



aktiv.

Lystheia 10, 4817 HIS

**Lystheia, Hisøy - Innholdsrik
familiebolig - Solrikt og
barnevennlig - Dobbelt garasje.**



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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Inger Marie Broers
Damsgaard
Erik Broers Damsgaard

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 177/224 kvm
Tomtstr.: 562.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1020
Gnr. 305, bnr. 1064
Oppdragsnr.: 1409240398

Lystheia, Hisøy - Innholdsrik familiebolig - Solrikt og barnevennlig - Dobbelt garasje.

Eiendommen har en praktfull beliggenhet i populært og veletablert boligområde på Lystheia, Hisøy. Eiendommen ligger på en solrik tomt med vestvendt terrasse på hjørnetomt til blindvei med fine uteplasser rundt bebyggelsen og grenser mot friareal. Sol fra tidlig til godt utpå kvelden.

Enebolig i populært og barnevennlig område på Hisøy i rolige omgivelser til blindvei og på endetomt med grenser mot friareal. Boligen er en innholdsrik familiebolig med mulighet for hele 5 soverom.

Hjørnetomt med grenser mot friareal og opparbeidet rundt bebyggelsen med skiferterrasse, treplattung, murer bed og utepeis mot sydvest. Tomten er flat, godt utnyttet og lettstelt.

En praktisk og innholdsrik familiebolig over 3 plan med mulighet for inntil 5 soverom, 2 bad/wc og stor stue og kjøkkenløsning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	64
Kommunalinformasjon	69
Energiattest	90
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 100 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, gang, vaskerom, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, stue, bad, 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 26 m² Gang, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m² Terrasser

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasjeplass.

Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bodrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

562.9 m²

Tomtebeskrivelse

Endetomt mot friareal og opparbeidet rundt bebyggelsen med skiferterrasse, treplattning, murer bed og utepeis mot sydvest. Tomten er flat, godt utnyttet og lettstelt. Forøvrig stor terrasse ved inngangsparti og romslig gårdstun med belegningsstein og rikelig med parkeringsplass.

Eiendommen har i tillegg 1/50 andel av fellesareal Gnr. 305, Bnr. 1064 hvor det bl.a. er plass til opplag av båt eller tilhenger.

Beliggenhet

Eiendommen har en praktfull beliggenhet i populært og veletablert boligområde på Lystheia, Hisøy. Eiendommen ligger på en solrik tomt med vestvendt terrasse på hjørnetomt til blindvei med fine uteplasser rundt bebyggelsen og grenser mot friareal. Sol fra tidlig til godt utpå kvelden.

Lystheia er et barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til flotte tur- og friområder, gangavstand til Strømmen med god bussforbindelse. Skoler og barnehager ligger like i nærheten og His bydelssenter med bl.a. dagligvareforretning ligger like i nærheten.

Adkomst

Fra Arendal til Hisøy, videre til His. Her tar man av mot Kirken. Ta til venstre ved kirken og følg Kirkeveien til avkjørsel Lystheia / Skibberhei ved blokkene. Videre følg skilt mot Lystheia. Følg bakken oppover, rundt svingen og ta første vei til høyre. Eiendommen ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over 2 fulle etasjer samt loft. Dobbelt garasje og hagebod.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole. Arendal Internasjonale skole (AIS) ligger også like i nærheten. Det er flere barnehager i området.

Skolekrets

Hisøy Barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse både fra Kirkeveien og Vesterveien.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med tilhørende garasje og vedbod på solrik og sentral tomt. Boligen er oppført i 1999/2000 på grunnmur bestående av såle på mark. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående trekledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Garasje antatt oppført 2000 med mur og gulv i betong. Yttervegger i tre med stående kledning. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Vedbod oppført på murpilarer med gulv i tre. Yttervegger i tre med stående kledning. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 08.05.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 1: Liten sprekk i gulvbelegg på vaskerom nede.

Pkt. 11: Oppgradering av elektrisk anlegg ved utvidelse av kjøkken og montering av el-bil lader utført av Centrum elektro.

Pkt. 13: Easee lader på garasjevegg.

Pkt. 16: Skiftet nylig ut noen vann- og kledningsbord på yttervegg syd, samt takmøne over inngangsparti. Utført v/Agderhjelpen AS og noe egeninnsats.

Innhold

1. etasje: Vindfang med hall, bad/vaskerom, stor stue med tv-stue, spisestue og kjøkken med utgang terrasse og hage.

2. etasje: Gang/repo, 3 soverom, bad/wc, stue.

Loftsetasje: Gang, 2 soverom. Kott under skråtak.

Dobbel garasje.

Vedbod.

Standard

Enebolig i populært og barnevennlig område på Hisøy i rolige omgivelser til blindvei og på endetomt med grenser mot friareal. Boligen er en innholdsrik familiebolig med mulighet for hele 5 soverom.

Boligens hovedetasje har en praktisk planløsning med romslig inngangsparti, bad med

vaskerom og en stor stue- og kjøkkenløsning med tv-avdeling og god spiseplass for hele familien.

Kjøkkenet er fra 2020 med innredning fra Strai kjøkken i hvit, glatte utførelse med mye benk- og skaplass, halvøy med barløsning og integrerte hvitevarer som inkluderer komfyr, kombinert mikrobølgeovn med stek, kjøleskap, induksjonstopp med Bora løsning og oppvaskmaskin.

Det er parkett på gulv i hall og stue/kjøkkenløsning. Vindfang har klinkflis og bad/vaskerom har beleg. Vegger er i hovedsak pusset og malt. Det er malte plater i tak.

Bad/vaskerom på hovedplan har wc, dusjhjørne og innredning med servant og utslagsvask med glatte fronter.

Andre etasjen har 3 soverom, husets hovedbad og en lys og trivelig stue. Det er parkett på gulv, tapetsert eller malte veggflater og innvendig tak som er pusset og malt eller har takplater. Det er integrerte garderober på 2 av soverommene.

Hovedbadet er fliselagt til tak, har badekar, stor dusjnise, wc og servantinnredning. Det er panel i tak med downlights.

Loftsetasjen har ytterligere 2 romslig soverom. Det er parkett på gulv, malte veggflater og malt panel i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Kledning har råte i enkelte kledningsbord på vegg syd. Disse bør på sikt byttes.
- Terrasse side nord med noe ujevn flate og enkelte understøtter ute av lodd samt fundamenter som trenger utbedringer.
- Tak mangler snøfangere.
- Bad 2. etasje har lite fall mot sluker. Halve brukstiden på membran er nå passert.
- Bad/vaskerom 2. etasje har hovedsakelig kun lokalt fall mot sluker.
- Liten høyde i hele trappeløpet på trapp til 3. etasje.
- Radonmåling er ikke utført.
- 200 l vvs bereder, TG pga alder.

Forhold som har fått TG3:

- Belegg på bad/vaskerom er modent for utskiftning. Estimert kostnad kr. 25.000,-.

TG IU (ikke undersøkt): Ingen tilgang til loft grunnet tak konstruksjon.

Vedbod er ikke tilstandsvurdert men har utvendig behov for vedlikehold på kledning.

Det henvises til komplett tilstandsrapport datert 06.05.2025 for utfyllende opplysninger og tilstandsvurderinger.

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

Nytt kjøkken i 2020.

Modernisert/Påkostet år

2000

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt tv/fiberlinje.

Parkering

Dobbelt garasje (ca. 42 m2) oppført 2000. Det er montert el-bil lader på garasjen. I tillegg er det parkering for flere biler på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

1192722

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

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

Vedovn i hall. Kleberstensovn i stuen. Varmekabler på bad og i vindfang. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 001

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 8 617

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 059 247

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 236 987

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 305, bruksnummer 1020 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 1064 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:

4203/305/1020:

03.07.1998 - Dokumentnr: 5060 - Elektriske kraftlinjer

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

Tilsvarende rett for selger.

03.07.1998 - Dokumentnr: 5060 - Best. om vann/kloakkledn.

Tilknytning til felles vei, vann og avløpsanlegg hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold.

03.07.1998 - Dokumentnr: 5060 - Bestemmelse iflg. skjøte

Forpliktelse til deltakelse i velforening

06.02.1997 - Dokumentnr: 821 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:305 Bnr:377

01.01.2020 - Dokumentnr: 299490 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:1020

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.05.2000.

I.h.t. originale byggetegninger er loft omsøkt til bod. Det antas å ikke foreligge godkjent bruksendring eller ferdigattest for utført arbeid rundt dette. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.05.2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp. Privat stikkvei til eiendommen. Eiendommen har ikke installert vannmåler. Alle eiendommer i Arendal kan risikere pålegg om å installere vannmåler fra Arendal kommune.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Lystheia, Hisøy, vedtatt i kraft 18.03.1996. Formål: Boligbebyggelse. Bebyggelse og anlegg; eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan.

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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (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))

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (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 138 850

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør innen overtagelse finner sted.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,3%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 4.750,-

Søk grunnbok og elektronisk signering: 3.489,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
16.05.2025





























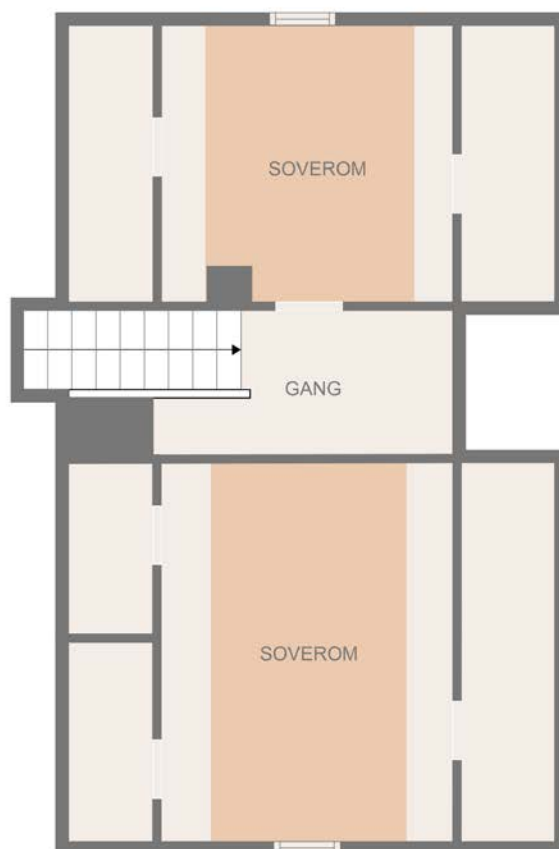






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Lystheia 10

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 1020



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 778212

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Vedbod og garasje er kun inspisert i fra døråpninger pga. div. utstyr som var lagret.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
10 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
1 stk**Vaskerom - 1. etasje**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

25 000,-**Estimerte kostnader på TG3 25 000,-****TG IU**
2 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende bygninger beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har nå boligen vanlig elde mht. alder, og det som først står for tur mht. videre vedlikehold er deler av kledningen og terrasse side nord.

Innvendig er det gulvet på vaskerommet og så må en være obs på kommentarer til badet i 2. etasje.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Lystheia 10
4817 His
Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Erik Sørensen
Opprettet: 07.05.2025
Utskrift: 08.05.2025
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Erik Broers Damsgaard
Inger Marie Broers Damsgaard
Rekvirert dato: 25.04.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Erik Broers Damsgaard
Inger Marie Broers Damsgaard
Besiktigelsesdato: 06.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lystheia 10, 4817 His
Kommunnr: 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
305	1020

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Inger Marie Broers Damsgaard
Erik Broers Damsgaard

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.	06.05.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 562,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2000



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	80	100
2. etasje	71	
3. etasje	26	
Sum:	177	100
Sum BRA:	177	

Romfordeling

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

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	43
Sum BRA:	43

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Vedbod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	4
Sum BRA:	4

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Romfordeling

Etasje

Romtype

1. etasje

BRA-e: Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 177m2.

P- rom = 177m2.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

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

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

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

TG 2**Kledning**

Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på platting side syd.

På terrasse side nord er dekke med noe ujevn flate. Kun enkel bærebjelker og flere understøtter ute av lodd. En del fundamenter trenger også utbedringer.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG IU****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter. Isolasjon lagt ut, den. som står på knevegger i kotter bør festes.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

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 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. 2 stk. sluker montert. Gulvet har litt fall mot sluker.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking utført i fra gangen, ingen fukt målt her.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på membran. Anbefaler videre å ikke dusje rett på fliser.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, 2 sluker montert. Gulvet har litt fall mot sluker, hovedsakelig lokalt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

**TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg utgjør tettesjikt. Er noe defekt ved dør og gliper stedvis ved sveiseskjøt.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

Estimert kostnad:

25 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun for nytt belegg.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av vask, kum, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er utført i fra stuen.

Samlet vurdering:

Her er nå belegg på gulv modent for utskiftning.

Bilder

Hulltaking.

Kjøkken 1. etasje

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.

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2023.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt gulvkirke i gulv til gang 2. etasje.

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er med rette løp. Liten høyde i hele løpet på trapp til 3. etasje.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

2 vedovner i 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 07.05.2025
Utskrift: 08.05.2025

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

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

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

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

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør er i plast.

TG 2**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet. TG er pga. alder iht. NS-3600.

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

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 2000.

Grunnmur:

Mur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av ranittplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Vedbod

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er pilarer. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, trenger nå et strøk beis/maling. Deler har på vegg vest kontakt med grunn.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4".

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak ikke montert.

Bygningen har nå utvendig behov for noe vedlikehold på kledning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 18 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2000	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Kjøkken, billader + ekstra kurs
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Lystheia 10

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 1020

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.05.2025

Utskrift: 08.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
Rykene - 08.05.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240398	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Broers Damsgaard	Inger Marie Broers Damsgaard
Gateadresse	
Lystheia 10	
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	1192722

Document reference: 1409240398

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

Beskrivelse

Liten sprekk i gulvbelegg i vaskerom nede.

Initialer selger: EBD, IMBD

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering EI-anlegg ved utvidelse kjøkken og montering elbil lader.

Arbeid utført av

Centrum Elektro

Filer

[Samsvarserklæring - Ordre 30735.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader på garasjevegg

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet nylig ut noen vannbord og bekledning på yttervegg syd. Skiftet også ut takmøne over inngangsparti.

Arbeid utført av

Agderhjelpen

Document reference: 1409240398

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240398

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Broers Damsgaard	a2518f8d2ae2bebbc35648c e2516623dbb7fff29	06.05.2025 16:52:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie Broers Damsgaard	2daacb40736fb727945383 214b0f3e6415a870c3	06.05.2025 16:55:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240398

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



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.:	305	Bnr.:	1020	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lystheia 10					Dato:	16.10.2024, lgu
Beregnet areal:	562,9 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	27.07.2004						
☒ 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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr 25 801,-

Herav eiendomsskatt pr år kr 8 617,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

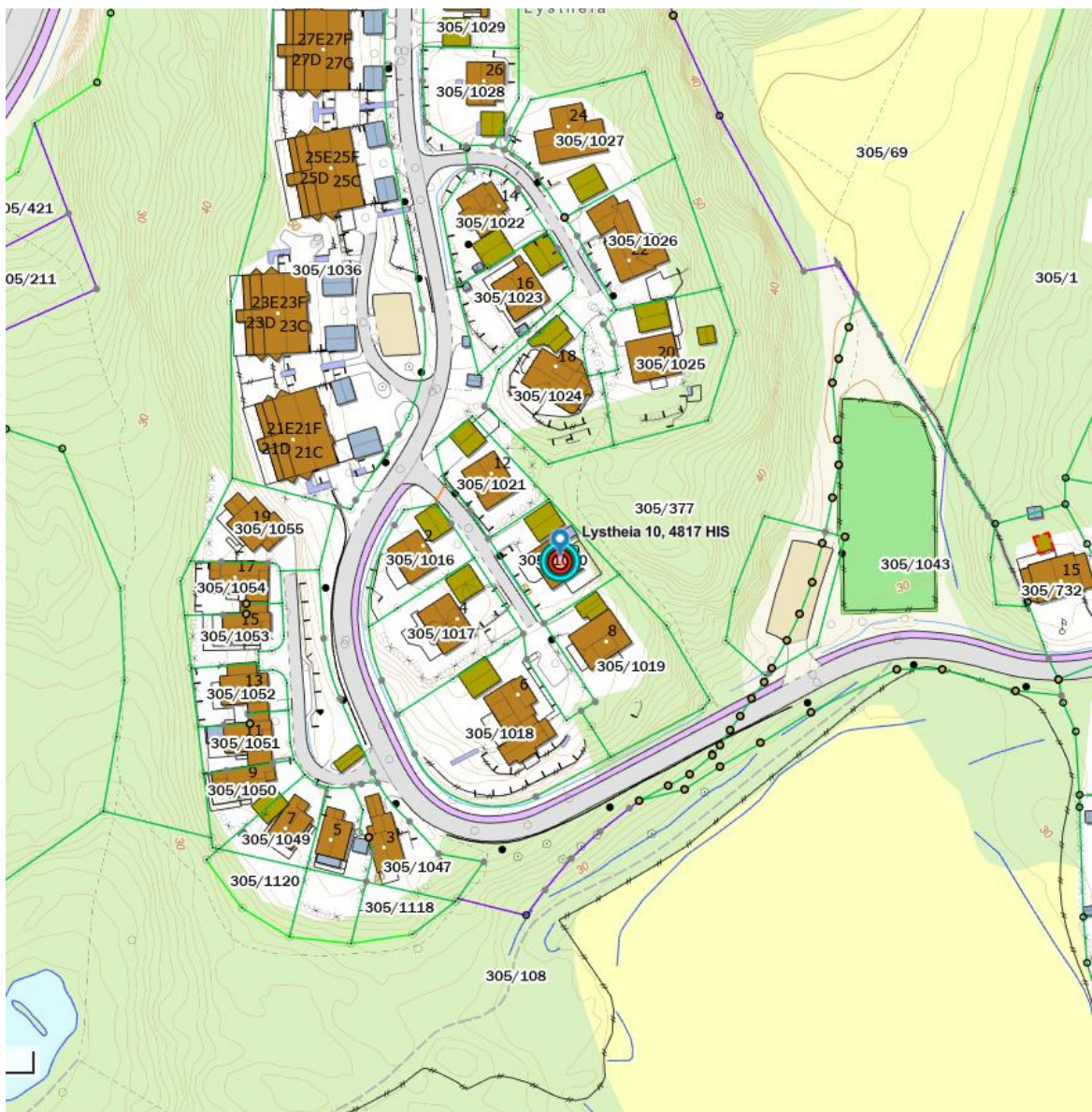
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

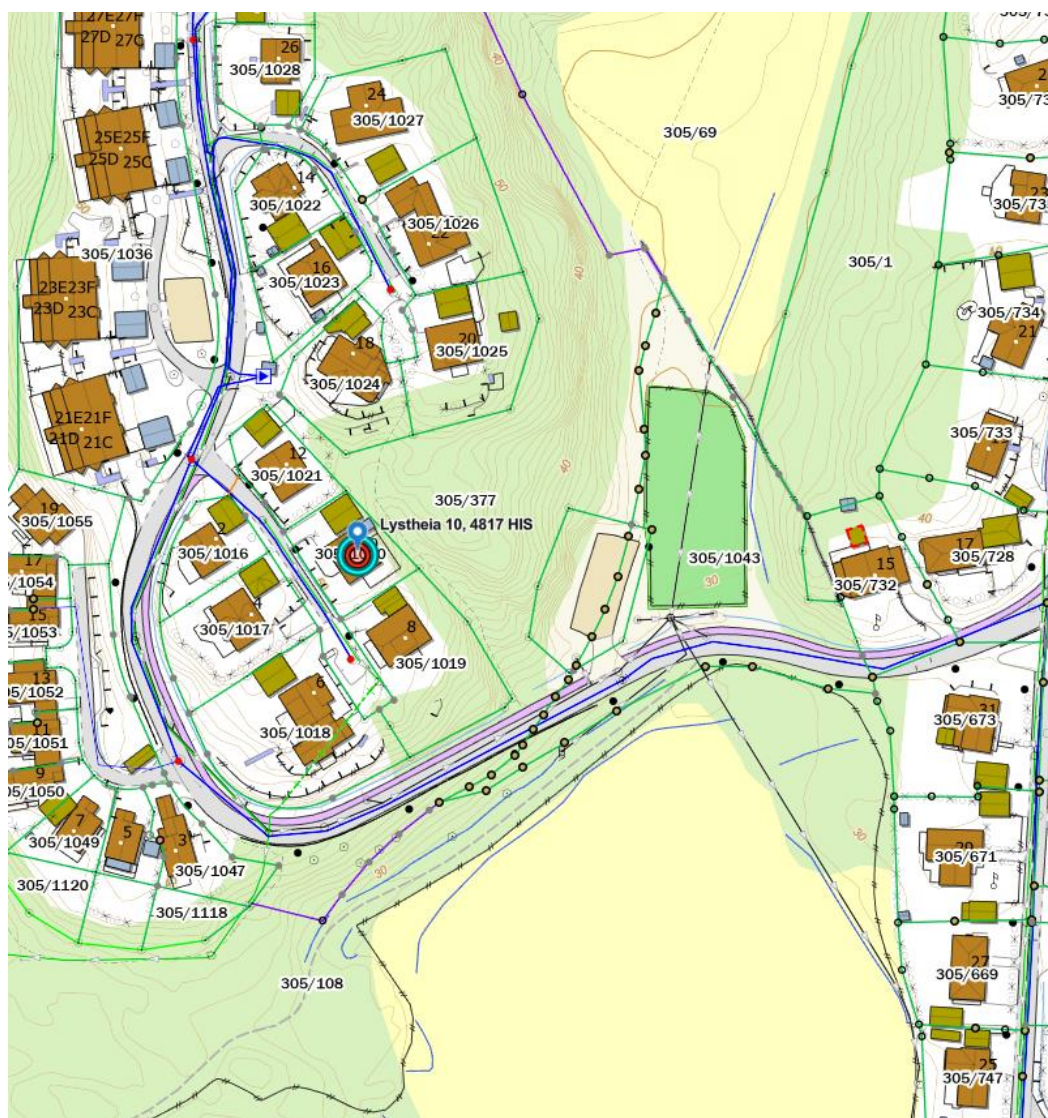
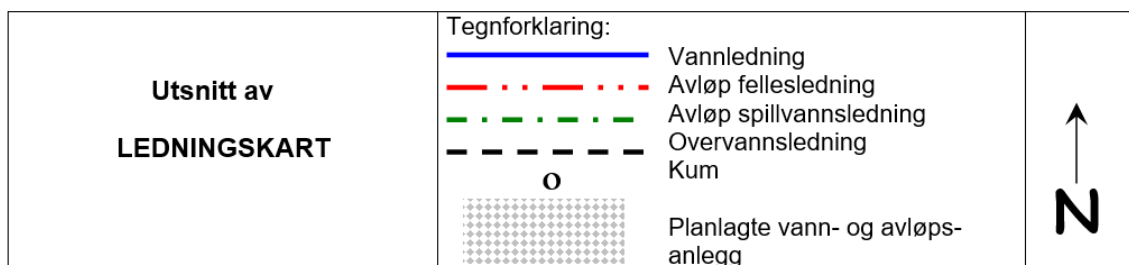
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1020	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Lystheia 10					Dato:	15.10.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1910r5	Lystheia Hisøy <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	18.03.1996

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

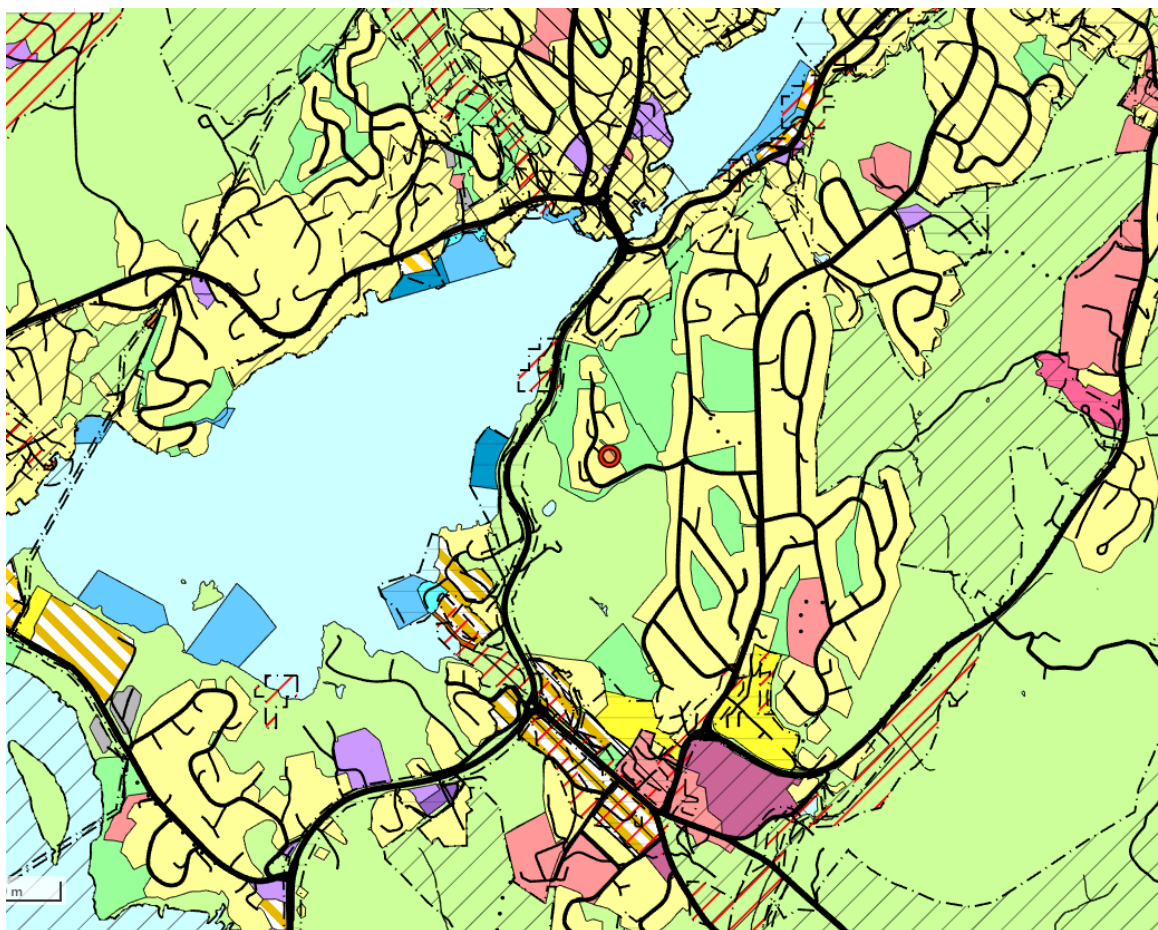


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

N ↑

Arendal kommune

LYSTHEIA Reguleringsbestemmelser

Plankartets dato: 18.09.1995 Siste revisjon: 28.12.96

Behandlet i Det faste utvalg for plansaker: 17.1.96 sak 6/96
Egengodkjent i Arendal bystyre: 18.3.96 sak 50/96

Mindre endring, administrativt vedtak 05.12.2022, sak 22/16665
Kort beskrivelse: Bestemmelse 6.6 som forbyr parabolantenner og andre innretninger på boligene er tatt ut.

1.0 Innledning

1.1
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2
Erstatter plan, egengodkjent i tidligere Hisøy kommunestyre 1.10.1990.

2.0 Byggeområder

2.1
Innenfor område B0 gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om avstand til nabogrense, etasjetall osv. Området kan ikke nyttes til andre formål enn boligbebyggelse (frittliggende eneboliger).

2.2
I område B1 kan settes opp frittliggende eneboliger, eneboliger i rekke eller kjedede eneboliger. Maks 10 enheter. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft. Det må etableres minst 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanen påse at bygningene har et enhetlig preg. Boligene må få en oppdeling, fasadeutforming og materialforbruk som ikke skiller byggene ut fra småhusbebyggelsen.

Hver enhet har tilfredsstillende og tilstrekkelig stor plass for uteopphold.

Bygningene må ha saltak med takvinkel på mellom 35 og 45 grader.

Bebyggelsesplanen skal vise sandlekeplass på minst 50 m². Adkomstens stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.3

I område B2 kan oppføres terrassert bebyggelse, maks 24 enheter fordelt på 4 separate bygg i maks 3 etasjer. Alternativt kan oppføres 18 leiligheter fordelt på 3 bygg, samt 4 frittliggende eneboliger. Gulvnivå i øverste etasje skal ikke ligge høyere enn vei 2 langs bygningenes østfasade.

For hver boenhet skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplass.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele området etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanene, påse at bygningene ligger godt tilpasset terreng og at boenhetene har tilfredsstillende adkomstforhold og plass til uteopphold. Sandlekeplass skal vises på bebyggelsesplanen.

Adkomstens stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.4

I områdene B3-B5 stilles ikke krav om bebyggelsesplan. Dersom reguleringsplanen skal fravikes, kan bygningsrådet stille krav om bebyggelsesplan for hele eller deler av området.

Bygningene må plasseres innenfor de viste byggegrenser, i utgangspunktet som vist på plankart. Det skal på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, vises plassering av dobbeltgarasje samt 2 biloppstillingsplasser utenfor garasjen på egen grunn.

Garasje kan, når den ikke plasseres i strid med disse bestemmelser eller med plan- og bygningsloven m/forskrifter, plasseres utenfor byggegrense. Garasje som plasseres med fronten mot vei, må ha en avstand fra veikant på minst 5,0 meter.

Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft (som kan innredes). Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Halvvalm kan tillates.

Bygningsrådet skal påse at boliger og uthus/garasjer får et enhetlig preg og at materialvalg og takteking ikke avviker fra det som er vanlig. Hustyper som ikke anses for stedegne, bl.a. "Tyrolerhus", tillates ikke. Som takteking skal benyttes cementstein eller tegl.

Bygningsrådet skal ved behandling av den enkelte byggemelding, påse at husene har en utforming og plassering som er tilpasset terrenget på tomten.

Adkomst og gårdsplass skal ikke ha større stigning enn 1:8 fra tomtegrense.

2.5

Innenfor områdene B3 og B4 er det ikke tillatt å oppføre forstøtningsmurer som noe sted er høyere enn 1,0 meter fra opprinnelig terreng. Innenfor området B5 kan maks høyde være 2,0 meter.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

3.0 Trafikkområder

3.1

Trafikkområdene som inngår i planen skal være opparbeidet og godkjent slik de er vist på planen, før fradelingstillatelse/byggetillatelse gis. Veger og fortau skal ha asfalt og veilys.

3.2

Veg 2 kan deles i ulike byggetrinn, hvert byggetrinn kan ferdigstilles for seg. 1. byggetrinn omfatter vei 2 til 10 meter forbi kryss med vei 4, 2. byggetrinn til 10 meter forbi kryss med vei 3 og 3. byggetrinn resten.

3.3

Vei 2 skal ha rekkverk hvor fylling er høyere enn 2 meter.

3.4

Fyllingsskråninger skal jordkles og tilsås etter godkjent plan. Skråningene skal ikke ha større helning enn 1:1,25.

3.5

I siktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.0 Friområder

4.1

Friområdene skal i hovedsak ikke opparbeides eller på annen måte tilrettelegges for særskilt bruk.

Friområdene F2 og F3 er det svært viktig at eksisterende vegetasjon og topografi beholdes, slik at områdets særpreg og linjer beholdes.

4.2

Stier opparbeides med grusdekke (0,75 m's bredde). Stigning større enn 35 grader skal ha trapp i naturstein eller lignende.

4.3

Ballslette og lekeplass skal være opparbeidet før den 5. boligen innenfor områdene B1 – B5 tas i bruk. Ballsletta skal ha grusdekke og utstyres med veltesikre små fotballmål. Lekeplassen skal være opparbeidet og utstyrt etter godkjent plan.

5. Fellesområder

5.1

Før første bolig innenfor reguleringsområdet tas i bruk, skal ballslette, kvartalslekeplass og andre anlegg som er felles for alle boligene, være ferdig og godkjent. Felles sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet og utstyrt før første bolig innenfor delfeltet de betjener, er innflytningsklar.

Gjesteparkeringsplassen skal opparbeides samtidig med vei 2 (1. byggetrinn).
Parkeringsplassen skal være asfaltert og ha veilys.

5.2

Vei 4 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 1-6.

5.3

Vei 3 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 8-13.

5.4

Veiene 3 og 4 skal ha 3.0 meter kjørebane og 1,5 meter areal på hver side til grøft etc.

5.5

Sandlekeplass SL1 skal være anlagt iht. godkjent plan før første bolig innenfor B5 tas i bruk. Tilsvarende for SL2 og B4. SL3 skal være opparbeidet før den første av boligene 14-17 tas i bruk.

6.0 Andre bestemmelser

6.1

Før utbygging av områdene B1-B5 settes i gang skal omlegging av veg 1, kryss mellom vei 1 og vei 2 og stenging av vei 6 være gjennomført slik plankartet viser.

6.2

Innenfor hele reguleringsområdet skal all vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne trær utenfor veitrase eller utenfor byggegrense på den enkelte tomt.

Særskilte trær som det er svært viktig å bevare for å beholde området særpreg sett utenfra, er avmerket på plankartet. Bygningsrådet skal håndheve forbudet mot å felle disse trærne svært strengt.

Rydding og evt. felling av trær innenfor friområdene kan bare gjøres etter anvisning av bygartner.

6.3

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelser.

6.4

Det skal før området bygges ut foreligge godkjente tekniske planer for alle hovedanlegg og fellesanlegg, samt for lekeplass og ballslette.

6.5

Alle kabler skal ligge i grøft.

6.6

Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av planen oppdages automatisk fredete kulturminner i marken, skal arbeidet stanses i den grad det kan berøre fornminnene eller sikringssonene på 5 meter. Melding skal straks gis til kulturetaten i Aust-Agder fylke.

6.7

Dersom beregninger viser at støydemping mot riksveien er påkrevet, skal tilfredsstillende tiltak iverksettes før boligene som er støyutsatt, innflyttes.

18.9.1995

Revisjoner:

28.12.95

Forslag til endringer til 2. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker.

ORDFØRERENS PÅTEGNING

Arendal bystyre vedtok i møte 18.3.96, som sak 50/96, å egengodkjenne reguleringsplan for Lystheia m/tilhørende bestemmelser. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Disse bestemmelser er i samsvar med bystyrets vedtak.

Arendal kommune, 18.3.96

Sigurd Ledaal
Ordfører

Lars Erik Jaatun
Teknisk sjef

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	16.10.2024 kl. 12:41
Gårdsnummer:	305	Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen
Bruksnummer:	1020		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	30.01.1997
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er sekasjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 305 / 1020	562,9	m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040268	DAMSGAARD ERIK BROERS		LYSTHEIA 10 4817 HIS	1 / 2
Hjemmelshaver		180673	DAMSGAARD INGER MARIE B		LYSTHEIA 10 4817 HIS	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477820	485088		562,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 305/1020		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.01.1997			
Kart- og delingsforretning	P 70/52			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 305/377	-563,2
		Mottaker	0906 - 305/1020	563,2

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst
Vegadresse	Lystheia	31451	10		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6477820		485090
				Grunnkrets:	3102 His 1
				Stemmekrets:	6 Hisøy
				Kirkesokn:	05070501 Hisøy
				Postnr.område:	4817 HIS
				Tettsted:	3511 Arendal
				Kretser	
				Atkomstpunkt	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 729 255	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	185	Ant. etasjer:	3	Rammertilatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6477820 Øst: 485090	Bruksareal totalt:	185		vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	25	0	25	0	0	0	0	
H02	0	80	0	80	0	0	0	0	
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31451 Lystheia 10	H0101		Bolig	185	4	Kjøkken	2	2	305/1020

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	THELIN GUNNAR			

Bygningsnr:	21 625 116	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	25.09.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	71	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.10.2002
	Nord: 6477832 Øst: 485084	Bruksareal totalt:	71	Avløp:		Tatt i bruk:	27.07.2004
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	25	25	0	0	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/1020

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	THELIN GUNNAR			

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 729 263

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477833 Øst: 485086

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Bygging avlyst

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 62

Bruksareal totalt: 62

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 2

Vannforsyning: 62

Avløp: 62

Har heis: 0

Ant. rom: 0

Kjøkkentilgang: 0

WC: 0

Matrikkelenhet: 305/1020

Datoer

Rammetillatelse: 17.02.1999

Igangsettingstillatelse:

Bygging avlyst:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

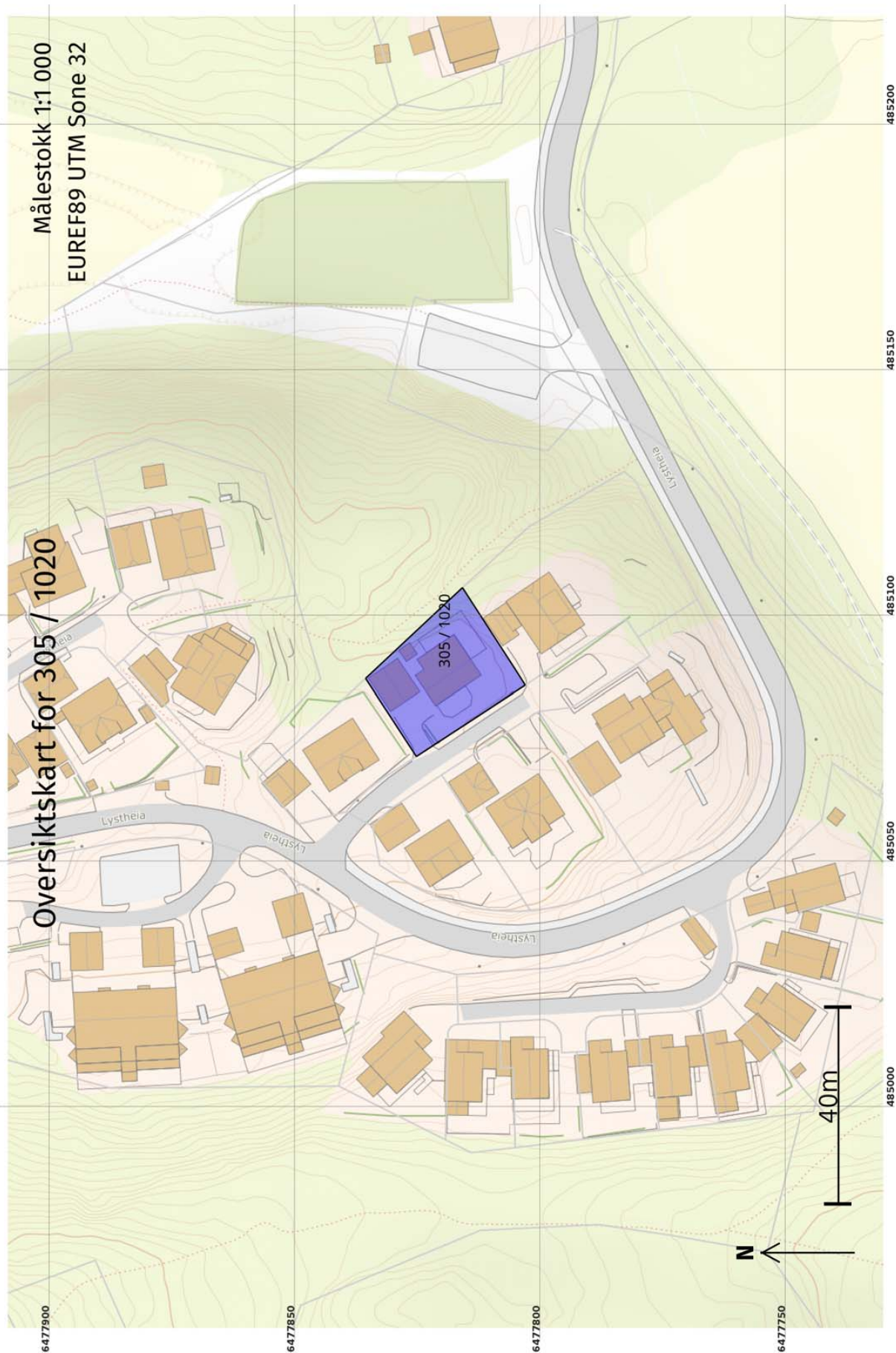
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	18	18	0	0	0	0	0
H01	0	0	44	44	0	0	0	0	0

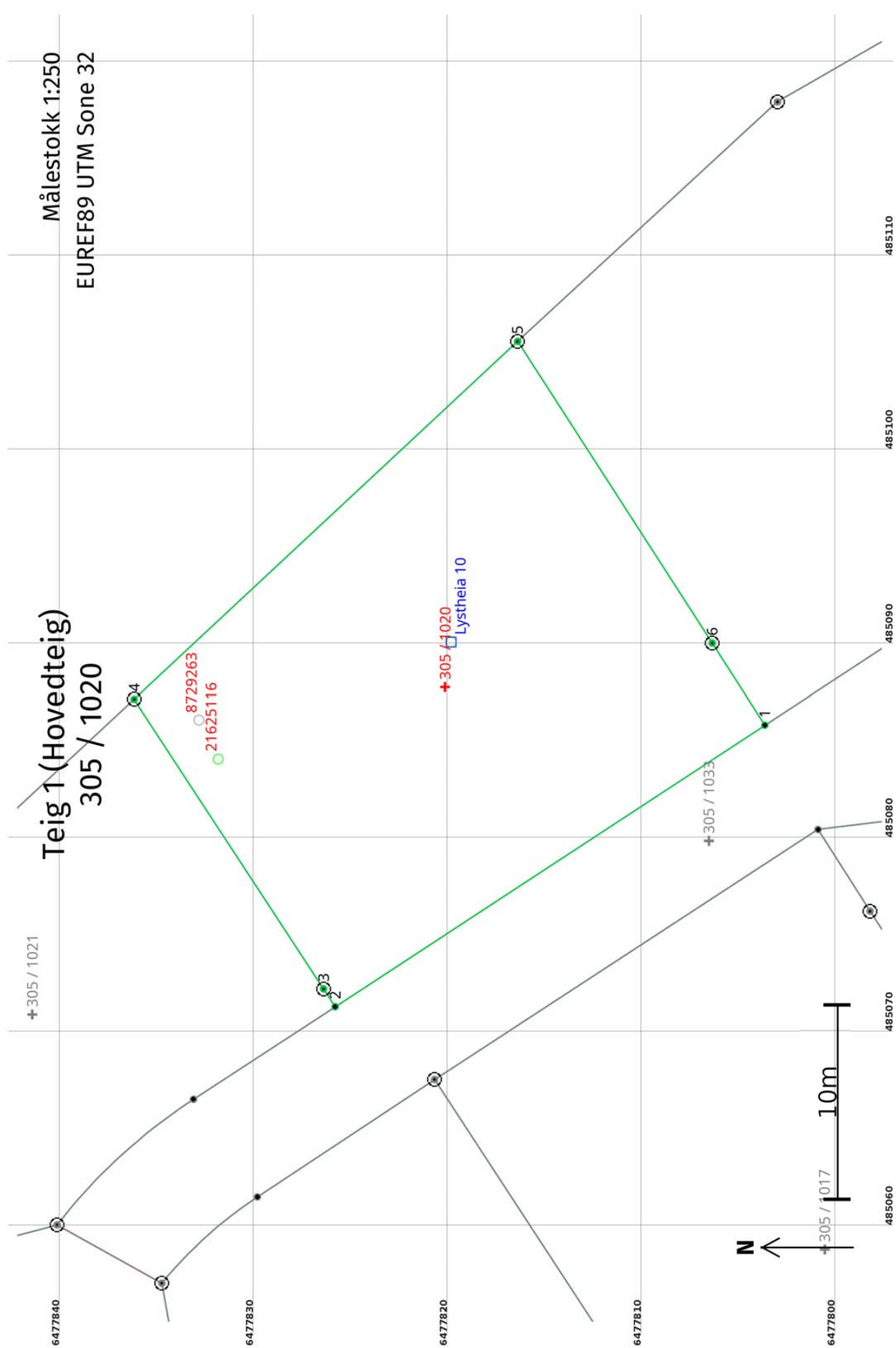
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	305/1020

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BOGENES KJELL OG EIREEN		BLØDEKJÆRHEIA 21





Areal og koordinater

Areal: 562,9
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6477820 Øst: 485088

Grensepunkt / Grenselinje

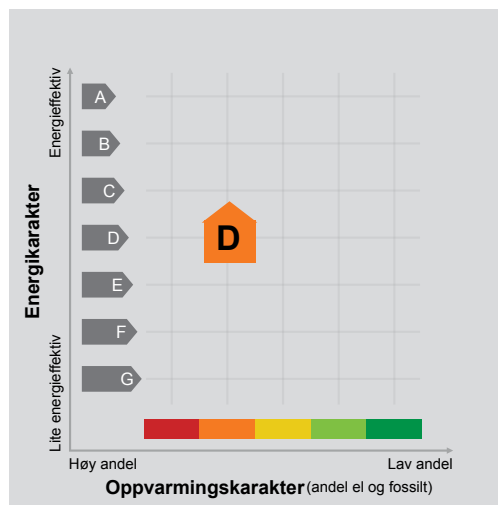
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477803,83	485085,74	26,47	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
2	6477825,97	485071,24		Umerket	10 Terrengmålt		
3	6477826,57	485072,16	1,10	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
4	6477836,33	485087,07	17,82	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
5	6477816,57	485105,49	27,01	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
6	6477806,54	485089,95	18,50	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	14
			5,01				

ENERGIATTEST



Adresse	Lystheia 10
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	1020
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8729255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120257
Dato	14.05.2025



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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2000
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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



Nabolagsprofil

Lystheia 10 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	8 min	0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min	6.5 km
Kristiansand Kjevik	50 min	

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	25 min	1.8 km
219 elever, 10 klasser		
Hisøy skole (1-10 kl.)	6 min	3 km
468 elever, 24 klasser		
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	7 min	3.8 km
146 elever, 9 klasser		
Stinta skole (1-10 kl.)	10 min	5.4 km
553 elever, 32 klasser		
Arendal videregående skole	11 min	5.8 km
880 elever, 30 klasser		
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

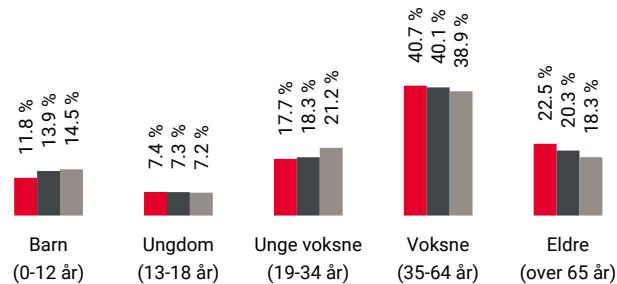
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	18 min	1.4 km
35 barn		
Strømmen barnehage (0-5 år)	30 min	2 km
58 barn		
Stemmehagen barnehage (1-5 år)	6 min	2.7 km
71 barn		

Dagligvare

Joker Hisøy	19 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 His	21 min	
PostNord		
	1.6 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



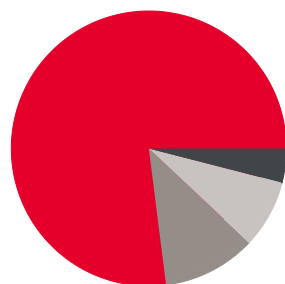
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Skovlyst aktivitetsområde Ballspill	8 min	0.6 km
	Nyskogen balløkk og asfaltflate Ballspill	12 min	0.8 km
	Arendal Sport og Fitnesssenter	10 min	
	Aktiv Trening Arendal	10 min	

Boligmasse



77% enebolig
4% rekkehus
11% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

8 min



Vitusapotek Maxis

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



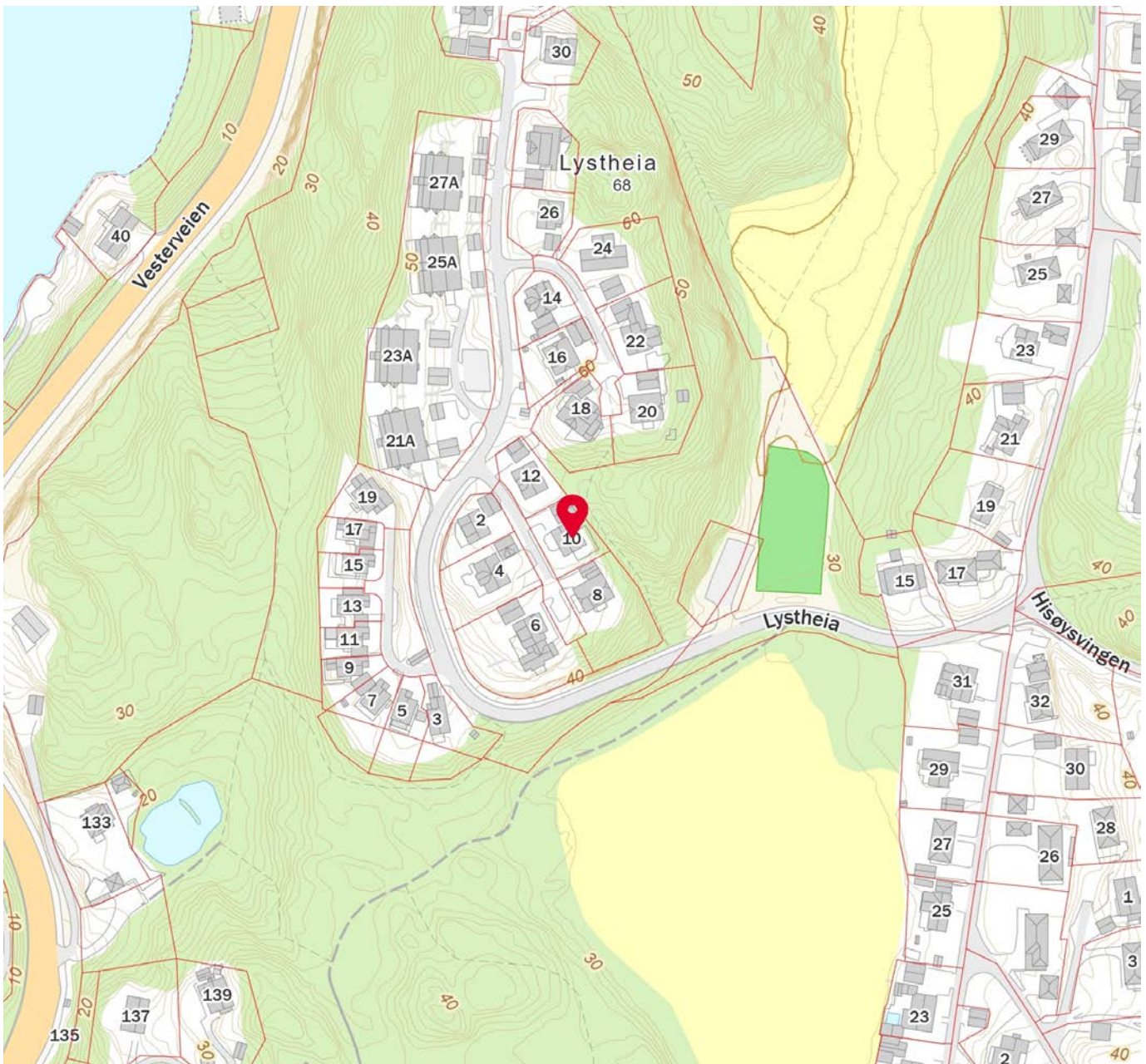
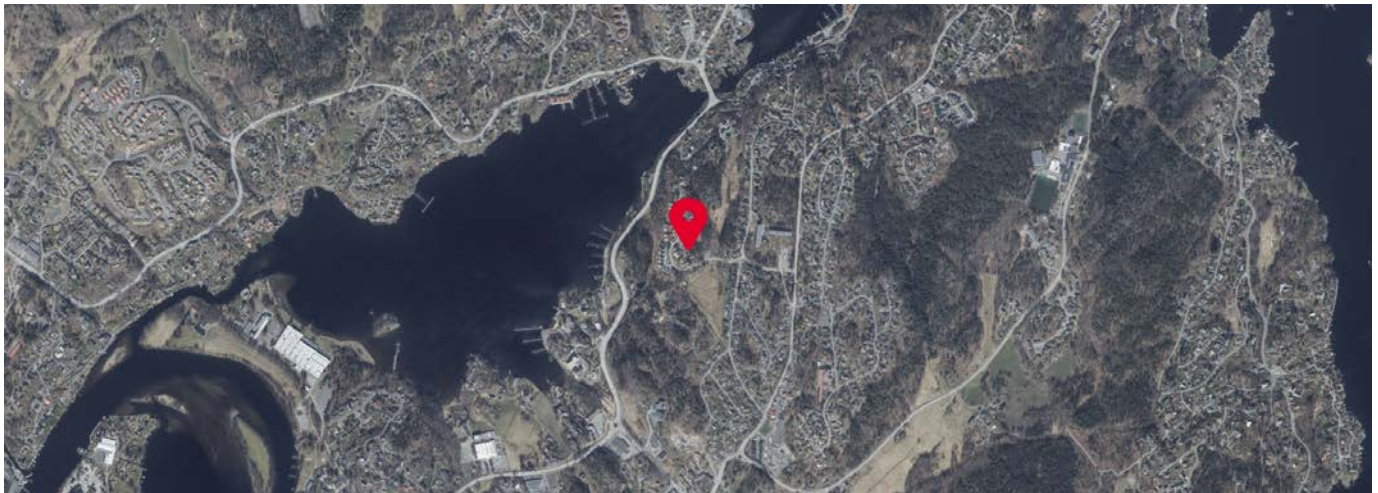
0%

44%

Lystheia
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Lystheia 10
4817 HIS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre