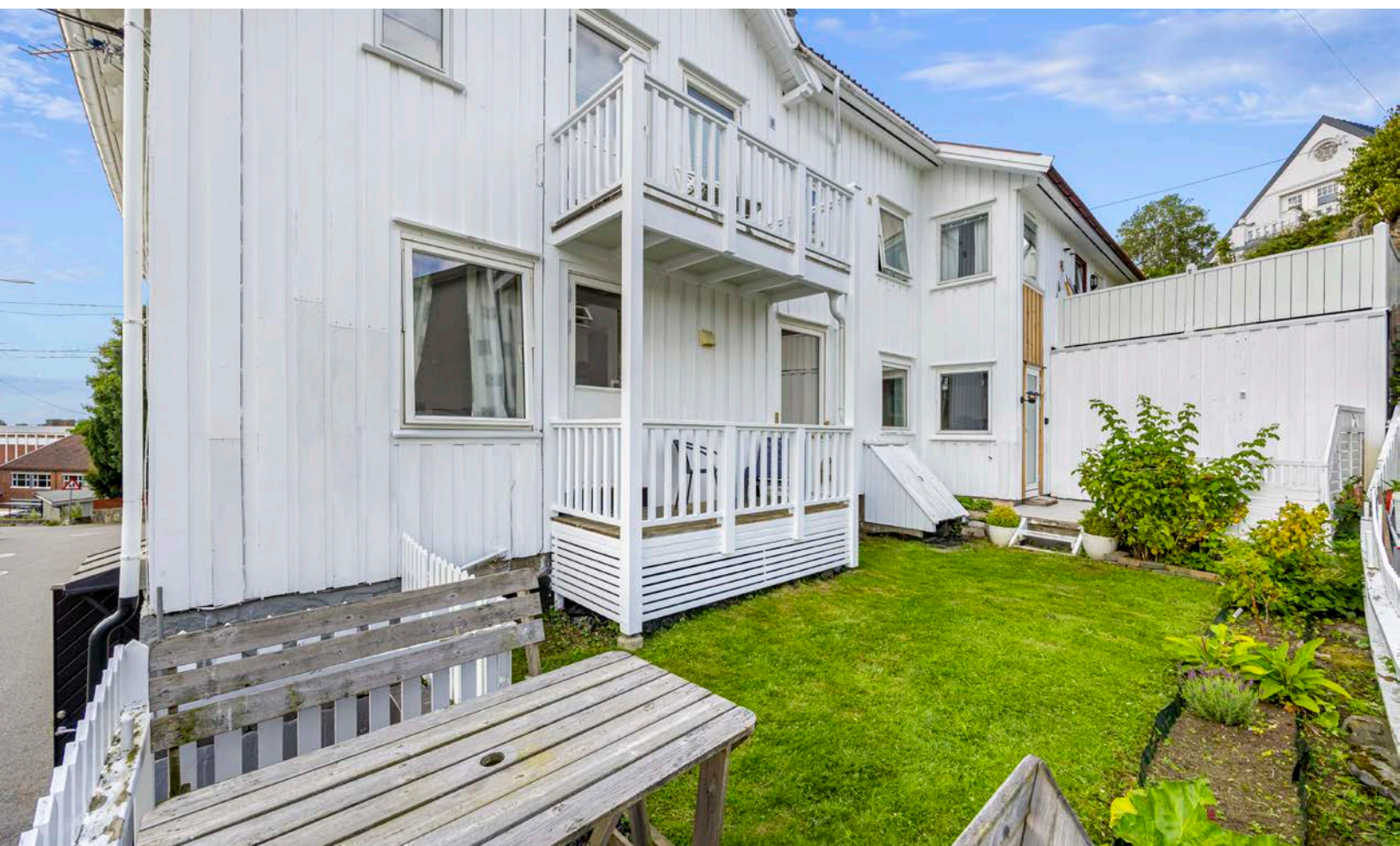
Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder/Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

09.10.2025



Planteegning

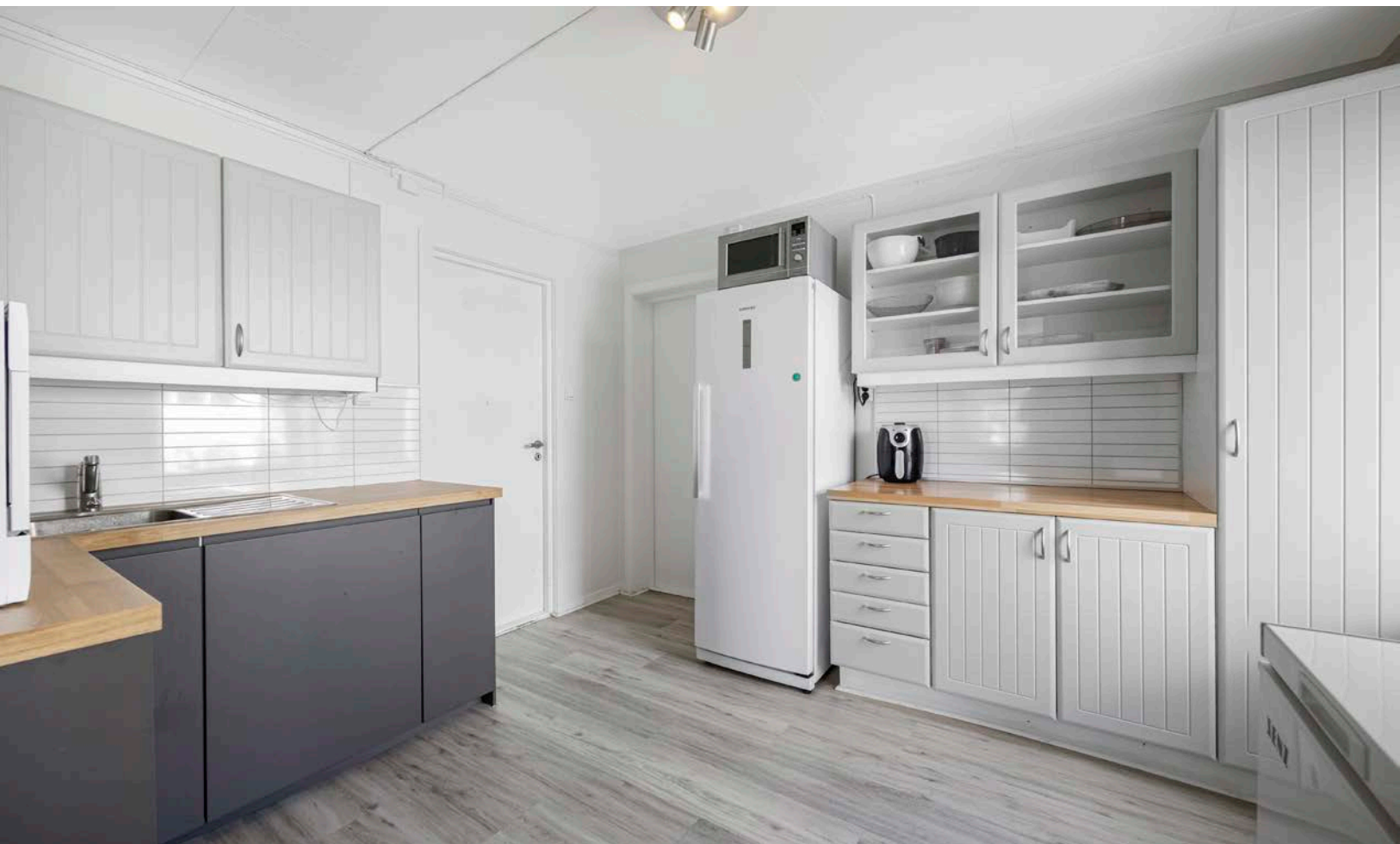




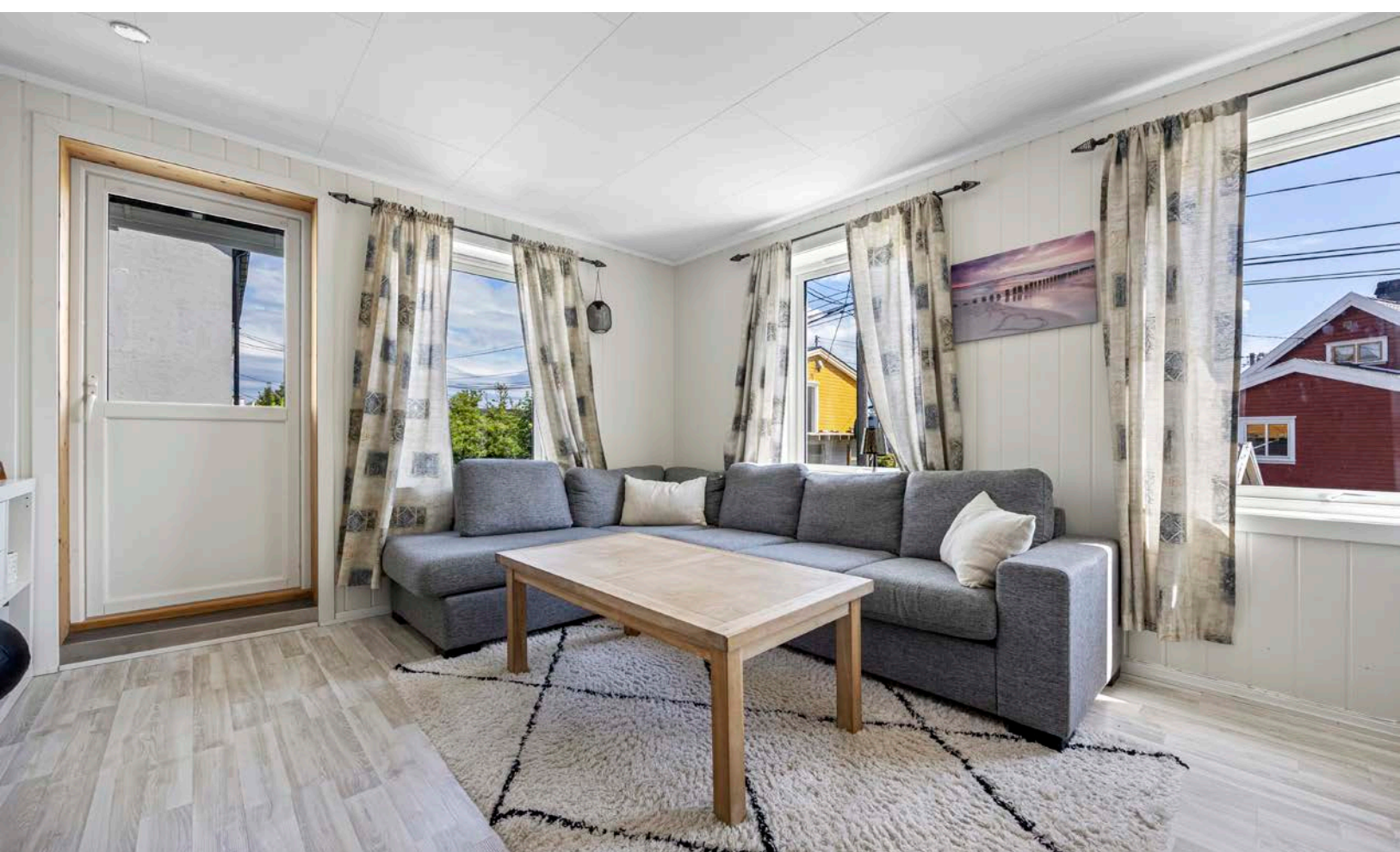
Fra felles gang er det dør inn til leiligheten
med separat gang.



Lyst og trivelig kjøkken med alt av hvitevarer









Garderobeskap på soverommet.



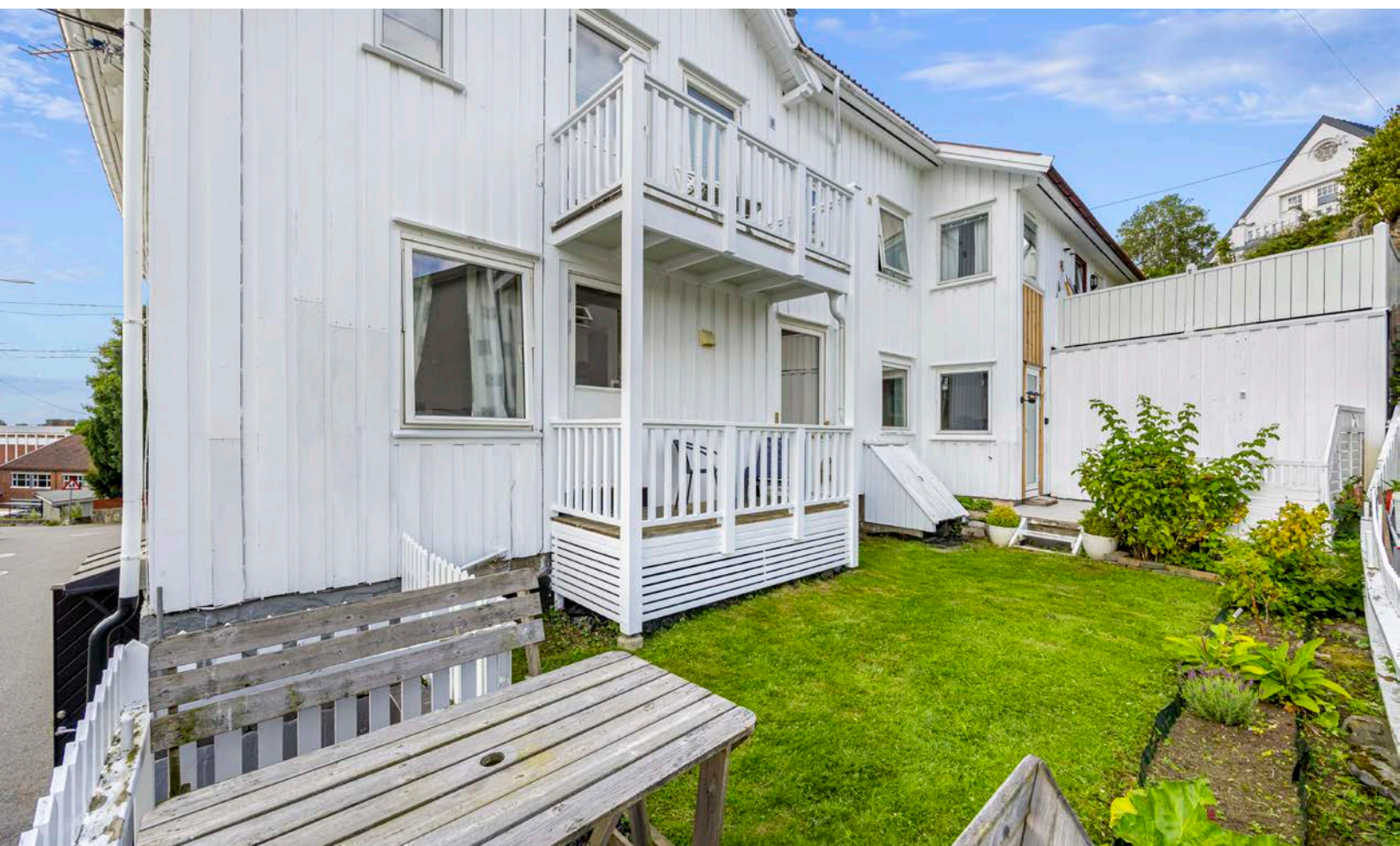
Bad



Praktisk og deilig med veranda.
Felles uteplass og hage.







Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 362 Snr: 3



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 038094

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 362 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon



Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Yttervegg

Kledning

Bad

Ventilasjon

Radon

Radon

TG 3 0 stk

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 362 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Liten leilighet i bolig av eldre dato med en sentral beliggenhet.

Utvendig har bygningen vanlig elde og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det en enkel standard med normal grad av bruksslitasje. Her må utlufting av badet utbedres.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Mariann Sletten

Rekvirert dato: 06.08.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 20.08.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Høyveien 42, 4838 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
502	362	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Mariann Sletten



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.	05.08.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
ca. 1887



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	41	3,5
Sum BRA:		41

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 41m².

P- rom = 41m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Utbedre terreng med fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 1. etasje med kjeller under.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Musebånd/lusinger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av musebånd.

Konsekvens: Kan få inn mus, og manglende lufting kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende musebånd og utbedre utlufting.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass av nyere dato i fra 2025.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side nord virker ok, men har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. leilighet i etasjene over.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca. 2015.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene Gulvet har 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 hvor det har noe misfarging.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

Ventil i himling, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

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 dusjen står på vegg mot nabo leilighet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 362 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

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 ulike typer og årganger.

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

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 362 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Fellesareal:

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG IU

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i ikke lokalisert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å mindre type, nyere dato, montert i kjøkkenbenk.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduene.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg nord.
Hovedsikring 25 ampere, 6 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?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2015	Varmekabler bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp 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	VVS bereder er med stikkontakt.
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	

Høyveien 42

4838 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 362 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 21.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grimstad	
Oppdragsnr.	
1415250002	

Selger 1 navn
Mariann Sletten

Gateadresse	
Høyveien 42	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4838

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1415250002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av 4 vinduer januar 2025

Arbeid utført av

Arken Bygg Halvor Nyquist

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der er en sak mellom en eier av en seksjon i den andre delen av sameiet. Det gjør at sameiets eiere må dekke kostnaden ut fra sin eierandel. Saken er ikke ferdigbehandlet. Jeg som selger dekker delen til denne eiendommen. Det blir skrevet i kontrakten om det ikke er avregnet før et salg.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, omtalt over. Håndteres av vår advokat.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kakkelakker observert- bygning friskmeldt nå Alt gjort gjennom Anitcimex. Har rapport

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[SD - Sikringsrapport - Høyveien 42 - 4838 ARENDAL - 17.07.2025 - 20224634.pdf](#)

Document reference: 1415250002

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1415250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Sletten	90ff4e12cb3f1c7386d86b ae74dc8e229798d5a2	09.10.2025 07:38:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1415250002

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

ORDENSREGLER FOR HØYVEIEN 42

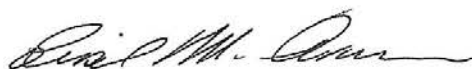
- § 1 Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet og for at eierens husstand, fremleietaker og alle eieren gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger må unngås. Særskilt hensyn bør vises i trappeoppgangen i hovedbygningen da seksjon 3,4 og 7 har sine soverom mot trappen.
- § 2 Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg på terrassene om sommeren. Mellom kl 2300 og 0700 skal det vises hensyn til naboene. Gi gjerne nabovarsel på forhånd dersom det skal foregå spesielle festlige anledninger utover kl 2300. Ingen støyende aktiviteter må utføres før kl 1000 lørdag og søndag morgen.
- § 3 Beboerne i den enkelte oppgang bestemmer når ytterdøren skal låses.
- § 4 Sengetøy og tepper må ikke luftes slik at det sjenerer de andre beboerne. Trappevask kan f.eks. foretaes en gang per uke. Diskuter med naboen.
- § 5 Alt avfall skal være godt innpakket. Særlig gjelder dette rekeskall og fiskeavfall. Fuktighet i posen må unngås, posen med avfall legges i søppelsekken. Søppelkassene må være forsvarlig lukket. Juletrær må ikke kastes på eiendommen.
- § 6 Sykler, sparker, barnevogner o.l. skal settes slik at de ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne. Tørkestativet er felles. La ikke klærne henge lenger enn nødvendig.
- § 7 Inngangspartiet skal holdes fritt for snø og is. Sandkasse finnes rett over veien. Snømåking og strøing er alle beboernes ansvar, avtales seg imellom. Seksjon 1 og 7 har ansvar for sine respektive inngangspartier mht rydding.

- § 8 I vintertiden må inngangsdører, etc. holdes lukket slik at frostskafer unngås. Av samme grunn må alle rom holdes noe oppvarmet.
- § 9 Ytre hovedstoppekran til huset finnes ved ytterdøren til seksjon 1. Stoppekranen i leiligheten bør stenges når man er bortreist. Ting som kan tette avløp må IKKE kastes i toalettet: filler, kluter, bleier, bind, fyrstikker o.l.
- § 10 For å holde hund eller katt må man ha styrets godkjenning. I tillegg må beboerne i angjeldende oppgang samtykke; allergi, eller andre medisinske grunner gir grunn for å nekte.
- § 11 Dugnad holdes minst en gang i året. Alle som bebor leilighetene oppfordres til å delta, alle kan bidra med noe.
- § 12 Hagen - regler kommer våren 1997

Hvis alle gjør sitt beste for å holde det rent og pent og koselig, blir det mer trivelig for oss alle.

STYRET

Arendal 11. desember 1996



VEDTEKTER FOR SAMEIET HØYVEIEN 42

Adresse: Høyveien 42, 4838 Arendal

GÅRDSNUMMER: 502 BRUKSNUMMER: 362 (Arendal kommune)

Styret består av representanter fra samtlige 7 seksjoner.

For tiden 6 representanter, da 1 av styremedlemmene eier 2 seksjoner.

Årsmøtet beslutter til enhver tid rollefordelingen i styret. Per i dag består styret av:

Sissel Andreassen, Styreleder med kassafunksjon

Sissel Arnesen, Styremedlem

Katrine Svaland Johansen, Styremedlem

Denne forsiden er opprettet som et supplement til eksisterende vedtekter, tidligere kalt «Sameieavtale». Dette for å fremskaffe de opplysningene som etterspørres i forbindelse med registrering i Brønnøysundregisteret.

«Sameieavtalen», som fortsatt fungerer som vedtekter, er i sin opprinnelse underskrevet av datidens eiere. Noen av disse er imidlertid byttet ut.

Likevel er dette dokumentet fortsatt gjeldende som vedtekter for Sameiet Høyveien 42.

VEDTEKTER FOR HØYVEIEN 42

1.GENERELT

1.1 Eiendommen gnr. 502 bnr. 362 i Arendal skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. desember 1984. Eiendommen er delt opp i 7 boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg enerett til bruk av lokalene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik som sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik som disse vedtekter bestemmer. Om rettigheter og forpliktelser for øvrig vises av det som følger av lov av 16. juni 2017 nr. 65. om eierseksjoner.

1.2 Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

1.3 En person kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet som sådant skal ha til formål å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, likevel slik at eierseksjonslovens § 24 skal gjelde, hvor erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.M.

3.1 Bruksenhetene som er knyttet til seksjonene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres eller sjeneres i sin bruk. Parkering i bakken er kun for håndverksservice og av/pålessing. Fellesareal med postkasser og avfallsdunker er alle sameieres felles ansvar å holde ryddig og fri for snø.

3.2 Vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning. Innunder den enkelte seksjonseiers forpliktelse, kommer vedlikehold og fornyelse, utskiftning av vinduer både inn- og utvendig og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk, inkludert terrasser og balkonger. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

4. FELLESUTGIFTER OG PANTERETT

4.1 Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenhetene, bæres av sameierne seg i mellom etter sameiebrøken. Dette vil gjelde for utgiftene til utvendig vedlikehold, felles renhold, snømåking og sandstrøing, og liknende forhold. Det samme gjelder fornyelse og driftsutgifter av anlegg som knyttes til eiendommen og som tjener fellesskapets interesser (samt kommunale eiendomsavgifter dersom kommunen ikke kan fordele avgiftene på den enkelte seksjon. Utgiftene i forbindelse med inngangspartiet og trapperom fordeles mellom de som bruker disse arealer.

4.2 Til dekning av fellesutgifter skal det forskuddsvis betales hver måned et akonto beløp til sameiet. Til dekning av fellesutgifter skal det forskuddsvis betales hver måned et akonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett. I budsjettet, og det senere driftsregnskap, kan seksjonseierne vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve utbetalt sin andel av det eventuelle fond. Ekstraordinære innbetalinger kan kreves med 30 dagers forutgående varsel og i medhold av styrevedtak, etter at et ekstraordinært sameiermøte har funnet sted.

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

4.4 I tillegg har sameiet et tinglyst pant i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter for kr 20 000 med beste prioritet.

5. DIVERSE UTVENDIGE FORHOLD

5.1 Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre

5.2. Vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling o.l. av bygningen skal skje så ofte som det er påkrevet. For ettersyn og installasjoner o.l. plikter den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfattes av bruksretten, og den enkelte plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følge av dette.

5.3 Samtlige seksjoner har veirett og adkomst over fellesareal.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer hvorav ett medlem velges særskilt som styreleder. Styret velges for 1 – ett – år av gangen. Styreleder sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Om styrets kompetanse m.v. – vises til lov om eierseksjoner.

8. ÅRSMØTER

8.1 Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned etter skriftlig innkallelse av styret. Innkallelsen skal skje med minst 8 – åtte – dagers varsel. Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen.

Ekstraordinære årsmøter avholdes når minst 2 – to – seksjonseiere, som til sammen har mer enn 10 prosent av stemmene, eller styret krever det. Innkallelsen skal skje om nødvendig på kortere varsel, men minst 3 – tre – dager og høyst 20 – tyve – dagers varsel, og de skal angis hvilke saker som er til behandling.

8.2 Årsmøtet skal behandle

- Eventuell årsmelding fra styret samt årsregnskap.
- Budsjett for kommende år
- Styre/revisorvalg og fastsettelse av godtgjørelse til disse.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

8.3 Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

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

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

8.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9. OM FORSTÅElsen AV VEDTEKTENE

9.1 Vedtektene er utarbeidet med intensjon om at tvister skal unngås og at det blir et godt forhold innen sameiet.

9.2 Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av nye sameiere før eller senest samtidig med at overdragelsen finner sted.

9.3 For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

9.4

Seksjonseiere pr. Oktober 2024:

seksjon 1 pluss seksjon nr 5, Steinar Bergmo

seksjon 2 Sissel Arnesen

seksjon 3 Mariann Sletten

seksjon 4 Katrine Svaland Johansen

seksjon 6 Jaffar Housseini

Signerte Godkjenning av nye vedtekter pr. Dato.....

Sissel Andreassen
Sissel M. Andreassen

Sissel M. Andersen

Sissel M. Andersen

Steinar Bergmo

Steinar Bergmo

Katrine S. Johansen

Katrine Svaland Johansen

Mariann Sletten

Mariann Sletten

Jaffar Housseini

Jaffar Housseini

Innkalling til årsmøte i Sameie Høyveien 42, 2025

Årsmøtet avholdes 25. april hos undertegnede. Møtes nede ved hovedinngangen.

Agenda:

- Godkjenning av innkalling
- Gjennomgang av årsregnskapet
- Gjennomgang av Gjensidige forsikring, Vedlegger siste oppdaterte dokument, side 5
- Budsjett, hva trenger vi/utgifter som kommer
- Befaring av eiendommen, hva må vi gjøre av vedlikehold/kostnad?
Hva kan vi vente med å utbedre?
- Annet, innspill fra Sameierne

Det er viktig at alle kommer på årsmøte.

3 vedlegg:

- Årsregnskap
- Viktig info fra Huseiernes Landsforbund
- Innkalling til årsmøte

Velkommen til årsmøte!

Med vennlig hilsen

Sissel Andreassen

Leder av Sameie

Sissel Andreassen

911 41 628

Referat årsmøtet

for Sameie Høyveien 42, 2025

25.04.2025

Til stede: Sissel A, Mariann, Katrine, Sissel M og Steinar – Jaffar hadde meldt forfall.

1. Godkjenning av innkalling:

- Innkallingen er godkjent - Vi unngår helger til årsmøte, men de som bor langt unna kan delta på teams/annen digital løsning.

2. Gjennomgang av årsregnskapet.

- Endre årstall på inntekter og utgifter til 2024, en liten skrivefeil. Utlegg for arbeid med hagen, her må det presiseres mer. Dette settes utbetalt Adelene som har fått disse. De er både til arbeid og planter.

3. Forsikringen – Ok – gjennomgått. Om et års tid så sjekker vi evt å bytte. – Sak til neste årsmøte.

4. Budsjett – vi har vedtatt 15 % økning pr seksjon i avgift. Dette gjelder fra juli 2025. Sissel A, regner ut og sender ut det nye beløpet.

5. Bytte bank? Nordea er i dag vanskeligere å jobbe mot. Sameiet må ha en bedriftskonto. Mariann sjekker ut Sparebanken Sør, Agder sparebank evt Nordea. Bakgrunnen er at vi antakelig må ta opp lån. Hvordan løser de ulike bankene det med evt sameielån. Et solidarisk lån.

6. Befaring av eiendommen, hva må vi gjøre av vedlikehold:

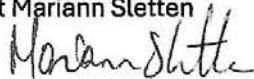
- Det må byttes noen vannskiebord rundt vinduene og i etterkant må disse males. Halvor går igjennom alt med Sissel i etterkant og informerer deretter sameie.
- Verandaene har eiere ansvar for, Mariann og Jaffar lager en avtale om når det skal vaskes, skrapes og males. Det bør gjøres samtidig. Mariann tar ansvar for organisering.
- Det skal lages en plan for vasking av oppgangen. Eierne tar ansvar for å lage et oppsett og gjennomgang med de som leier. Vi sier at Styret har hatt befaring og dette er ikke akseptabelt. Mariann lager dette skrevet.
- Gjerdet bør skrapes og males på innsiden. Steinar undersøker dette.
- Katrine tar ansvar for malingen rundt hennes leilighet.

- Stell av hagen: Sissel klipper gresset nå. Vi lager en fornuftig regulering på dette. 3 uker hver, Mariann lager en rullering.
- Sissel tar løvet.

Annet – innspill fra Sameierne.

Leiligheten til Kathrine. – Sameierens advokat venter på etterspurte rapporter fra Kathrines advokat. Når dette er på plass så vil saken følges videre opp av sameiers advokat.

referent Mariann Sletten



Styreleder

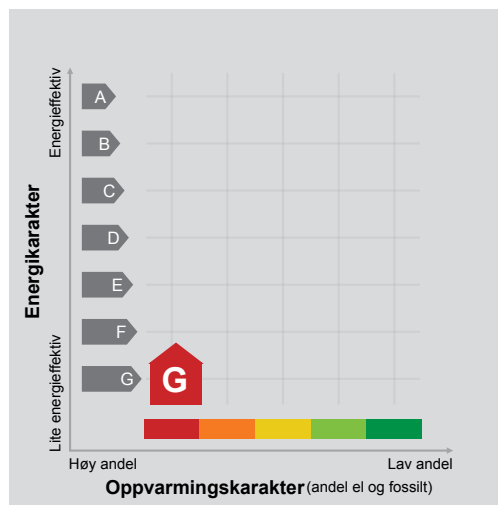


Sissel Andreassen

ENERGIATTEST



Adresse	Høyveien 42
Postnummer	4838
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	362
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166990157
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-178260
Dato	09.10.2025



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

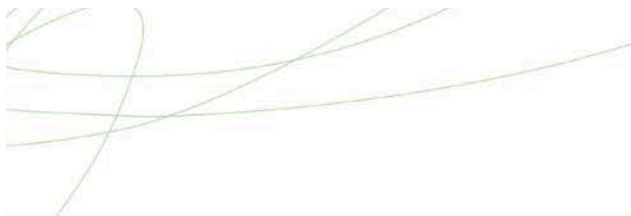
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1894
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 42
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Høyveien 42 - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Tinghuset	3 min
Totalt 17 ulike linjer	
Arendal stasjon	13 min
Linje F5, R50	
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	1 min
544 elever, 31 klasser	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	11 min
185 elever, 15 klasser	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	20 min
173 elever, 13 klasser	
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	24 min
144 elever, 9 klasser	
Arendal videregående skole	11 min
880 elever, 30 klasser	
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	1 min
Recharge Arendal	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

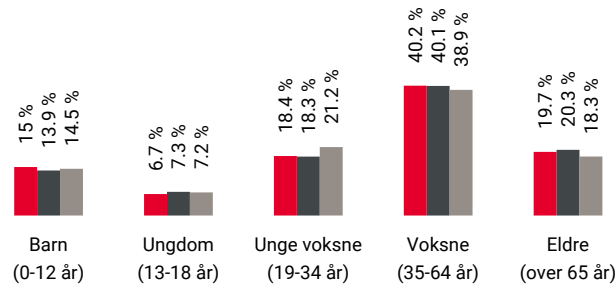
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	6 min
50 barn	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	9 min
71 barn	

Dagligvare

Coop Extra Dampen	7 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Spar Arendal Sentrum	8 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 naboen 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



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



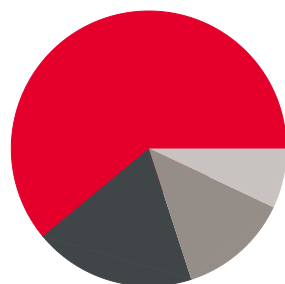
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Stinta B-skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Strømsbuveien nærmiljøanlegg	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Medvind Trening	8 min	🚶
🚴 MOVA Arendal Sentrum	10 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
19% rekkehus
13% blokk
7% annet

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Arena

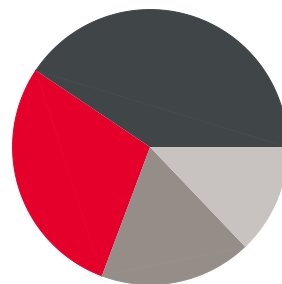
8 min



Sykehusapoteket Arendal

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



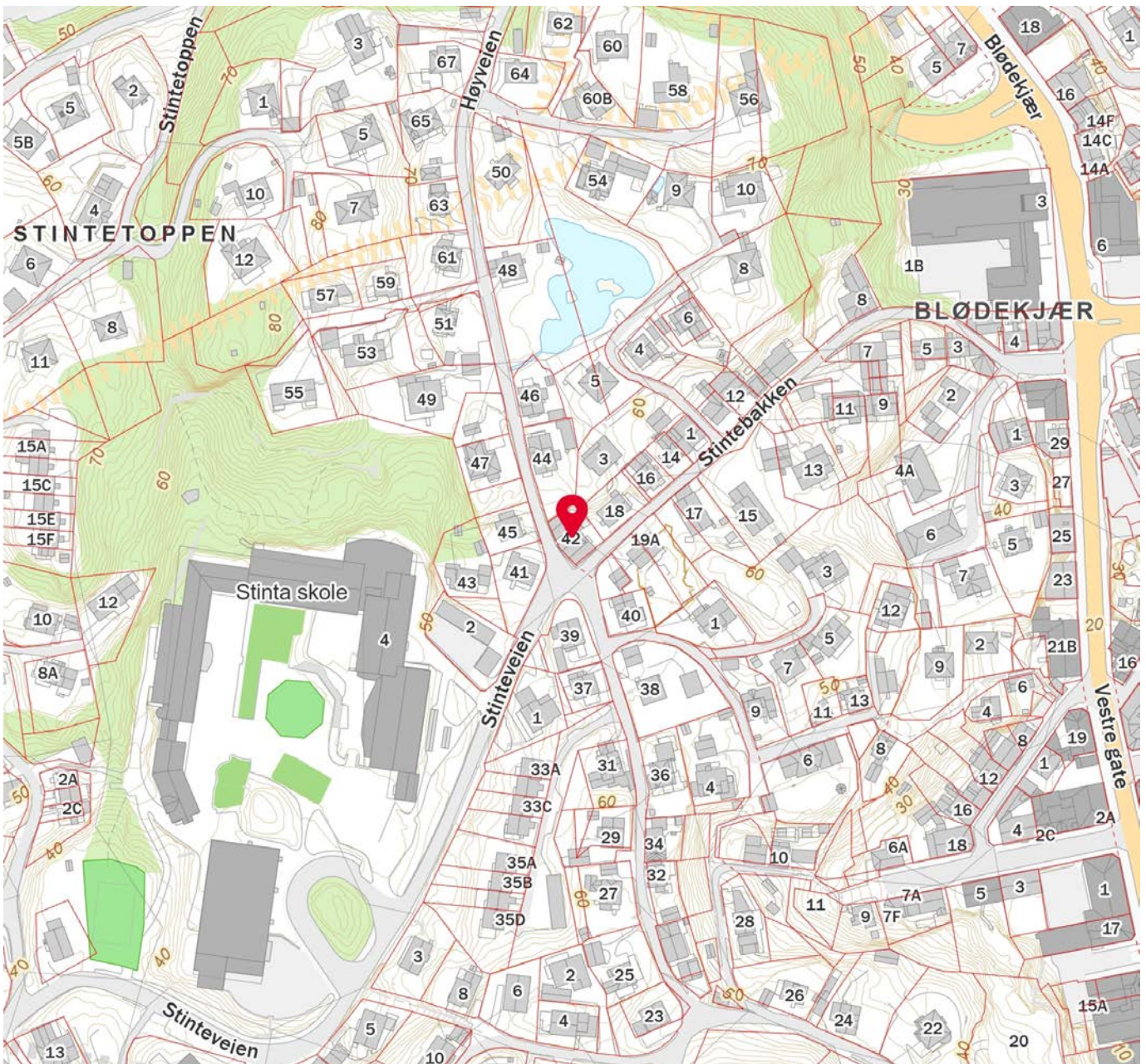
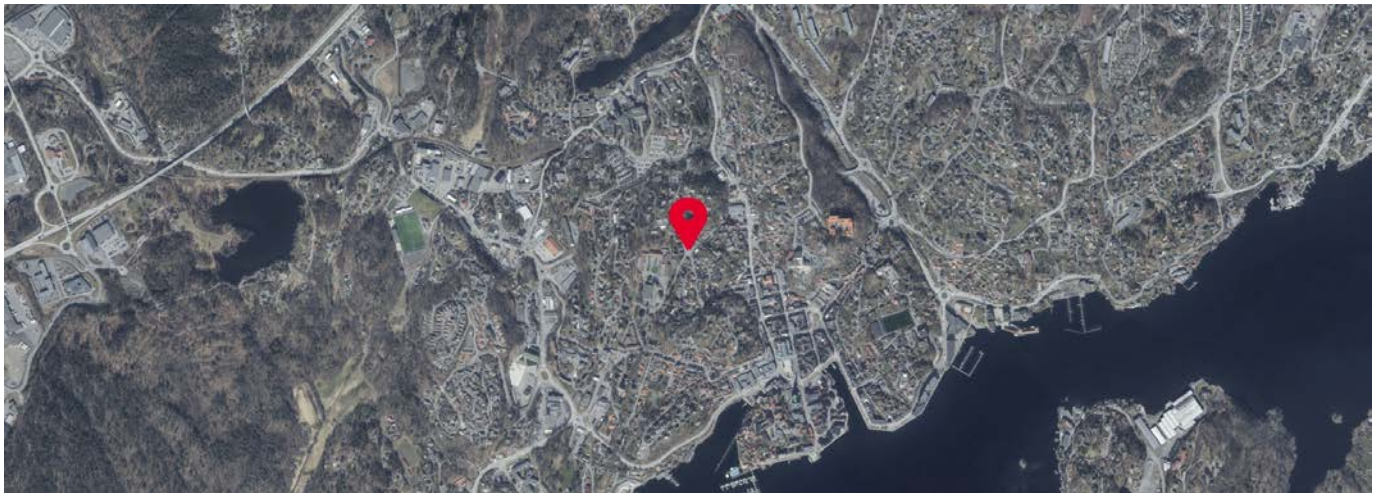
0%

53%

Stinta/Skibberheia
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 502

Bruksnummer: 362

Festenummer:

Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato / klokkeslett: 11.08.2025 kl. 09:56

Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Seksjon		
Bruksnavn:	SEKSJON 3 136/1000		
Etableringsdato:			
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Sameiebrøk:	136 / 1000 i matrikkelenhet 502 / 362		
Formål seksjon:	Boligseksjon		

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		200772	SLETTEN MARIANN	Adresse
				Marka 7
				8063 VÆRØY
				Andel
				1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering				
		Omnummerert til:	4203 - 502/362	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/1	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/1	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/2	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/2	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/3	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/3	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/4	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/4	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/5	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/5	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/6	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/6	
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/7	
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/7	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Onummerert til: Onummerert fra:	0906 - 502 / 362 / 0 / 3 0903 - 2 / 362 / 0 / 3		
	Var 903 - 2 / 362 / 0 / 3				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/362	0
Mottaker	0903 - 2/362/0/3	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 990 157	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	7	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	383	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6480303 Øst: 485941	Bruksareal totalt:	383	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

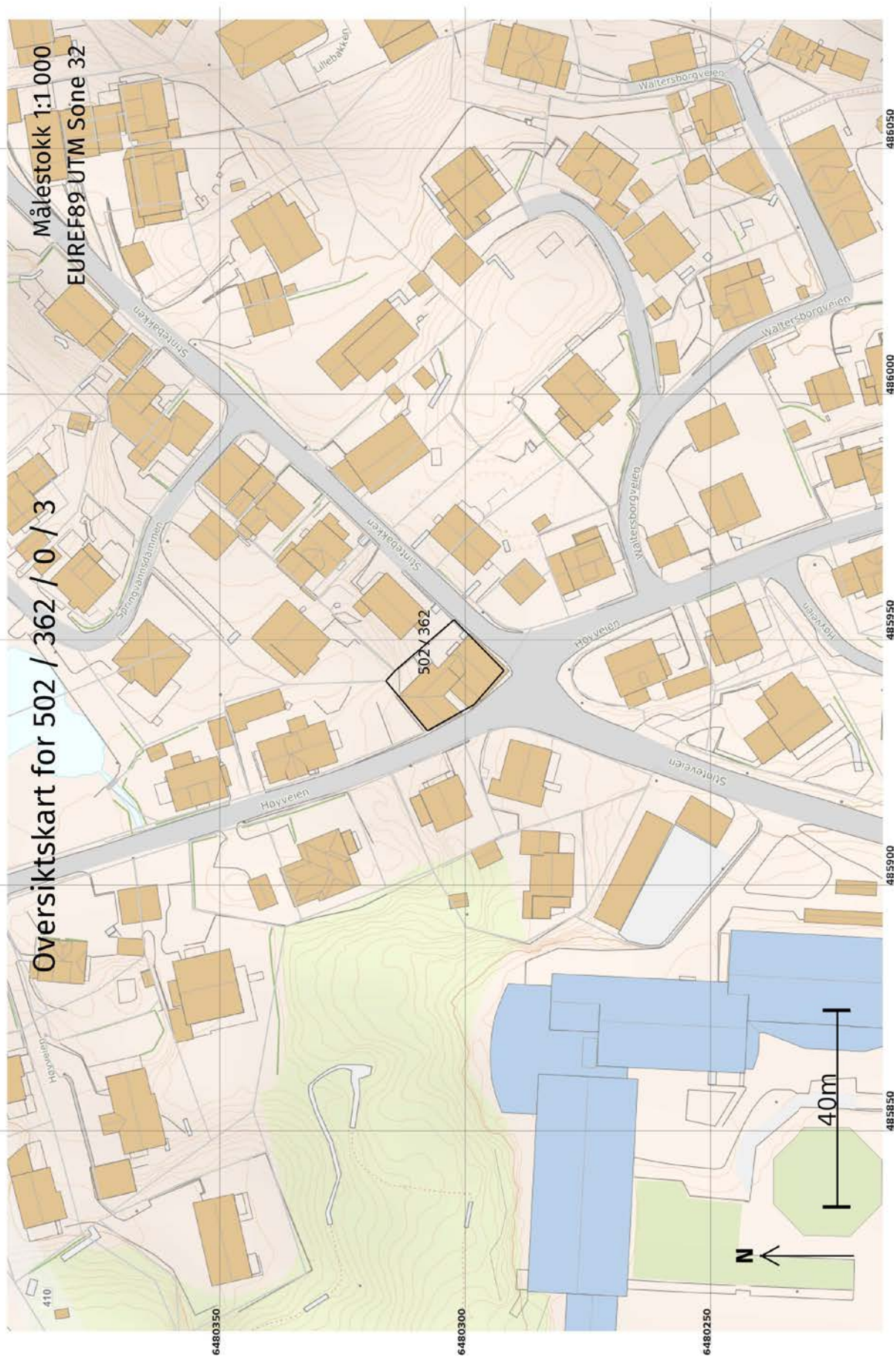
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	152	0	152	0	0	0	0	0
H01	3	161	0	161	0	0	0	0	0
U01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0102		Bolig		45	2	1	502/362/0/3
55082 Høyveien 42									

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906-5207-084 FLERFAMILIEVILLA, HØYVEIEN 42, STINTA, ARENDAL



RIKSANTIKVAREN
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
 skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT		FLERFAMILIEVILA, HØYVEIEN 42, STINTA, ARENDAL										
EIER (navn, postadresse)		FLERE SE 43										
BRUKER (navn, postadresse)		FLERE SE 43										
ARKIV/KARTREF.	1	OBJEKTNUMMER	Kommunennummer			Registreringskrets nummer			Hus løpenummer			
	2	FOTONUMMER	Filmnr.	Bildenr.	h.	Filmnr.	Bildenr.	h.	Filmnr.	Bildenr.	h.	
	3	KARTBLADNR.	Karttype	Kartblad								
	5	KOMMUNE	Kommunenavn			Topografisk betegnelse navn / nr.						
LOKALISERING	6	TOPOGR BETEGN.	ARENDAL			ARENDAL 170						
	7	MATRIKSEL	G.nr.	B.nr.	Feste-	Underfeste-	G.nr.	B.nr.	Feste-	Underfeste-		
	9	EIENDOMMENS	Dialektform			Offisiell form						
	10	NAVN										
FUNKSJON OG MILJØ	11	VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn			Nr.			Bokstav			
	12	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	SEKSJONERT BOLIGHUS									
	13	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3	4	Merknad					
	14	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3	4	Merknad					
	15	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.			2. Næringsdriv.			3. Tjenestemenn			
	16	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig frittst			2. Del av anlegg (gruppe) frittst			3. s.bygd.			
FUNKSJON OG MILJØ	17	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tettsted (by)			2. Mindre tettsted			3. Gårdsbruk (innmark)			
	18		4. Seter			5. Annset grøntend strøk			6. Ubygget strøk			

KOMMUN 0908 KRET 5207 OBLI 084	 
  	
Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)	
SE VEDLEGG	



BYGGEINTE M.M.	17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur	2. Pilare, lafstein o.l.	Merknad
	18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplytt	2. Gangheide	Merknad
	19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre	2. Mur	Merknad
	20	FASADEKLEDDING	1. Ingen	2. Jord, torv	Merknad
	21	TAKFORM	1. Saltak	2. Valm m.m.	Merknad
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	1. Nover, torv	2. Tre	Merknad
	23	ETASJETALL	1. 1 et	2. 1 1/2 et	Merknad
	24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde	Bredde	Merknad
	25				
	26	TIDFESTING / BYGGEGAR	Tidskode 1	Merknad	
ALDER, VEDLIKEHOLD, SKRIBING M.M.	27	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1	Merknad	
	28	FLYTTING	Tidskode 1	Merknad	
	29	REKET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad	
	30	VEDLIKEHOLDSSITUASJON	1. God stand	2. Beg. forfall	Merknad
	31	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4	
	32	EIERES / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	
	33	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	
	34		3. Kml § 5	4. Kml § 6	
	35		5. Kml § 15	6. Kml § 21	
	36		7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale		

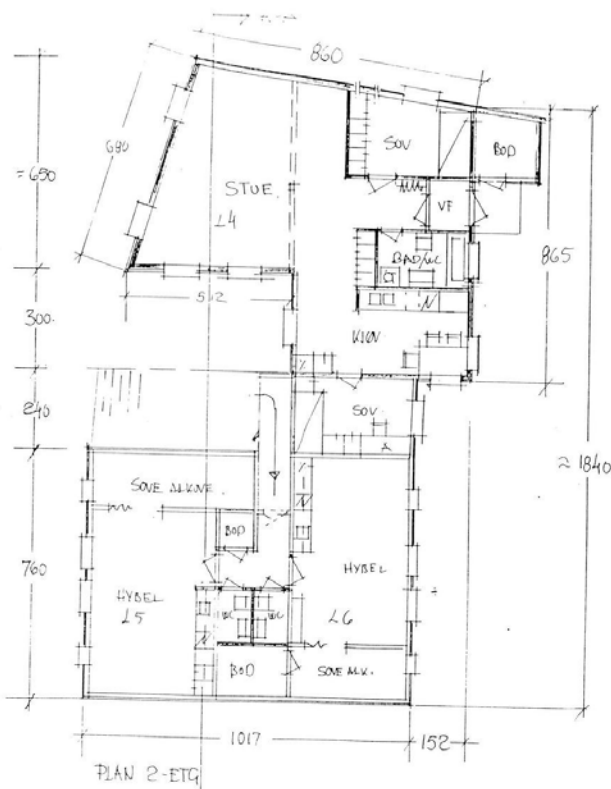
SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 ? - " " " " usikker/mangler
 O - " " " " mangler
 X - " " " " rubrikken irrelevant

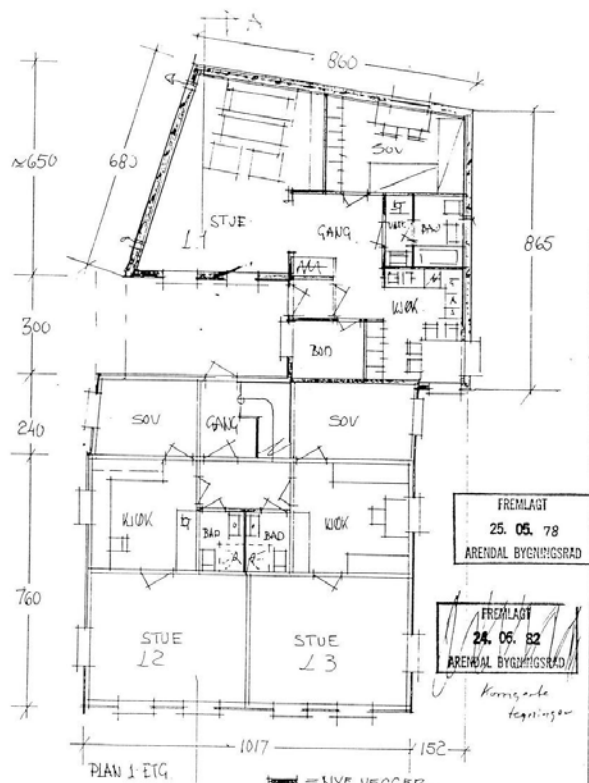
☐ - fylles ut med kodesiffer
 ○ - fylles ut med kryss

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA ☒ NEI ☐
38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ☐ NEI ☐
39	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	BYGGHERRE	HERMANN SCHULSTED
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	EIERE: SEKSJON 1 og 5: STEINAR BERGMO 2: ANNE CUNDERSEN 3: ANNEBORG TURLID 4: SISSEL ANDREASSEN 6: INGE BORG JOHANNE BIRKELAND. 24.29: BYGNINGEN ER GJORT 240 CM BREDERE OG SAMMENBYGD MED NY SIDEREGNING.
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:		
Sted: ARENDAL 16/2-93 Dato: G. VÅGENSE. Underskrift:		
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT Sted: u Dato: 23/2-99 Underskrift: H. Pedersen		

084



Obj. 0906 5207-84



FREMLAGT
25. 05. 78
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
24. 06. 82
ARENDAL BYGNINGSRÅD

Korrigerte
tegninger

— NYE VEGGER —

OHJ PÅBYGGING AV
HØYVEIEN 42, NÆR 362 STR. KRIST
FIER: AENE LANGMYR

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	11.08.2025 kl. 09:56
Gårdsnummer:	502	Produsert av:	Unn Kristin Nixon - 0906
Bruksnummer:	362		
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	3		

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Seksjon		
Bruksnavn:	SEKSJON 3 136/1000		
Etableringsdato:			
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Sameiebrøk:	136 / 1000 i matrikkelenhet 502 / 362		
Formål seksjon:	Boligseksjon		

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		200772	SLETTEN MARIANN	Adresse
				Marka 7
				8063 VÆRØY
				Andel
				1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering					
		Omnummerert til:	4203 - 502/362		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 502/362/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/362/0/7		

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

07.01.1992

Omnummerert til: 0906 - 502/362/0/3

Omnummerert fra: 0903 - 2/362/0/3

Var 903 - 2/362/0/3

smatmynd

Seksjonering

Seksjonering

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

0903 - 2/362

0

Mottaker

0903 - 2/362/0/3

0

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

166 990 157

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480303 Øst: 485941

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0

Ant. boliger:

7

Datoer

Bruksareal bolig:

383

Ant. etasjer:

3

Rammetillatelse:

Bruksareal annet:

0

Vannforsyning:

Igangsettingstillatelse:

Bruksareal totalt:

383

Avløp:

Tatt i bruk:

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet:

0

Ferdigattest:

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H02

3

152

0

152

0

0

0

0

0

H01

3

161

0

161

0

0

0

0

0

U01

1

70

0

70

0

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

55082 Høyveien 42

H0102

Bolig

45

2

Kjøkken

1

1

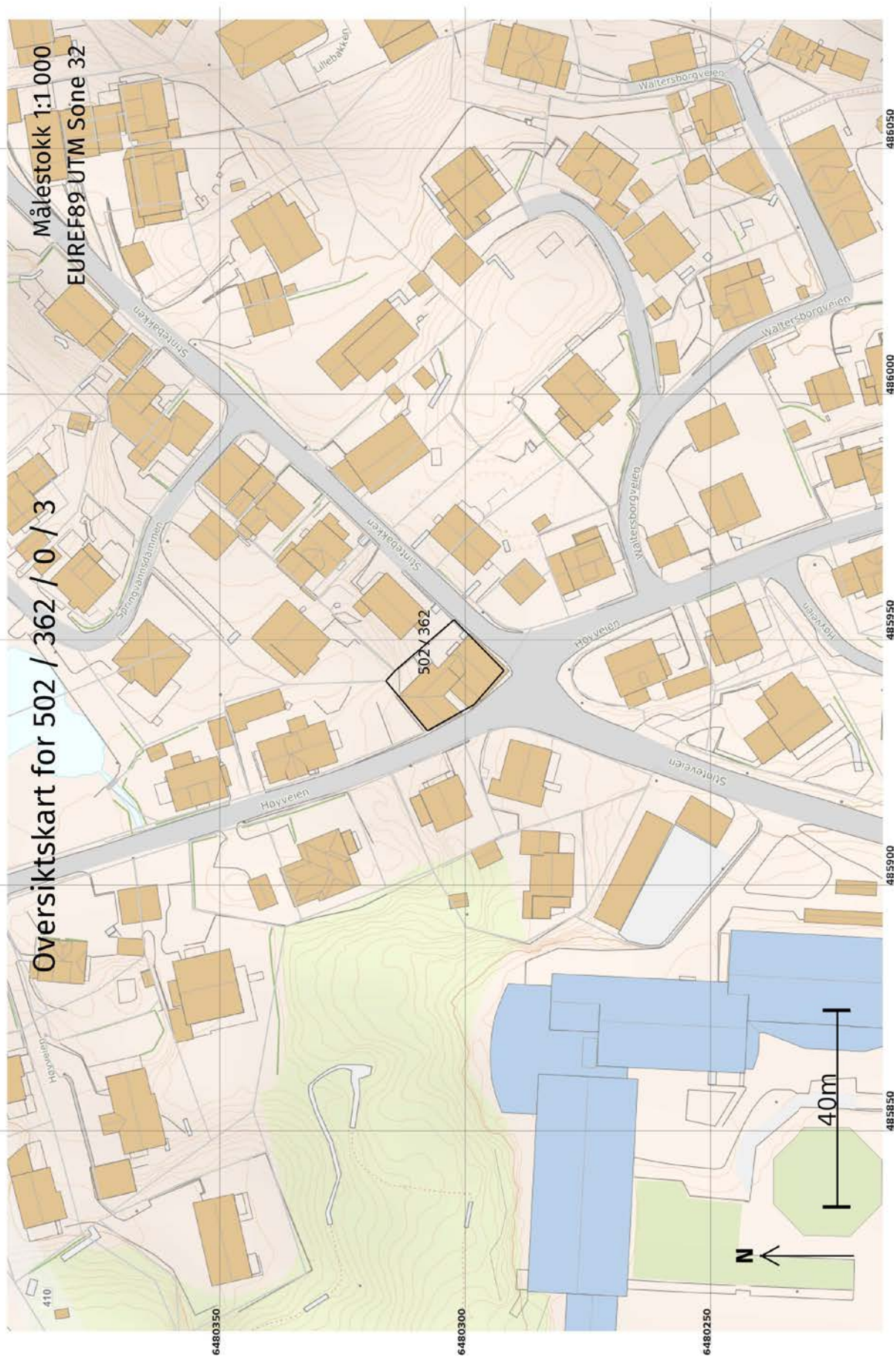
502/362/0/3

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906-5207-084 FLERFAMILIEVILLA, HØYVEIEN 42, STINTA, ARENDAL



ARENDAL KOMMUNE

Bygningskontrollen
Boks 250, 4801 Arendal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Høyveien 42		Gnr 2, bnr 362		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg hovedombygging	bolig	14/4-78	25/5-78	125/78
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arne Langmyr	Stoa		98227	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
— i. —				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
— i. —				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det gjenstår der mindre innredning i tilbyggets 1. etg.
- Det må monteres spranser i vinduene

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Arendal	19/8-82
 Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☐ Ansvarshavende
 ☐ Byggeskyttemyndighet

☒ Byggemappe



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

502

Bruksnummer:

362

Utskriftsdato / klokkeslett:

11.08.2025 kl. 09:07

Produsert av:

Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet		
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	
Bruksnavn:	HØIVEIEN (FRYDENSTEN)	
Etableringsdato:	08.08.1894	
Skyld:	0	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Ja	

Arealrapport		
Tekst		Areal Kommentar
Beregna areal for 502 / 362 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal		284,1 m2
Beregna areal for 502 / 362 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal		284,1 m2

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Rolle				Adresse Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 1	132 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 2	128 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 3	136 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 4	190 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 5	81 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 6	114 / 1000
			Matrikkelenhet 4203 - 502 / 362 / 0 / 7	219 / 1000

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6480309	485941	284,1 m2
Merknader					

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	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: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 502/362 0906 - 502/362 4203 - 502/362/0/1 0906 - 502/362/0/1 4203 - 502/362/0/2 0906 - 502/362/0/2 4203 - 502/362/0/3 0906 - 502/362/0/3 4203 - 502/362/0/4 0906 - 502/362/0/4 4203 - 502/362/0/5 0906 - 502/362/0/5 4203 - 502/362/0/6 0906 - 502/362/0/6 4203 - 502/362/0/7 0906 - 502/362/0/7	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992	Omnummerert til: Omnummerert fra:	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 502/362 0903 - 2/362	smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	Var 903 - 2/362/0/0 08.08.1894	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 2/62 0903 - 2/362	Arealendring -287 287	
Seksjonering Seksjonering		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 2/362 0903 - 2/362/0/7	Arealendring 0 0	
11.08.2025 09:07	Side 3 av 9				

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
		Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
		Annen referanse					
Seksjonering	Seksjonering			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	0903 - 2/362	0	0
				Mottaker	0903 - 2/362/0/6	0	0
Seksjonering	Seksjonering			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	0903 - 2/362	0	0
				Mottaker	0903 - 2/362/0/5	0	0
Seksjonering	Seksjonering			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	0903 - 2/362	0	0
				Mottaker	0903 - 2/362/0/4	0	0
Seksjonering	Seksjonering			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	0903 - 2/362	0	0
				Mottaker	0903 - 2/362/0/3	0	0
Seksjonering	Seksjonering			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	0903 - 2/362	0	0
				Mottaker	0903 - 2/362/0/2	0	0

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Seksjonering	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	Avgiver	0903 - 2/362	0
	Mottaker	0903 - 2/362/0/1	0

Adresser					Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
	Høyveien	55082	42		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6480303	485941	
				Grunnkrets	5207 Høyveien
				Stemmekrets:	10 Sentrum
				Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet
				Postnr.område:	4838 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal

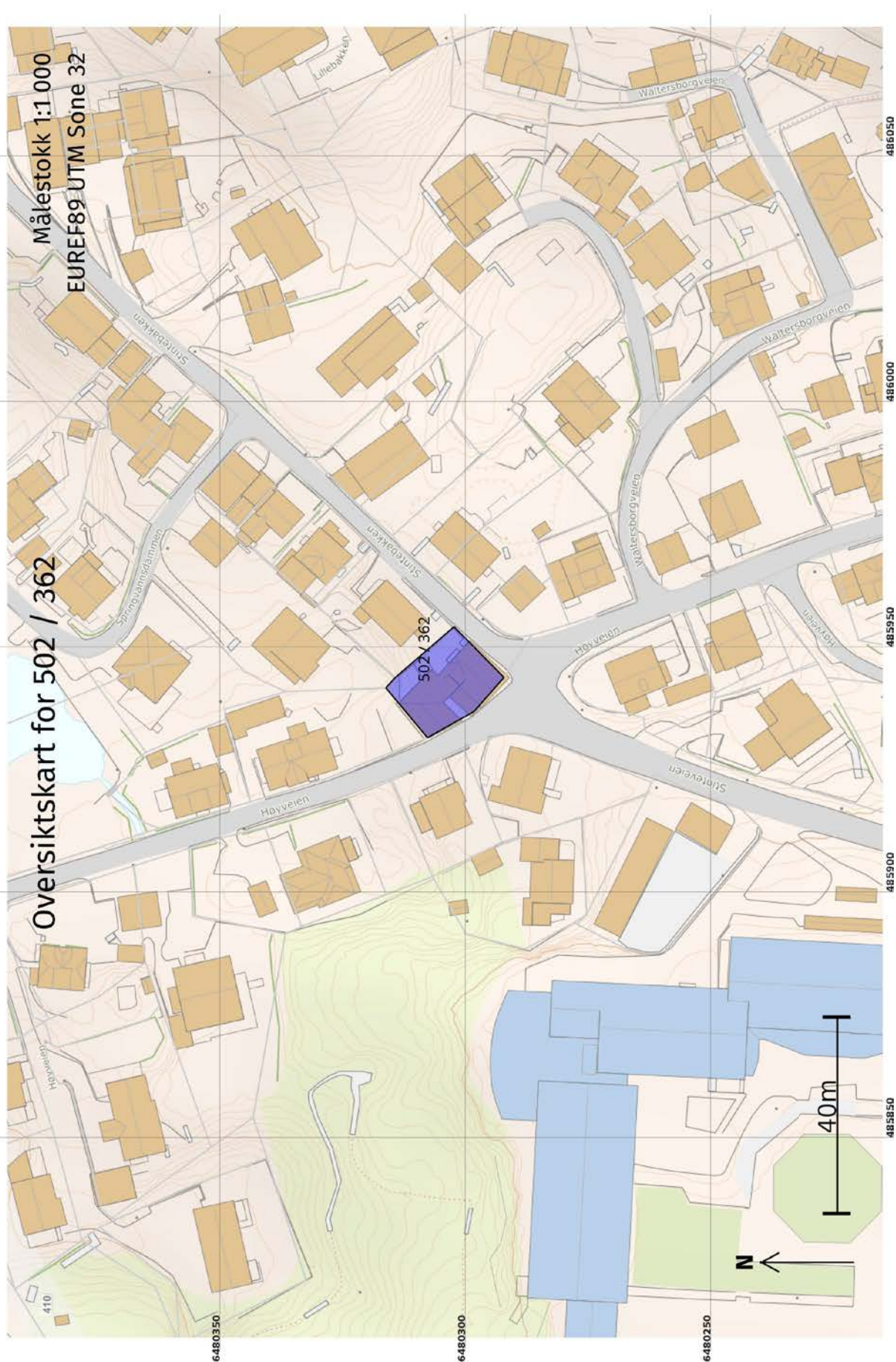
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					Datoer
Byggsnr:	166 990 157	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	7
Løpnr:		Bruksareal bolig:	383	Ant. etasjer:	3
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6480303 Øst: 485941	Bruksareal totalt:	383	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0		Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:					

Etasjer					
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig
H02	3	152	0	152	0
H01	3	161	0	161	0
U01	1	70	0	70	0

Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom
55082 Høyveien 42	H0101	Bolig	65	3

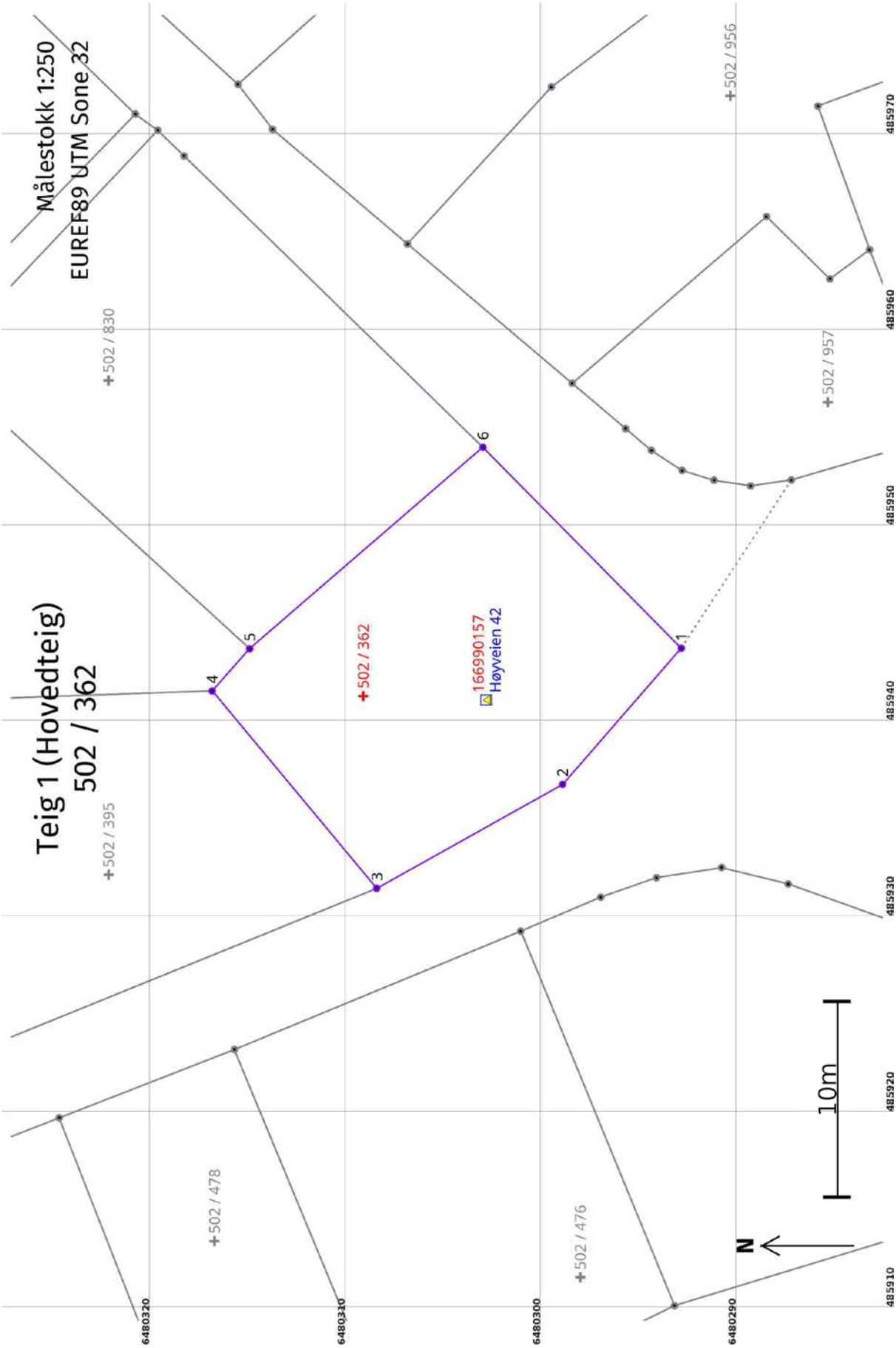
Bad	WC	Matrikkelenhet
1	1	502/362/0/4

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55082 Høyveien 42	H0102	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	502/362/0/3
55082 Høyveien 42	H0103	Bolig	37	2	Kjøkken	1	1	502/362/0/2
55082 Høyveien 42	H0201	Bolig	76	3	Kjøkken	1	1	502/362/0/7
55082 Høyveien 42	H0202	Bolig	34	2	Kjøkken	1	1	502/362/0/6
55082 Høyveien 42	H0203	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	502/362/0/5
55082 Høyveien 42	U0101	Bolig	39	2	Kjøkken	1	1	502/362/0/1
SEFRAK-minne								
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975–1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»								
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse							
0906-5207-084	FLERFAMILIEVILLA, HØYVEIEN 42, STINTA, ARENDAL							



Oversiktskart for 502 / 362

Målestokk 1:1.000
EUREF89 UTM Sone 32



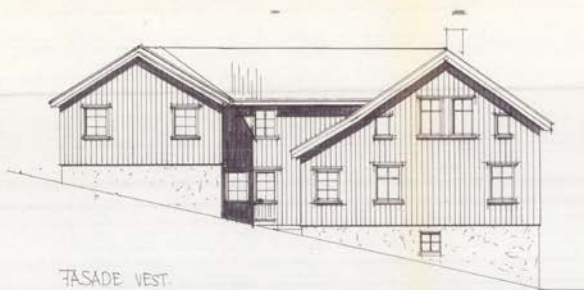
Areal og koordinater

Areal: 284,1
Representasjonssystem: Nord: 6480309 Øst: 485941
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

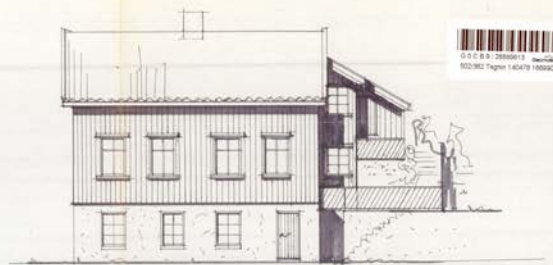
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

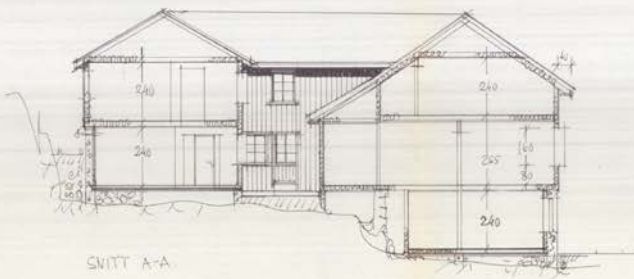
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480293,01	485943,65	9,24	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480299,08	485936,69		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480308,58	485931,38	10,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480316,99	485941,46	13,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480315,07	485943,62	2,89	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480303,15	485953,91	15,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			14,43				



FASADE VEST



FASADE SYD



SNITT A-A

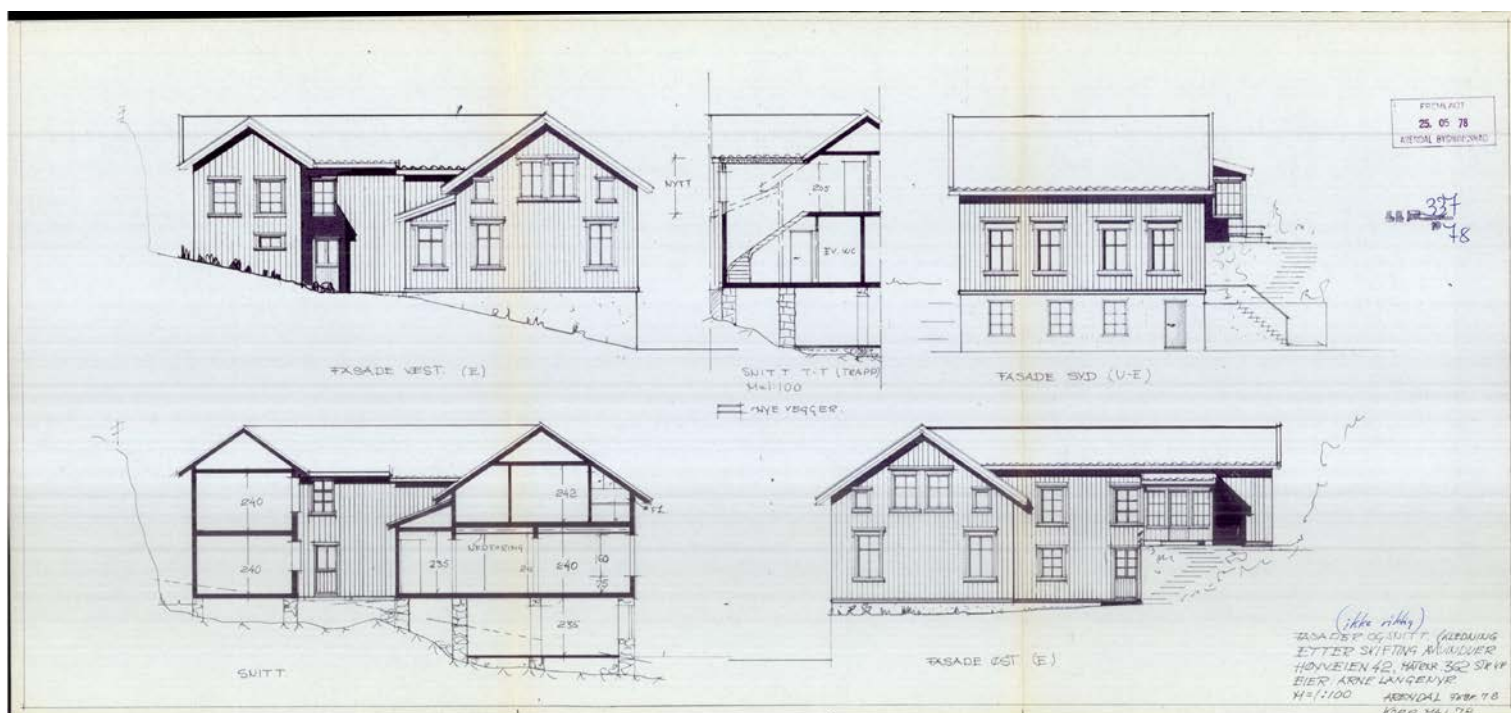


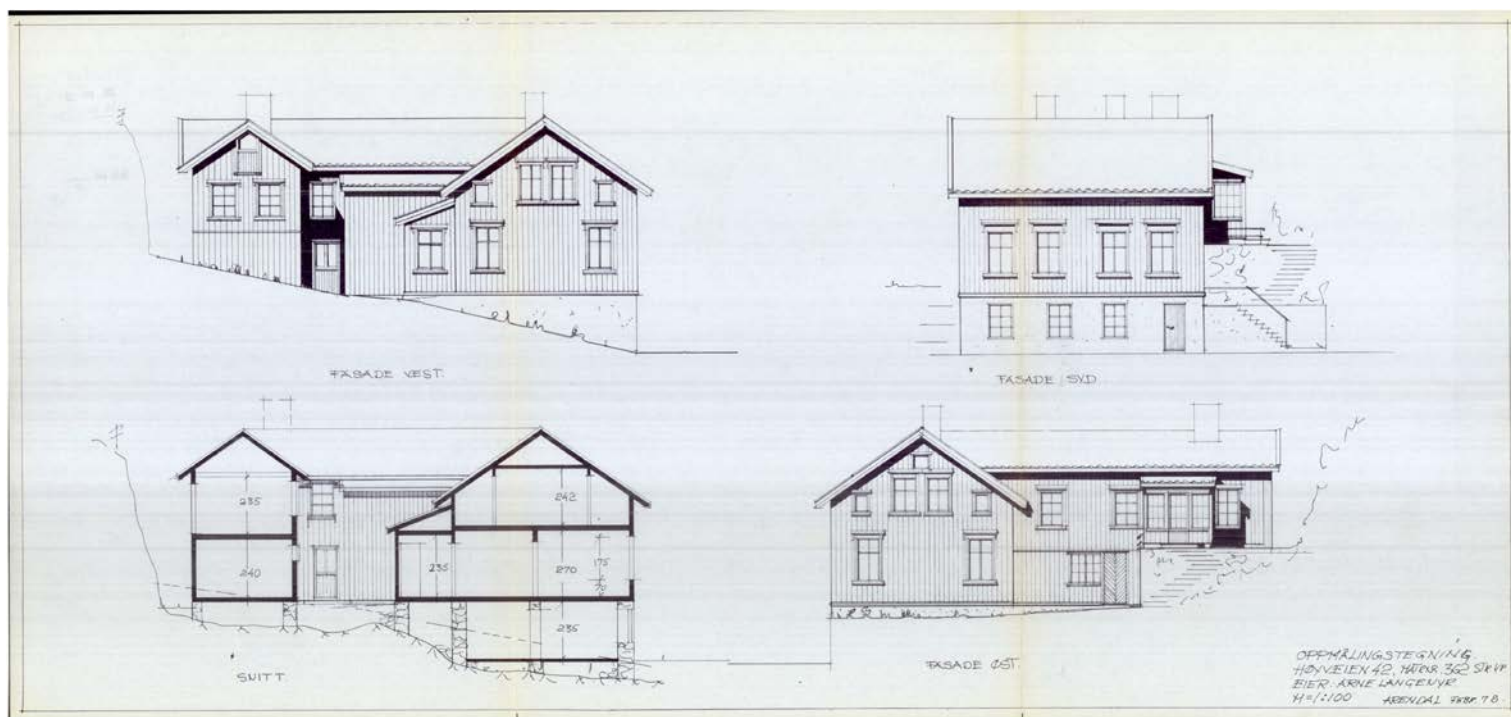
FASADE ØST

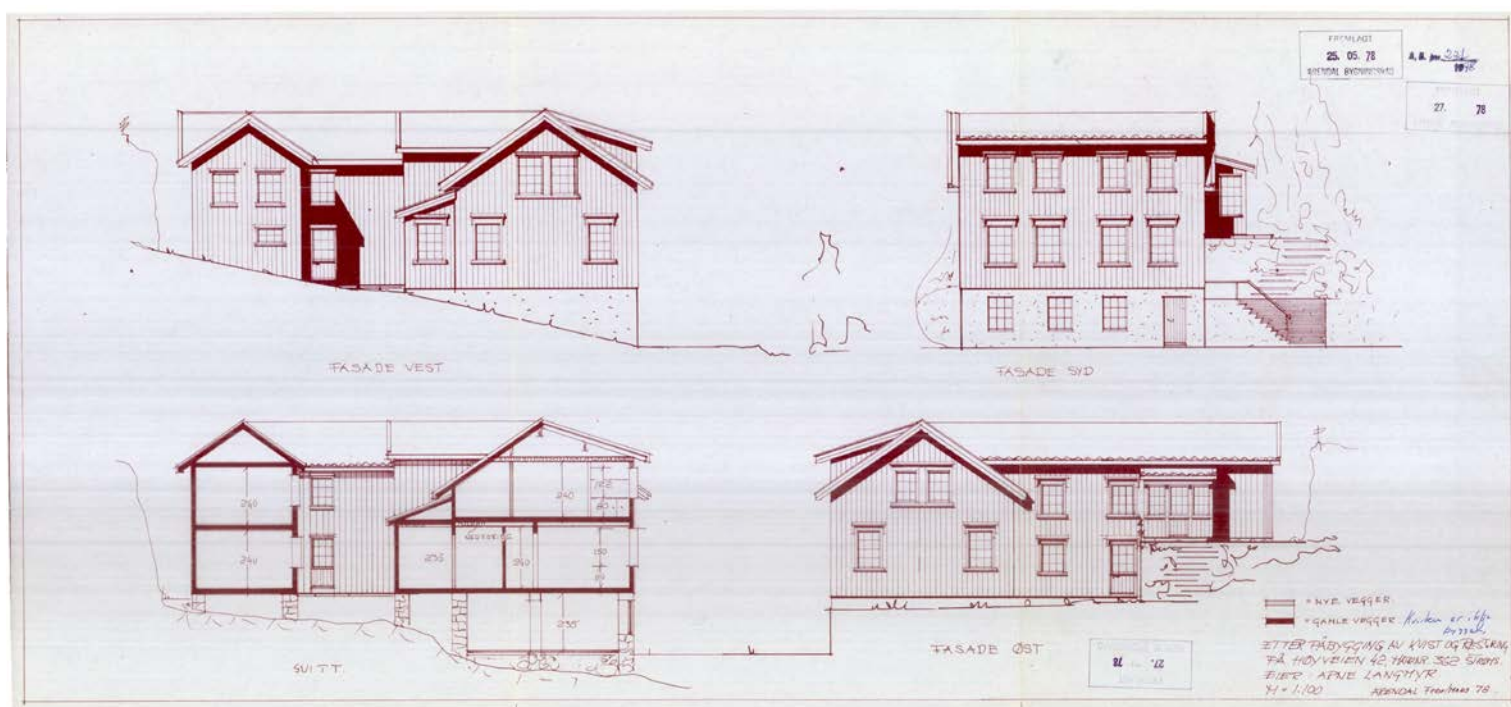
FREMLÅN
23. 05. 18
ARBIDAL BYGNINGSRÅD

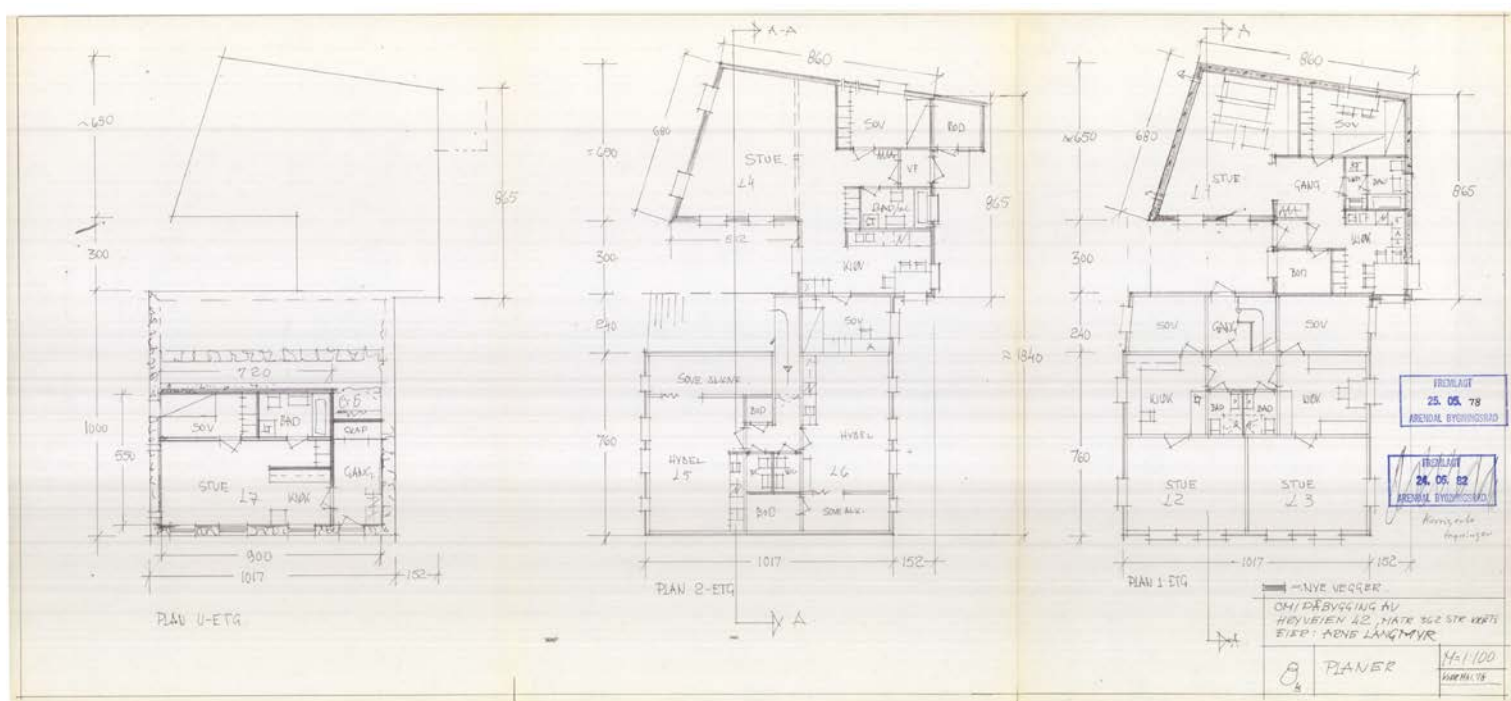
ON / PRYGGING
HENVISEN 42, MATR 362, St. 6000
EIGR. ARBEID LANGMYR

80 FASADE ØST
SNITT A-A M=1/100
Kont. 20. 78



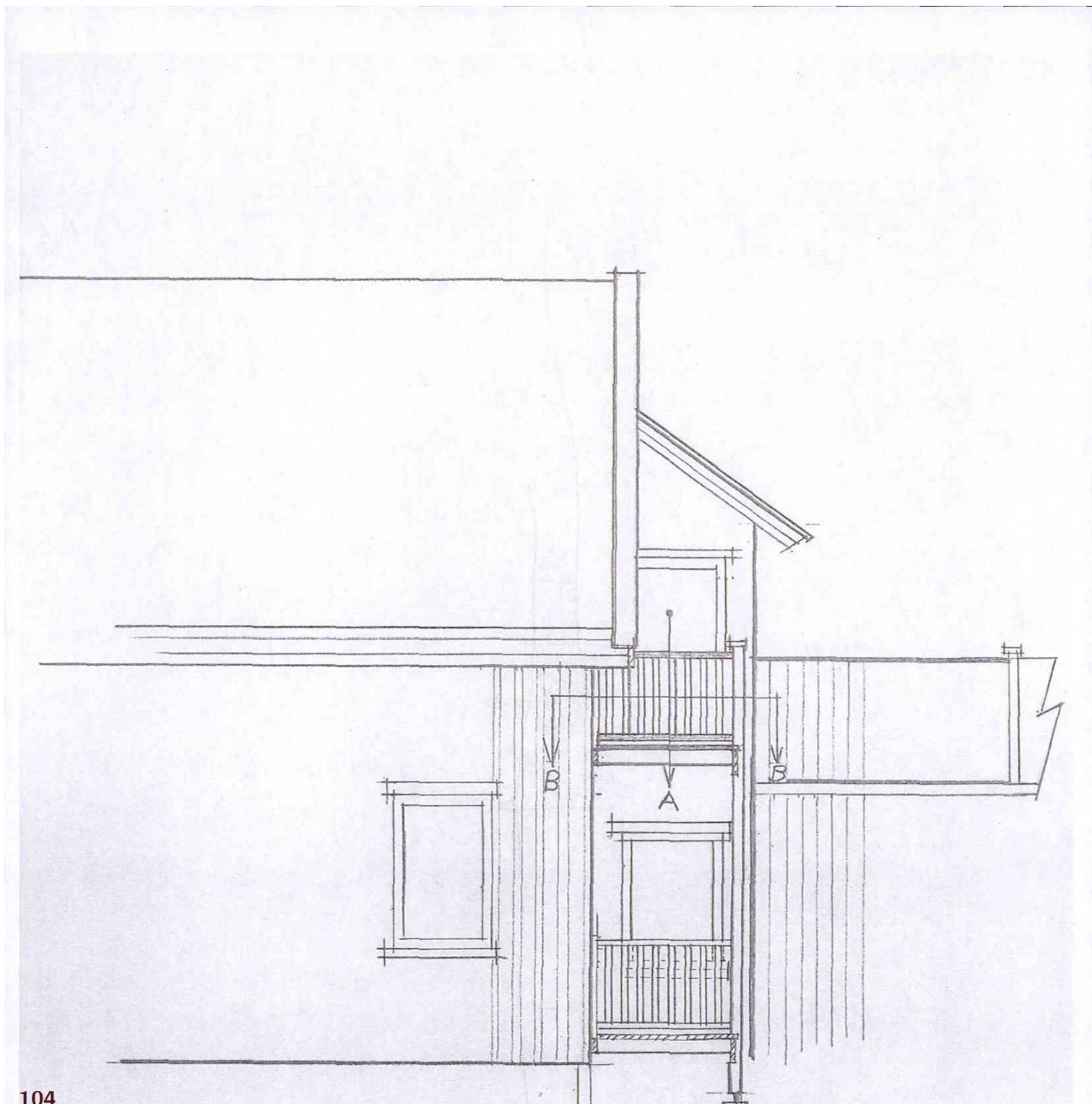






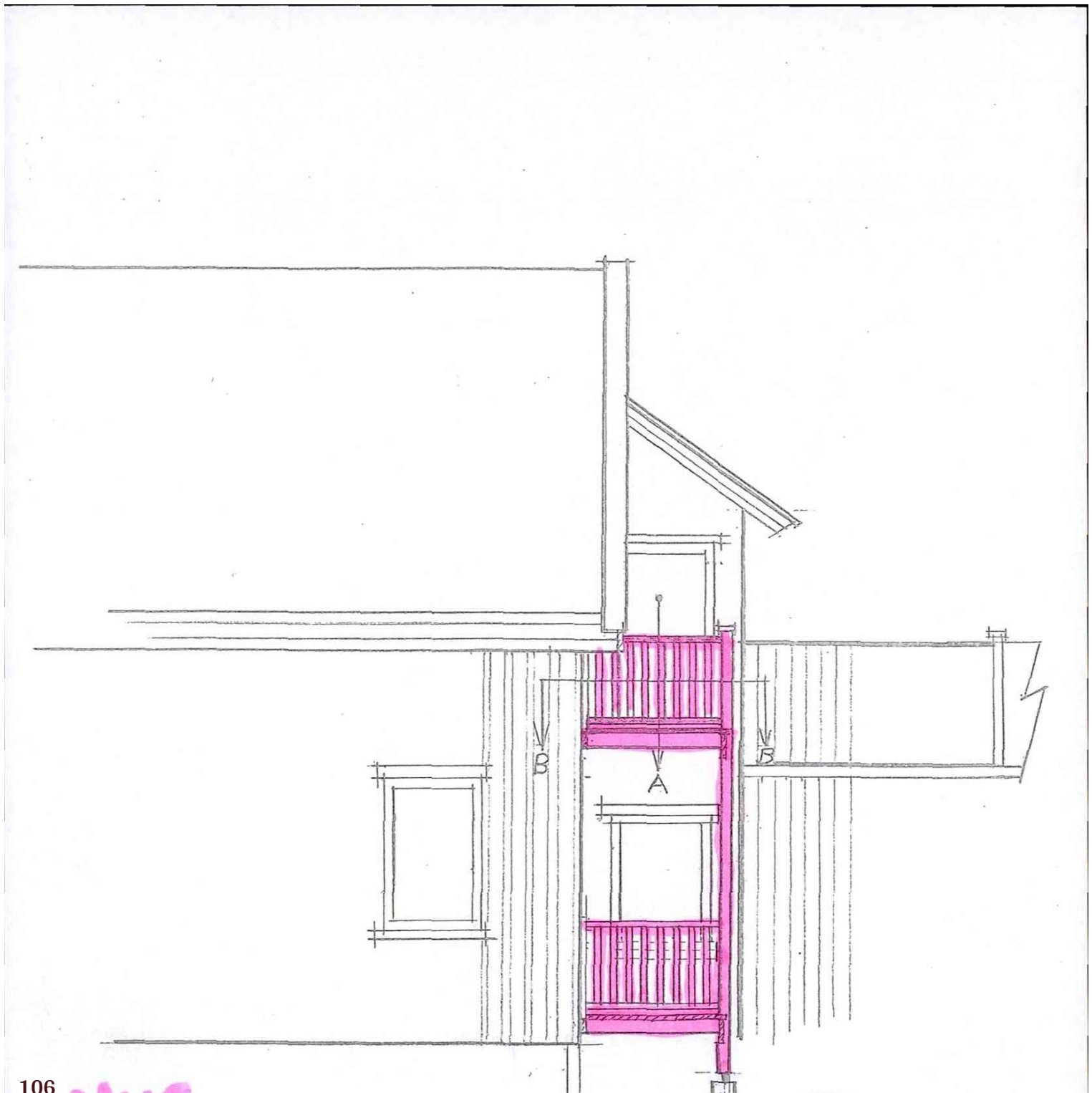


Tegning nr.:	1	PROSJEKT:
Målestokk:	1 : 50	Høyveien 42. Seksjon 3 og 6
Dato:	14.07. 2014	Balkong
		Fasade øst





Tegning nr.:	1	PROSJEKT:
Målestokk:	1 : 50	Høyveien 42. Seksjon 3 og 6
Dato:	14.07. 2014	Balkong
		Fasade øst



ARENDAL KOMMUNE

Bygningskontrollen
Boks 250, 4801 Arendal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Høyveien 42		Gnr 2, bnr 362		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg hovedombygging	bolig	14/4-78	25/5-78	125/78
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arne Langmyr	Stoa		98227	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
— i. —				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
— i. —				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det gjenstår der mindre innredning i tilbyggets 1. etg.
- Det må monteres sprasser i vinduene

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Arendal	19/8-82
 Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre
 ☐ Anmelder
 ☐ Ansvarshavende
 ☐ Byggeskyttemyndighet

☒ Byggemappe

ARENDALE KOMMUNE

Publikumsrettet saksbehandling og service

Kjell Øystein Børstad
Myra 11
4817 HIS

Dato: 11.12.2014
Vår ref: 2014/8393 - 2
Deres ref:
Arkivkode: 502/362/0/3
Saksbeh.: Marit Holm

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Høyveien 42

Gnr/Bnr: 502/362/3 og 6

Tiltaket: Oppføring av balkong

Tiltakshaver: Kjell Øystein Børstad

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (pbl. § 20-2)	15.09.2014	15.09.2014
Søknad om dispensasjon	07.08.2014	15.09.2014
Gjenpart og kvittering for nabovarsling	15.09.2014	15.09.2014
Tegninger	14.09.2014	15.09.2014
Situasjonsplan	01.08.2014	15.09.2014
Avstandserklæring	27.08.2014	15.09.2014

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra plankrav for oppføring av to balkonger som omsøkt.

Kommunen gir tillatelse til tiltak som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 685 (hvorav dispensasjonsbehandlingen utgjør kr 3 200). Faktura ettersendes.

Side 1 av 4

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

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

Tiltaket gjelder:

Det søkes om tillatelse til oppføring av balkong over to plan med adgang fra 2 separate leiligheter. Balkongene får et areal på 4,5 m².

Det opplyses at minste avstand til nabogrense vil bli 3,9 meter og at minste avstand til annen bygning vil bli 8,6.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra plankrav.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken har vært sendt på høring til fylkeskommunen. Fylkeskommunen har ikke kommet med noen uttalelse i saken.

Andre opplysninger:

Det foreligger avstandserklæring fra eier av naboeiendommen Stintebakken 18, gnr/bnr 502/830, hvor det gis samtykke til at balkong kan oppføres i en minsteavstand av 3,7 meter fra felles tomtsegrense slik beskrevet i nabovarslet.

Kommunens vurdering:

Den aktuelle eiendommen befinner seg i et uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål med hensynssone bevaring.

Det er søkt om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen ikke kan gi dispensasjon "...dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre fremgår det av bestemmelsen at "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."

Hovedhensynet bak plankravet er hensynet til at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng, og for tilfellet her er det bevaringshensynet som har begrunnet plankravet. Det er her tale om oppføring av to relativt beskjedne balkonger på eksisterende bolig, og kommunen kan ikke se at dette vil svekke bevaringshensynet i nevneverdig grad. Vi finner etter en konkret helhetsvurdering at oppføring av de omsøkte balkongene ikke vil føre til at hensynene bak plankravet blir tilsidesatt. Fordelene tiltakshaver oppnår ved at dispensasjon gis, vil etter kommunens syn i dette tilfellet klart være større enn de ulempene tiltaket vil medføre.

Et byggverk skal i utgangspunktet ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter, jf. pbl. § 29-4 annet ledd. Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. pbl. § 29-4 tredje

ledd, bokstav a. Slik samtykke er her gitt. Kommunen finner etter dette å kunne godkjenne plassering som omsøkt.

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

Kommunen har ellers ingen merknader i saken.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Marit Holm
Spesialkonsulent



Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal
postmottak@arendal.kommune.no

Opplysninger til den som ønsker å klage på vedtaket

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502	Bnr.:	362	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Høyveien 42, 4838 Arendal					Dato:	11.08.2025 UKN
Beregnet areal:	284,1 m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

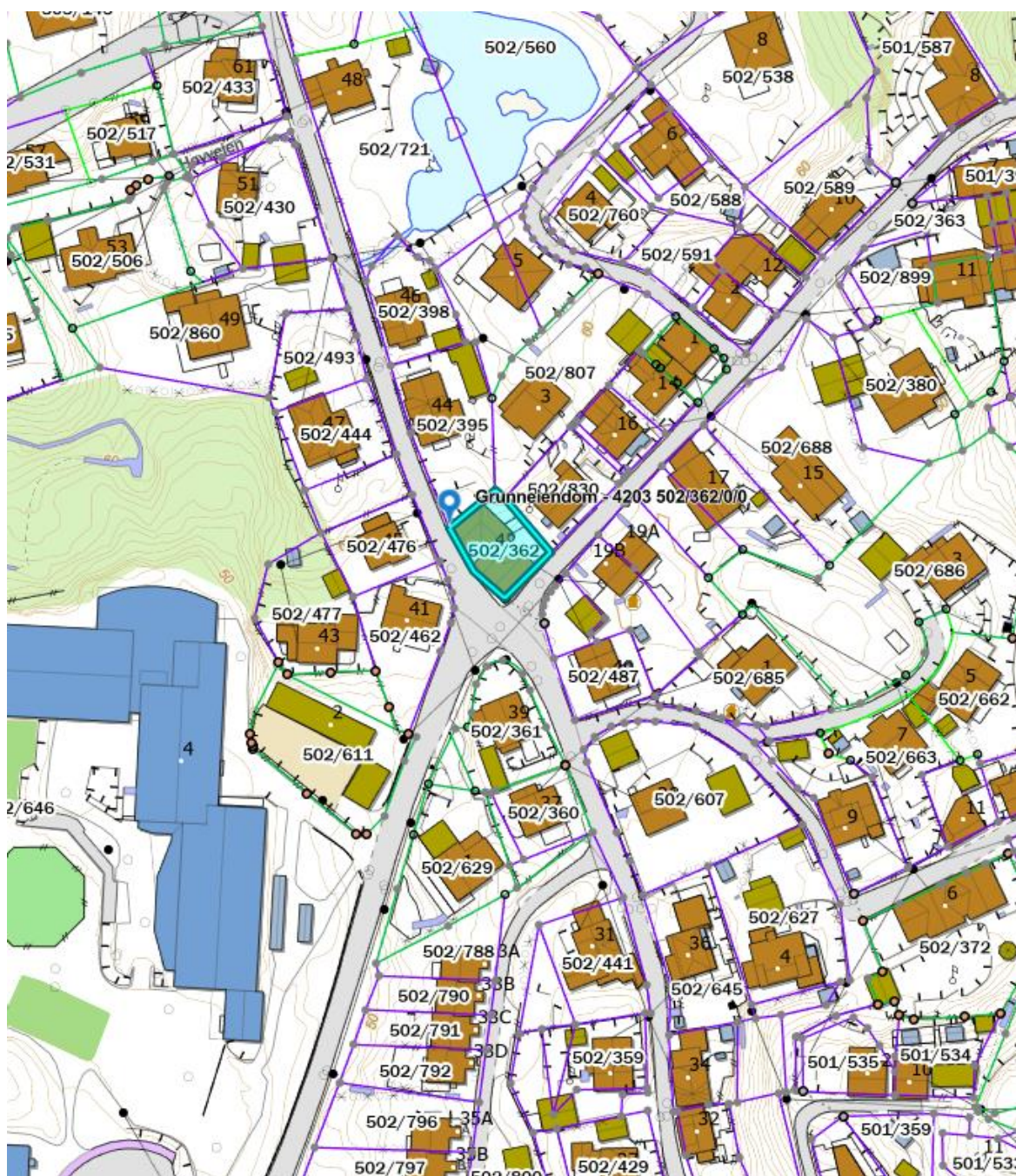
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 9 591,00
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 2 262,00

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

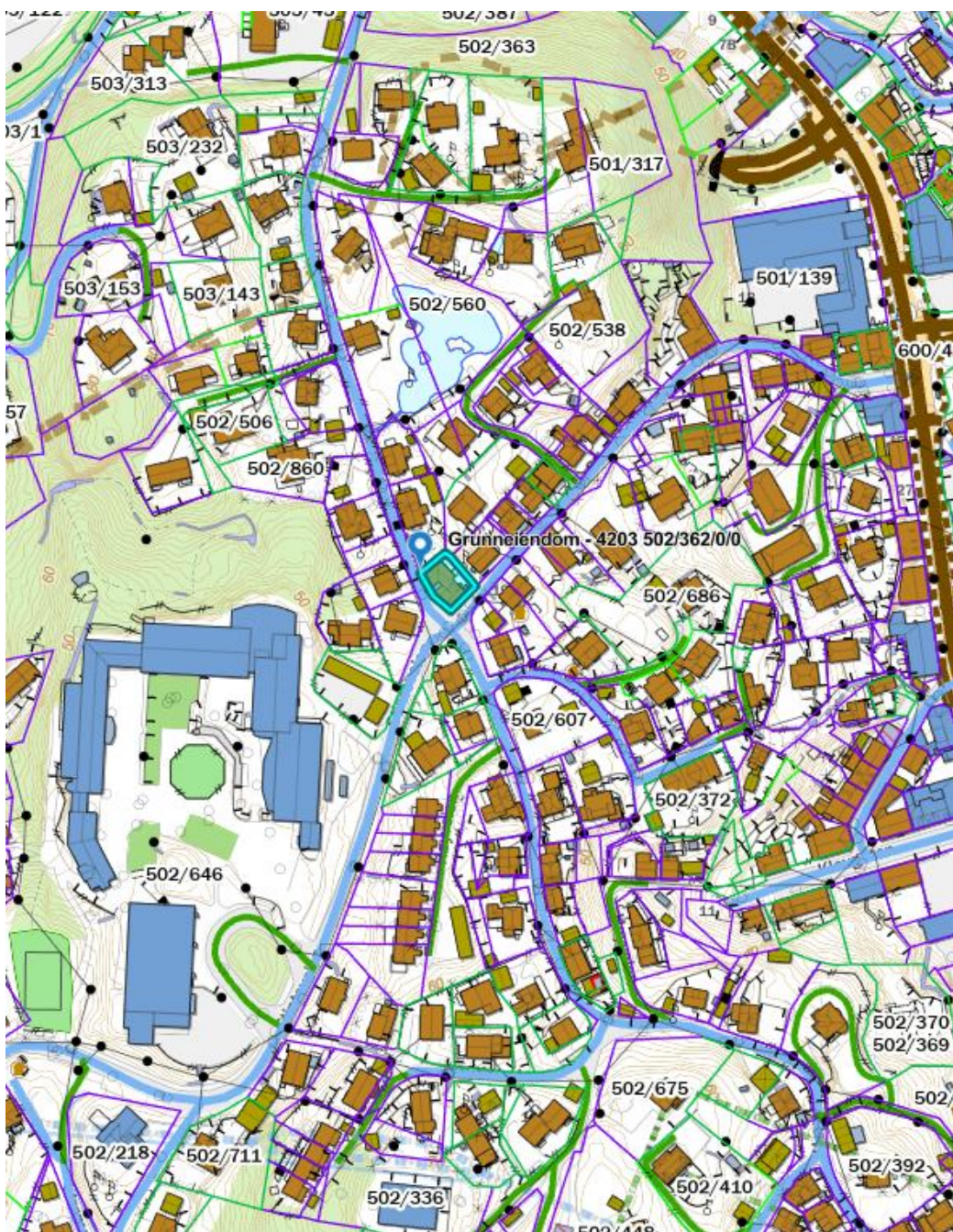
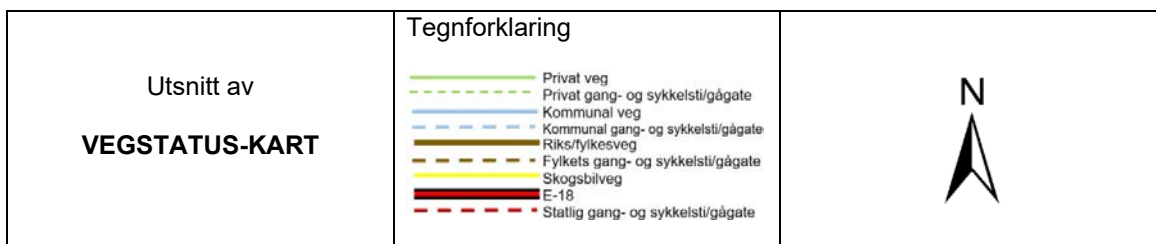
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	502	Bruksnr.	362	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Høyveien 42, 4838 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	3 097,28 kr
Sum	3 097,28 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Delt Abonnement (fast del)	25%	7 stk	1445.58	1/7	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	480 liter	24.09	1/7	0 %	1 651,71 kr
					Sum	3 097,29 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	362	Fnr.:		Seksj. nr.:	3
Adresse:	Høyveien 42, 4838 Arendal					Dato:	05.08.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Registrert i Sefrak-registeret.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

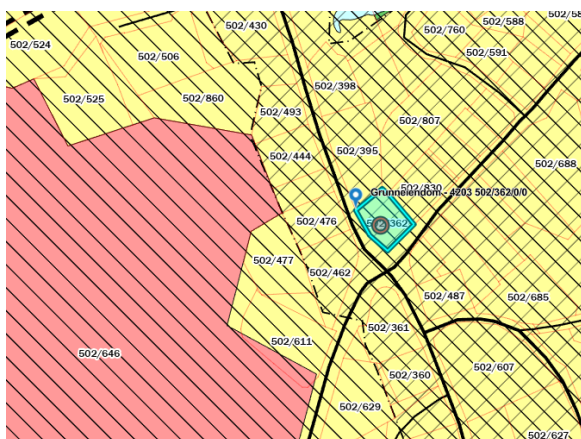
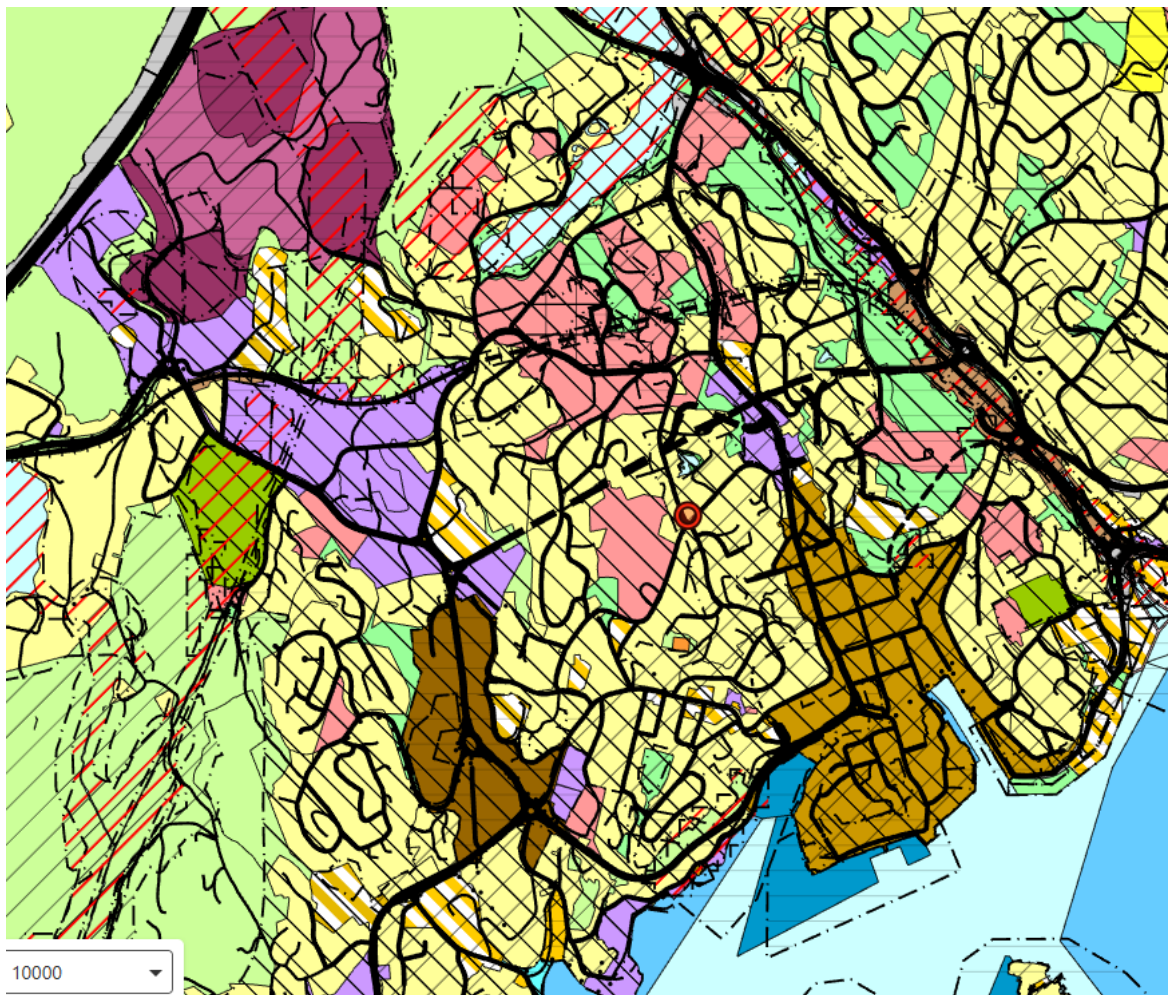


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Side 3 av 3



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høyveien 42
4838 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre