

**aktiv.**





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 213 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 713 890,-  
**Selger:** Tor Edvard Thorgrimsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1878  
**BRA-i/BRA Total** 156/174 kvm  
**Tomtstr.:** 335 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 432, bnr. 407  
Gnr. 432, bnr. 444  
**Oppdragsnr.:** 1409260020

# Velkommen til Heiveien 3!

En sjelden eiendom med en flott, sentral og solrik beliggenhet! Idyllisk plassert ved byfjorden inn mot Arendal sentrum og ved utløpet av idylliske Nidelva! Her kombineres maritime kvaliteter, privat atmosfære og nydelige omgivelser.

Eiendommen byr på en imponerende dypvannsbrygge med svært gode båtfasiliteter, perfekt for den som ønsker enkel tilgang til skjærgården året rundt. Det sjarmerende annekset/sjøhuset tilfører eiendommen både karakter og fleksibilitet med en sosial møteplass helt i vannkanten!

Fine uteplasser over flere nivåer, pent opparbeidet med sjøutsikt som bakteppe i alle retninger.

En meget innholdsrik og tiltalende eiendom med smart planløsning som gjør at boligen integreres i annekset på brygga!

IKKE BOPLIKT!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	85
Andre vedlegg .....	88
Budskjema .....	129

# Heiveien 3

## **Areal**

BRA - i: 156 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 174 kvm

TBA: 7 kvm

## **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 kvm Bad, vaskerom, mellomgang, 2 ganger, 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Vindfang, hall, toalettrom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Gang, bod, soverom, soverom med alkove og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Balkong med utgang fra stue

## **Anneks/sjøhus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 23 kvm Gang, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 2 kvm Loft

## **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Annekset:

Kun deler av 2. etasje har målbart areal iht. NS-3490 grunnet liten innvendig takhøyde. Det totale gulvarealet i 2. etasje er 21m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

335 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt over flere nivåer og uteplasser som man kan forflytte seg etter solforholdene. Balkong med utgang fra stue hvor man har flott utsikt over sjøen og områdene rundt. Her er det også en nyere markise som man kan trekke helt ut. I tillegg er det en avtagbar le-vegg laget av seilduk.

Stor dypvannsbrygge (ca. 15 meter) med badetrapp og utepeis for hyggelige kvelder! Direkte inngang til annekset/sjøhus innredet med gang, stue/kjøkken og loft.

Uteområdene forøvrig er pent opparbeidet med stakittgjerde, steintrapp med smijensrekke, flaggstang, murer og blomsterbed. Fra garasjen er det trapp ned mot inngangspartiet hvor det er etablert en fin, usjenert og lun uteplass med hyggelig beplantning. Asfaltert parkeringsplass og adkost frem til garasje.

Eiendommen består av 2 gårds- og bruksnumre:

Gnr. 432, Bnr. 407: 217 kvm.

Gnr. 432, Bnr. 444: 118 kvm.

### **Beliggenhet**

En sjelden eiendom med en flott beliggenhet! Idyllisk plassert ved byfjorden inn mot Arendal sentrum og ved utløpet av idylliske Nidelva! Her kombineres maritime kvaliteter, privat atmosfære og nydelige omgivelser. Eiendommen byr på en imponerende dypvannsbrygge med svært gode båtfasiliteter, perfekt for den som ønsker enkel tilgang til skjærgården året rundt. Det sjarmerende annekset/sjøhuset tilfører eiendommen både karakter og fleksibilitet med en sosial møteplass helt i vannkanten! Fine uteplasser over flere nivåer, pent opparbeidet med sjøutsikt som bakteppe i alle retninger.

Gangavstand til Arendal sentrum. En hyggelig rusletur hvor man kan gå langs vannkanten størstedelen av veien. Nær Maxis varesenter med dagligvarebutikker, apotek m.m. Kort avstand til busstopp med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum.

**Adkomst**

Se vedlagte kart.

**Bebyggelsen**

Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1878, og er påbygd og ombygd i flere omganger.

Anneks/sjøhus ble oppført i 1998.

Garasje i 2000.

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse.

**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, i 2012 av Bringsverd VVS. Beskrivelse av arbeidet: Innvendig rør i rør på kjøkken, toalett og vask i gang ble ble montert. Nytt dusjkabinett og vask ble skiftet i 2.etg. Nye rør til badrom i kjeller. Nytt toalett og vaskeservant ble montert i tillegg til uttak til vaskemaskin og flytting av dusjkabinett. Montert «vannskap» til rør i rør-anlegg. Ny stoppekran og vannmåler montert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Terna Bygg/byggmester Paulsen

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på huset. Kott tid før vi overtok huset i 2012 ble alle vinduene, bortsett fra badvinduet,skiftet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Hoel

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kjøkken i anneks ble montert. Vann ble koblet til i anneks og deler av kjelleren. Kloakkpumpe med kontrollpanel ble montert. Nytt utvendig rørsystem i plast ble tilkoblet kommunalt anlegg.

Hvilket år ble jobben fullført?: Ca. 2000

Firmanavn: Marcussen Elektro/Sønnico

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gang, vindfang, deler av kjøkken. Eksakt årstall er usikkert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Egeninnsats/Meg selv; er tidligere elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på bad i 2.etg., vaskerom kjeller og vaskerom bad i kjeller.

Ufaglært. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Fliser på gulv i på vaskerom og bad i kjeller.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Sluk på bad i 2. etg. og bad i kjeller.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja i 1997 av Byggmester Paulsen/Terna Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på hele huset og lagt nye leirstein/teglstein samtidig som annekset ble bygget. Garasje ble bygget, og ny pipehatt montert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Roland AS

Beskrivelse av arbeidet: Brygga ble pelet og bygget. Det meste av brygga, som er ca.15 m lang, er dypvannsbrygge.

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

Ja, ufaglært i 2016. Beskrivelse av arbeidet: Legging av grunnmurspapp og drenerør. Utført i forbindelse med kloakkpumpe og rør til kloakkpumpe på østsiden av huset.

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

Tidlig om våren har vi observert noen få små maur, som forsvinner igjen etter relativt kort tid.

I kjelleren er det begrenset omfang av munkelus, som vi har sprayet ved behov.

Ved rensing av sluk, har det av til forekommet sølvkre i sluken, men ikke observert noe utover dette.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Er selv faglært innen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Div. elektriske installasjoner. Hele det elektriske anlegget er godkjent av Agder Energi v/ Reilers el. Sikkerhet a/s. rapport kan fremlegges v/behov

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja  
1960 tidligere eier bygget om huset som er fra 1878. I 1970 ble begge kvistene på huset bygget. Fra 1970 fem til 2017 har huset blitt betydelig oppgradert.  
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, alt av utbygging er godkjent av Arendal kommune.

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

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

Ja, det har tidligere vært knyttet uenighet til naboeiendom, gnr.432/18, 432/498 om bruksrett til fellesarealet. Uenigheten ble behandlet i Aust-Agder Tingrett og Lagmannsrett. Domsavsigelse fra 22.12.2014 som gir omliggende eiendommer full rett til fellesparkering, gjesteparkering og snølagring. Det er uomtvistet at eiendommene har atkomstrett over eiendommen ??

### **Innhold**

En meget innholdsrik bolig med smart planløsning som gjør at boligen integreres i annekset på brygga!

Enebolig:

1. etasje: Entre med skyvedørsgarderobe, toalettrom med vask, hall med trapp opp til 2. etasje, kjøkken med innredning i slett, lys utførelse med integrert oppvaskmaskin og stekeovn med induksjonstopp. Lys og fin stue med flere møbleringssoner og kleberstensovn, mye vinduer med et gjennomgående og fint lys samt en flott sjøutsikt! Fra stue er det dør ut til solrik balkong. Her er det markise som man kan dra helt ut samt etablert en le-vegg av seilduk som man enkelt kan montere av og på.

2. etasje: Gang, bod, soverom med plassbygde skap samt et soverom med alkove som er innredet med køyeseng, bad med dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

U. etasje: Underetasjen har adkomst utenfra med dør samt via trapp ned fra kjøkken. Denne trappen leder direkte ned til praktisk vaskerom med utslagsvask.

Denne etasjen inneholder ellers mange boder med god lagringsplass samt et bad med dusjkabnett, servant og toalett. Videre er det en mellomgang som leder direkte inn til 2. etasjen på annekset ved brygga.

Anneks ved brygge:

1. etasje: Inngang fra bryggeområdet inn til vindfang/gang. Lys og fin stue/kjøkken i åpen løsning med dobbelfløyedør ut mot bryggeanlegget. Her kan man åpne døren når man sitter i stuen, og får følelsen av å være "i sjøen".

2. etasje: Fra stue er det trapp opp til 2. etasje som har et gulvareal på 25 kvm. Herfra er det dør inn til boligens underetasje hvor man har bad og toalett.

Garasje med automatisk portåpner og også her god lagringsplass.

### **Standard**

Eiendommen er oppført i 1878, senere ombygd og tilbygget i flere omganger. Selger har gitt følgende opplysninger om påkostninger og oppgraderinger.

2023 Malt boligen utvendig 2 strøk

2016 Nytt offentlig vann og avløp på tomt inkl. pumpe til avløp

2012 Tilbygg stue og bad underetasje og 2. etasje.

2010 Tilbygg vindfang og kjøkken.

1999 Nye vinduer

1997 Ny takteking

1970 Etablring av takoppløft i 2 etasje

Anneks

2016 Tilkoblet vann og avløp

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport som viser at følgende punkter har TG2:

Terrengforhold

Grunnmur

Drenering og fuktsikring

Kledning

Vinduer og ytterdører

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Krypkjeller

Bad - U- etasjen

Bad 2. etasje

Kjøkkeninnredning

Innvendige overflater  
Innredning  
Etasjeskiller  
Vann og avløprør  
Varmtvannsbereder

Følgende punkter har TG3:

Ventilasjon på toalettrom, stipulert til kr. 15.000,-  
Vaskerom i underetasje, stipulert til kr. 300.000,-  
Bad i underetasje, stipulert til kr. 150.000,-

Det anbefales å lese vedlagte tilstandsrapport nøye. Denne er som et vedlegg i salgsoppgaven.

### **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 på kjøkken medfølger: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn med induksjonstopp.

Lampetter i stue medfølger ikke.

### **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**

2023 Malt boligen utvendig 2 strøk  
2016 Nytt offentlig vann og avløp på tomt inkl. pumpe til avløp  
2012 Tilbygg stue og bad underetasje og 2. etasje.  
2010 Tilbygg vindfang og kjøkken.  
1999 Nye vinduer  
1997 Ny taktekking  
1970 Etablering av takoppløft i 2 etasje

Anneks

2016 Tilkoblet vann og avløp

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

### **Parkering**

Tilhørende garasje med automatisk portåpner samt parkeringsplass.

### **Solforhold**

Eiendommen har svært gode solforhold året rundt, inkludert vintersol. På sommerstid nyter man den aller første morgensolen, og solen følger eiendommen hele dagen frem mot kveld. Ved bryggen kan man nyte solen fra tidlig morgen og frem til ca. kl. 18.00, før man enkelt kan trekke videre opp til uteplassen ved inngangspartiet, hvor kveldssolen varer til rundt kl. 20.00.

Tomten byr på flere soner å oppholde seg i gjennom dagen – enten man ønsker å sitte på balkongen, bryggen eller ved inngangspartiet – slik at man alltid kan finne en lun og solrik plass.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Ved samt elektrisk.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

### Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 kr. 17 853,-

Dette inkluderer eiendomsskatt garasje pr år kr. 319,- samt eiendomsskatt bolig pr år kr. 4 606,-

Renovasjon Kr. 5 108,- pr. år.

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 817 252

Som sekundærbolig: kr 3 269 009

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 432, bruksnummer 407 i Arendal kommune. Gårdsnummer 432, bruksnummer 444 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:

4203/432/407:

10.12.2007 - Dokumentnr: 1015587 - Jordskifte

Sak nr. 0900-2006-0010.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2016 - Dokumentnr: 73014 - Jordskifte

Sak nr. 900-2014-0032 Heiveien.

Aust-Agder jordskifterett.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1978 - Dokumentnr: 2804 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:432 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920066 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:407

06.02.2017 - Dokumentnr: 109893 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:432 Bnr:18

Bestemmelser om vedlikehold

Med flere bestemmelser

10.12.2007 - Dokumentnr: 1015587 - Jordskifte

Sak nr. 0900-2006-0010.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1982 - Dokumentnr: 1640 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:432 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698740 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:444

4203/432/444:

10.12.2007 - Dokumentnr: 1015587 - Jordskifte  
Sak nr. 0900-2006-0010.  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2016 - Dokumentnr: 73014 - Jordskifte  
Sak nr. 900-2014-0032 Heiveien.  
Aust-Agder jordskifterett.  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1978 - Dokumentnr: 2804 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:432 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920066 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:407

06.02.2017 - Dokumentnr: 109893 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:432 Bnr:18  
Bestemmelser om vedlikehold  
Med flere bestemmelser

10.12.2007 - Dokumentnr: 1015587 - Jordskifte  
Sak nr. 0900-2006-0010.  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1982 - Dokumentnr: 1640 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:432 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698740 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:444

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det finnes imidlertid ferdigattest etter på bygg, datert 08.01.1974.

Det foreligger vedtak for godkjenning på alt utført arbeid som er opplyst om. Det foreligger imidlertid ikke ytterligere ferdigattester.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.01.1974.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Ledninger for vann og avløp er plassert under naboeiendom. Det foreligger en tinglyst rettighet om påkobling, bruk og vedlikehold av denne.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Bygningen er registrert i Sefrakregisteret.

Reguleringsplan: Uregulert

Se vedlagte arealplanstatus.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](mailto:help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt salgsprovisjon på 1,2 % av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

### **Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
[gina.jorgensen@aktiv.no](mailto:gina.jorgensen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 275

### **Ansvarlig megler bistås av**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
[gina.jorgensen@aktiv.no](mailto:gina.jorgensen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 275

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026































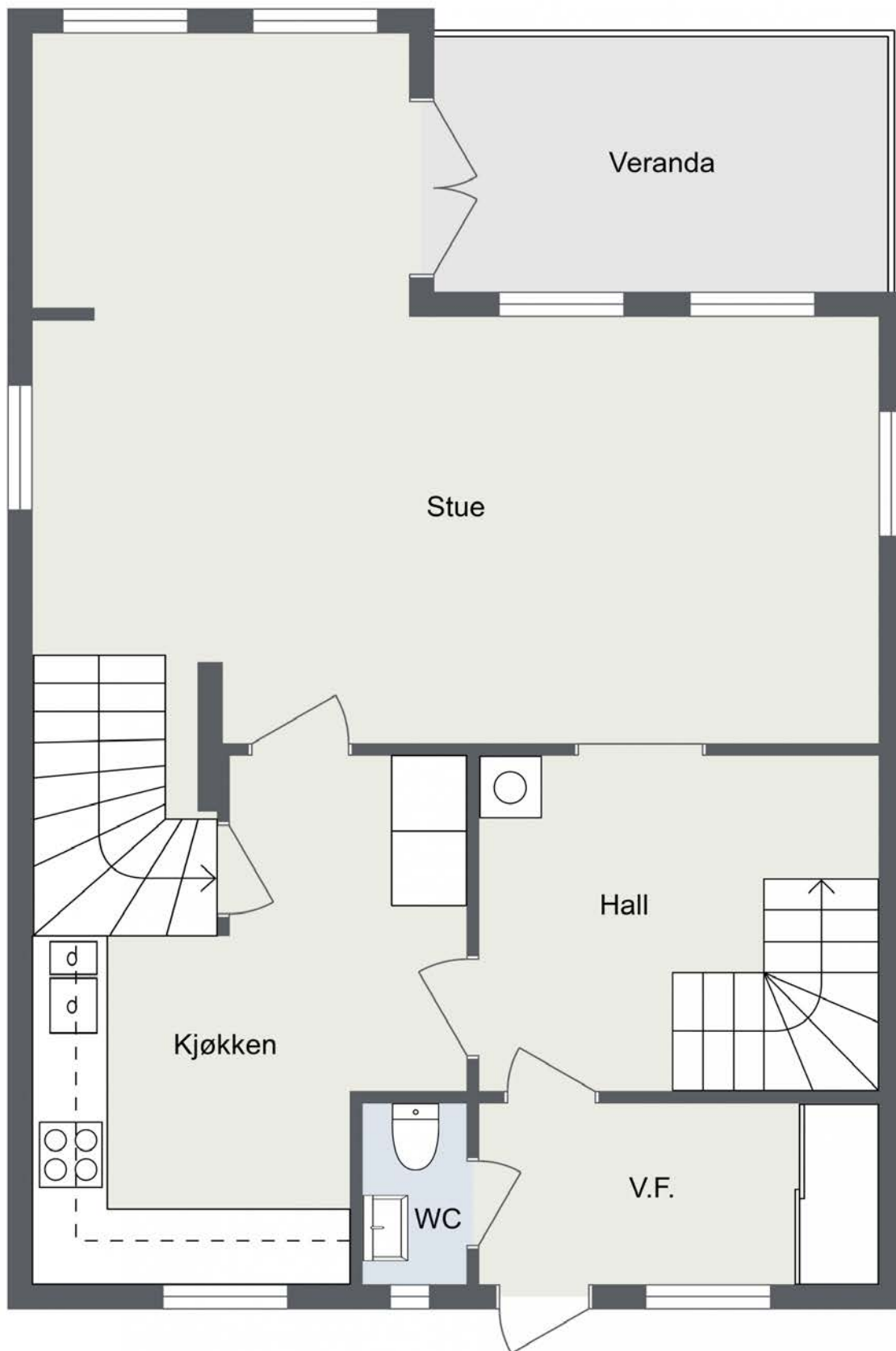




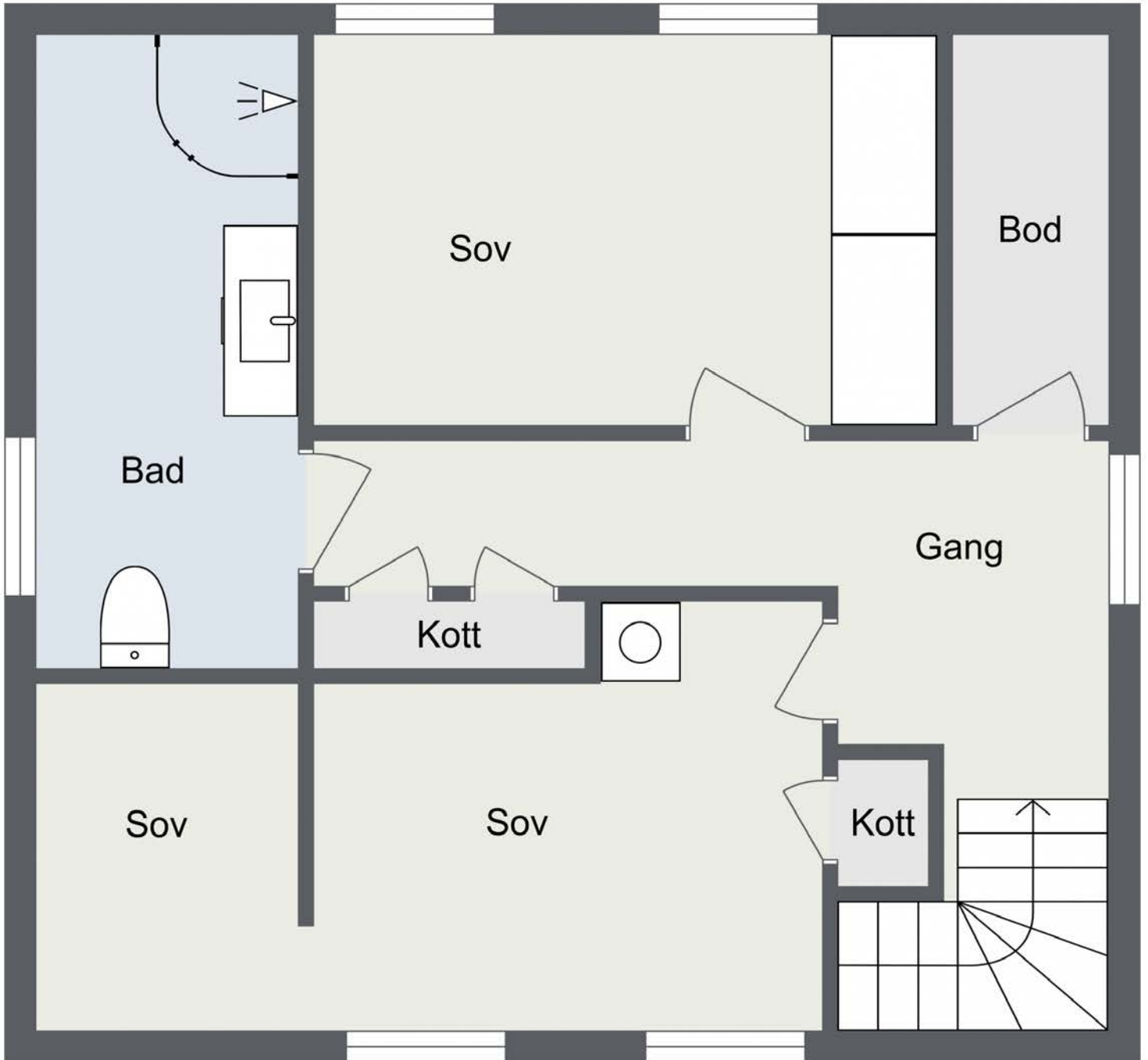




# 1. etasje

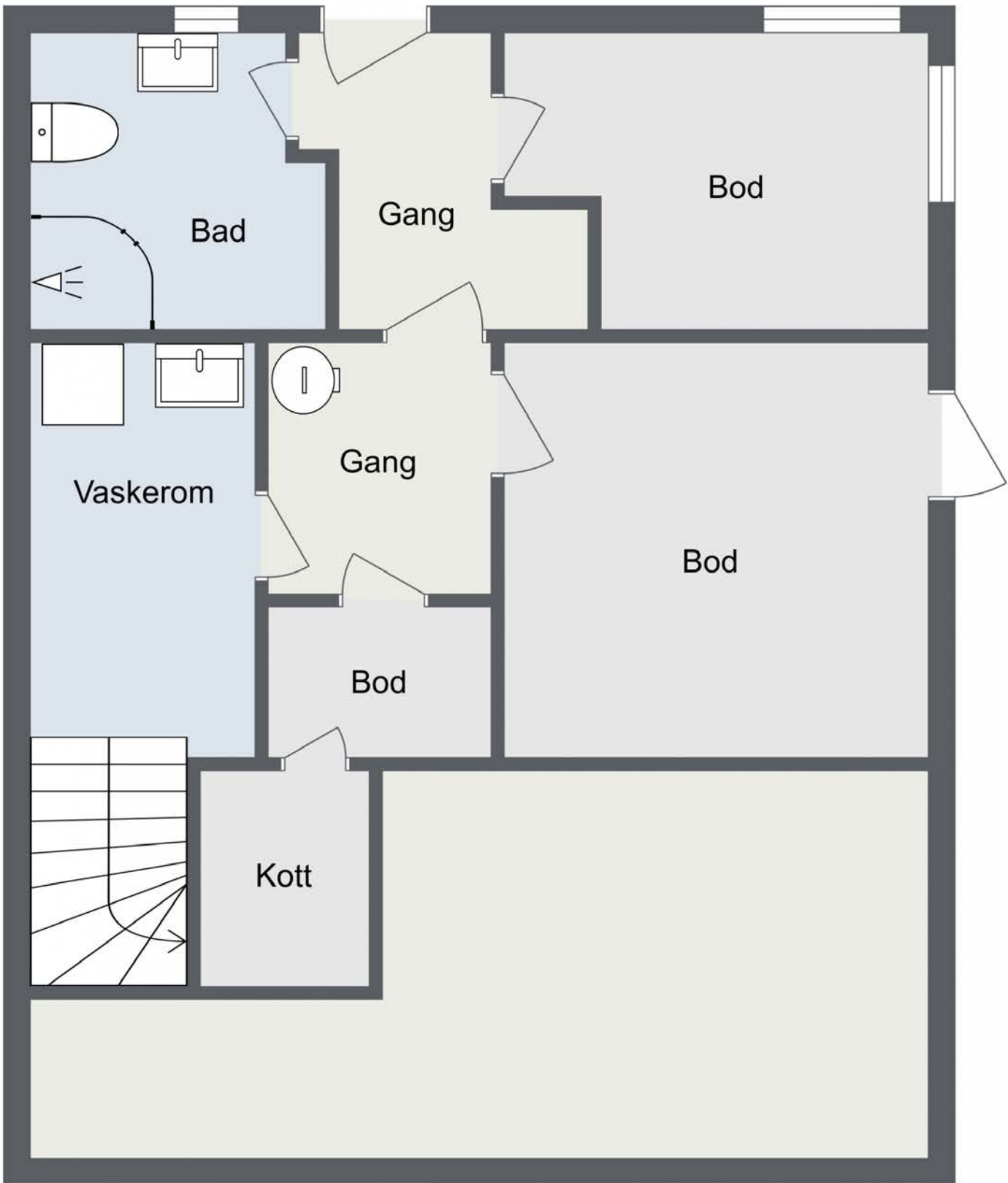


# Loft

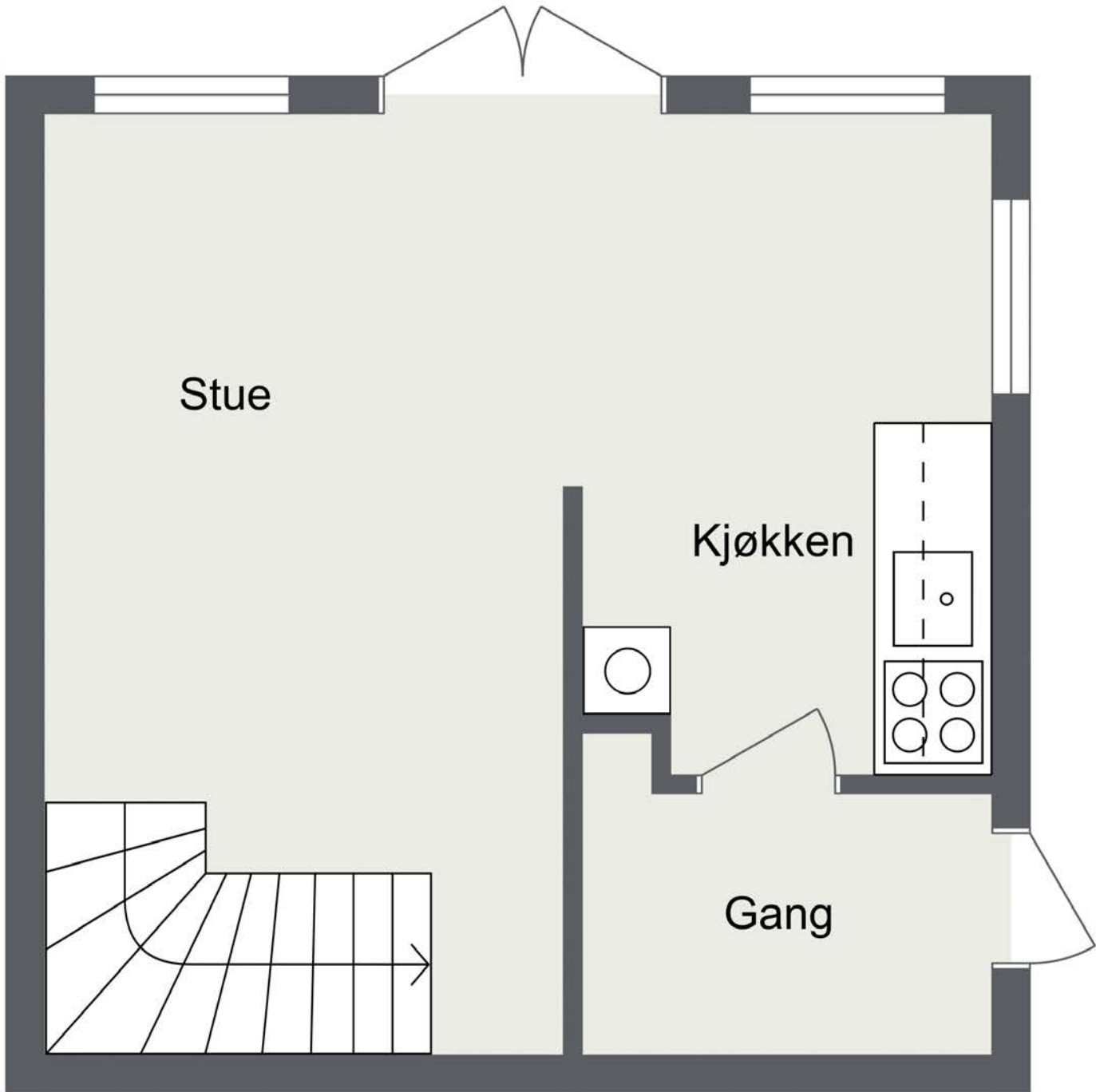


IMAGEDAY

# U. etasje



# Anneks 1.etg



IMAGEDAY

# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr: 432 Bnr: 407



**Bygningssakkyndig**  
Asle Risholt

**Rapport kode:** 808946

**Opprettet:** 27.04.2026

**Utskrift:** 11.05.2026



### **Erik Sørensen AS**

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





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig 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 - Asle Risholt

### Bygningssakkyndig

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



Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:  
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.  
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.  
Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.  
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.  
Brygge er ikke inspisert.  
Veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert, er definert som nordvendt.

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 - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**  
27 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

#### Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk



## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

## Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

**TG 2**  
18 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

## Drenering

Drenering og fuktsikring

## Yttervegg

Kledning

## Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

## Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

## Renner, nedløp og beslag

Beslag

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

## Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

## Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

## Innvendige overflater

## Kjøkken

Innredning

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

## Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### TG 3

3 stk

##### Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

##### Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

300 000,-

##### Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

15 000,-

**Estimerte kostnader på TG3 465 000,-**

#### TG IU

2 stk

##### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

##### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik og sentral tomt.

Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet tilbygg kjøkken/vindfang, bad og tilbygg i stue.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved blant annet drenering og våtrom.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent:

Tor Edvard Thorgrimsen

Rekvirent dato:

09.04.2026

### Besiktigelse

Til stede:

Bygningssakkyndig Asle Risholt  
Tor Edvard Thorgrimsen

Besiktigelsesdato:

24.04.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Heiveien 3, 4839 Arendal

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
432	407

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Tor Edvard Thorgrimsen

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	05.05.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1878	2023	Malt boligen utvendig 2 strøk
	2016	Nytt offentlig vann og avløp på tomt inkl. pumpe til avløp
	2012	Tilbygg stue og bad underetasje og 2. etasje.
	2010	Tilbygg vindfang og kjøkken.
	1999	Nye vinduer
	1997	Ny taktekking
	1970	Etablering av takoppløft i 2 etasje

### Kommentar til bygning

Årstall for tiltak er ca.

### Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 2000		

### Anneks

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca 1998	2016	Tilkoblet vann og avløp



## 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
Underetasjen	34	
1. etasje	57	7
2. etasje	40	
<b>Sum:</b>	<b>131</b>	<b>7</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>131</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasjen	<b>BRA-i:</b> Bad, vaskerom, mellomgang, 2 ganger, 3 bodar.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Kjøkken, stue, vindfang, toalett. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> 2 soverom, bad, gang, bod.

### Anneks

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	23
2. etasje	2
<b>Sum:</b>	<b>25</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>25</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue/kjøkken, gang.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Loft

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	18
<b>Sum BRA:</b>	<b>18</b>

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Romfordeling

Etasje

Romtype

1. etasje

**BRA-e:** Garasje.

### Kommentar til arealopplysninger

Annekset:

Kun deler av 2. etasje har målbart areal iht. NS-3490 grunnet liten innvendig takhøyde.

Det totale gulvarealet i 2. etasje er 21m<sup>2</sup>.



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Tomt skråner mot side sør av boligen.  
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Terrengforhold.

##### Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjonen under terreng.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra 2016 og er offentlig tilkoblet.  
Avløp er med privat pumpe i fra 2016, er ikke inspisert.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong og Leca, har pusset overflater.  
Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.  
Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig betongtrapp side vest.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og trapp går i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom trapp og grunnmur.

##### Konsekvens:

Økt fuktpåkjenning på muren ved trapp.  
Sprekker og løs puss kan fukte inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylt vegg side øst i 2016, ingen synlig grunnmursplate på resterende sider.

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr underetasje.

Halve brukstiden på den opprinnelige drenering er nå passert.

Fukt påvist i underetasjen, tyder på at utvendig drenering og fuktsikring ikke fungerer tilstrekkelig.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ikke tilstrekkelig utvendig drenering/fuktsikring.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning øker risikoen for utvikling av fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk og laftet plank.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

#### Kledning

Boligen har liggende kledning.

Deler av kledningen er fra 1970, hovedsakelig på gavlveggene.

Resterende kledning er av nyere dato og er sløyfet ut i fra vindsperre.

Kledning i fra 1970 ikke er lektet ut fra vindtett, det gir økt risiko for råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Deler av kledning har lite avstand til terreng/platting på side nord, vest og på terrasse i 1 etasje.

Kledning har vanlig elde mht. alder.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse/terrengnivå og deler av kledning er ikke lektet ut.

Konsekvens:

Liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse gir risiko for økt fuktpåvirkning på nedre del av kledningen og medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørking for konstruksjonen og øker risikoen for fuktskader i kledning og underliggende trekonstruksjoner.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og dørene er i tre med koblet glass, hovedsakelig i fra 1999. Et vindu i underetasjen er med isolerglass. Enkelte ytterdører går trått og trenger noe justering.

Vinduer montert i grunnmur mangler beslag under vinduer og noe sprekker i puss ved enkelte vinduer.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.

Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende beslag under vinduer, sprekker i puss og slitasje på hengsler og karm.

Konsekvens:

Manglende beslag gir økt fuktpåkjenning på vegg og sprekker i puss kan videreutvikle seg og løsne.

Dører som går trått gir økt mekanisk belastning på hengsler og dør, noe som kan resultere i redusert forventet levetid.

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse i 1. etasje med terrassebord og rekkverk i tre.

Det er rom under terrassen.

Underliggende tekking er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang, er dekket av terrassebord.

Avrenning er til takrenne på sørsiden.

Lufting er etablert i et mindre overheng langs ytterkantene av terrassen.

Tekking er utført med takmembran fra 2012.

Terrasse har normal elde iht. alder.

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav, det medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak.

Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Luke for inspeksjon til øverloft må monteres.

Ventiler til øverloft er montert i gavlvegger.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein.

Undertak er bord og papp, på tilbygg i stue består undertaket av duk.

Tekking på hovedbygg er i fra ca. 1997.

Halve brukstiden på tekkingen er nå passert på hovedbygget.

Sørsiden av takoppløft er ikke inspisert, ikke synlig fra bakkenivå.

Det ble vurdert som ikke sikkert og foreta inspeksjon på taket.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.

Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 1

##### Utstyr på tak

Stigtrinn og snøfangere er montert.

På tilbygg mot nord er det kun etablert snøfangere over inngangsdør.

Dette er vurdert som ok, da takflaten det potensielt kan forekomme snøras fra er liten, og avstanden til terreng er begrenset.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### 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, enkelte til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Noe rust på enkelte skruer på nedløpsklammer, hovedsakelig estisk betydning.

**TG 2**

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Takfotbeslag flasser på takoppløft mot nord.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Redusert overflate behandling kan gi redusert levetid på beslag.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

##### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Grunnmur er i Leca og betong.

Gulv er i betong enkelte rom har fliser og plater.

Betonggulv har noe riss enkelte steder.

Hulltaking er ikke utført da vegger ikke er foret ut og grunnmur er synlig.

Forhøyede fuktverdier påvist i yttervegger i boder mot nord og i gulv enkelte

steder langs nordveggen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning øker risikoen for utvikling av fuktskader og råte

i tilstøtende bygningsdeler.



## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendig inspeksjon er mulig

Det er krypkjeller under deler av opprinnelig bolig mot nord. Krypkjeller er kun begrenset inspisert via ventil åpning i mur i fra rom under trapp i underetasjen, mulighet for utvidet inspeksjons må etableres. Det er lite høyde i krypkjeller.

Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom denne byggemetoden ofte er utsatt for skjulte fukt- og råteskader.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, begrenset inspeksjon og liten fri høyde i krypkjeller.

Konsekvens:

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan skjulte fukt-, råte- eller insektsrelaterte skader ikke utelukkes.

## Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra 2012

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fukt-skader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt murpuss og noe plater.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk er utført i plast.

Rommet har ikke membran i våtsoner.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen membran montert.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Konsekvens:

Manglende membran i våtsoner innebærer en økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan resultere i skjulte fuktskader, redusert levetid for berørte bygningsdeler.

### Anbefalt tiltak:

Det må etableres en godkjent membranløsning i våtsoner i henhold til gjeldende forskrifter.

Inntil full utbedring er gjennomført, anbefales det at eksisterende løsning med dusjkabinett videreføres, da dette leder vann direkte til sluk og reduserer risikoen for fuktbelastning på øvrige overflater.

### Estimert kostnad:

150 000,-

### Kommentar til estimert kostnad:

Gjelder fjerning av flis på gulv, montering av membran og flis i våtsoner på gulv og vegger.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning består av servantskap, dusjkabinett og toalett.

Har normal slitasje iht. alder

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført, grunnet vegger er i mur.  
Overflatesøk utført i rommet uten avvik.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Bilder



Sluk under dusjkabinett

## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra 2012.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, kun lokalt fall rundt sluken, resterende er flatt. Tett oppkant ved dør.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse, ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Konsekvens:

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater med strie.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



**TG 1**

### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system, avrenning ok.

**TG 1**

### Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

**TG 2**

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Rommet er innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinett har en sprekk i gulvet.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Slitasje.

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk.

**TG 0**

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking utført i fra soverom bak dusjen.

Ingen avvik.

Oppbygging: Sponplate, reisverk, isolasjon, sponplate

### Bilder



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking



## Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er belagt med fliser, ingen sluk i rommet. Enkelte fliser har bom og riss i fuger.

#### Overflater - Vegger

Veggene er i pusset mur og noe panel.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen membran og sluk er montert.

Det er etablert et dreneringshull i gulvet under vaskemaskinen som går direkte til terreng.

Dette er ikke godkjent som avrenning.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

#### Ventilasjon

Kun ventil i vegg.

Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da vegger er hovedsakelig i mur og vannrør er synlig i rommet.

På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som unødvendig, fordi ytterligere inngrep ikke ville gitt relevant informasjon.

**TG 3**

#### Samlet vurdering:

Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Full renovering må påberegnes for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke bygget for bruk som vaskerom, rommet mangler tettesjikt og sluk i gulv.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Ingen sluk i rommet, manglende membran i våtsone og ikke tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens:

Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging i gulv- og veggkonstruksjoner ved vannbruk eller lekkasje.

#### Anbefalt tiltak:

Rommet må renoveres og bygges opp som våtrom i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



**Estimert kostnad:**  
300 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimatet gjelder montering av sluk i gulv, støp av nytt gulv med fall til sluk og montering av membran og fliser i våtsoner.

### Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

#### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 3

**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon etablert i rommet, skal være mekanisk iht. NS3600.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Ingen ventilasjon i rommet.

Konsekvens:

Liten luftutskifting.

**Anbefalt tiltak:**

Montere EL. vifte.

**Estimert kostnad:**

15 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Montering av elektrisk vifte i vegg.

TG 1

**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning med servantskap og toalett.

### Innvendige overflater

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige overflater har normal slitasje iht. alder.

Opprinnelig bolig er i fra 1878 og noe skjevheter i overflater må forventes, ingen større avvik registrert.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, enkelte dører trenger justering.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens:

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med korkgulv.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med panelplater.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

##### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har generelt normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning i fra 2010 er med slette fronter og benkeplate i laminat.

Mellom vegg og benkeplate mot øst er det en glipe på ca. 10mm og en skade i benkeplate ved vasken.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Glippe mot vegg er utførelse og skade er mekanisk påkjenning.

Konsekvens:

Glippe kan føre til at vannsøl og smuss trenger inn bak benkeplaten. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktrelaterte skader på tilstøtende materialer.

Skaden i benkeplaten medfører redusert estetisk kvalitet.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Bilder



Kjøkkenen



Skade i benkeplate

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i hver etasje ved hjelp av laser. Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom. Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1 etasje er kjøkken og vindfang. I kjøkken er det målt totalt avvik på 14mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter. I vindfang er det målt totalt avvik på 8mm og lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2 etasje er soverom mot sør og gang. I soverom er det målt totalt avvik på 13mm og lokalt avvik på 7mm innenfor 2 meter. I gang er det målt totalt avvik på 11mm og lokalt avvik på 6mm innenfor 2 meter.

Det er observert sport etter borebiller i gulvbjelker og enkelte bord i etasjeskille i 1 etasje.

Observasjonene er gjort i krypkjeller.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Spor etter borebille.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



Konsekvens:

Observerte spor etter borebiller gir risiko for redusert bæreevne på trekonstruksjoner.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Innvendige trapper

Trapper er av type sving i tre.

Fra underetasje til 1 etasje mangler håndløper på en side.

Fra 1 etasje og 2 etasje mangler håndløper på vegg og mellomrom mellom spiler i rekke og trinnene er større en dagens krav.

Forholdene medfører reduserer sikkerhet i trappene, økt risiko for fall og innebærer at dagens forskriftskrav til trappens utforming ikke er oppfylt.

#### Bilder



Underetasje til 1 etasje



1 etasje til 2 etasje

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Konstruksjonsoppbygging

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

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

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom i 1 etasje.  
2. etasje har ikke godkjent vindu for rømning.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

##### Radon

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

##### Årsak:

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

##### Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.  
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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

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

NS 3600 - Pkt. 15

#### Vurdering / Avvik

##### Stakittgjerde mot vest

Stakittgjerde på forstøtningsmur mot vest på tomten har liten høyde og oppfyller ikke dagens krav.

Årsak:

Rekkverkets høyde er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Lavt rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør til kjøkken og bad 2 etasje er i plast med rør i rør system, resterende er med kobber.

Stoppekran montert under trapp i underetasjen bak luke i bod.

Halve brukstiden på kobberrør er nå passert.

Fordelerskap er montert i trapp til underetasjen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på kobberrør.

Konsekvensen:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast

Halve brukstiden på deler av rør er nå passert.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på deler av rør



Konsekvensen:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

## TG 2

### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 1998 modell, 200 liter, montert i gang underetasje.

Avrenning fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereder skal ledes til godkjent sluk eller avløp.

Hull i gulv ved bereder er ikke tilfredsstillende avrenning.

### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS3600 og manglende sikker avrenning fra bereder.

Konsekvens:

Manglende sikker avrenning fra bereder kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje fra sikkerhetsventilen.

Med hensyn til alder er det ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 1

### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og enkelte rom.

### Bilder



Stoppekran



Fordelerskap

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### 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 er med betong. Gulvet er i støpt betong.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak.

Konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein.

Undertak består av bord og papp.

Port og vinduer:

Montert leddport i stål og vinduer er i tre.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

#### Bilder



Garasje

**Frittstående byggverk Anneks**

NS 3600 - Pkt. 21

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

Byggeår 1998.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i bindingsverk med liggende kledning, er lektet ut og musebånd montert.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak, er kledd inne.

Ingen tilgang til konstruksjonen.

**Taktekking:**

Taket er tekket med teglstein.

Undertak består av bord og papp.

**Dører og vinduer:**

Dører og vinduer er i tre, har behov for vedlikehold.

Terrassedør trenger justering.

**Innvendig:**

Annekset er innredet innvendig med stue og kjøkken i 1 etasje.

Loft i 2. etasje er innredet med sovealkover.

2 etasje er ikke godkjent som rom for varig opphold, grunnet liten innvendig takhøyde og vinduer er ikke godkjent for rømning.

Gulver er med tregulv og fliser i gang 1. etasje.

Vegger er med malt strie i 1. etasje og panel i 2. etasje.

Himling er med panel.

Innvendig trapp i tre, mangler rekke på en side og knirker noe.

Kjøkken er med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



### Bilder



Anneks

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang 2. etasje.  
Hovedsikring 63 ampere, 14 kurser.

Sikringssskap i anneks montert i gang 2. etasje.  
Hovedsikring 32 amper, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2018	Kontroll utført 05.12.2018 ingen avvik, dokumentasjon fremvist.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp 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	Bereeder 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.



Bilder



El-skap bolig



El-skap anneks

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

## Heiveien 3

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 407

Rapportansvarlig:

Asle Risholt

Opprettet: 27.04.2026

Utskrift: 11.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@aslerisholt.no

Telefon: 99153710



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

## Signatur

### Signatur

Rykene - 11.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tor Edvard Thorgrimsen

---

## Boligen

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

Heiveien 3

4839 Arendal

4203-432/407/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Bringsverd vs

**Beskrivelse av arbeidet:** Innvendig rør i rør på kjøkken, toalett og vask i gang ble ble montert. Nytt dusjkabinett og vask ble skiftet i 2.etg. Nye rør til baderom i kjeller. Nytt toalett og vaskeservant ble montert i tillegg til uttak til vaskemaskin og flytting av dusjkabinett. Montert «vannskap» til rør i rør-anlegg. Ny stoppekran og vannmåler montert.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Terna Bygg/byggmester Paulsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilbygg på huset. Kott tid før vi overtok huset i 2012 ble alle vinduene, bortsett fra badvinduet, skiftet.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Rørlegger Hoel

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye rør til kjøkken i anneks ble montert. Vann ble koblet til i anneks og deler av kjelleren. Kloakkpumpe med kontrollpanel ble montert. Nytt utvendig rørsystem i plast ble tilkoblet kommunalt anlegg.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Marcussen Elektro/Sønnico

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i gang, vindfang, deler av kjøkken. Eksakt årstall er usikkert.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Meg selv; er tidligere elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt varmekabler på bad i 2.etg., vaskerom kjeller og vaskerom bad i kjeller.

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliser på gulv i på vaskerom og bad i kjeller.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk på bad i 2. etg. og bad i kjeller.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

**Firmanavn:** Byggmester Paulsen/Terna Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak på hele huset og lagt nye leirstein/teglstein samtidig som annekset ble bygget. Garasje ble bygget, og ny pipehatt montert.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996

**Firmanavn:** Roland a/s

**Beskrivelse av arbeidet:** Brygga ble pelet og bygget. Det meste av brygga, som er ca.15 m lang, er dypvannsbrygge.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Legging av grunnmurspapp og drenerør.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Utført i forbindelse med kloakkpumpe og rør til kloakkpumpe på østsiden av huset.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Tidlig om våren har vi observert noen få små maur, som forsvinner igjen etter relativt kort tid.

I kjelleren er det begrenset omfang av munkelus, som vi har sprayet ved behov.

Ved rensing av sluk, har det av til forekommet sølvkre i sluken, men ikke observert noe utover dette.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørlegger Hoel

**Beskrivelse av arbeidet:** Se tidligere beskrivelse.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Er selv faglært innen elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Div. elektriske installasjoner. Hele det elektriske anlegget er godkjent av Agder Energi v/ Reilers el. Sikkerhet a/s. rapport kan fremlegges v/behov.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

1960 tidligere eier bygget om huset som er fra 1878. I 1970 ble begge kvistene på huset bygget. Fra 1970 fem til 2017 har huset blitt betydelig oppgradert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt av utbygging er godkjent av Arendal kommune.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**



Det har vært knyttet uenighet til naboeiendom, gnr.432/18, 432/498.om bruksrett til fellesarealet. Uenigheten ble behandlet i Aust-Agder Tingrett og Lagmannsrett. Domsavgivelse fra 22.12.2014 som gir omliggende eiendommer full rett til fellesparkering, gjesteparkering og snølagring. Det er uomtvistet at eiendommene har atkomstrett over eiendommen

Sak nr.0900-2014-0032 Heiveien

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Heiveien 3 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Strømmen	4 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		0.3 km
Arendal stasjon	8 min	🚗
Linje R50		3.2 km
Kristiansand Kjevik	49 min	🚗

## Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	10 min	🚶
144 elever, 9 klasser		0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.)	6 min	🚗
544 elever, 31 klasser		2 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	5 min	🚗
219 elever, 10 klasser		2.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	7 min	🚗
185 elever, 15 klasser		2.5 km
Arendal videregående skole	6 min	🚗
880 elever, 30 klasser		2.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Barnevern og Forebyggende - Arendal... 9 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

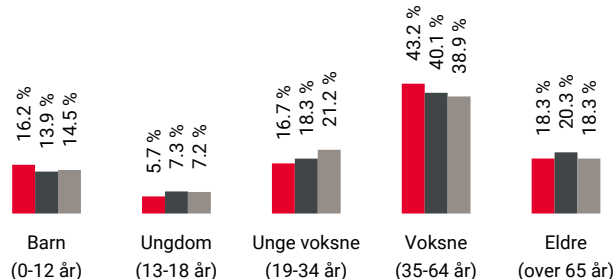
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	865	437
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
58 barn		0.8 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
9 barn		1.1 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	19 min	🚶
64 barn		1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Maxis	9 min	🚶
Rema 1000 Maxis	10 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



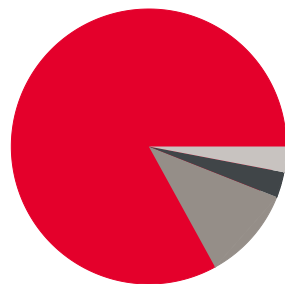
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

⚽ Strømmen skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Ormvika - gymnastikksal	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	22 min	🚶
🏊 Medvind Trening	23 min	🚶

## Boligmasse



- 83% enebolig
- 3% rekkehus
- 11% blokk
- 3% annet

«Hyggelige naboer, lite trafikk, barn som leker, kort avstand til skole, barnehage, kjøpesenter og tursti. Koselig atmosfære =)»

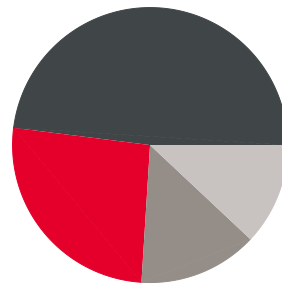
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Maxis Senter	9 min	🚶
📦 Vitusapotek Maxis	9 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 48% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

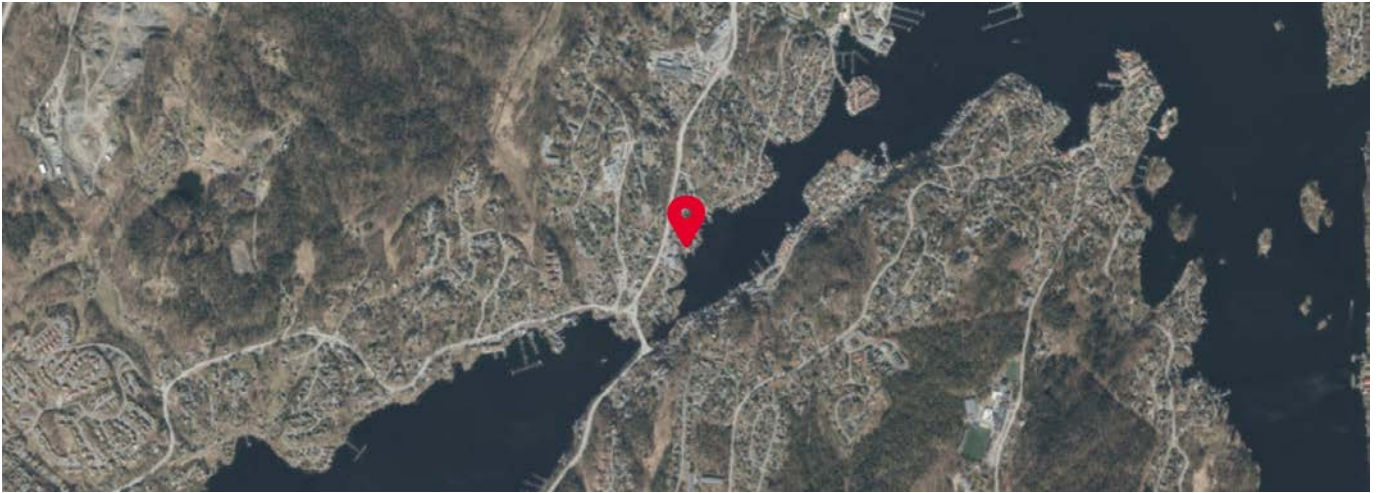
- Strømmen
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	432	<b>Bruksnr.</b>	407	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Heiveien 3, 4839 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
<b>Sum</b>	<b>4 817,84 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					<b>Sum</b>	<b>5 107,56 kr</b>	<b>2 553,78 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	432	Bnr.:	407	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Heivien 3, 4839 Arendal					Dato:	13.04.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Bygningen er registrert i Sefrakregisteret.

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

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan: Uregulert**

<b>Planer under arbeid:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

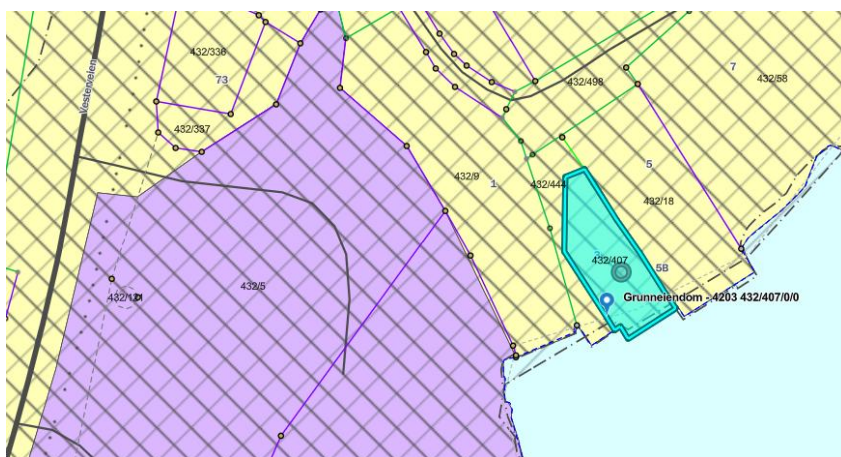
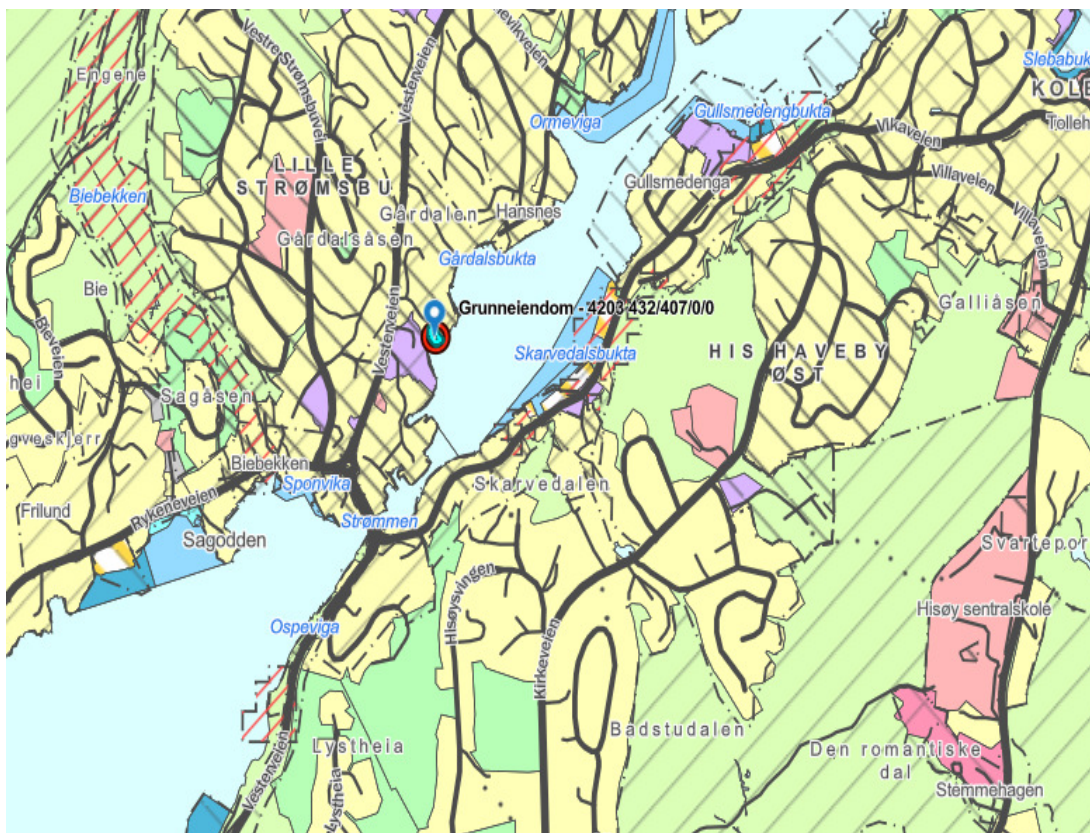
**Merknader:**

*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)



ARENDALE  
KOMMUNE

Melding sendes:  
Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 Grimstad

## Sanitærmelding

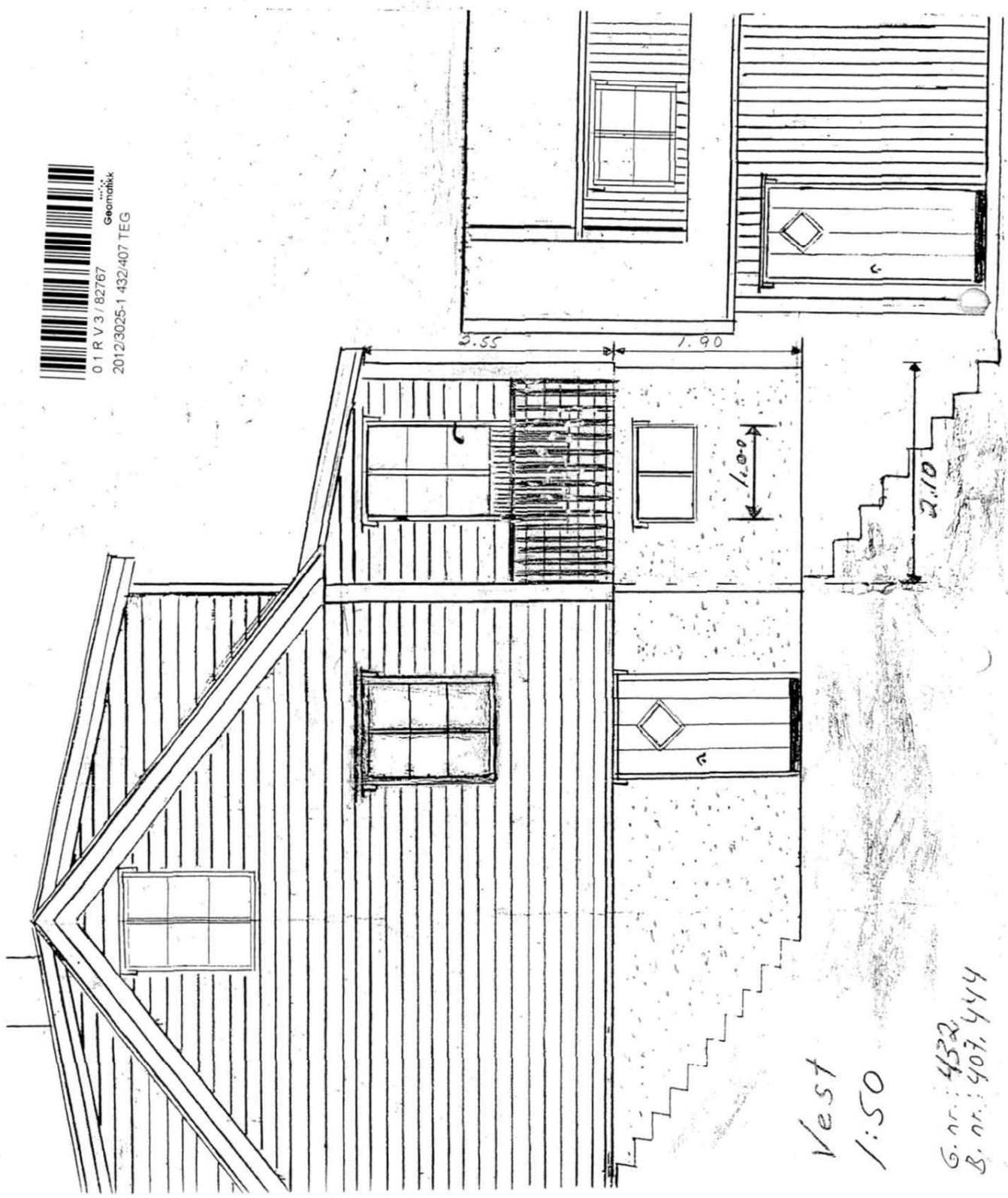
Ansvarlig rørlegger									
Foretak:	Aanonsen vvs as			Organisasjonsnummer:	912164705				
Adresse:	Løvåsveien 5			Postnummer:	4844				
Kontaktperson:				Poststed:	Arendal				
Epost:	b-aanon@online.no			Telefon:	91899981				
Eiendommen									
Gnr.:	432			Snr.:					
Bnr.:	407			Fnr.:					
Gateadresse:									
Eier:	Tor Edvard Thorgrimsen			Postnummer:	4839				
Adresse:	Heiveien 3			Poststed:	Arendal				
Fagdata									
Type søknad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ny tilkopling	<input type="checkbox"/>	Omlegging/melding	<input type="checkbox"/>	Utbedring			
Plassering:	<input type="checkbox"/>	Innvendig	<input checked="" type="checkbox"/>	Utvendig	<input type="checkbox"/>	Innvendig og utvendig			
Type bygg:	<input checked="" type="checkbox"/>	Bolig	<input type="checkbox"/>	Fritidsbolig	<input type="checkbox"/>	Forretning/kontor			
	<input type="checkbox"/>	Industri	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning, jordbruk	<input type="checkbox"/>	Skole/Forretningslokale			
Type anlegg:									
Vann:	<input type="checkbox"/>	Offentlig	<input type="checkbox"/>	Privat	<input type="checkbox"/>	Helårsvann	<input type="checkbox"/>	Sommervann	
Avløp:	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentlig	<input type="checkbox"/>	Privat					
Overvann	<input type="checkbox"/>	Offentlig	<input type="checkbox"/>	Privat	<input type="checkbox"/>	Terreng			
Anleggsopplysning:									
Vann									
Ledningsdata	Dimensjoner			Matriale		Trykk-klasse			
Reduksjonsventil	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Trykkforsterking	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Svømmebasseng	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Volum				
Sil-/filteranlegg	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei					
Annet utstyr	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Beskriv				
Avløp									
Ledningsdata	Dimensjoner		40mm	Matriale	pe	Trykk-klasse	pn10		
Pumpestasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Type	Synconta 700	Volum (sump)	190L	
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Volum:		Antall kammer m/volum pr kammer		
Fertutskiller	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Olje- /Bensinutskiller	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Overvann									
Ledningsdata	Dimensjoner			Materiale		Trykk-klasse			
Tilleggsopplysninger og underskrift – se neste side									

1 av 4

23 MARS 2012

01RV3/82767  
Geomatikk  
2012/3025-1 432/407 TEG

4,45



2.55 1.90

1.00

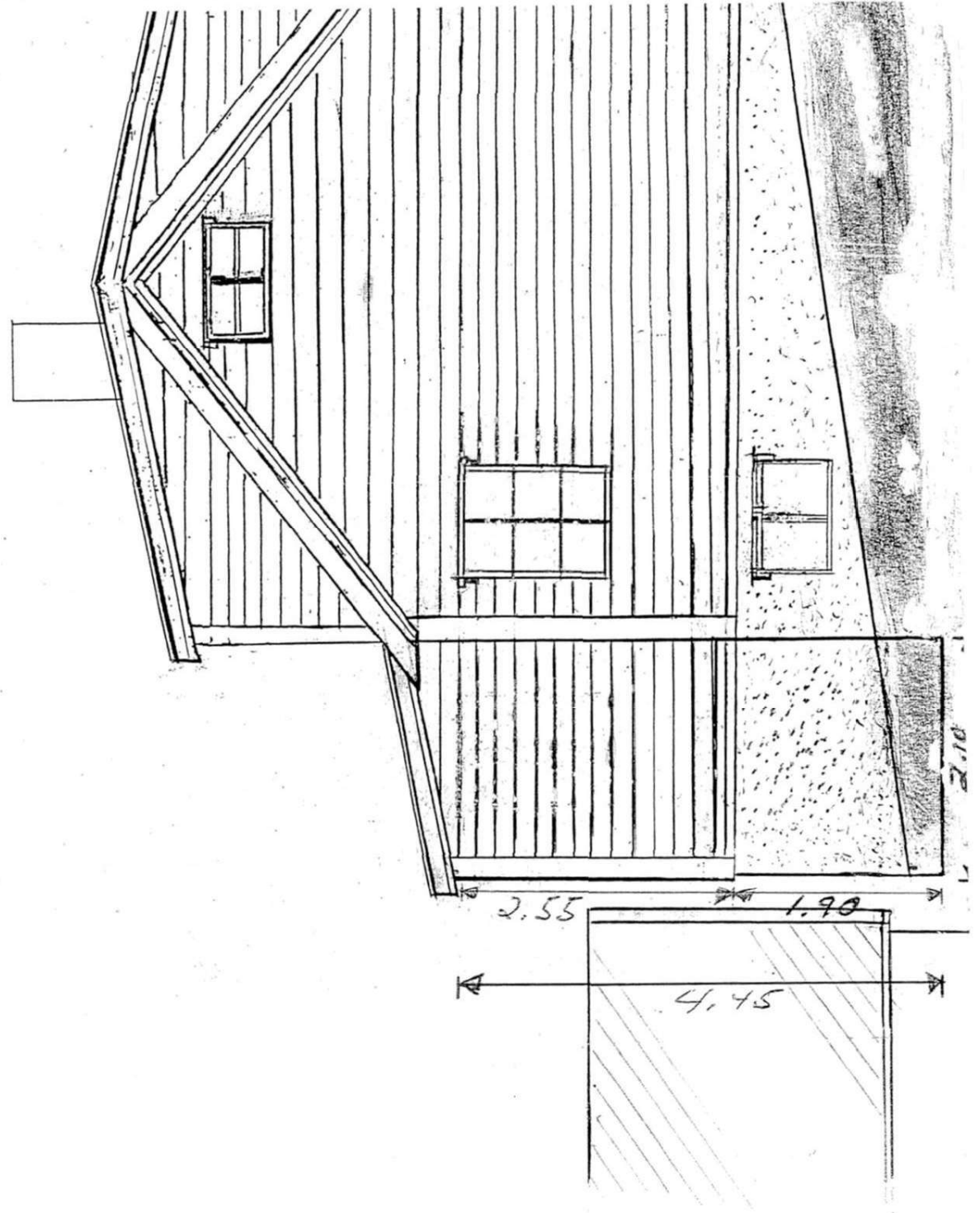
2.10

Vest  
1:50

G. nr.: 432  
B. nr.: 407, 444

2 av 4

23 MARS 2012



Øst  
1:50  
432/407, 444

3av 4

23 MARS 2012

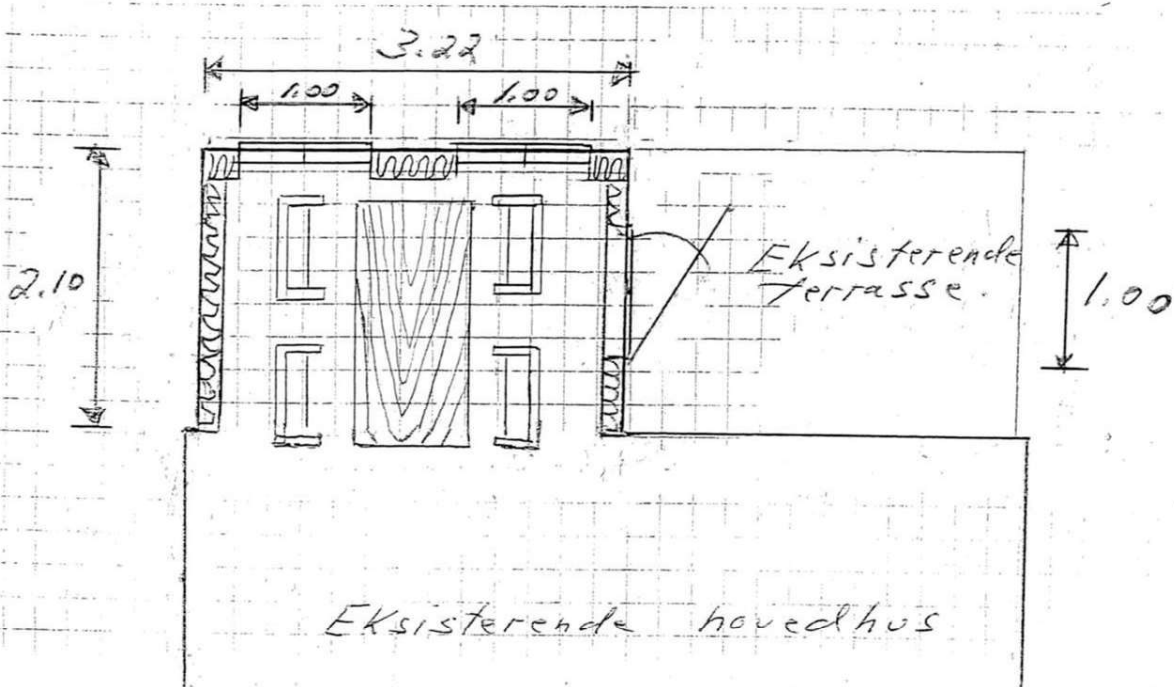


54d

1:50

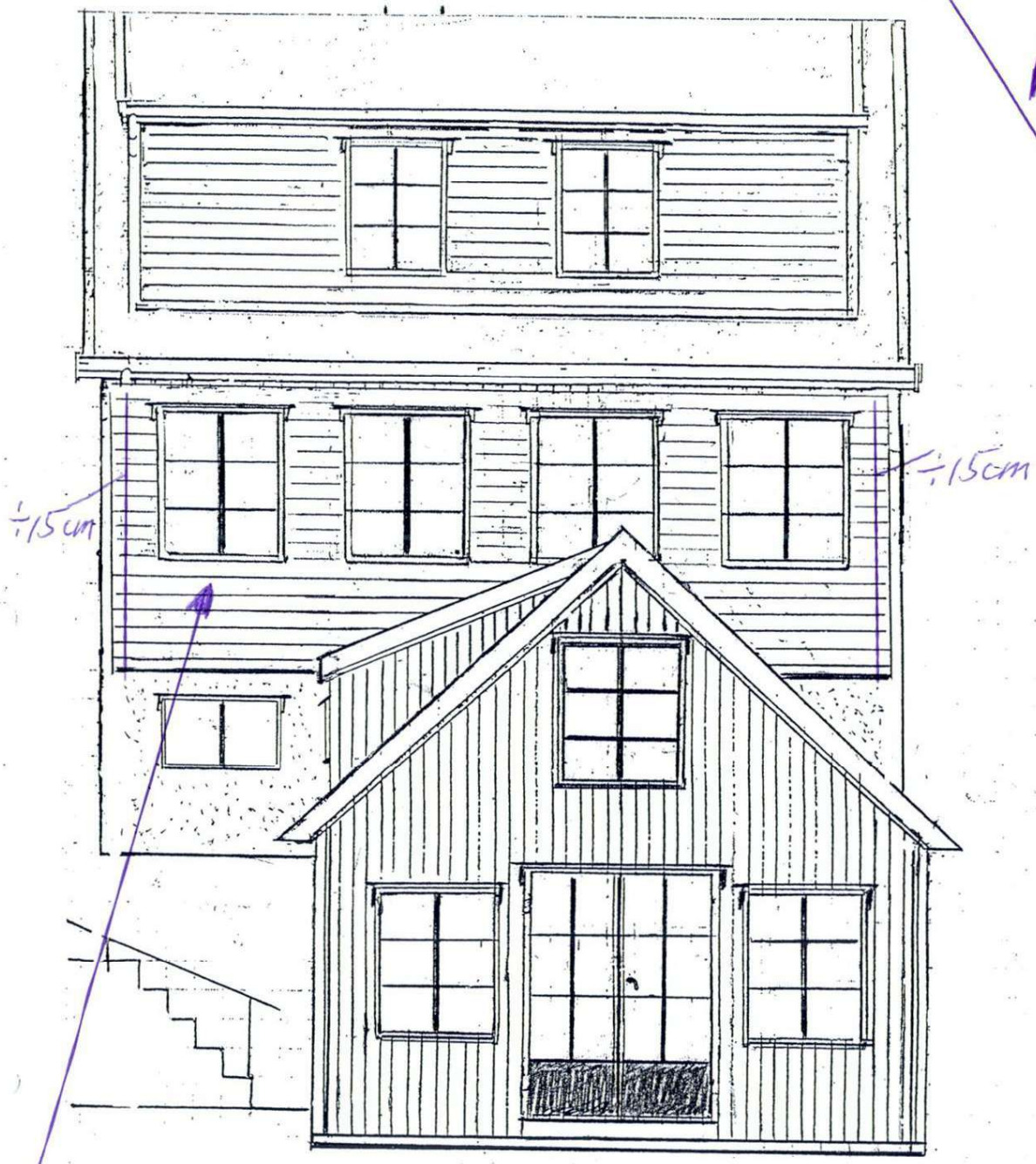
432/407,444

23 MARS 2012



Tilbygg : ca. 5,5<sup>m</sup> netto

1150  
432/407,  
444



For å få tilbake husets opprinnelige fasade er det vanskelig med noen mindre utbygging.

Syd-Øst

1:50



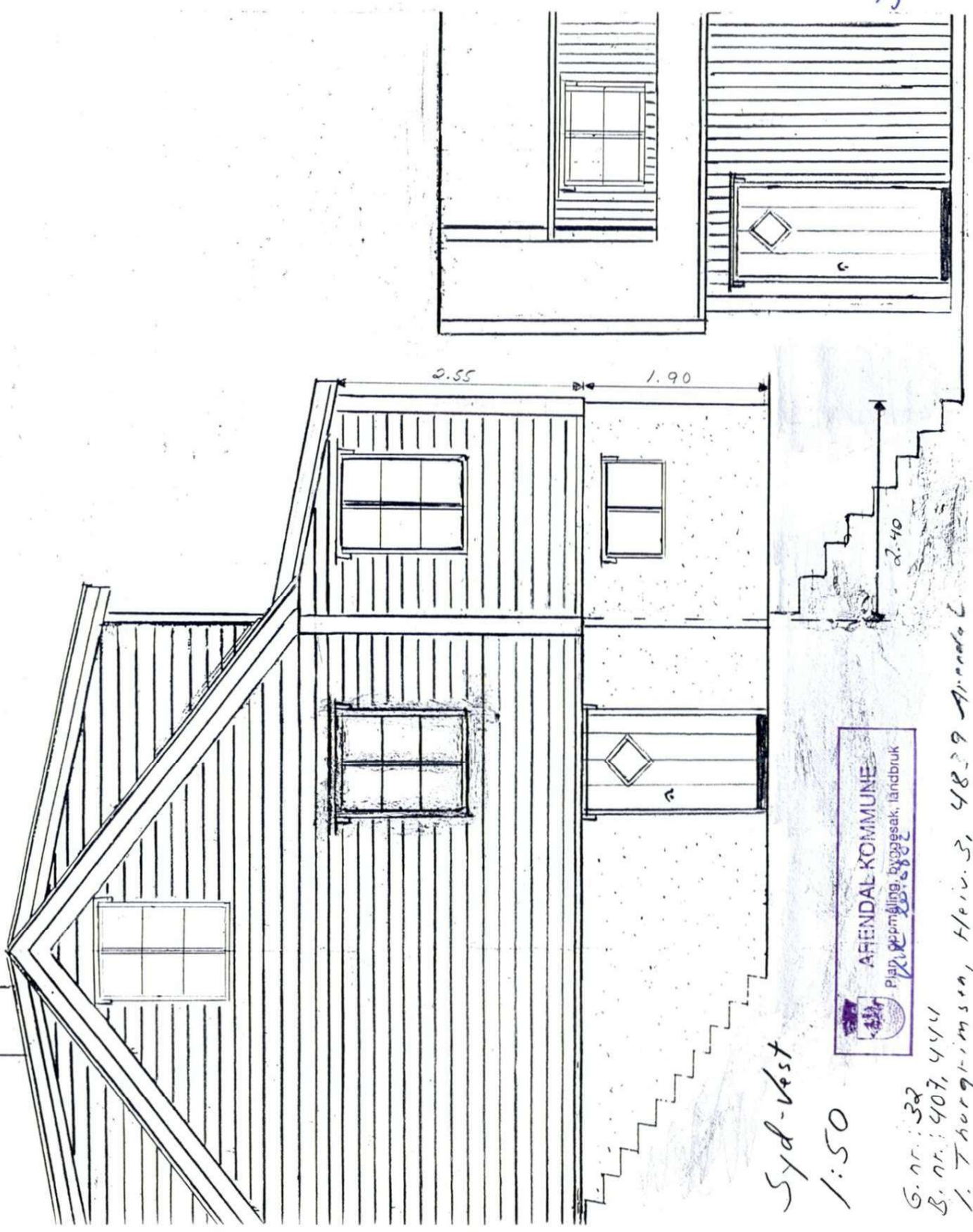
DOK 20/21861024 Geomatikk  
432/407 Tegnin. Foto 2002-01-23 16'

G.nr.: 32

B.nr.: 407, 494

T. Thorgrimsen, Heiv. 3.,  
Strømmen.

23 JAN. 2002  
Jnr: 002949/02

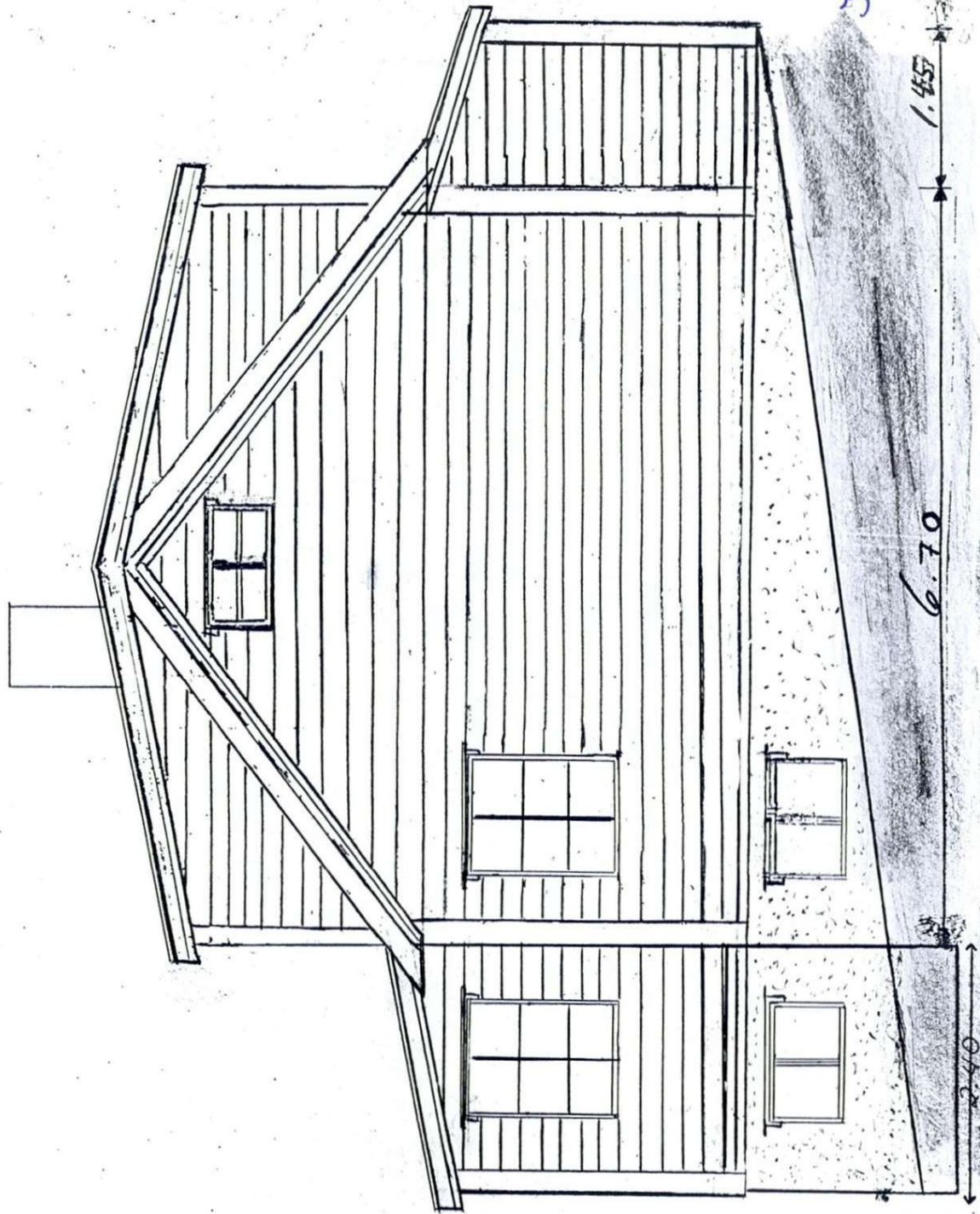


Syd-Vest  
1:50



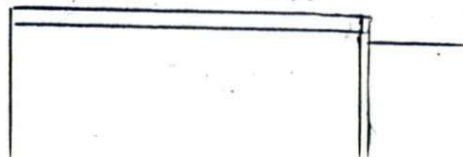
G. nr.: 32  
B. nr.: 407, 444  
I. Thorgrimsen, Heiv. 3, 4829 Arendal

23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02

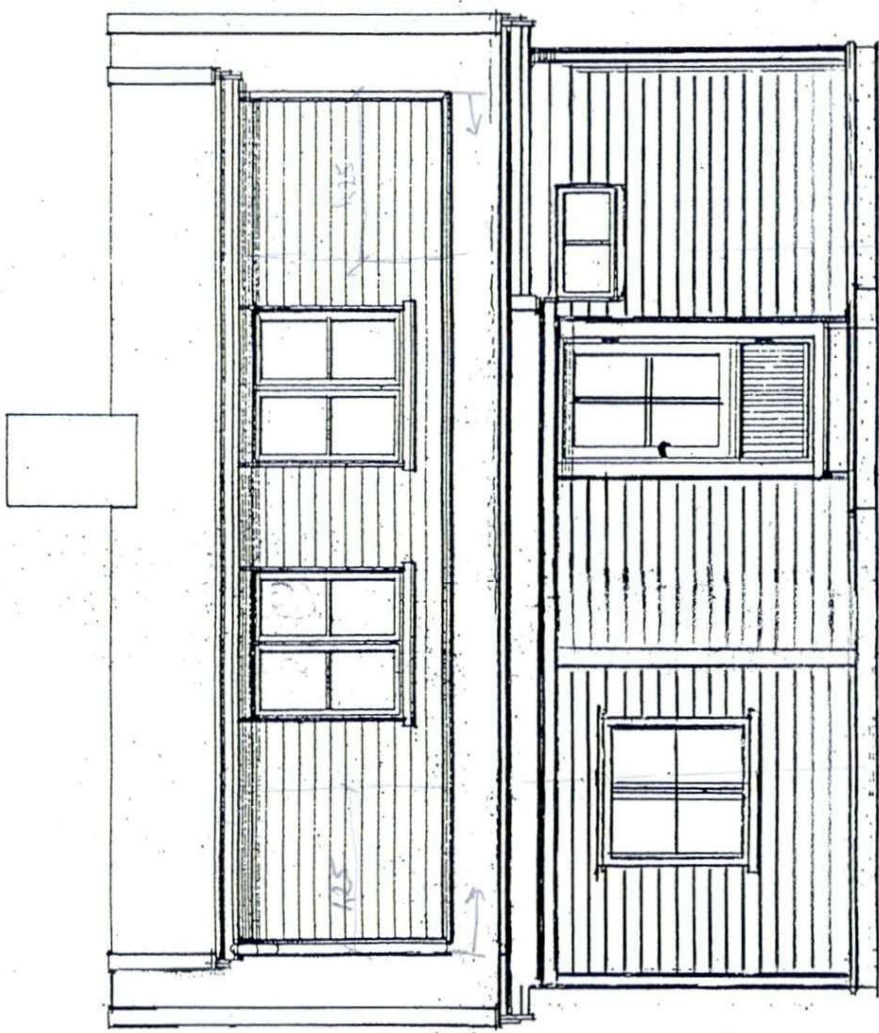


G. nr. 52  
B. nr. 407.444  
Nord - Øst  
1:50

 ARENDAL KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
K. nr. 28.08.02



23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02



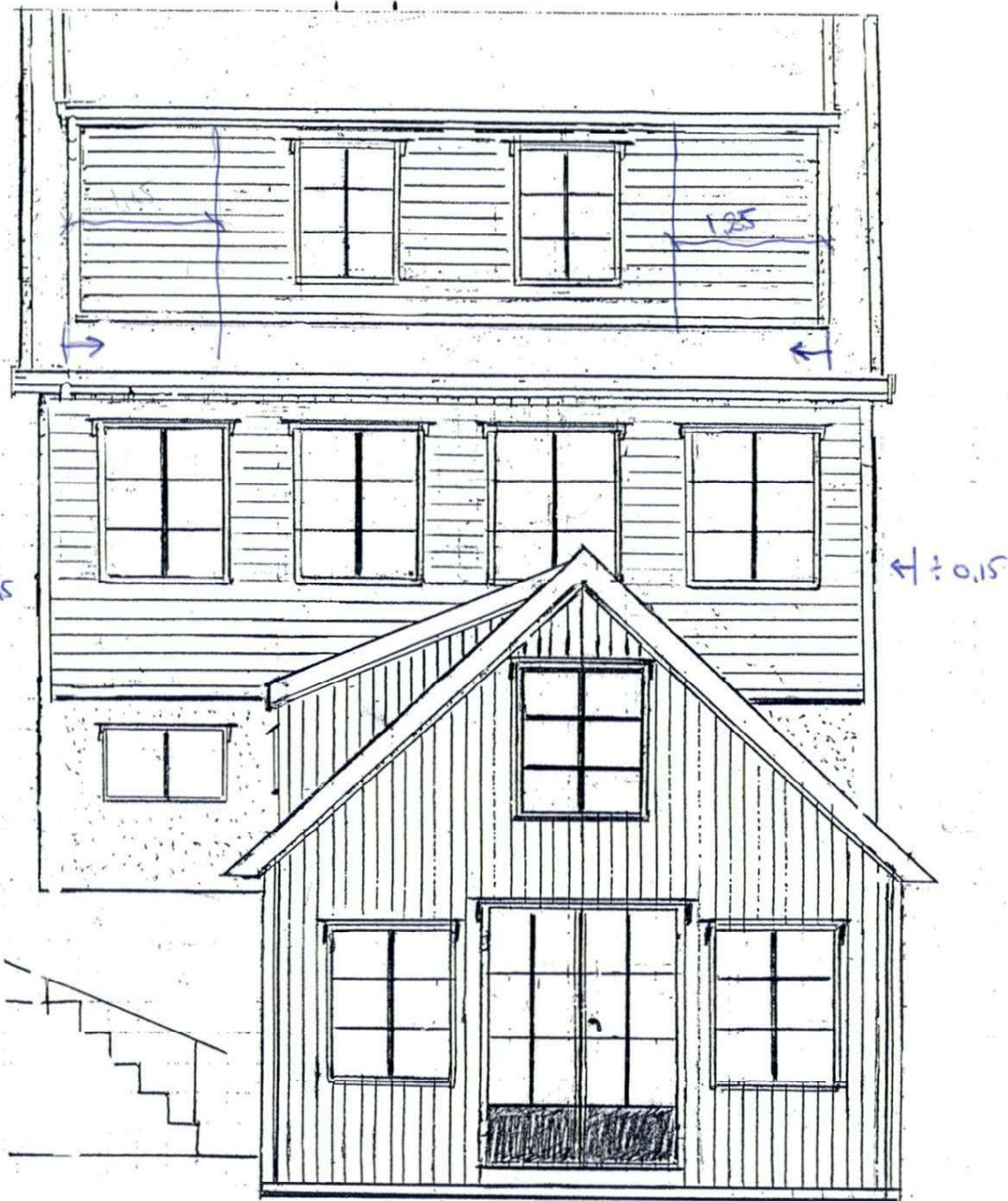
 ARENDAL KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
K16 20.08.02

2.40  
1.25  
→ Nord/Vest

Nord/Vest

1:50

G.nr. 32  
B.nr. 407, 444  
I. Thorgrimsen, Fløy. 3. 4839 Arendal



Syd-Øst  
1:50



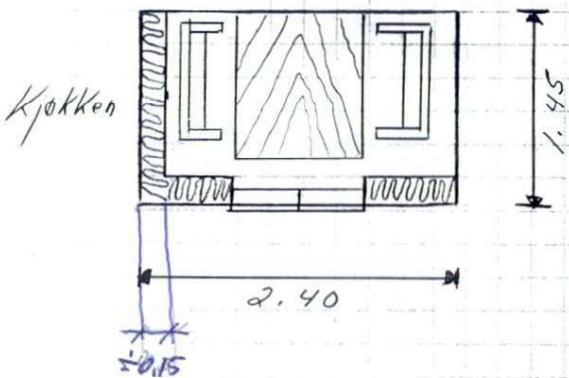
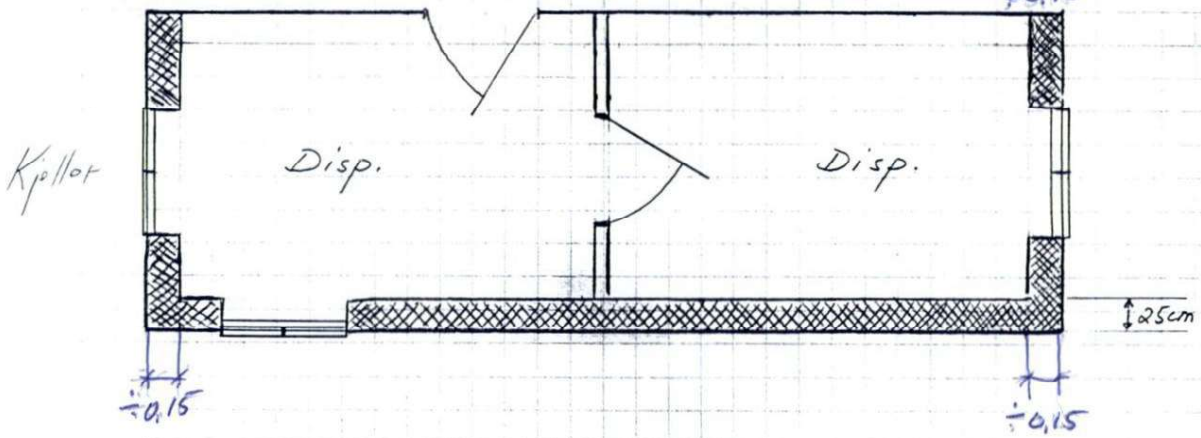
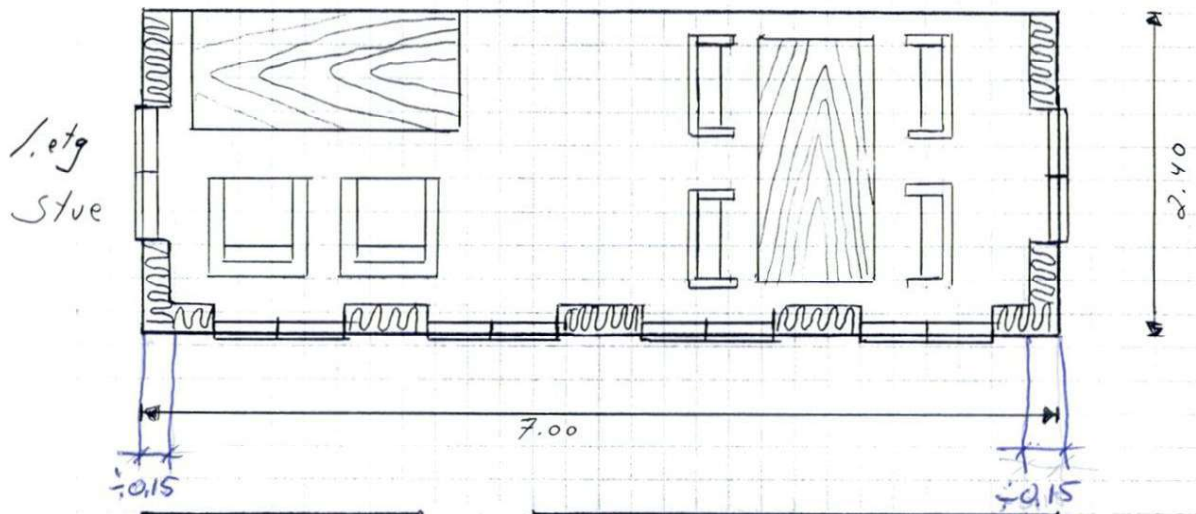
23 JAN. 2007

Jnr. 002949/02

G.nr.: 32

B.nr.: 407, 494

1 Thorgrimsen, Heiv. 3.,  
Strømmen.



1:50



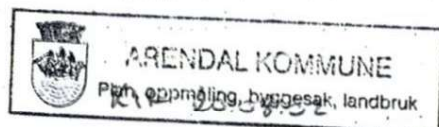
G. nr. 32  
B. nr. 407, 444

23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02

1. Thorgrimsen, Heiv. 3., 4839 Arendal



Syd-Øst  
1:50



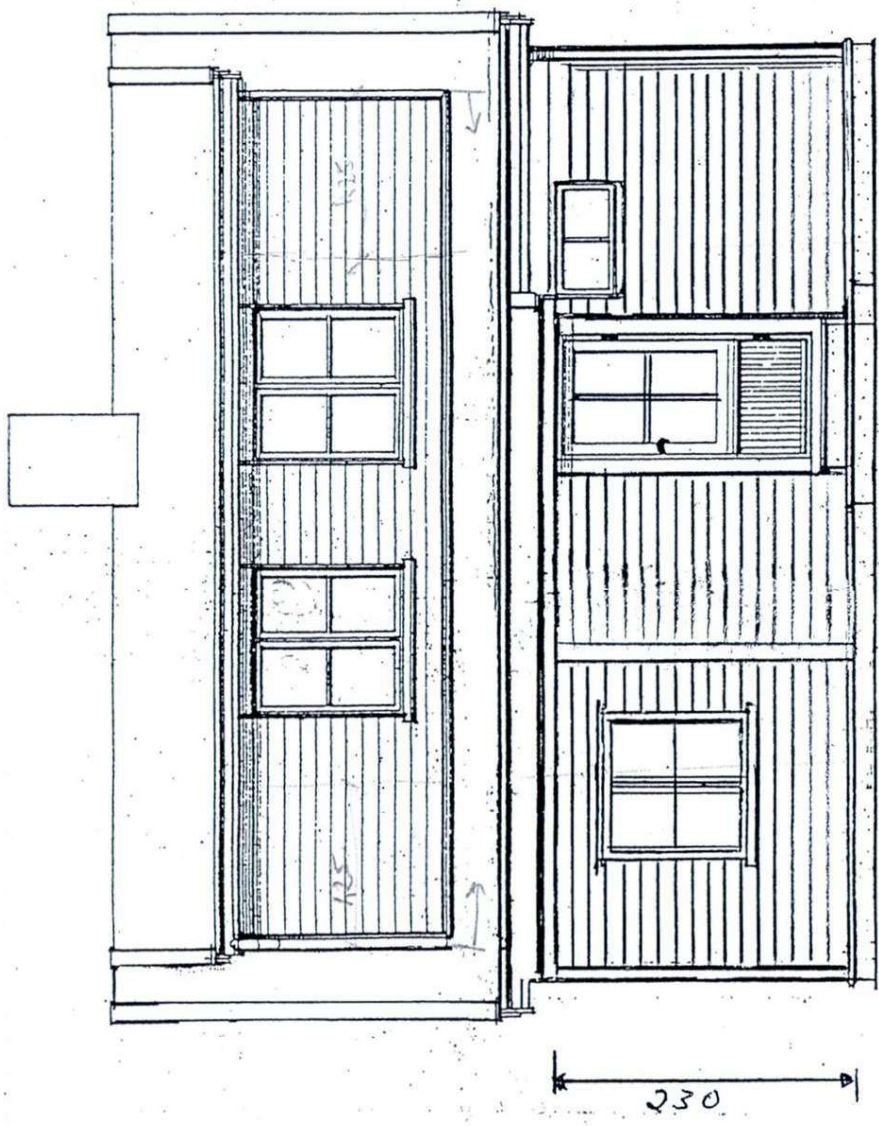
23 JAN 7637  
Jnr. 002949/02


G. nr.: 32

B. nr.: 407, 494

T. Thorgrimsen, Heiv. 3. i  
Strømmen.

23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02



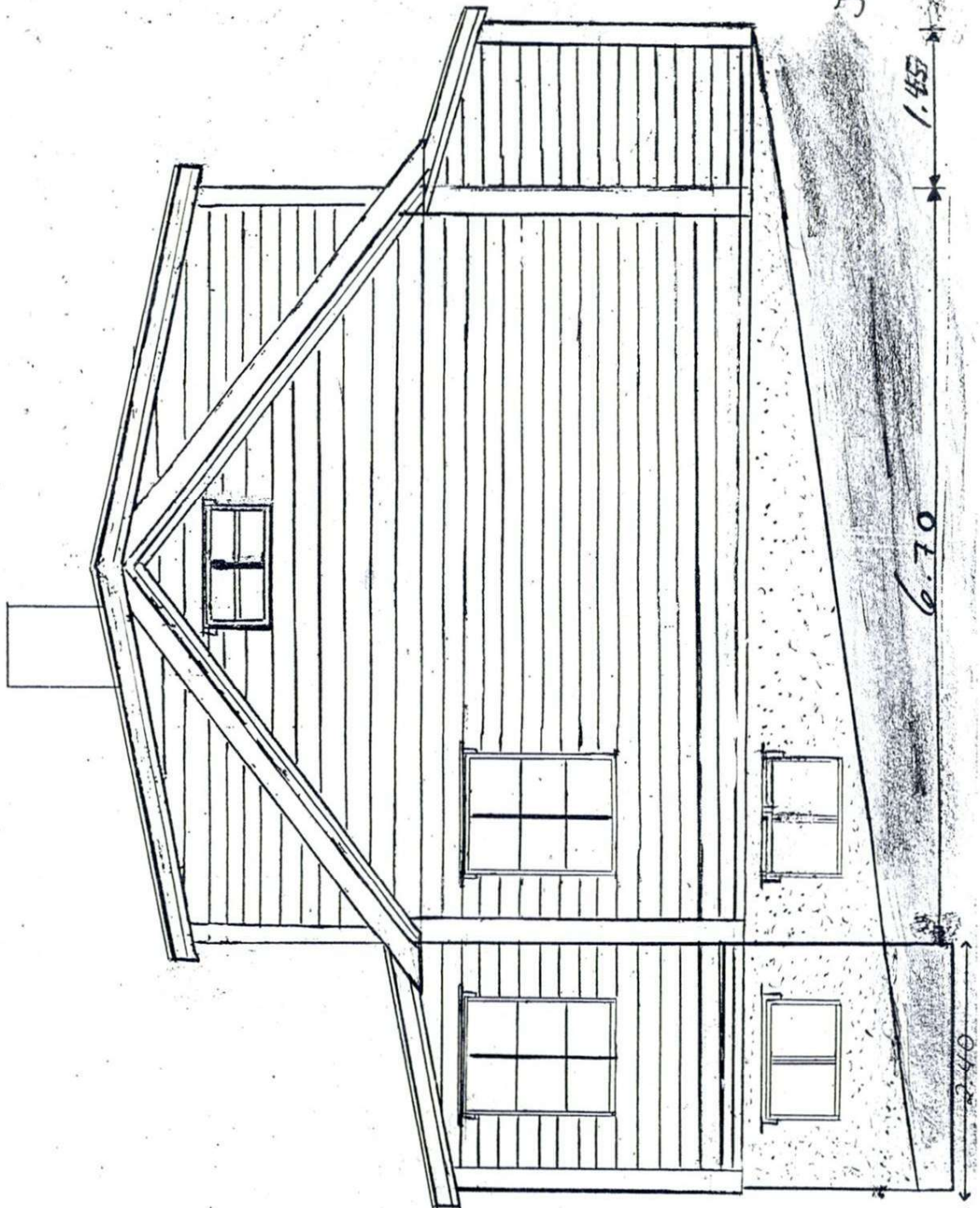
 ARENDAL KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
K10 20.08.02

Nord/Vest


1:50

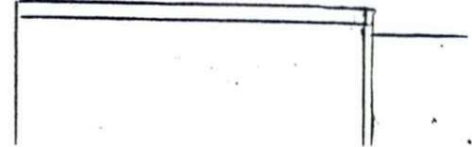
G.nr. 32  
B.nr.: 407, 444  
I. Thorgrimsen, t/lv. 3., 4839 Arendal

23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02

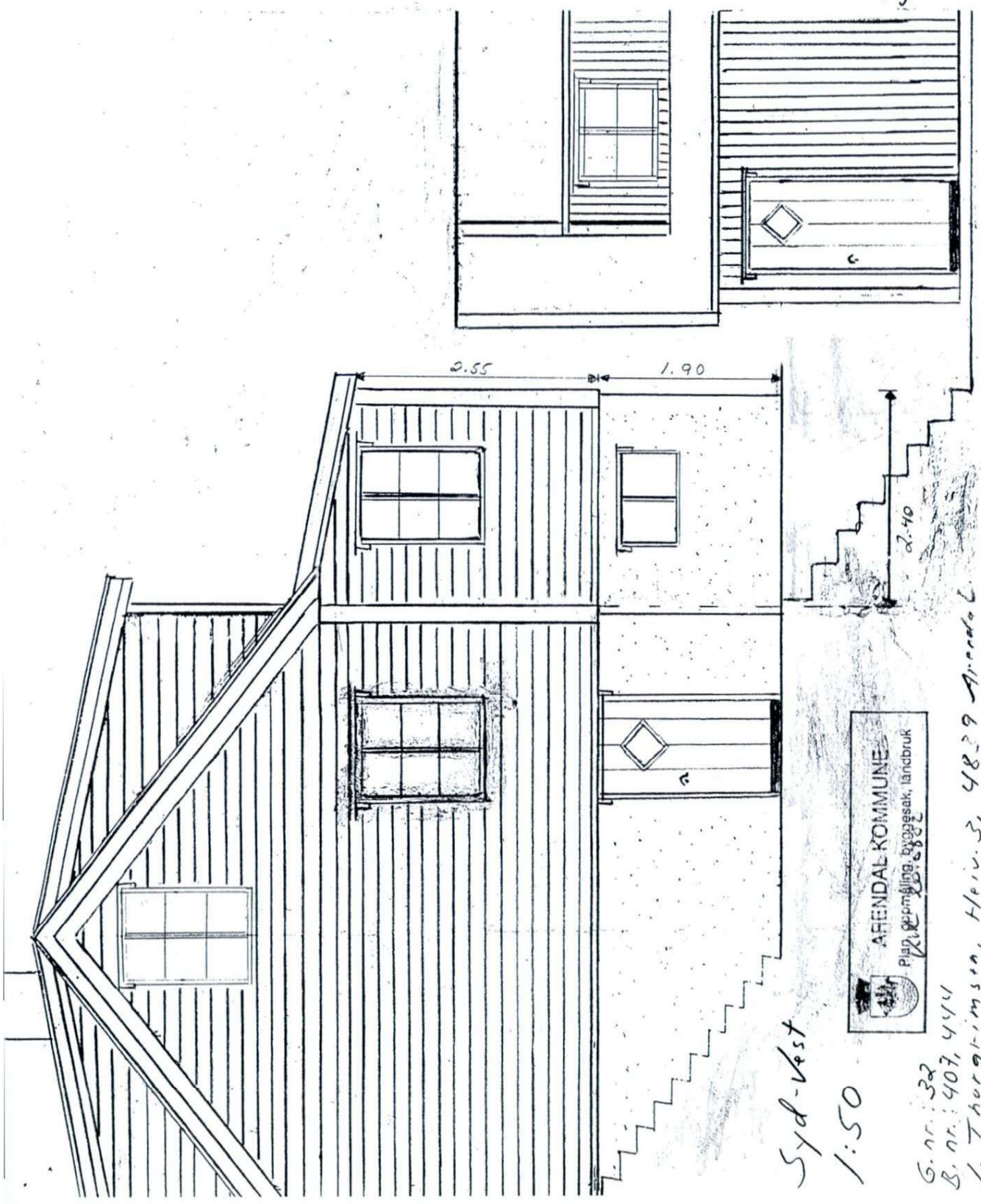


Nord - Øst  
1:50

 ARENDAL KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
V. 02 28.53.55



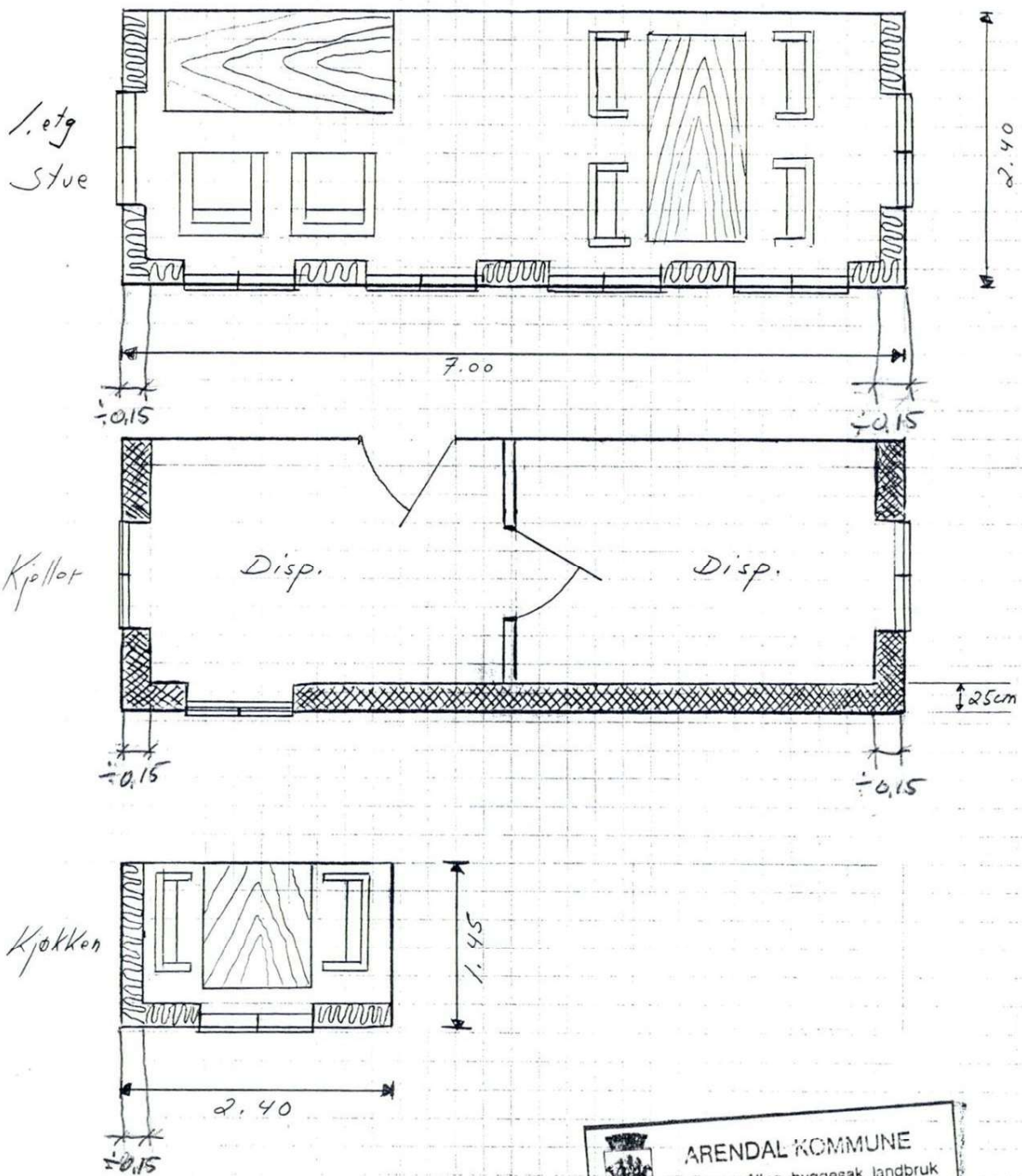
23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02



Syd-Vest  
1:50

G. nr.: 32  
B. nr.: 407, 444  
I. Thorgimso, Heiv. 3, 4829 Arrendal

ARFENDAL KOMMUNE  
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk  
R. 02 38 38 38



1:50

G. nr. 32  
B. nr. 407, 444

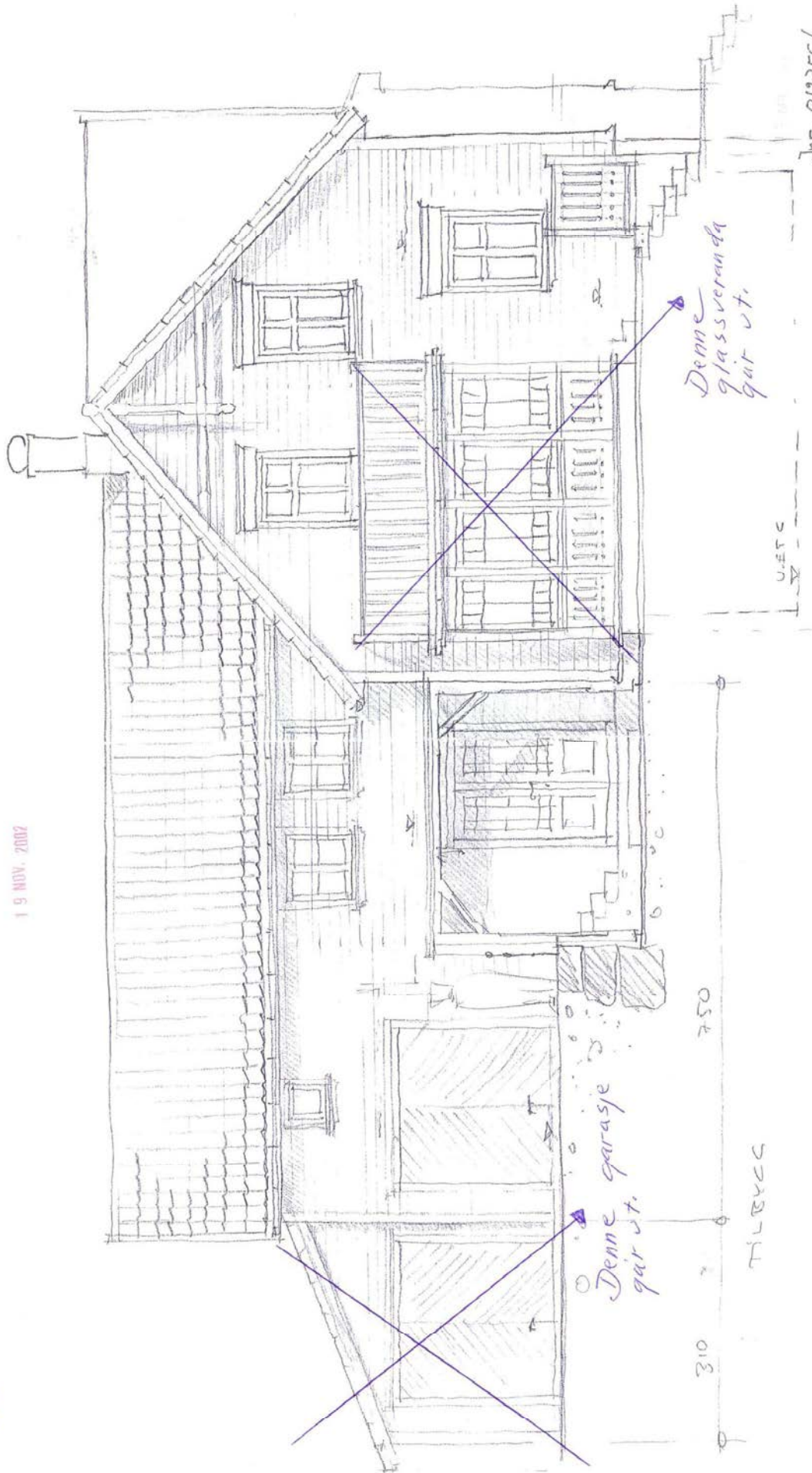
23 JAN. 2002  
Jnr. 002949/02

1. Thorgrimsen, Heiv. 3., 4839 Arendal

9.

Det er dimensjoner over Huass sine egne utbyggingsprosjekter.

19 NOV. 2002



Jnr. 012755/02

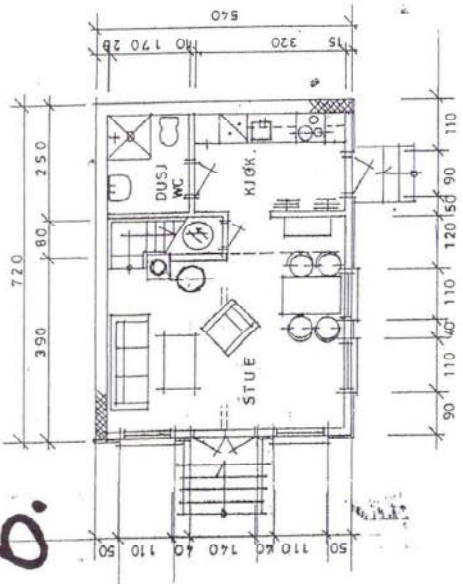
OPPROG	HELGA OG RUNE HUASS	OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	BOLIG HEIHEIENS	DATE	8.03.02	8.8.
	PARADE SYDVEST	MÅL	1:50	

TYHOLMEN ARKITEKONTOR  
 THORSTEN, BAKSTEN OG MARBLE  
 NERRE TINGVÅGEN 11, 400 BERGEN  
 TLF. 57 27 27 11 FAX 57 27 22 50

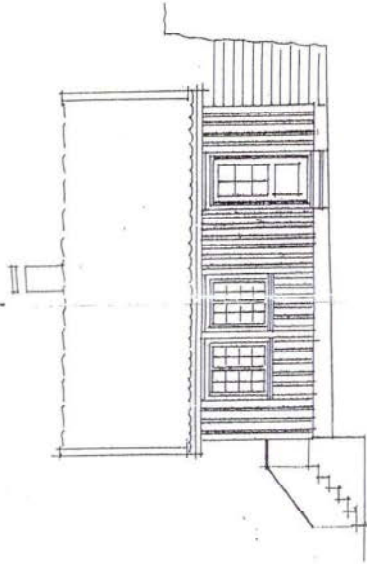
6.

19 NOV. 2007

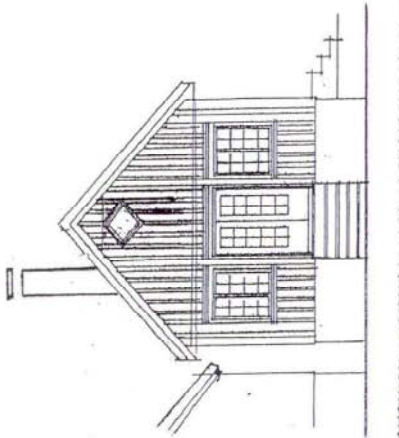
Huss på begynte bolig ved vannet.



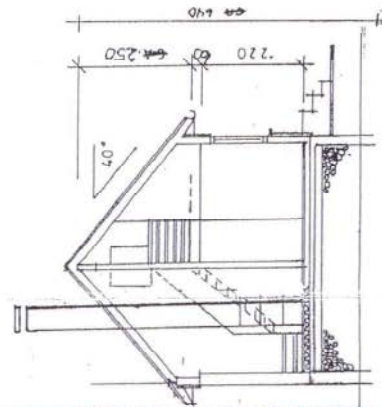
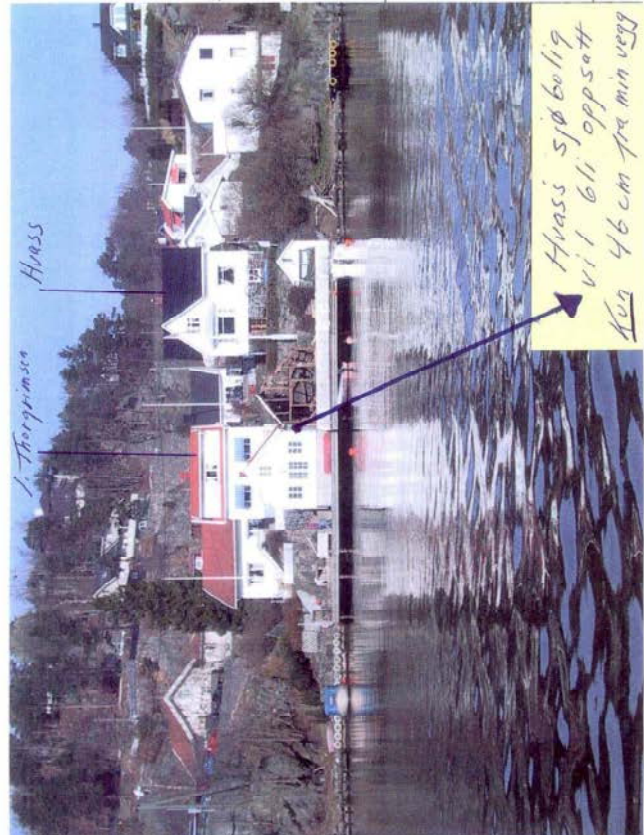
PLAN



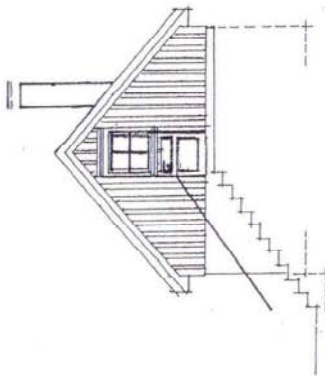
FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-ØST



SNITT



FASADE Vest-Vest

HELGA & RUNE HVASS  
 ANNEKS, HEIVN. 5.  
 MÅL 1/1000. DATO: 23.08.02.  
 STV. ARK. MNAU SVEIN SØRENSEN.

Side / and

Garasje  
Ingrid Thorgrimsen  
Heiv. 3, Strømmen

G. nr. 432  
432  
B. nr. 407  
444

\* Under kledning gipses  
\* Mot Heiv. i påsehetes  
\* Tegl på taket som

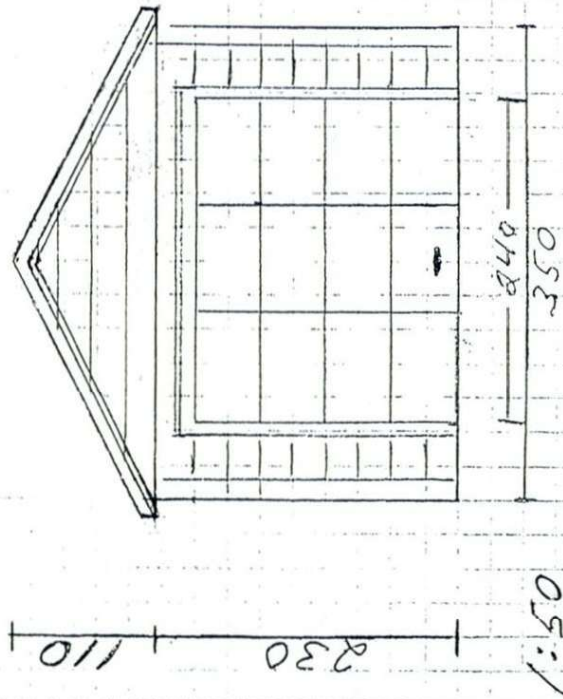
hele garasjen.  
Snøfangerb.  
på hovedhus - Heiv. 3.

ARENDAL KOMMUNE

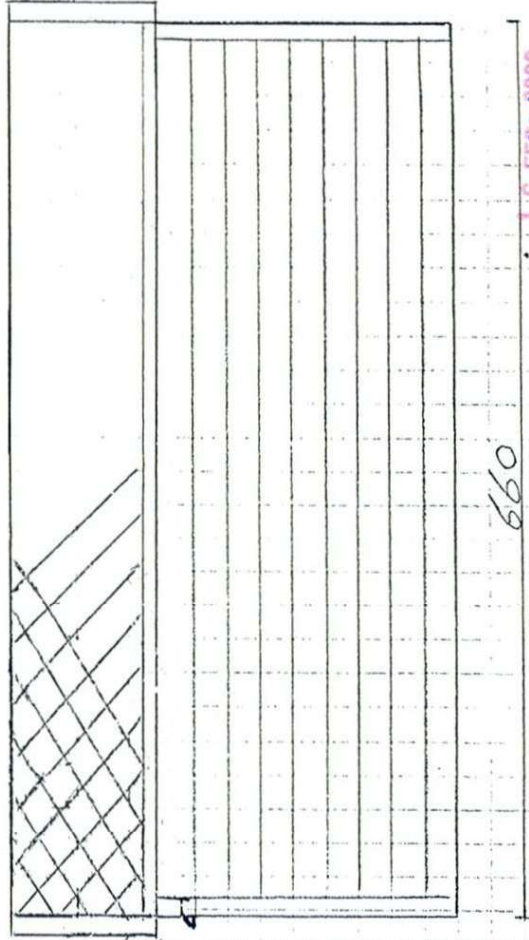
Godkjent i h.t. delegert myndighet.

1513 2000 sak nr. 1

# ARKIVEKSEMPLAR



340



16 F187430  
Jnr. 004985/00

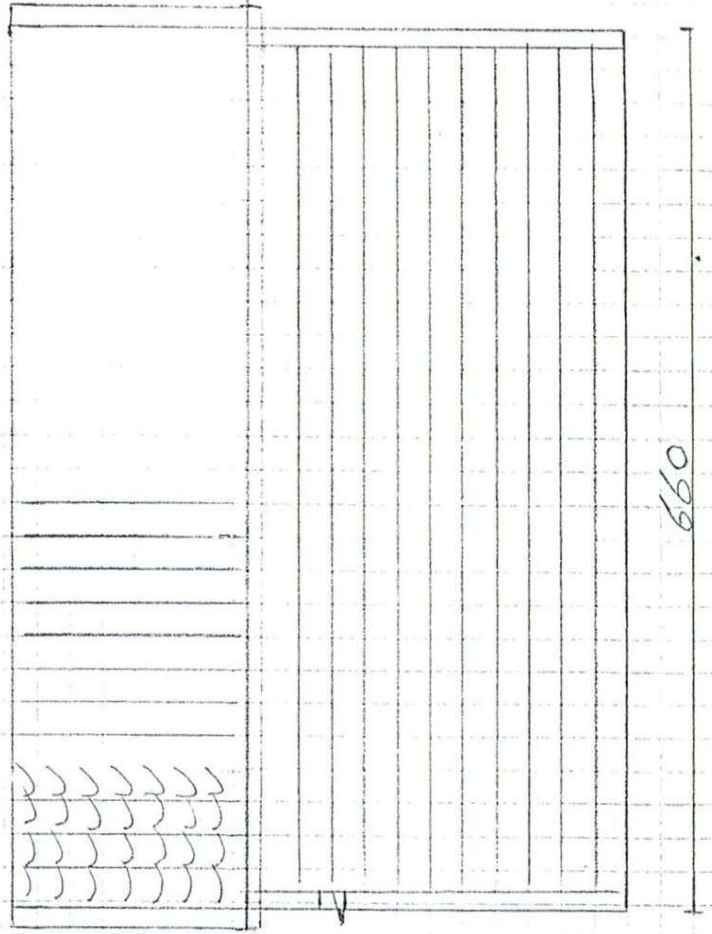
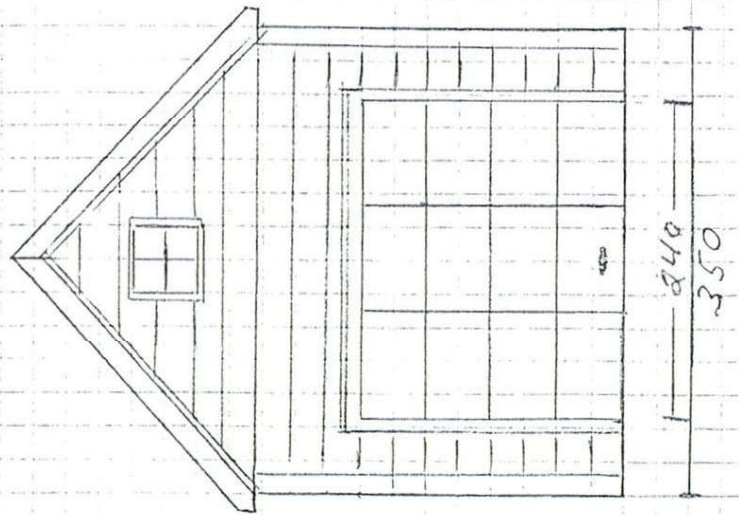


Garasje  
Ingrid Thorgumssen  
Heiv. 3, Strømmen

G. nr. B. nr.  
432 407  
432 444

\* Under kledning gipses hele garasjen.  
\* Mot Heiv. i påsehetes snøfangerb.  
\* Teg1 på taket som på hovedhus - Heiv. 3.

99046480  
180 | SEPT 1999



Ingrid Thorgriimsen  
Hv. 3. Strømmen

G.nr. 432 B.nr. 407  
G.nr. 432 B.nr. 444

Hvis påling = 3-4 stk.  
(sevent. knakter)

Nytt brygge-  
anlegg.

- 4 MARS 1997

Jnr. 97014017

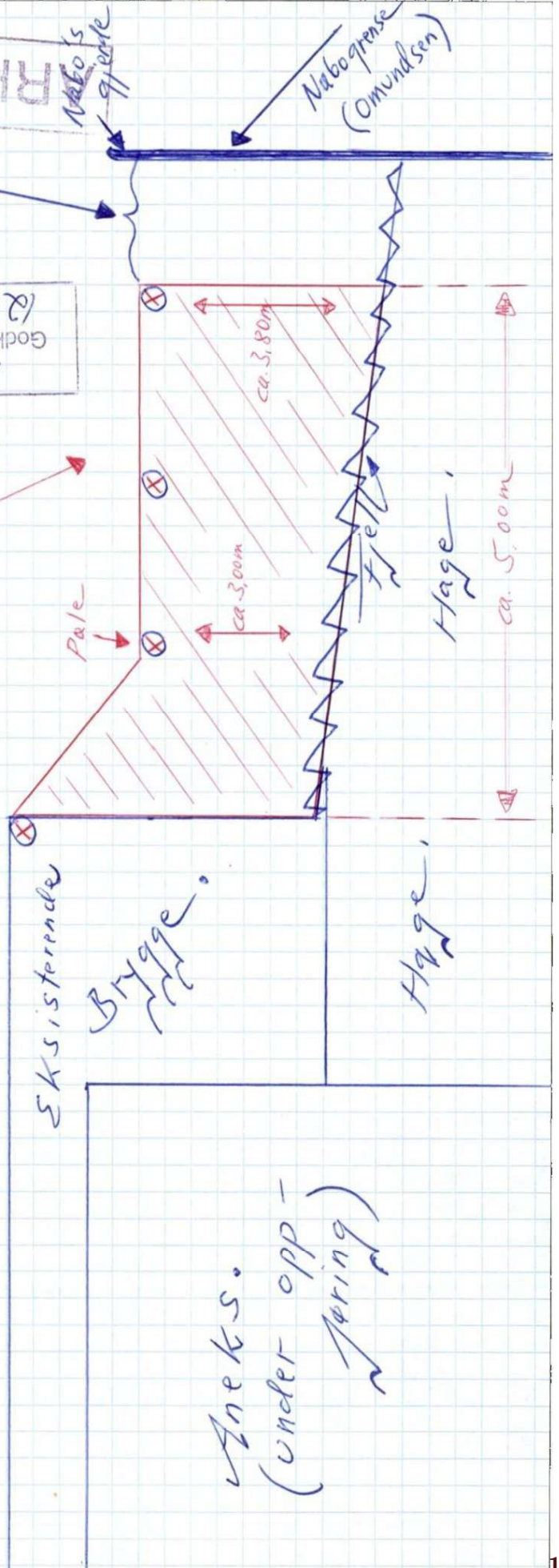
Avstand  
medtom  
ny brygge  
og nabogrense:  
ca. 1,50m

ARENDAL KOMMUNE  
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.  
(2/13 19 97 sak nr. /

Sett oveni fra

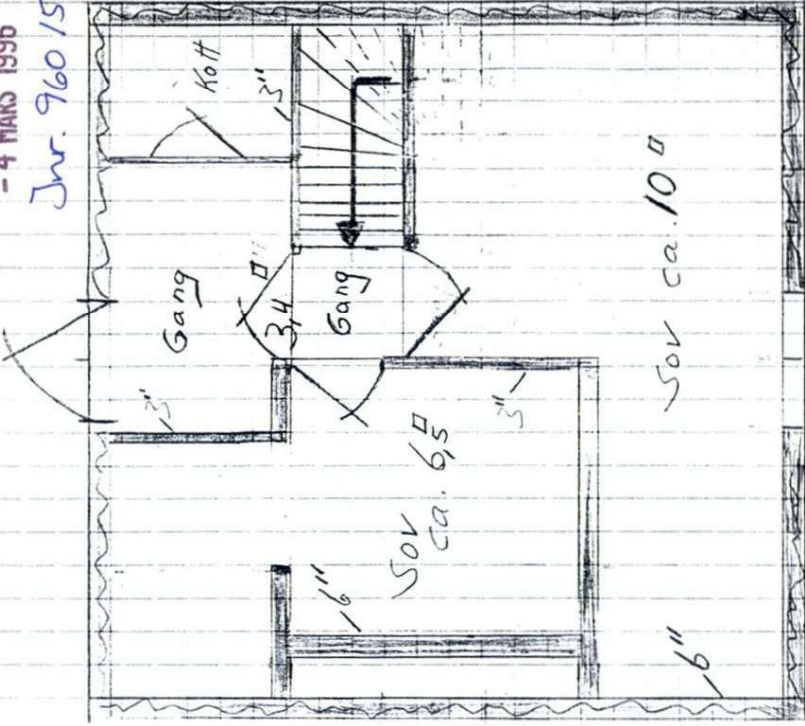


D 0 K 2 A / 21861010 Geomatikk  
432407 Tegnin 1996-03-04 8821445



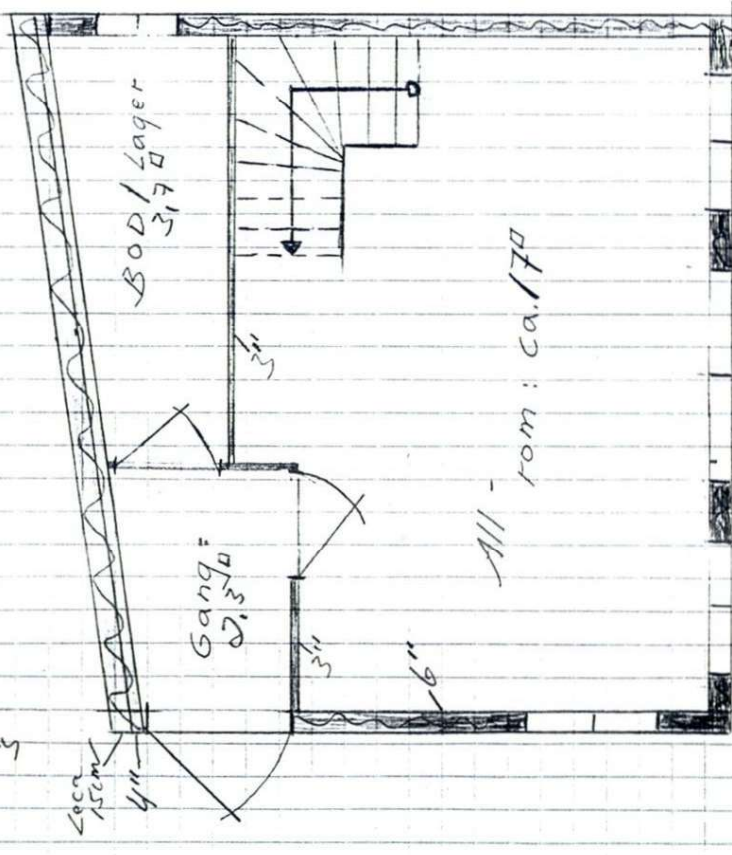
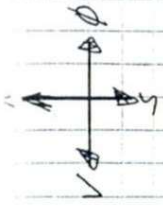
Aneks.  
(under opp-  
føring)

- 4 MARS 1996  
 Inv. 960/5160



Loft.

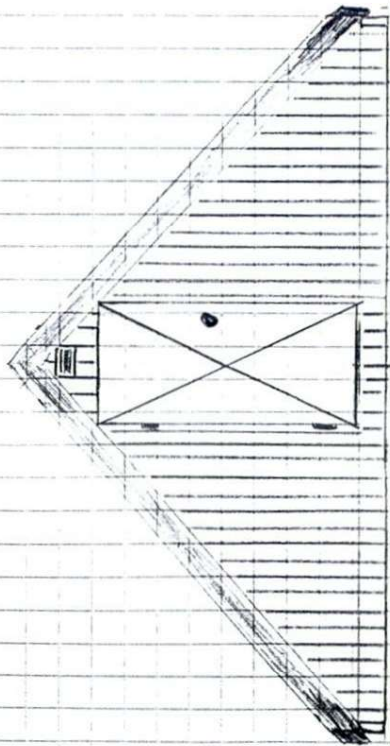
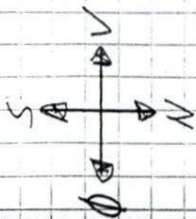
1:50



1:290

(5)

Mot nord :



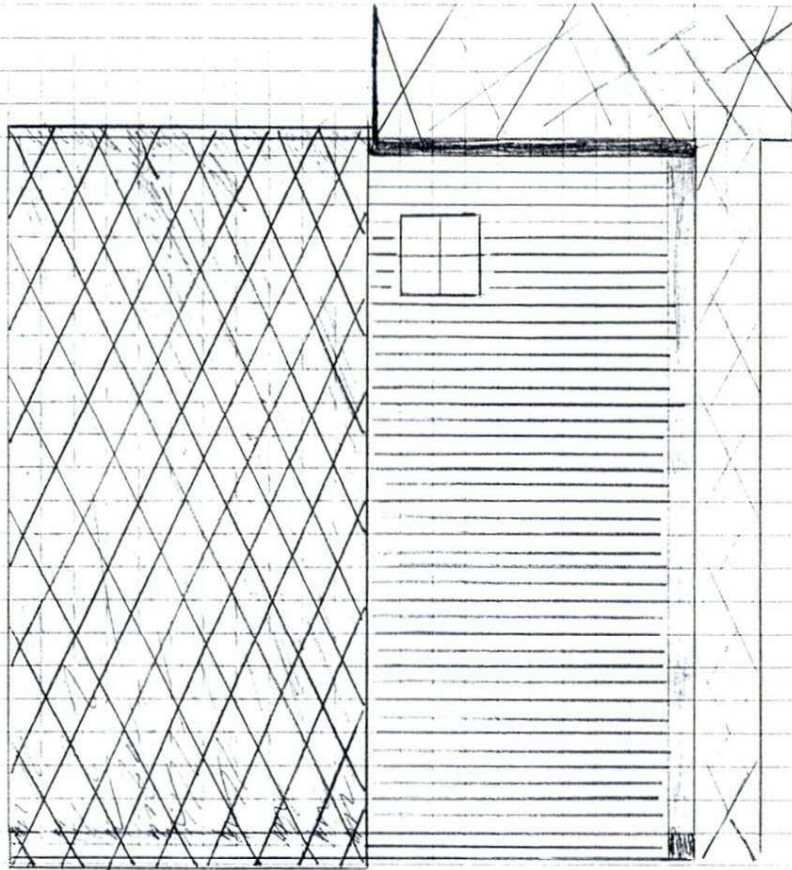
5.40m

Branche amande  
veg  
+ yak.

1:50

3

Mot ØST :

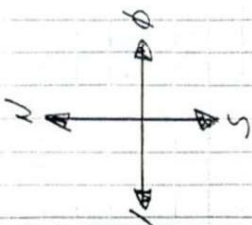


5.45

2.15

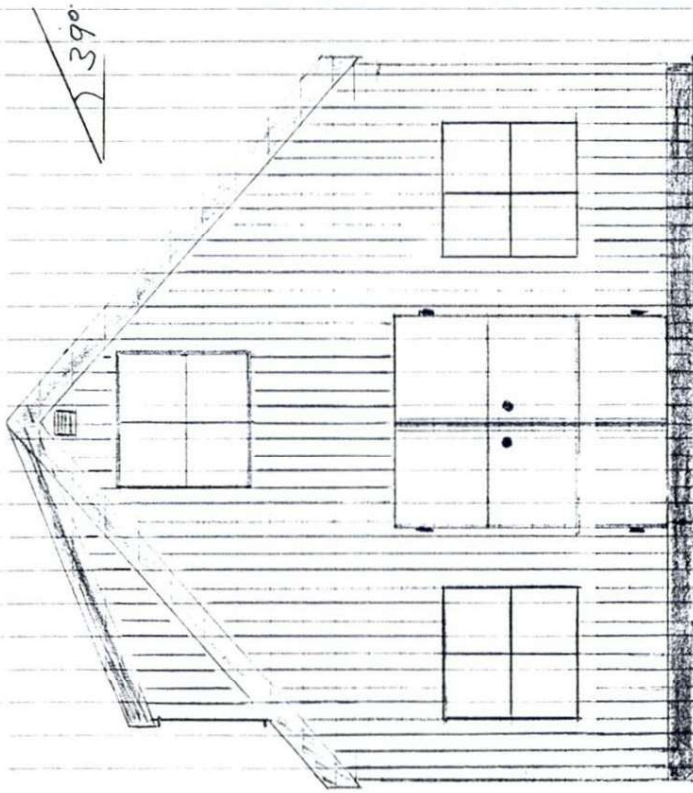
- 4 MARS 1996

Jnr. 96015/60

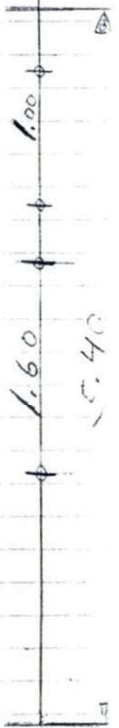
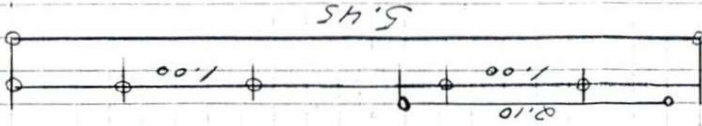


Kuist:  $\angle 200$

Mot SØT :



- 4 MARS 1996  
Jnr. 760/5160

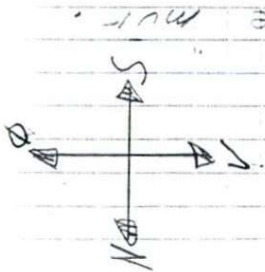


1:50

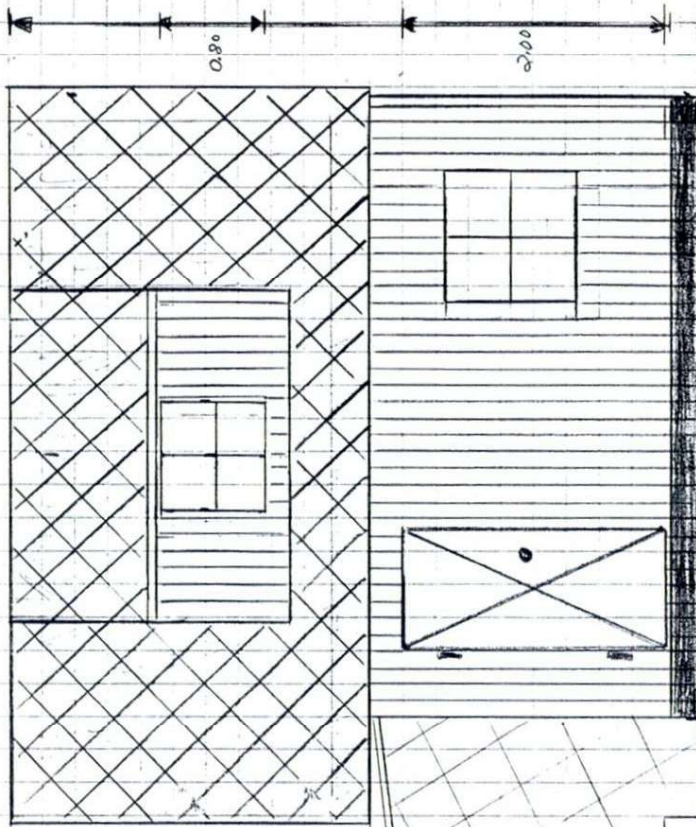


Mot Vest

- 4 MARS 1996  
Jnr. 960/5160



Existerende mur.



1:50

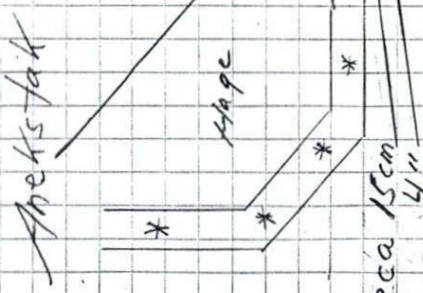
(2)

Sett ovenfra :

-4 MARS 1996

JW. 96015160

EKSIS Terande  
Hagemur

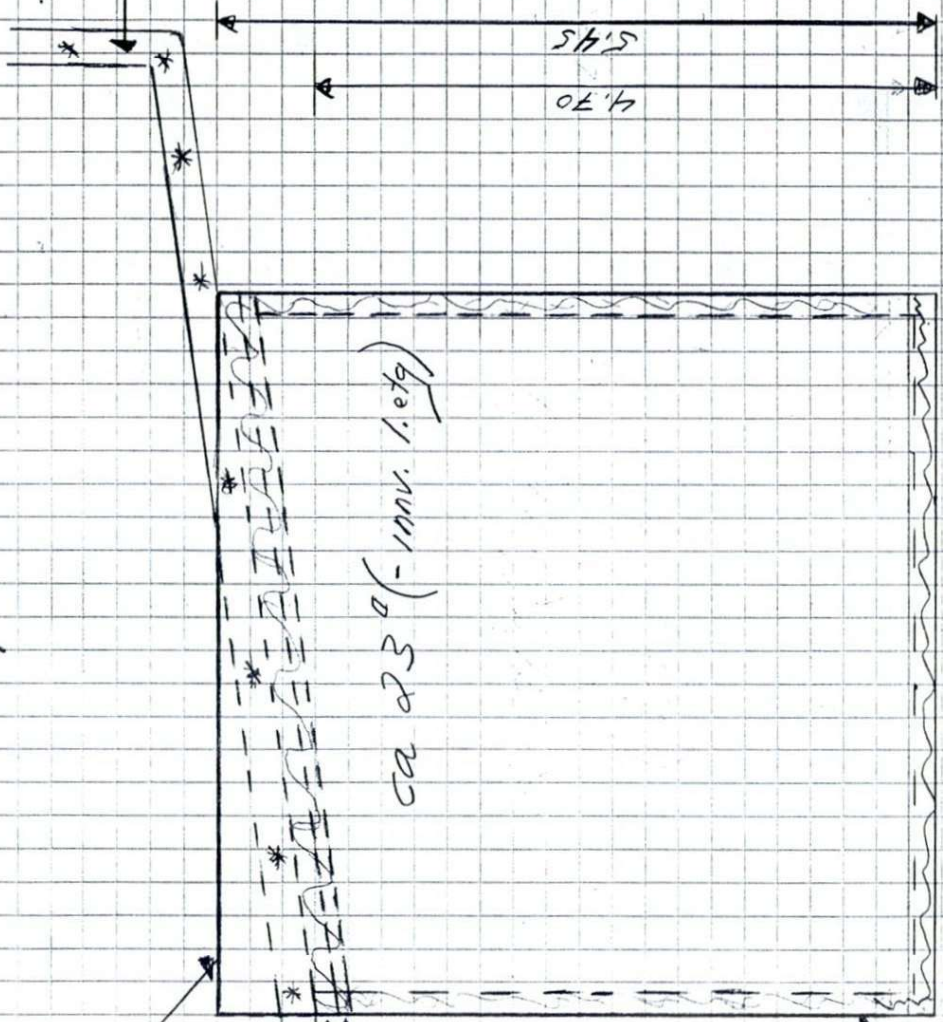


Leca 15cm  
4"

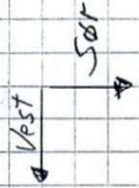
Det vil bli satt opp en lecaveg + 2x4" vegg mot eksisterende hagemur.

Før det anekset skal være parallell med nabobu og Tomtegrense, må denne "trekkes" litt mot Nord/Vest i p.t. hagemuren.

Anekstaket vil derfor stå et overhang over hagen c. det ene hjørnet (Nord/Vest) 6"



ca 23° (- innv. 1.079)

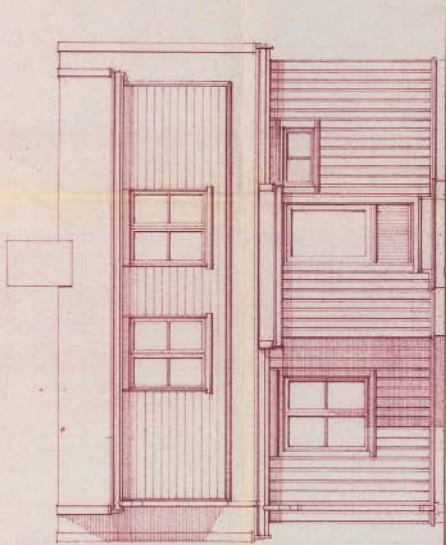


(4)

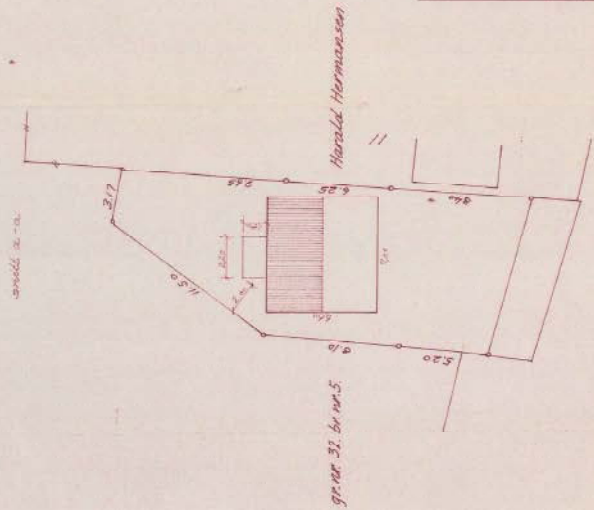
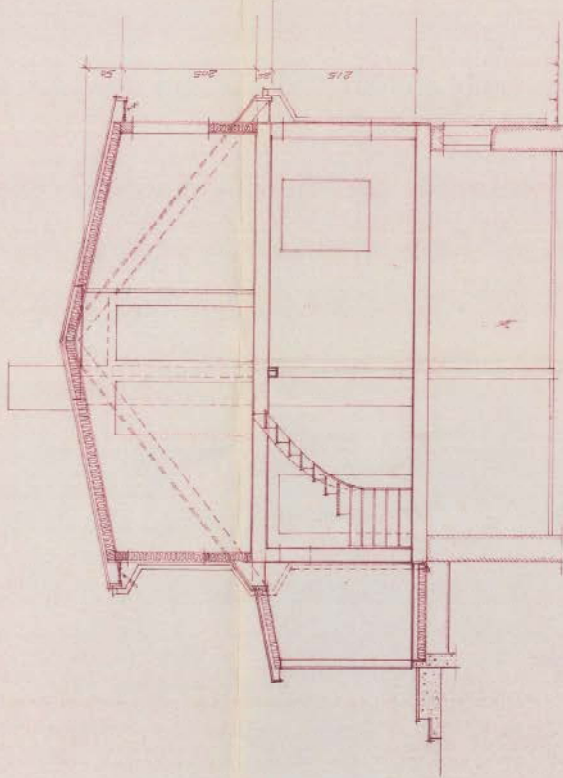
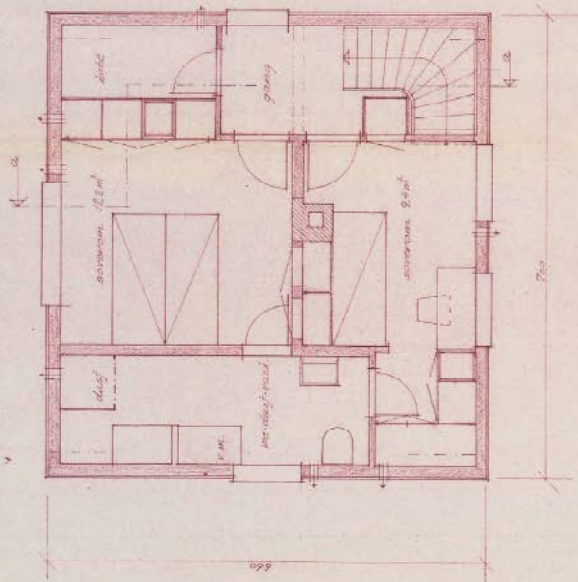
5.40

5.08

05/01



fasade mod nord-vest.



grund 32, br nr. 5.

Harald Hermansen

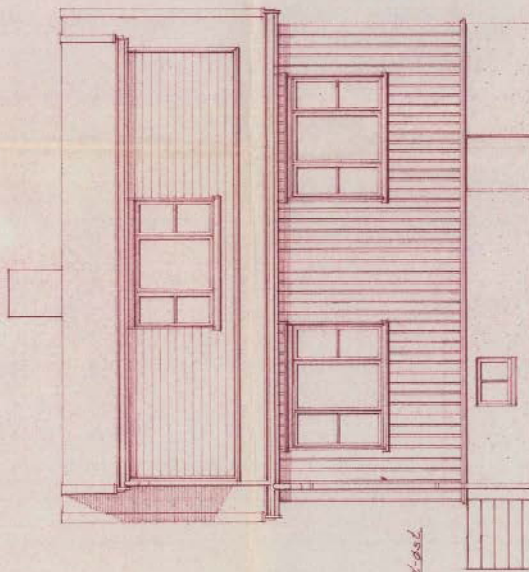


Godkendt. Bysted Bygningsråd  
1576 1925. Suk nr. 92/73

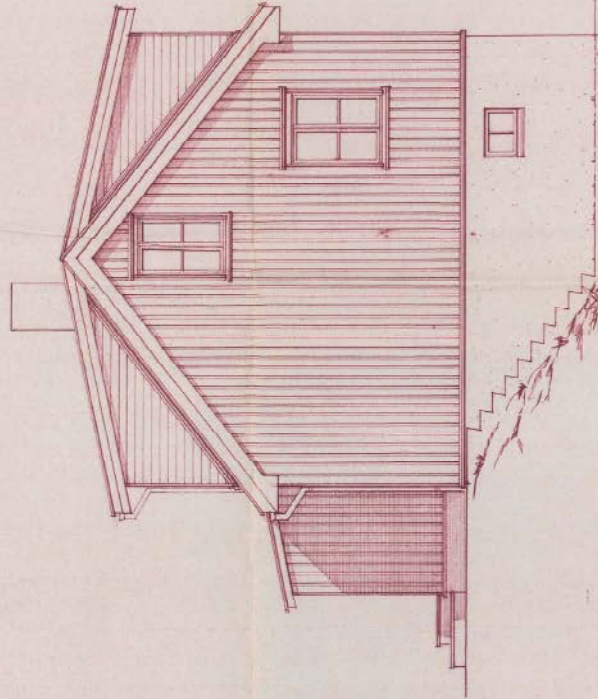
Herr Michael Thorprinsen og fru  
Strømme, gr. nr. 32, br. nr. 5.  
forslag til påbygg og tilbygg.

plan av 2 etasje, facade mod nord-  
vest og situationsskizze.

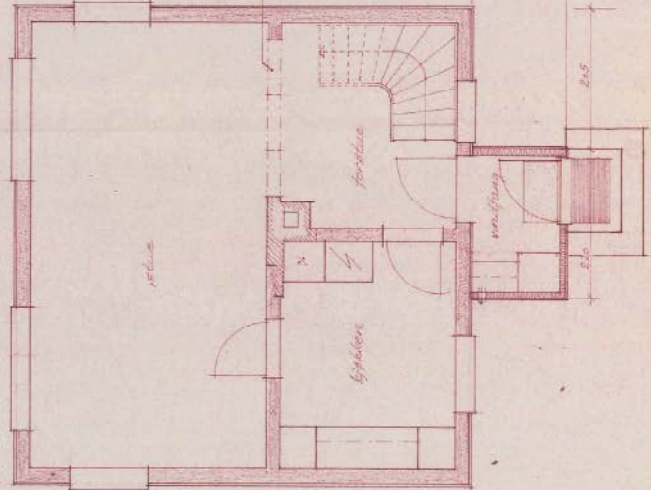
Kategori	Tegn. T. K.	8. 5. 73
1:50	Tegn.	
1:200	Kir.	
Eitrahning for:		
ark. J. Nielsen.		
Svenddal, tlf. 24426.		
Eitrahning av:		



fasade mot syd-øst.



fasade mot syd-vest.



1899 fjernes og ståtøjlede (Dsp nr 14) opplægges

Godkendt. Øyestad Bygningsråd  
15/6. 1921, Sak nr. 72/21

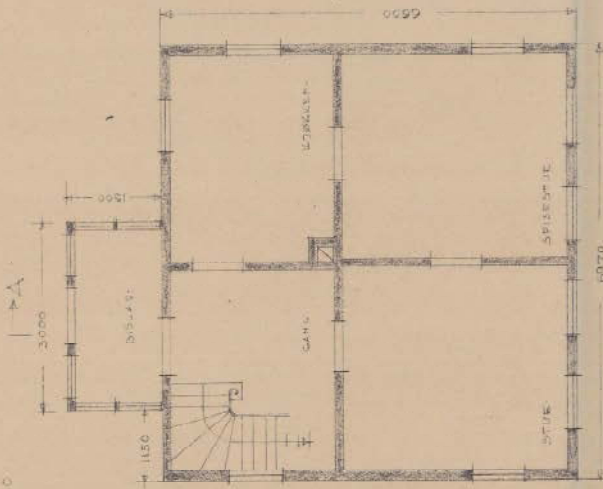
Målestok 1:50	Regn. J. N.	Ø. S. 73
	Trac.	
	Kir.	
Erstatning for:		
ark. J. Nilsen.		
Arbejdsid. tilf. 24426.		
Erstatet av:		

Herr. Møzæl. Thorgrimsen og fru. S. Strømme. gr. nr. 32, br. nr. 5. Forslag til påbygg og tilbygg.

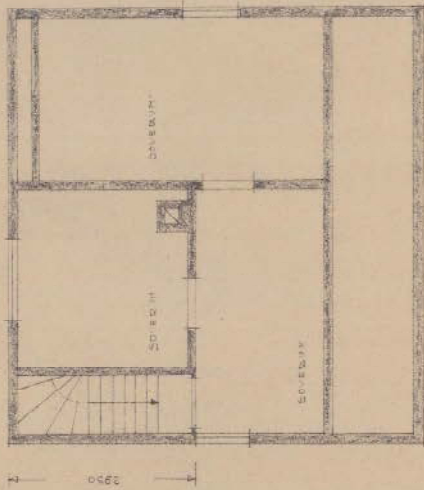
plan av 1. etasje og fasader

HERR. TORGERMSENH. STRØVSJØNESET.  
 TILBYGGINGEN AV BILSLÅS OG AVISET.  
 NÅLVEI 150

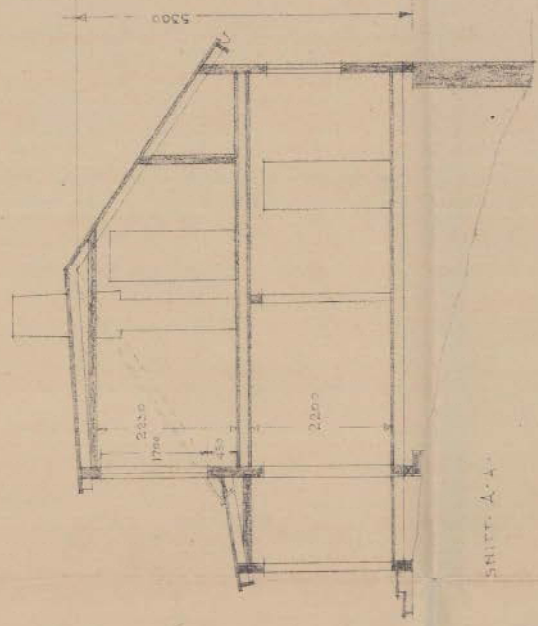
Bl. No. 2  
 Bygghandl. an.  
 Byggeselskabet  
 Bygningssk. 7/7-18  
 John A. Johansen



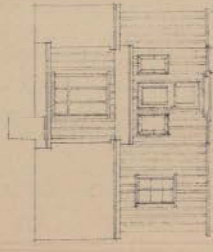
1. ETAGE  
 1600 1600 2100



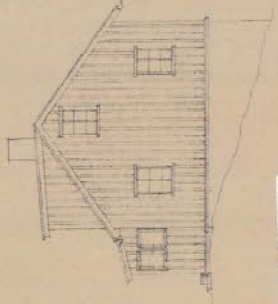
2. ETAGE



SNITT A-A



FACADE



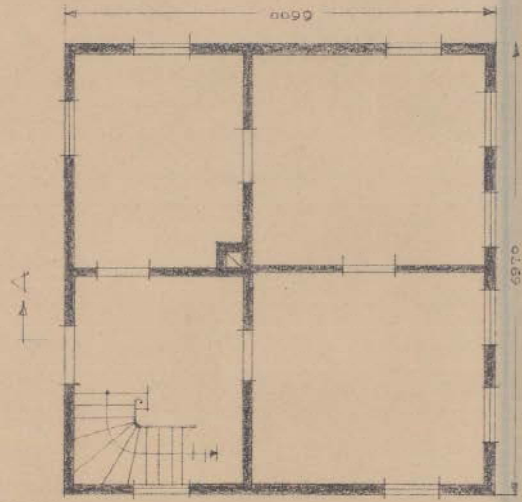
ARBEITSLISTE 1935  
 KETILJØRAN  
 AREAL 114 A. 2.

HENRI FORNINDEN • STENSBULETT •  
 OPMÄLING •  
 NÅL • 150.

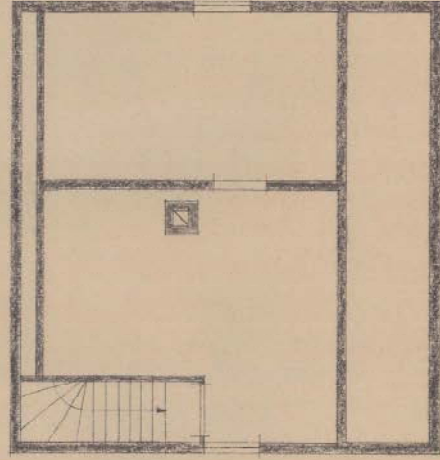
BL. N:o 1.

Beställt af  
 Eyvind Byggnadsform,  
 Byggnads 9/7-18  
 Johan A. Johansson

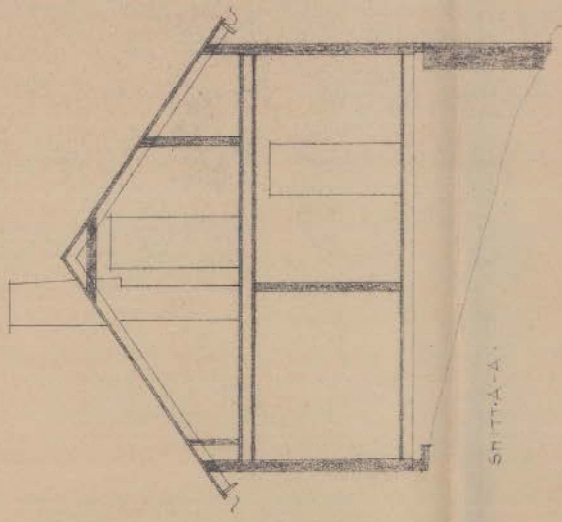
Therese Thorsgrön  
 hus



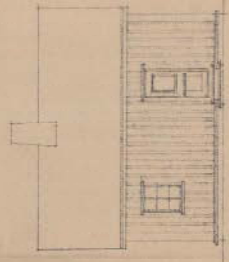
ISÖFACEN



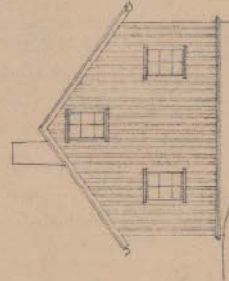
BÄCKFACEN



SNITT A-A



FACADEN (NÅL 1500)



ÄRNDALRI 6:1900.  
 LÖTIL. UGLA NY  
 ÅRE 1871



REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE  
**REGISTRERING AV**

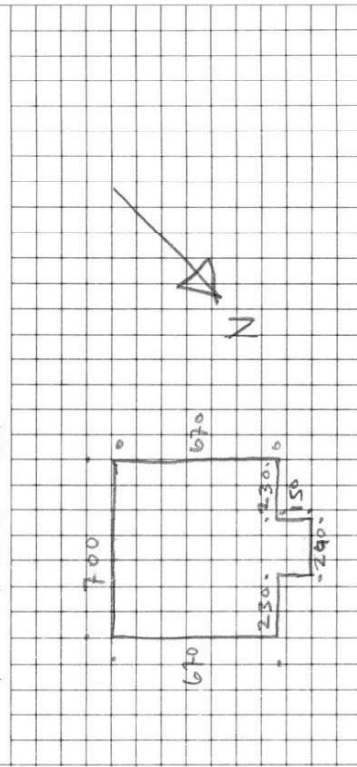
OBJEKT  
EIER (tittel, navn, postadresse)  
BRUKER (tittel, navn, postadresse)

BOLIGHUS HEIA, HEIVEIEN 3, STRØMMEN, ØYESTAD  
MEIDELL THORGRIMSEN, HEIVEIEN 3, ØYESTAD, 4800 ARENDAL  
Do.



Place

Place for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



1	KORTARKIV-NUMMER	V	Kommunenummer 0906	Registreringskretsnummer 4002	Hus løpernummer 016	010
2	FOTOARKIV-NUMMER	V	Filmnummer 003	Bildenummer, laveste 11	Bildenummer, høyeste 15	13
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	V	Sone B	Øst-vest i sonen Nord-sør 0111	Målestokk 5	Bladnummer 3
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)		System	Akse/soner Y = ±	X =	
5	KOMMUNE	V	Kommune, navn ARENDAL	Topogr. betegnelse, navn og nummer V ØYESTAD		192
6	TOPOGR. BETEGNELSE	V	Gardsnummer 0906	Bruksnummer lav 0005	Undernummer (fagte- m.m.) lav	høy
7	MATRIKSEL-BETEGNELSE	V	Annen matrikelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor lardsmatrikkelen) 432/407-444			
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
9	EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	V	Dialektform HEIA, SOM DEKKER DENNE EIENDOMMEN	Offisiell form MER ENN BARE		
10	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	V	Veg-/gatenavn HEIVN.	Veg-/gatenummer og -bøkestav laveste 003	høy	
11	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	V	Lokal betegnelse på huset BOLIKHUS			
12	NAVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1 111	2 2	3 3	4 4
13	OPPRINNELIG SOCIAL MILJØSAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdrivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad BESTEFAR TIL SJØMANN, EIER 1944
14	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig hus fritst. s.bygd	2. Del av anlegg fritst. s.bygd	3. Gardsanlegg	
15	FYSISK MILJØSAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Enkelthus, husgruppe	6. Spredt

44		VERNEVERDI				SOM DEL AV MILJØ		Vurderingen utført av	
		EGENVERDI						Underskrift	
Høy	Midd.	Ing.	Ing.	Høy	Midd.	Ing.	Dato		
○	○	○	○	○	○	○	18/7-80	J. Gunt	
○	○	○	○	○	○	○	/		
○	○	○	○	○	○	○	/		

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	V	1. Grunnmur	2. Pilerer, lattestein e.l.	Merknad	
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	V	1. Oppfyllt 9	2. Ganghøyde 1	Merknad MESTERKJETEN FJELL	
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	V	1. Tre 5	2. Mur 3. Sløipt	Merknad	
20	FASADEKLEDNING	V	4. Metall- 1. Ingen	5. Blandings- 2. Jord, torv 3. Tre 4. Stein	Merknad	
21	TAKFORM	V	5. Sement- 1. Saltak	6. Plater 2. Valm m.m. 3. Pult, flatt 4. Hvelv, kup. 9. Annet	Merknad FLAT MED EJVARK PÅ HVER SIDE	
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv 5. Sementstein	2. Tre 6. Plater 7. Papp, plast 9. Annet	Merknad	
23	ANTALL ETASJER	V	Tet. 1 1/2 2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 0.m.
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde 700	Bredde 770	Skorstener	Merknad
25	ANTALL SKORSTEINER	V	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Framskredet	4. Run
26	PLANFORM (fylles ikke ut)					
27	STILPREG (fylles ikke ut)					
28	TIDFESTING/BYGGEGEAR	V	Tidskode 1 1 2 4	Merknad 1878 IFØLGE EIER		
29	TILBYGGING/OMBYGGING	V	Tidskode 1 1 1 2	2 1 1 4 1 3	3 Merknad 1 1935 EUVKIST 1973, NOE EN ARK	
30	FLYTTING	0	Tidskode 1 2	3	Merknad	
31	REVET/BRENT/FALT I RUIN	0	Tidskode 1	Merknad		
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. Ingen fredning/sikring	2. Fredet etter lov	3. Sikret v/offentlig vedtak	4. Sikret v/offentlig erverv
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen plan	2. Saner. plan	3. Regul. plan	4. Veg plan
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring samme eiendom	3. Flytting/salg til annen eiend.	4. Forfall/riuing for godt
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/sikring	2. Fredet etter lov	3. Sikret v/offentlig vedtak	4. Sikret v/offentlig erverv

Signaler for kontrollfeltene:  
 V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker  
 ? - " " usikker/mangelfull  
 0 - " " ikke " mangler  
 X - " " , rubrikken irrelevant  
 - fylles ut med kodesiffer  
 - fylles ut med kryss

36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	Nei
37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja	Nei
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja	Nei
39	BRANNFORSIKRINGSELSKAP	STORERBRAND - IDUN	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.	0	
41	BYGGHERRER	SJØMANN OLAVUS THORGRIMSEN	
42	BYGGMESTER/ARKITEKT	V URENT	
43	ANDRE OPPLYSNINGER	X	

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

Sted: ØKESTAD 18/7-80 J. O. G. Utta  
 Dato: 18/7-80  
 Underskrift: J. O. G. Utta

REGISTERENGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT: FOTO  
 ØYESTAD 28/7-1992. Signid T. Granum  
 ARENDAL 20/1-1994 Nils Sjøberg Gulmin

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

016



## 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 eiendom (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, varmpumper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Heiveien 3  
4839 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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