



aktiv.

Eigesvingen 18, 4817 HIS

**Tangen, Hisøy- Nyere, lettstelt
enebolig i kjede (ende)- 4 soverom
- 2 bad - Alt på èn flate - Carport**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Rita Lorentzen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 135/141 kvm
Tomtstr.: 255.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 138
Gnr. 303, bnr. 137
Oppdragsnr.: 1409250196

Tangen, Hisøy- Nyere, lettstelt enebolig i kjede (ende)- 4 soverom - 2 bad - Alt på èn flate - Carport

Velkommen til Eigesvingen 18, en tidsriktig, moderne og lettstelt enebolig (kjedet) oppført i 2019. Boligen ligger i veletablert boligområde på Tangen, Hisøy. Her bor man solrikt til i veletablerte omgivelser med nærhet til det meste.

Området Tangen på Hisøy består hovedsakelig av etablert eneboligbebyggelse. Området med sin nærhet til Nidelva, badeplasser, båthavner og friområder er meget attraktivt og boligen ligger solrikt til med sydvestvendt og skjermet hage med terrasse.

Innholdsrik enebolig med alle funksjoner på èn flate samt innholdsrik loftsetasje.

1. etg: Vindfang/gang, vaskerom, bad/wc. Soverom, stue med utgang terrasse, kjøkken med spise-stue.
2. etg: Gang, 2 soverom, bad/wc, bod. Loftstue eventuelt stort soverom.

Carport med bod.

Nyere enebolig med normalt god standard



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Kommunale opplysninger	71
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang

BRA-e: 6 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 56 m² 2 Soverom, Soverom/stue, Bad, Bod, Gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Carport på 22m² er ikke medberegnet i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

255.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flat, solrik og lettstelt endetomt med sydvestvendt terrasse med platting, terrassemarkise og skjermet uteplass med sol fra tidlig til sent. Hagen er i hovedsak inngjerdet og skjermet med levegg, hekk og gjerde. Hyggelig terrasse også ved inngangsparti med morgensolog treplatting med bed. Tilhørende carport med biloppstillingsplass.

Eiendommen har også andel i realsameie (bnr. 137 - 411 m2) felles for Eigesvingen 14 - 18. Arealet består i hovedsak av adkomstvei, snuplass og eventuell gjesteparkering. Adkomstvei og snuplass er asfaltert.

Beliggenhet

Enebolig i kjede (ende) i veletablert boligområde på Tangen, Hisøy. Her ligger man solrikt til i veletablerte omgivelser med nærhet til det meste.

Området Tangen på Hisøy består hovedsakelig av etablert eneboligbebyggelse fra 60 og 70 tallet. Området med sin nærhet til Nidelva, badeplasser, båthavner og friområder er meget attraktivt og boligen ligger solrikt til med sydvestvendt og skjermet hage med terrasse.

Her er populære EB-stranda, et nydelig friområde med sandstrand tilpasset barnefamilier. I tillegg er det et bryggeanlegg med tilhørende sandstrand like på nedsiden samt kommunalt bryggeanlegg i Hølen. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, og gangavstand til dagligvarebutikk, Plantasjen, barnehage m.m. Jevnlig bussforbindelse til Arendal og Grimstad ved hovedveien.

Adkomst

Kjør RV 420 vestover mot Grimstad. Etter å ha passert Plantasjen, ta inn til høyre mot Tangen Allè. Følg veien til boligen ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Enebolig i kjede (carport / garasje med bod mellom boligene).

Barnehage/Skole/Fritid

Nedenes og Hisøy skole har begge 1 - 10 skole. Arendal Internasjonale skole (Ais) ligger i umiddelbar nærhet. Det er flere barnehager i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse både i retning Arendal og Grimstad ved avkjørsel tangen (RV 420) ca. 4 min gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en byggegrunn som er ukjent, og grunnmuren består av såle på mark. Dreneringen er beskrevet som naturlig i grunnen, med god høydeforskjell fra utvendig terreng til innvendig gulv, som gjør at utvendig drenering ikke har direkte

innvirkning på boligen.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk med vindsperre, og vassheller er felt inn bak kledningen. Fasaden har liggende kledning som er lektet ut.

Takkonstruksjonen på hovedbygget er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Taktekingen består av betongtakstein med et undertak av plater og duk. Tilhørende carport og bod har en takkonstruksjon av taksperrer i tre, som bæres av yttervegger og limtredragere. Taket på carport og bod er tekket med takbelegg på et undertak av bord.

Taket er utstyrt med snøfangere og stigetrinn. Pipen er helbeslått over tak. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og nedløpene leder vannet bort i rør.

Vinduer og ytterdører er laget av tre med isolerglass.

Eiendommen har en terrasse på sørvestsiden og en platting på østsiden. Underliggende bjelkelag og fundamenter for disse var ikke tilgjengelige for kontroll.

Se fullstendig byggteknisk beskrivelse med tilstandsvurderinger i komplett tilstandsrapport v/Erik Sørensen AS datert 27.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Bringsverd

Beskrivelse: Installert badekar på bad i 1. etasje

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

Ja

Beskrivelse: Tett sluk noen ganger under dusjkabinett og vask. Åpnet opp med Plumbo og fjernet hårrester for hånd.

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

Ja

Beskrivelse: Hatt tekniker her sommeren 2024 - byttet et hjullager i ventilasjonsanlegg.(garanti) Filter er byttet jevnlig.

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

Ja

Beskrivelse: Har utvidet utvendig terrasse bak huset 2 ganger. Har også bygget terrasse foran huset. Har satt opp leegger i tilknytning til carport og terrasser + glass-rekkverk. Har satt opp lettvegg m/dør mellom gang og stue.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet/laget terrasser ved egeninnsats. Satt opp glass-gjerder (+ nettinggjerd-kan fjernes)

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?

Ja

Beskrivelse: Vedtatt bygging og salg av leiligheter ytterst på Tangen.

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)?

Ja

Beskrivelse: Snuplass og innkjørsel er felles areal med Eigesvingen 14 og 16

Kommentar fra selger: Boligen ble malt 2 strøk i 2020. (Egeninnsats + innleid maler) (Ble overtatt ferdig grunnet i 2019) Utvidet terasse har litt lengre mellomrom enn 60cm mellom bjelkene under terrassebordene enkelte steder. (litt svikt noen steder) Glassgjerder fra Rusta er montert i 2021 og 2025 (mot parkeringsplassen)

Innhold

Innholdsrik enebolig med alle funksjoner på én flate samt innholdsrik loftsetasje.

1. etg: Vindfang/gang, vaskerom, bad/wc. Soverom, stue med utgang terrasse, kjøkken med spisestue.

2. etg: Gang, 2 soverom, bad/wc, bod. Loftstue eventuelt stort soverom.

Carport med utvendig bod.

Standard

Nyere enebolig (kjedet), praktisk, innholdsrik og lettstelt med normalt god standard. Boligen har mulighet for hele 4 soverom og har også 2 komplette bad samt separat vaskerom.

Innvendige gulver har gjennomgående bruk av parkett med unntak av våtrom og inngangsparti som har fliser på gulv. Vegger har i hovedsak malt panel. Innvendige tak er pusset og malt i gang, stue og kjøkken og har ellers malt panel.

Kjøkkenet har innredning i hvit, glatt og tidsriktig utførelse med integrerte hvitevarer

som inkluderer komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Hovedbadet er fliselagt på gulv og har våtromsplater på vegg. Badet har wc, dusjkabinett og badekar, servantinnredning med underskap samt varmekabler. Vaskerommet har belegg på gulv, utslagsvask, arbeidsbenk og skap. Loftsbadet har fliser på gulv, varmekabler og våtromsplater på vegg. badet har wc, dusjkabinett og servantinnredning.

Stuen har peisovn og utgang direkte til hage med terrasse og levegg.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS er med rør-i-rør-system. Vannskap med stoppekran er plassert i vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i plast. Stikkledninger for vann og avløp er i plast fra byggeår og er offentlig tilkoblet.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg er montert i bod i 2. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019 er montert i vaskerom.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Årsak:

Dype spikerhoder skyldes monteringen.

Slitasje og avflassing på overflatebehandling skyldes eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens:

Dype spikerhull kan føre til fuktinntrengning i treverket, med risiko for råte og redusert levetid.

Manglende vedlikehold av overflatebehandling reduserer kledningens beskyttelse, og kan medføre økt behov for utskiftning på sikt.

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Avvik: Årsak:

Feilene skyldes for stor avstand mellom bjelker, ujevn utførelse og mangelfull festing av bord.

Konsekvens:

Konstruksjonen har redusert stabilitet og bæreevne. Gjelder utvidet del av terrassen.

- Renner, nedløp og beslag - Beslag

Avvik: Årsak:

Feil ved montering.

Konsekvens:

Det foreligger risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgang mellom pipebeslag og taktekking, noe som kan medføre fuktskader i undertak eller takkonstruksjonen.

- Innvendige overflater

Avvik: Årsak:

Eksponering for vann fra husdyrskål har medført lokal fuktskade i parkett.

Konsekvens:

Skaden er av kosmetisk karakter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrasser og plattinger på terreng - Underliggende bjelkelag og fundamenter

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

Se fullstendig byggteknisk beskrivelse med tilstandsvurderinger i komplett tilstandsrapport v/Erik Sørensen AS datert 27.10.2025.

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

2019:

- VVS bereder à 2019 modell, 200 liter, montert i vaskerom.
- Det elektriske anlegget innstallert.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Boligen har en tilhørende carport med et areal på 22 m². Fant ikke noe relevant informasjon om ytterligere parkeringsmuligheter i dokumentene.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82033982

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stuen. Varmekabler i vindfang, vaskerom og på begge bad. Forøvrig eventuell elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 9 385

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgifter: kr 6013,00

Renovasjon: kr. 3.372,-

I tillegg kommer eiendomsskatt: kr. 8.240,-

Totalt: kr 17.625,-

Eiendommen har vannmåler og betaler vannavgift i.h.t. forbruk. Akonto forbruk er inkludert.

Eiendomsskatt

Kr 8 240

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 883 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 533 883

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 138 i Arendal kommune. Gårdsnummer 303, bruksnummer 137 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:

4203/303/138:

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1

Gjelder nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider av ledninger

Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2019 - Dokumentnr: 531018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133674 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:303 Bnr:138

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1
Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1
Gjelder nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider av ledninger
Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2025 - Dokumentnr: 1315048 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS
Org.nr: 991 843 566
Elektronisk innsendt

09.05.2019 - Dokumentnr: 531018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133674 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:303 Bnr:138

4203/303/137:

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1
Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1
Gjelder nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider av ledninger
Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2019 - Dokumentnr: 531018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133674 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:303 Bnr:138

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1

Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1025897 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:1

Gjelder nødvendige vedlikeholds og reparasjonsarbeider av ledninger

Overført fra: Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2025 - Dokumentnr: 1315048 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

09.05.2019 - Dokumentnr: 531018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:303 Bnr:137

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133674 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:303 Bnr:138

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.05.2020

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate (kommunal vei).

Felles privat adkomstvei til Eigesvingen 14, 16 og 18.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert område.

Eiendommen følger gjeldende kommuneplan for planperioden 2023-2033, og er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Plan for Tangen område (EB området) er pågående mht utbygging.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 376 300 (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 107 600

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.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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

Meglerprovisjon: 1,5% av salgssum.
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Søk grunnbok og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.10.2025

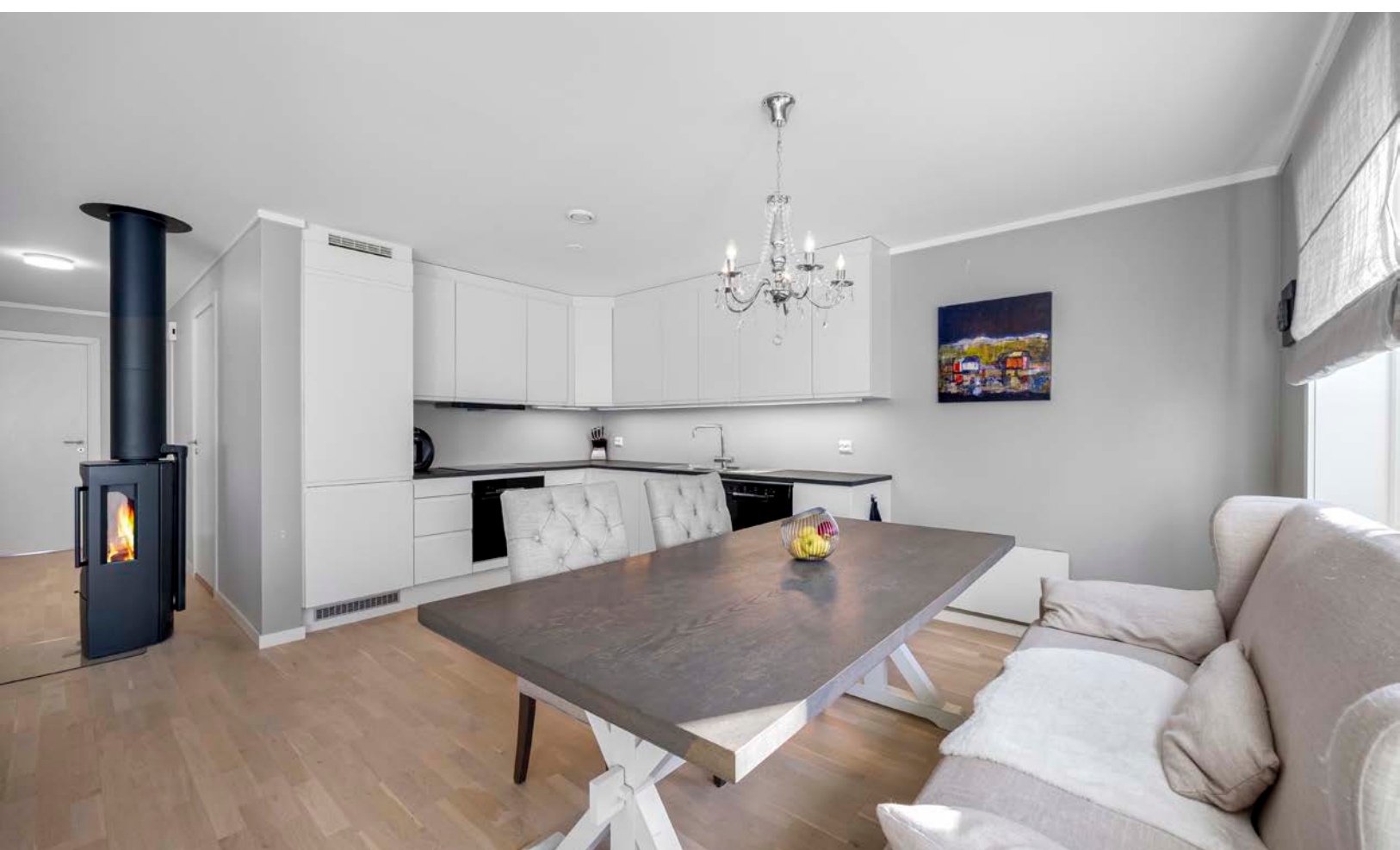




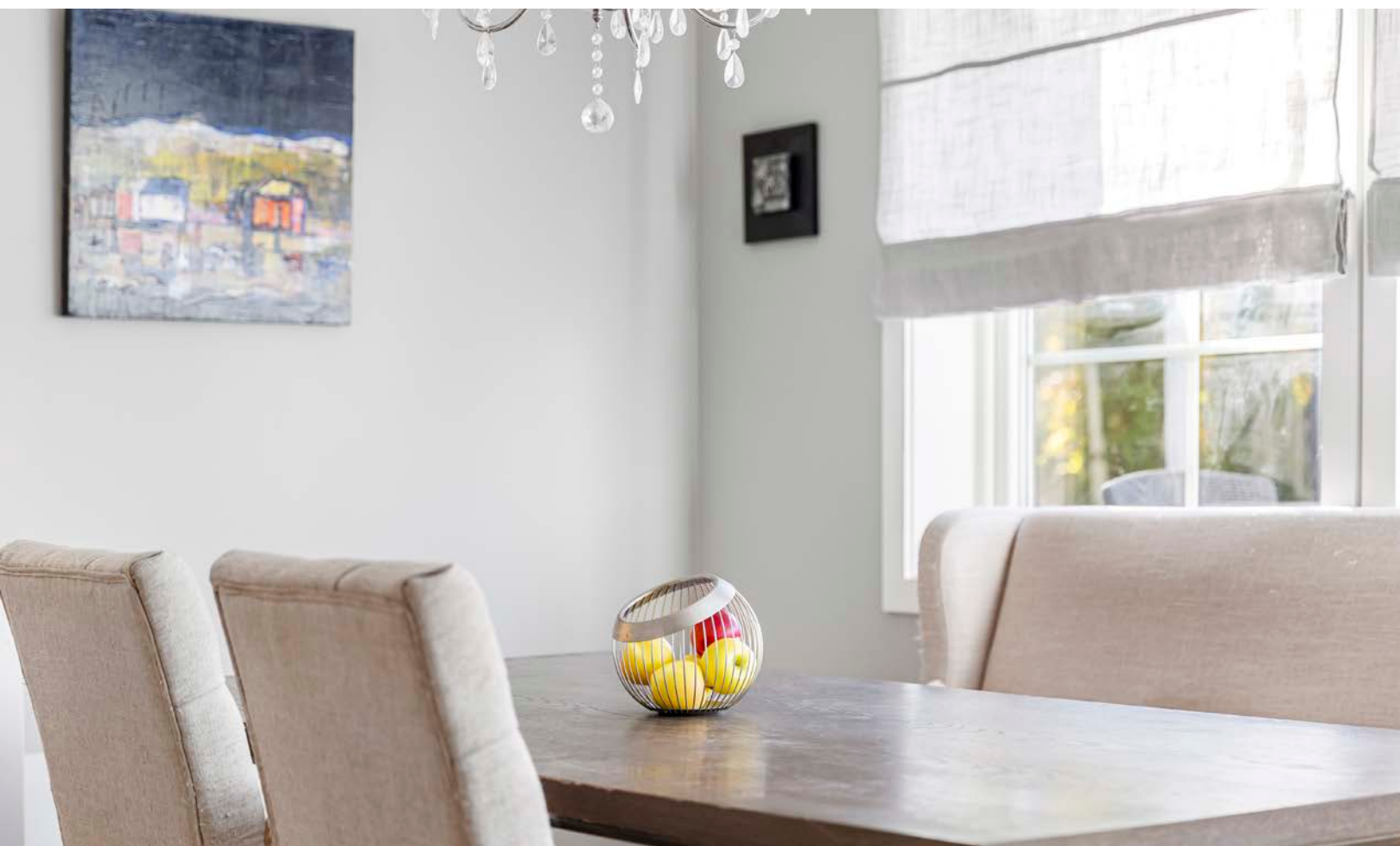






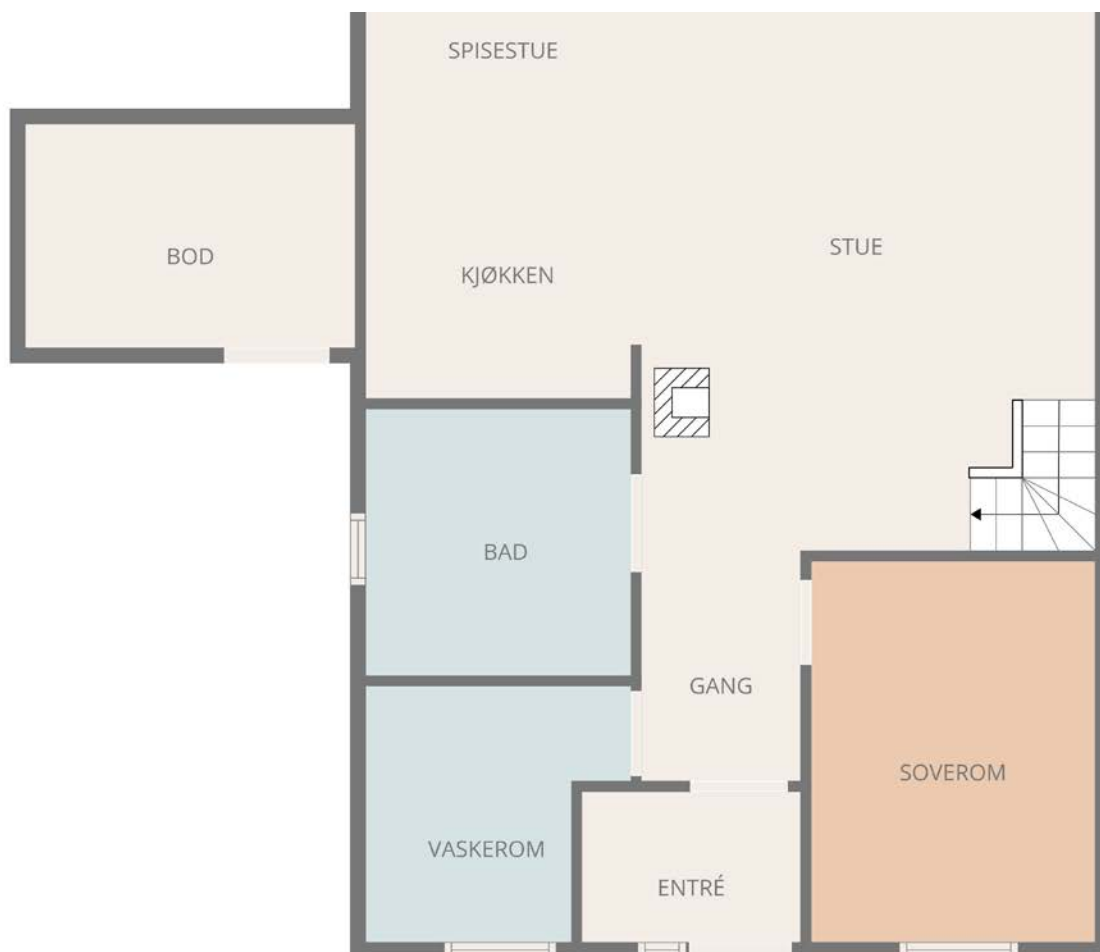








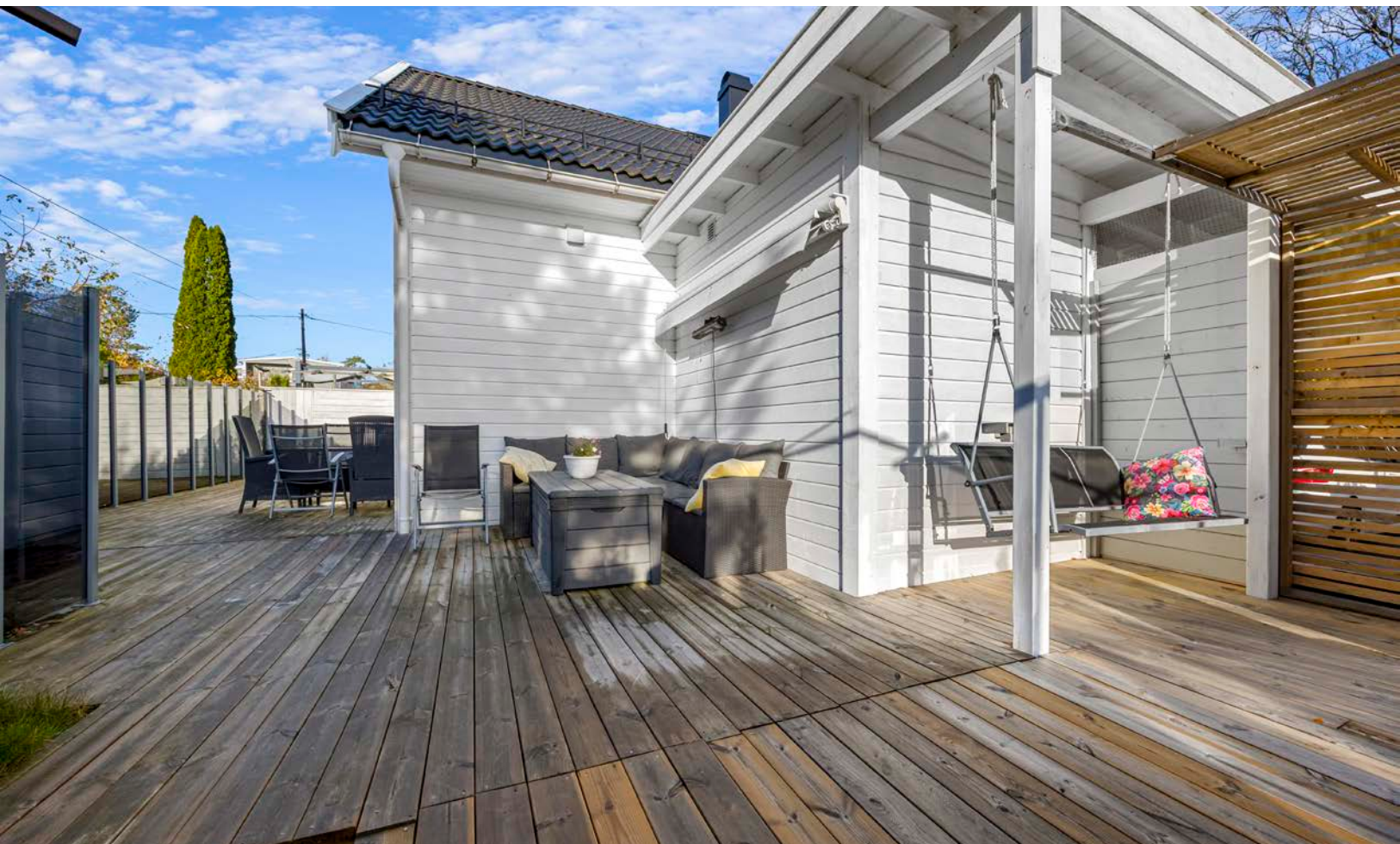
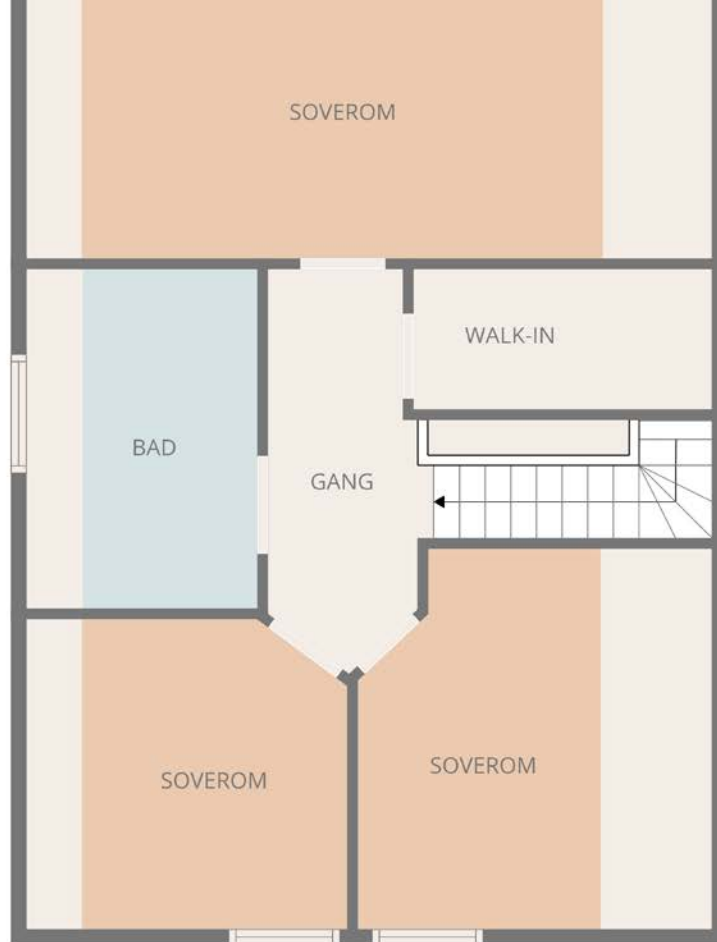


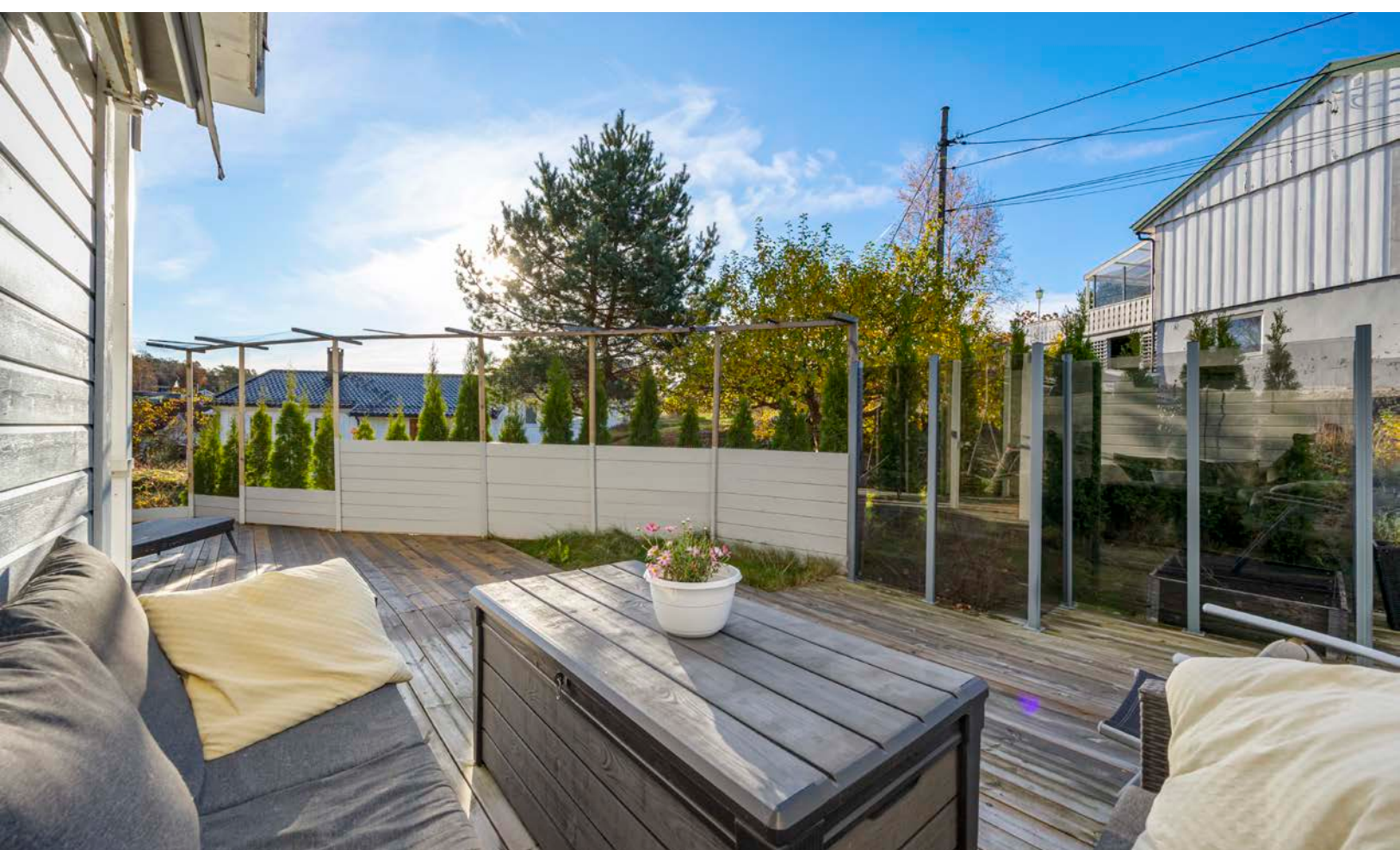








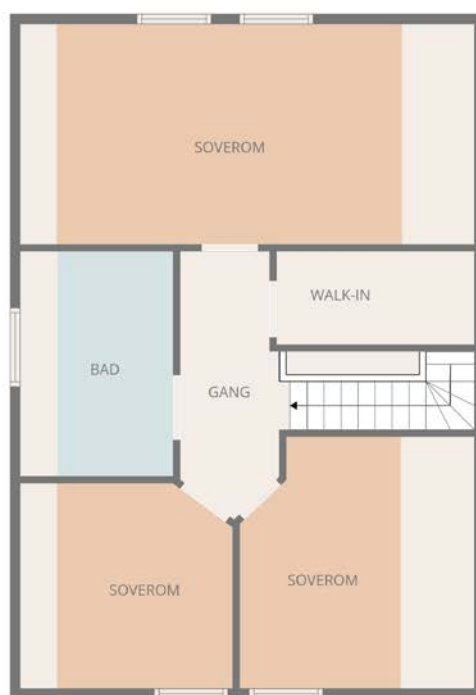








1. ETASJE



2. ETASJE



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr: 303 Bnr: 138



Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Rapport kode: 708602

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
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

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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



Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:

Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

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 PropCloud.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Veggen der hovedytterdør er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad - 2 etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Radon

Radon

Bad - 1 etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
42 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Drenering

Drenering og fuksikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Carport/bod

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 2 etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



Bad - 1 etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
4 stk

Yttervegg

- Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Renner, nedløp og beslag

- Beslag

Innvendige overflater

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

- Underliggende bjelkelag og fundamenter

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av nyere dato med tilhørende carport og bod, beliggende på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden virker god både utvendig og innvendig.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved utvendig kledning, terrasser og pipebeslag.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Rita Lorentzen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bygningssakkyndig Asle Risholt
Rita Lorentzen

Besiktigelsesdato: 23.10.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Eigesvingen 18, 4817 His

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr
303 138

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Rita Lorentzen

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.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 255
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: PropCloud

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en sentral tomt.
Tomt er opparbeidet med asfalt og terrasser.

Vann er offentlig.
Kloakk er offentlig.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2019		



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2 etasje	56		
1 etasje	79	6	60
Sum:	135	6	60
Sum BRA:	141		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2 etasje	BRA-i: 2 Soverom, Soverom/stue, Bad, Bod, Gang
1 etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang BRA-e: Utvendig bod TBA: Terrasser

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal: 141m²

P-rom: 132m²

S-rom: 9m²

Carport på 22m² er ikke medberegnet i arealberegningen.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

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

Naturlig drenering i grunnen.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledningen er av type liggende og er lektet ut fra vindsperre.

En del spiker står dypt i kledningen.

Det ble observert enkelte bord og vassheller med slitasje og avflassing i overflatebehandling.

Kledningen har normal elde i henhold til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Dype spikerhoder skyldes monteringen.

Slitasje og avflassing på overflatebehandling skyldes eksponering for vær og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens:

Dype spikerhull kan føre til fuktinntrengning i treverket, med risiko for råte og redusert levetid.

Manglende vedlikehold av overflatebehandling reduserer kledningens beskyttelse, og kan medføre økt behov for utskiftning på sikt.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Deler av terrassen på sørvestsiden og plattingen på østsiden, bærer preg av å ikke være fagmessig utført.

Det er registrert svikt i terrassebord enkelte steder, som følge av for stor avstand mellom underliggende bjelker.

Konstruksjonen fremstår ujevn på enkelte områder.

Flere bord er skjøtet på en lite estetisk måte, og det er mangelfull innfesting av terrassebord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Feilene skyldes for stor avstand mellom bjelker, ujevn utførelse og mangelfull festing av bord.

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Konsekvens:

Konstruksjonen har redusert stabilitet og bæreevne.

TG IU

Underliggende bjelkelag og fundamenter

Underliggende bjelkelag og fundamenter til terrasser og platting er ikke kontrollert.

Det foreligger ingen fysisk tilgang til konstruksjonen, og visuell inspeksjon er derfor ikke vært mulig.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er kledd inn, og det foreligger ingen tilgang for visuell kontroll.

Det er ikke montert inspeksjonsluke til øverloft i himling eller til kott i knevegg.

TG 1

Takkonstruksjon Carport/bod

Takkonstruksjonen består av taksperrer i tre, sperrene bæres på yttervegger for bod og limtredragere .

Konstruksjonen vurderes som funksjonell og stabil.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking på hovedbygget er med betongtakstein, undertak er av plater og duk. Carport og bod er tekking med takbelegg, undertak er av bord.

Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Snøfangere og stigetrinn er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Pipebeslaget er mangelfullt tilpasset ned mot takstein. Dette kan gi redusert beskyttelse mot vann og snøinndriv.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Feil ved montering.

Konsekvens:

Det foreligger risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgang mellom pipebeslag og takteking, noe som kan medføre fuktskader i undertak eller takkonstruksjonen.

Bad 2 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har tett oppkant ved dør og fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er synlig i sluk og ved oppkant ved dør, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Sluk kun delvis inspisert, redusert tilkomst grunnet dusjkabinett.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett.



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført bak dusjvegg i stue/soverom.

Bilder



Sluk, bad 2 etasje



Hulltaking i stue/soverom ingen fukt målt.

Bad 1 etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har tett oppkant ved dør og fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran er synlig i sluk under dusjkabinett og ved oppkant ved dør, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Sluk under dusjkabinett kun delvis inspisert, redusert tilkomst grunnet dusjkabinett.

Sluk under badekar ikke inspisert grunnet ingen tilgang.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.



TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, klosett, badekar og dusjkabinett.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført bak badekar da det anses som den mest utsatte plassen etter som det er dusjabinett.

Bilder



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking i vaskerom bak badekar ingen fukt målt.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger og dørterskel.
Det er fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.



TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er utelatt pga. kum er på yttervegg.
Overflatesøk utført i selve rommet ingen fukt målt.

Bilder



Sluk vaskerom

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater generelt har normal elde iht. alder.

Det er registrert en mindre fuktskade på parkett i stue, lokalt der vannskål til husdyr har stått.

Skaden er begrenset til et mindre område.

Eier opplyser at det finnes ekstra gulvbord i bod, dersom ny eier ønsker å bytte ut de skadede bordene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Eksponering for vann fra husdyrskål har medført lokal fuktskade i parkett.

Konsekvens:

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

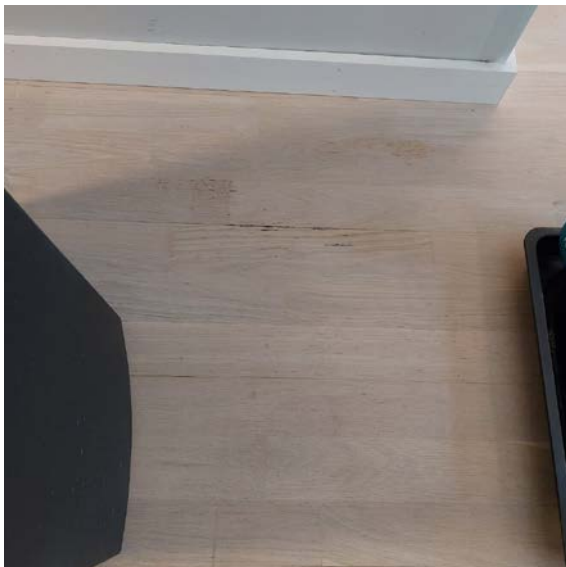
Bygningsansvarlig:
Asle Risholt
Opprettet: 27.10.2025
Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710



Skaden er av kosmetisk karakter.

Bilder



Mindre fuktskade på parkett i stue, rett ved ovn.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system. Avrenning fungerer ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendig trapp av type sving mellom 1. og 2. etasje.
Trappen er produsert i tre og har metallspiler i rekkverk.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

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

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 0

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom på vegg vest. Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2019 modell, 200 liter, montert i vaskerom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert i bod 2. etasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	
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?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



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

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Bilder



Sikringsskap plassert i vaskerom 1 etasje vegg nord

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

Eigesvingen 18

4817 His

Gnr.: 303 Bnr.: 138

Bygningsansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.10.2025

Utskrift: 28.10.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 28.10.2025

Sted - Dato

Asle Risholt

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250196	

Selger 1 navn
Rita Lorentzen

Gateadresse	
Eigesvingen 18	

Poststed	Postnr
HIS	4817

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: 1409250196

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

Initialer selger: RL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert badekar på bad i 1. etasje
Arbeid utført av	Rørlegger Bringsverd

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tett sluk noen ganger under dusjkabinett og vask. Åpnet opp med Plumbo og fjernet hårrester for hånd.
-------------	---

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

Beskrivelse	Hatt tekniker her sommeren 2024 - byttet et hjullager i ventilasjonsanlegg.(garanti) Filter er byttet jevnlig.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har utvidet utvendig terrasse bak huset 2 ganger. Har også bygget terrasse foran huset. Har satt opp levegger i tilknytning til carport og terrasser + glass-rekkverk. Har satt opp lettvegg m/dør mellom gang og stue.
-------------	---

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidet/laget terrasser ved egeninnsats. Satt opp glass-gjerder (+ nettinggjerde-kan fjernes)

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

Beskrivelse

Vedtatt bygging og salg av leiligheter ytterst på Tangen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Snuplass og innkjørsel er felles areal med Eigesvingen 14 og 16

Document reference: 1409250196

Tilleggs kommentar

Boligen ble malt 2 strøk i 2020. (Egeninnsats + innleid maler) (Ble overtatt ferdig grunnet i 2019) Utvidet terrasse har litt lengre mellomrom enn 60cm mellom bjelkene under terrassebordene enkelte steder. (litt svikt noen steder) Glassgjerder fra Rusta er montert i 2021 og 2025 (mot parkeringsplassen)

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: 1409250196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Lorentzen	9659ecf0baa0442f8b9ff2 3fa3b0013d02f6b751	20.10.2025 13:15:50 UTC	Signer authenticated by One time code

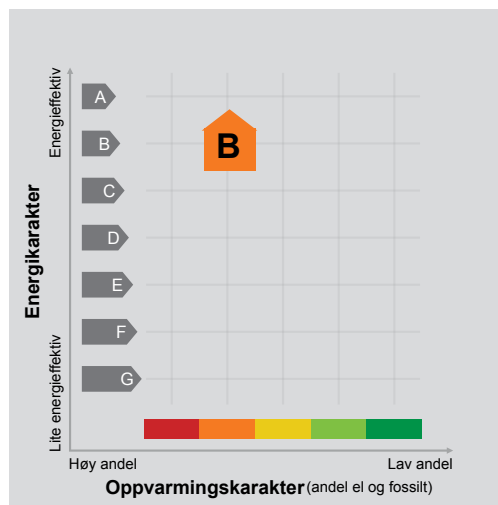
Document reference: 1409250196

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Eigesvingen 18
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300653119
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185781
Dato	31.10.2025



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 141
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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





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.:	303	Bnr.:	138	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Eigesvingen 18, 4817 His					Dato:	23.10.2025 EM
Beregnet areal:	255,20 m ²						
Bygningstype:	Kjede / atriumhus						
Tatt i bruk:	2019						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 14 253,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 240,-

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



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	303	Bnr.:	138	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Eigesvingen 18, 4817 His					Dato:	21.10.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

x

NEI

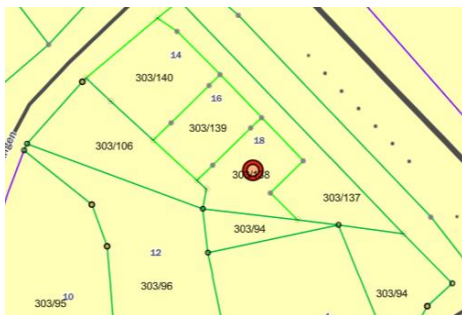
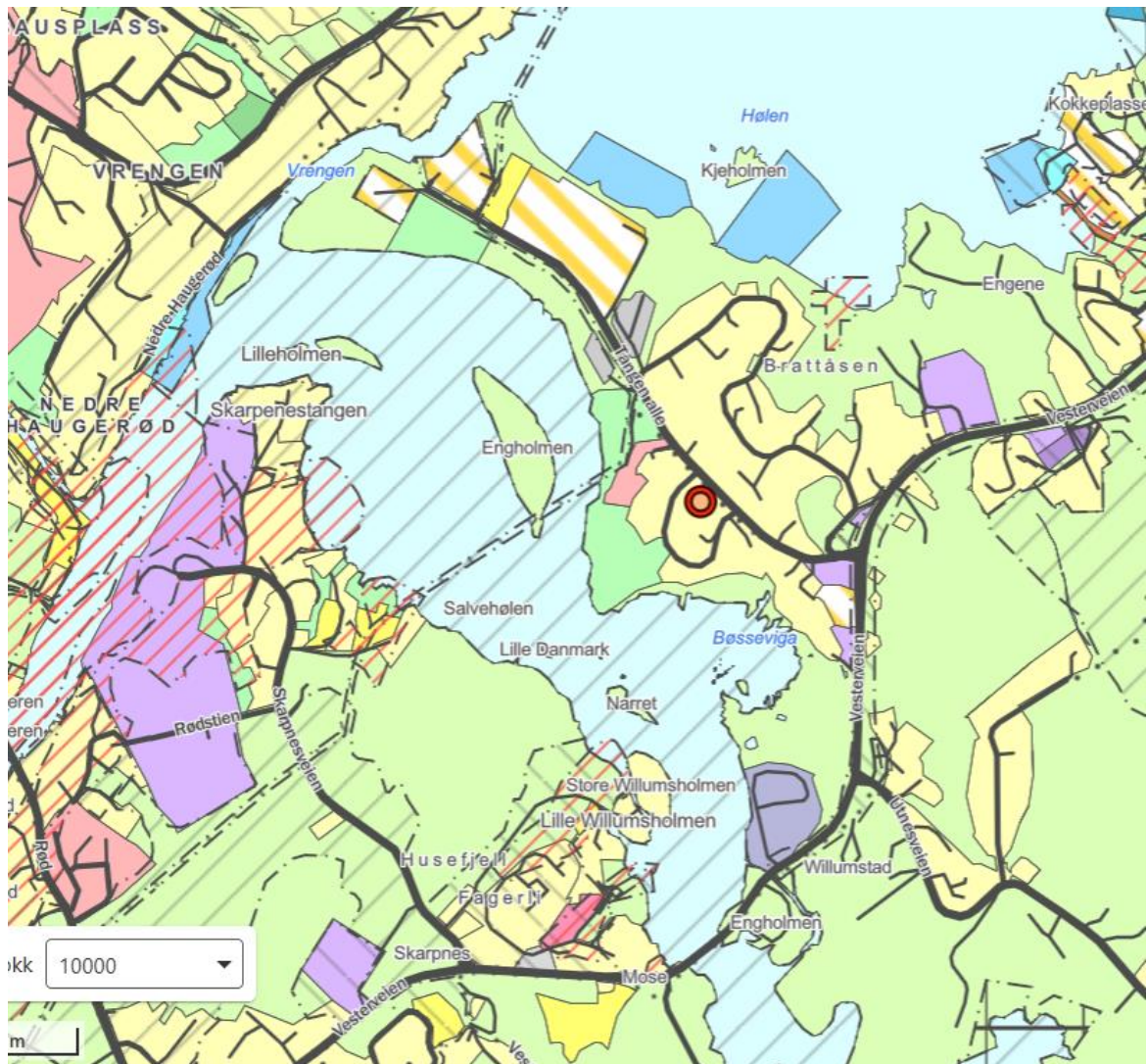
JA

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/>



Side 2 av 3

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

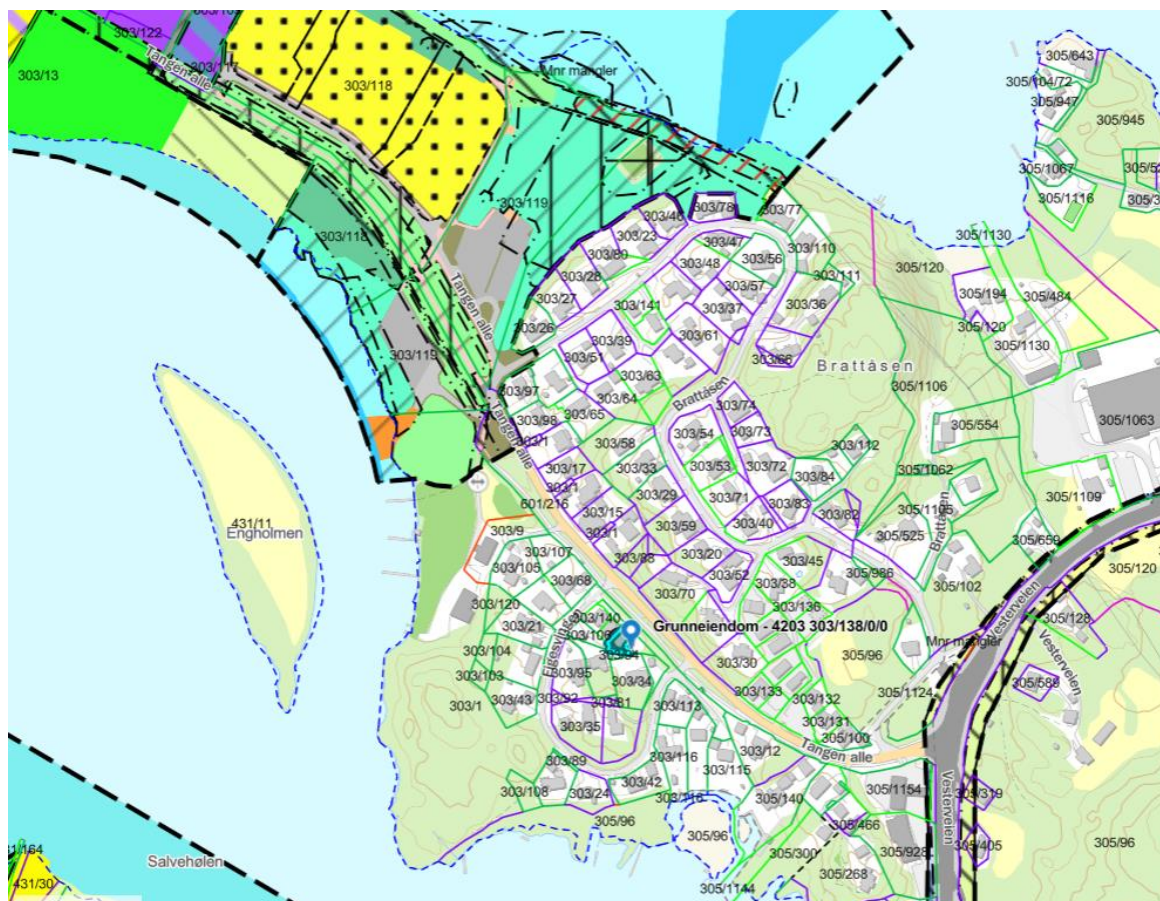


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

303

Bruksnummer:

138

Utskriftsdato / klokkeslett: 23.10.2025 kl. 13:12

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Oppmålingsforretning		02.05.2019	19/4276			Tinglyst		09.05.2019	0906spj	09.05.2019	
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0906 - 303/137	-255,2			
							Mottaker	0906 - 303/138	255,2			
							Berørt	0906 - 303/94	0			
							Berørt	0906 - 303/96	0			
							Berørt	0906 - 303/106	0			

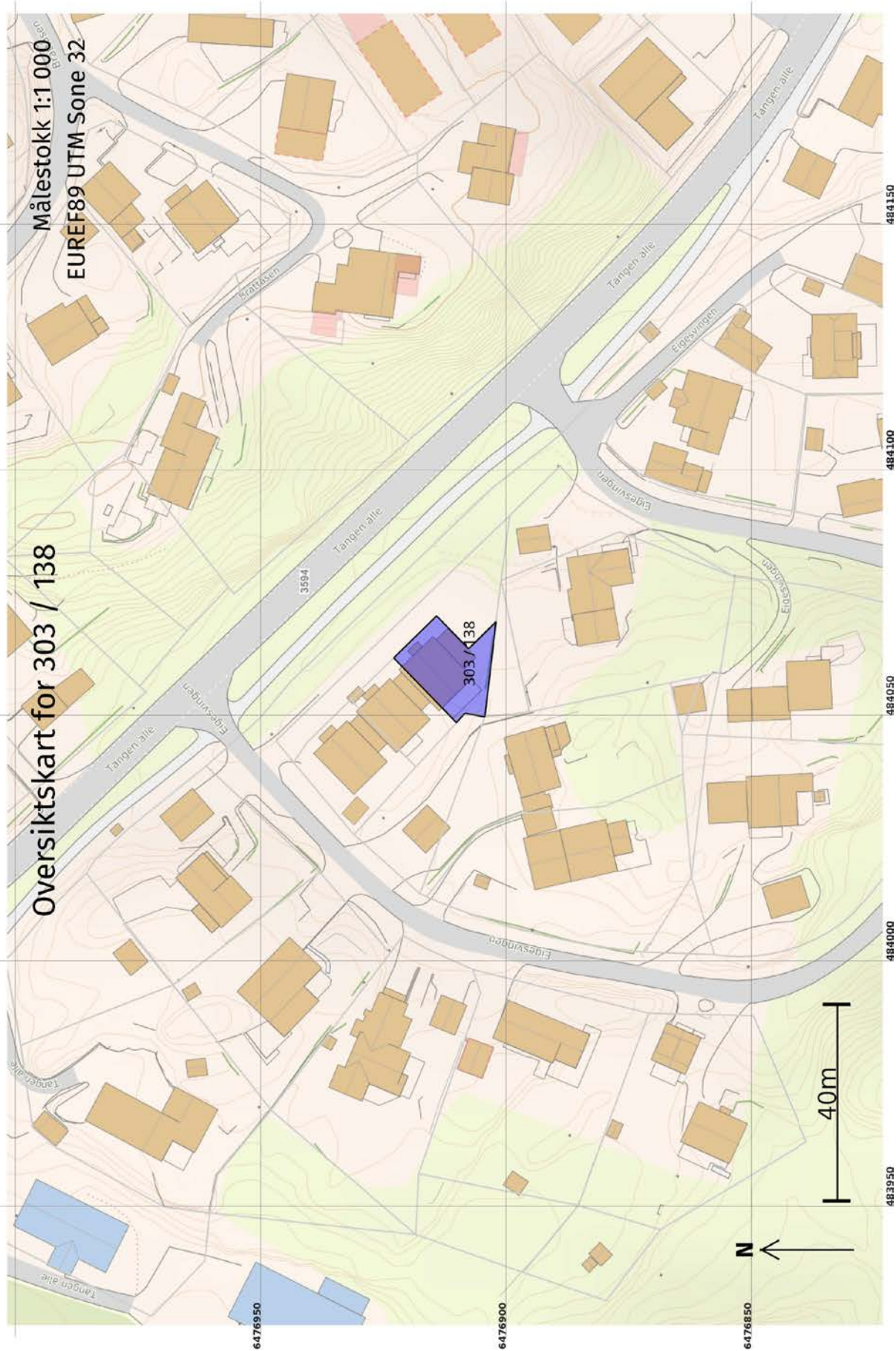
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

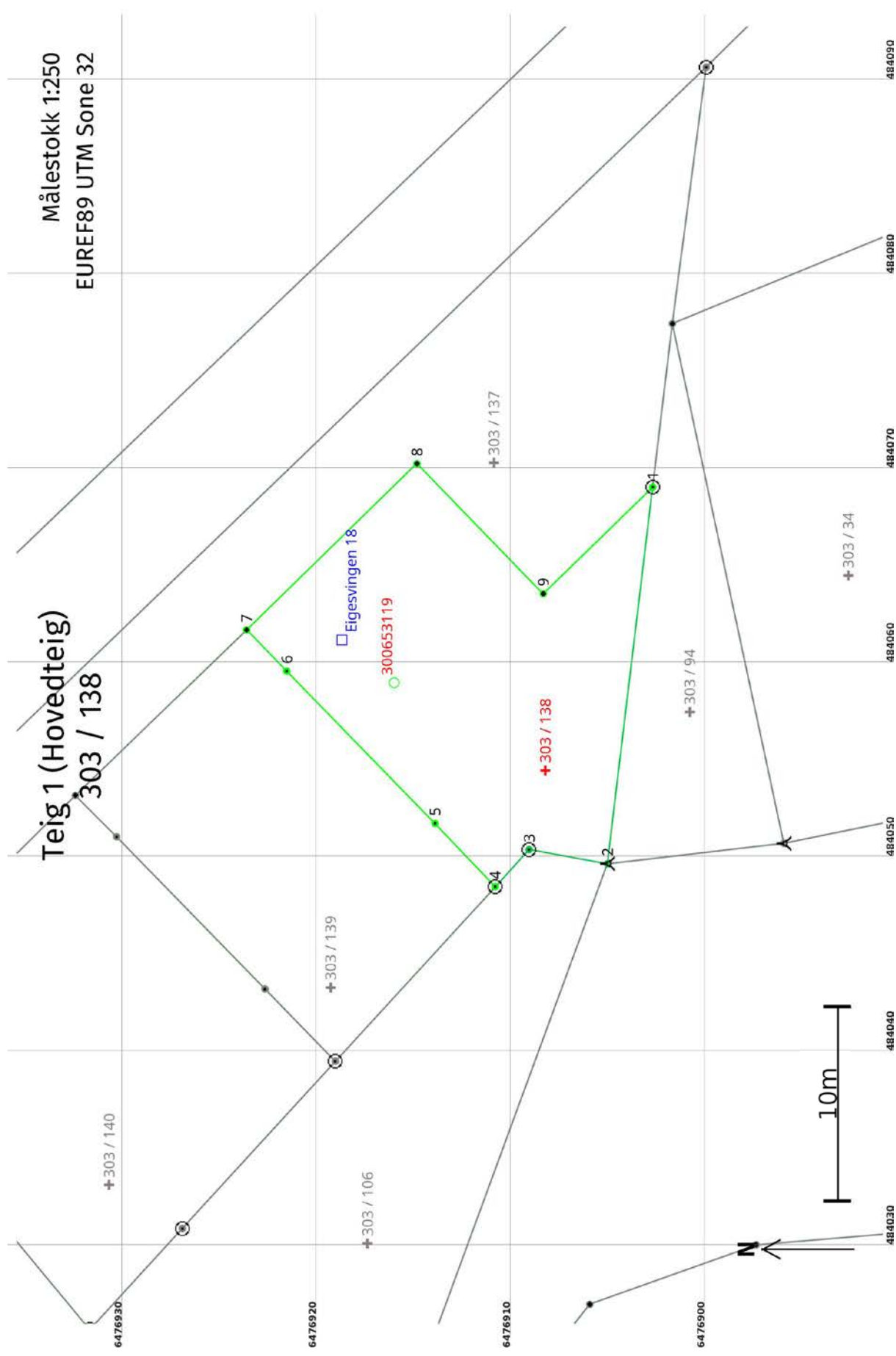
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Oppmålingsforretning		29.05.2019	19/4276			Tinglyst		07.06.2019	0906spj	29.05.2019	
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0906 - 303/137	-229			
							Mottaker	0906 - 303/139	228,9			
							Berørt	0906 - 303/106	0			
							Berørt	0906 - 303/138	0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Eigesvingen		31040	18				Grunnkrets: 3104 His 2 Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4817 HIS Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	0	51	0	51	53	0	53					
H01	1	84	0	84	92	0	92					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31040 Eigesvingen 18	H0101			Bolig			135	6	Kjøkken	2	2	303/138
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet			Adresse						
Tiltakshaver	893948732	NIDELV INVEST AS				Tangen alle 53A 4817 HIS						





Areal og koordinater

Areal: 255,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6476908 Øst: 484054

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476902,90	484068,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6476905,23	484049,59	19,51	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6476909,26	484050,32	4,10	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	14	
4	6476911,00	484048,41	2,58	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	6476914,10	484051,66	4,49	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	6476921,73	484059,50	10,94	Hushjørne	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	6476923,79	484061,62	2,96	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6476915,03	484070,17	12,24	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6476908,53	484063,48	9,33	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			7,86				



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak

NORGESBYGG SØR AS
Røsslyngbakken 2
4513 MANDAL

Dato: 14.05.2020
Vår ref: 17/12207-22
Deres ref:
Arkivkode: 303/137
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen
Tlf.

Ferdigattest - Gnr 303 Bnr 137, 138, 139, 140 - Tangen Alle His - Oppføring tre boliger i rekke med carport

Tiltakssted: Tangen Alle His, Eigesvingen 14, 16, 18
Tiltakshaver: Nidelv Invest AS
Ansvarlig søker: Norgesbygg Sør AS
Tiltaket: Kjede/rekkehus, Nytt bolig – boligformål over 70m2

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 504. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 13.05.20.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ansvarlig søker bekrefter at det er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer av tiltaket jf. gitt tillatelse. Nye tegninger og situasjonsplan følger ved søknaden.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

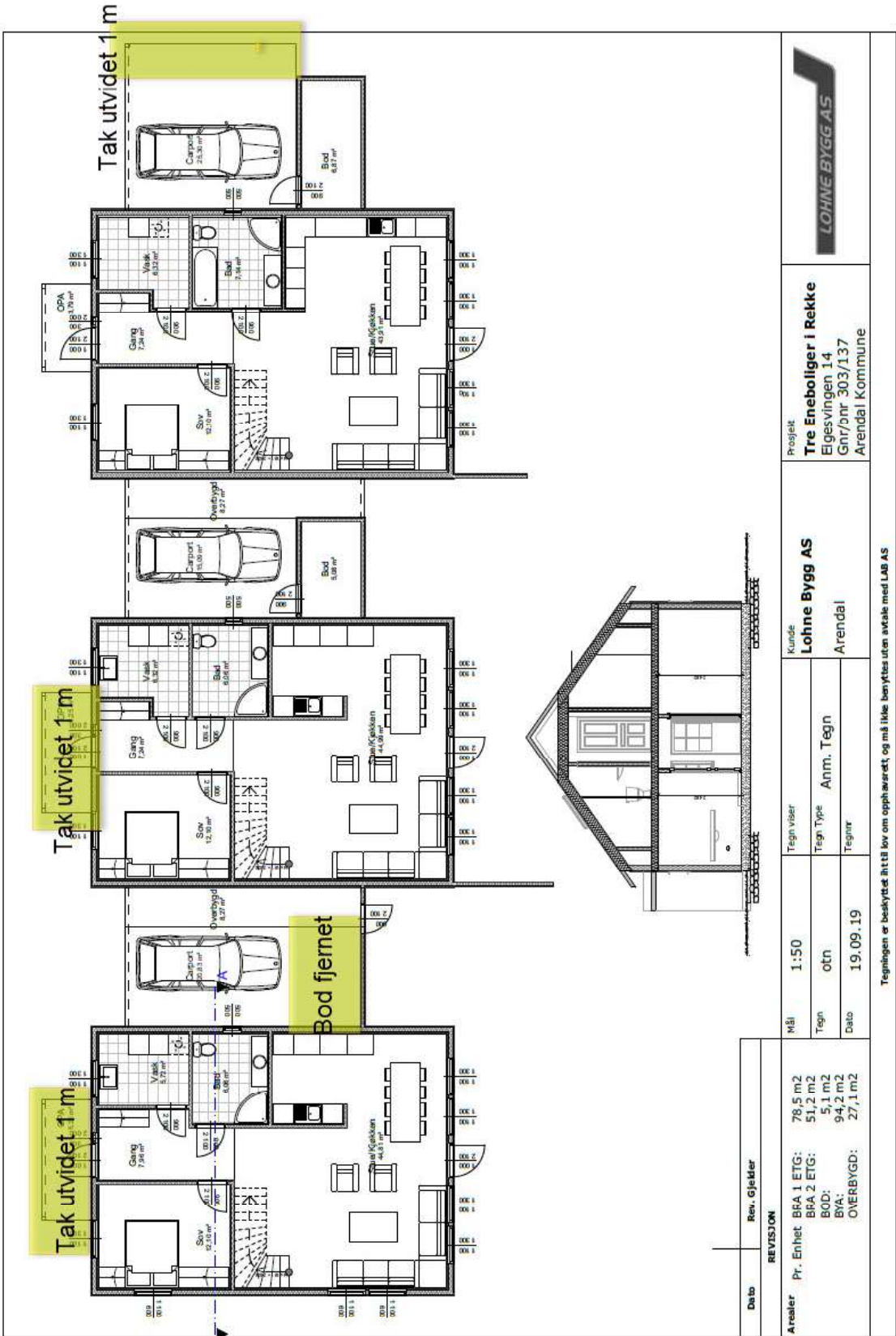
Kommunen finner at nødvendig sluttdokumentasjon for utstedelse av ferdigattest foreligger.

For Arendal kommune

Maiken Imeland Moen
Overingeniør

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



Nabolagsprofil

Eigesvingen 18 - Nabolaget His - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangen	4 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	0.4 km
Arendal stasjon	13 min
Linje R50	5.8 km
Kristiansand Kjevik	45 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	16 min
219 elever, 10 klasser	1.4 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	4 min
499 elever, 28 klasser	3.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	6 min
144 elever, 9 klasser	3 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	6 min
462 elever, 28 klasser	3.4 km
Arendal videregående skole	11 min
880 elever, 30 klasser	5 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

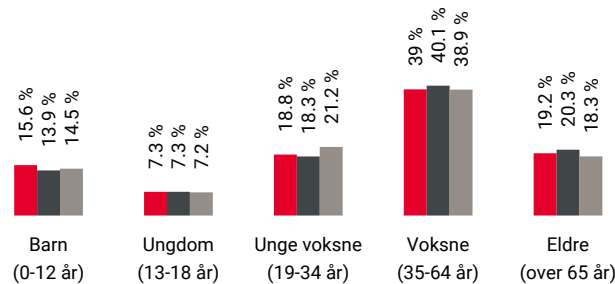
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
His	765	350
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	16 min
35 barn	1.4 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år)	18 min
73 barn	1.6 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	22 min
54 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	14 min
PostNord	1.2 km
Rema 1000 Nedenes	5 min
PostNord	3.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

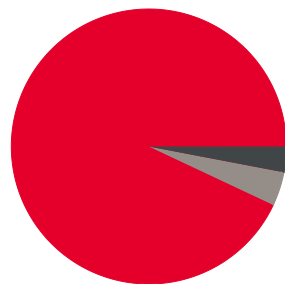
⚽ Tangen nærmiljøa. sandvolleyballbane 3 min 🚶
Sandvolleyball 0.3 km

⚽ EB-banen 9 min 🚶
Fotball 0.8 km

🚴 Medvind Trening 9 min 🚗

🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter 11 min 🚗

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

7 min 🚗



Apotek 1 Nedenes

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



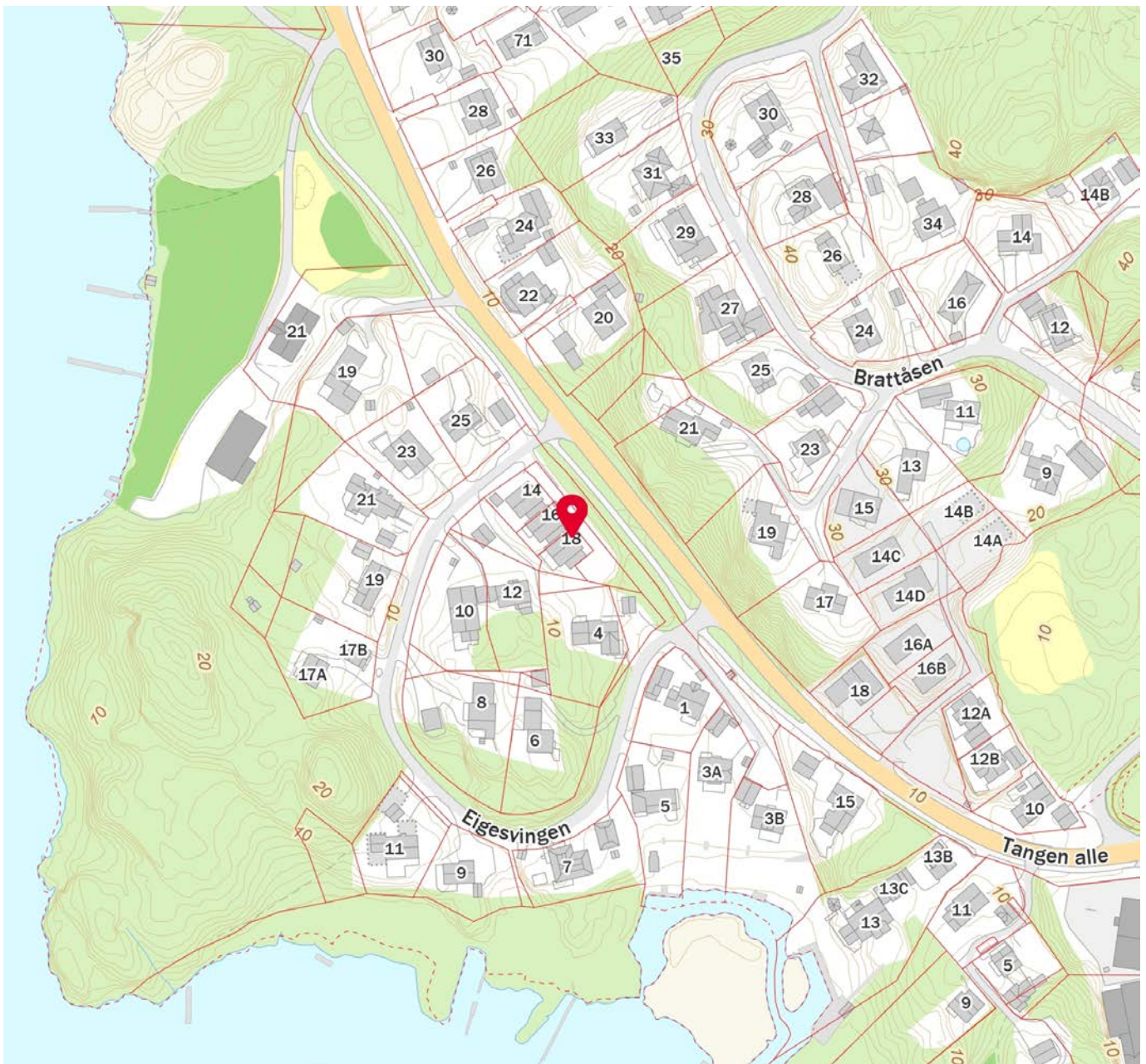
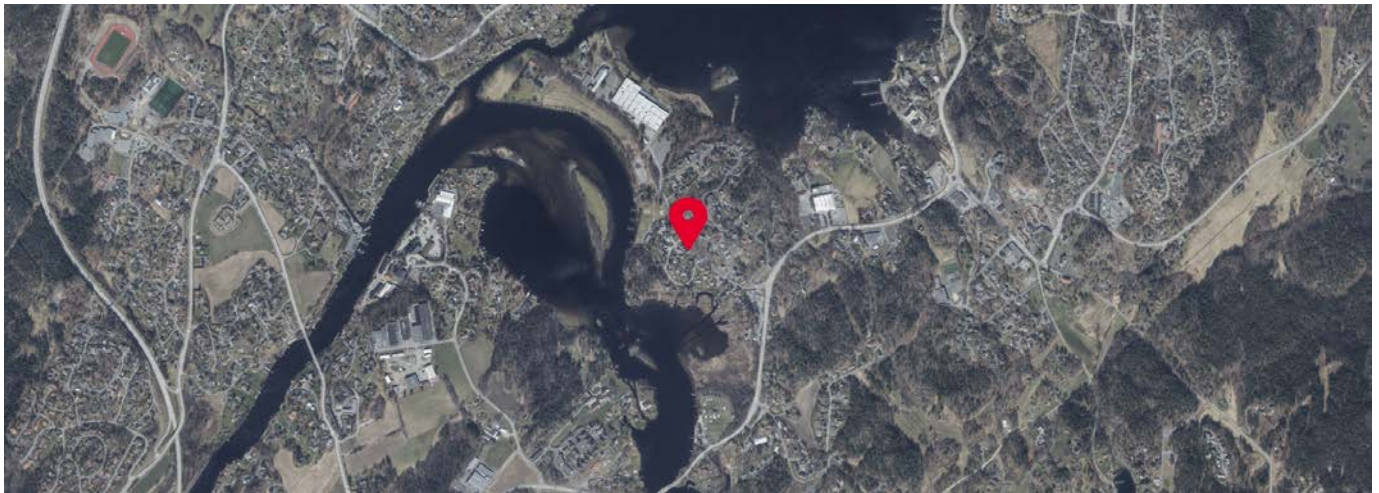
0%

44%

■ His
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eigevingen 18
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

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