



aktiv.

Nordheimveien 5, 4818 FÆRVIK

**Innholdsrik enebolig med garasje,
hybel og sjøutsikt – solrik tomt i
attraktive omgivelser**



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Selger: Randi Britt Bønes
Jens Ludvig Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 164/210 kvm
Tomtstr.: 1156.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 604
Oppdragsnr.: 1409250127

Innholdsrik enebolig med garasje, hybel og sjøutsikt – solrik tomt i attraktive omgivelser

Velkommen til en innholdsrik enebolig beliggende i et hyggelig og usjenert område sentralt på Tromøy. Her bor du i naturskjønne omgivelser med flotte turområder rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til skole, idrettshall, dagligvarebutikk, buss og ferjeforbindelse fra Skilsø til sentrum. Det kan også være mulighet for leie av båtplass i nærheten. Boligen har solrike og skjermede uteplasser – perfekt for både hverdag og fritid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 137 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² 2 vindfang, gang, soverom, 2 bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod.

2. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 m² Terrasse.

2. etasje

30 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasjeplass, verksted.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Bruksareal = 164m².

P- rom = 154m².

S- rom = 10m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1156.2 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Beliggende på Nordheimveien med nydelig utsikt mot Tromøysund. Kort gangavstand til Roligheden skole 1-10, barnehage (Blåklokken og Tybakken), Tromøyhallen, dagligvareforretning og flott turterreng med lysløype. På Tromøy finner man flotte friområder til tur og rekreasjon bl.a. Hove og Spornes. Buss- og fergeforbindelse til Arendal sentrum. Fegen går fra Skilsø ca. 9 min gangavstand fra eiendommen.

Adkomst

Fra Arendal følg Kystveien (RV410) mot Eydehavn, Kjør over Tromøybrua og rett frem i rundkjøringen, rett frem i rundkjøring på Tybakken, ta til høyre i Færvikkrysset mot Skilsø, følg veien forbi Roligheden skole til skilt mot Nordheim. Følg veien og ta andre avkjøring til venstre (merket med Aktiv skilt) Følg veien og du får boligen på venstre side.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole:

- Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser 700m)
- Arendal vgs - Mølleheia 18 min med bil.
- Arendal videregående skole 20 min 880 elever, 30 klasser 9.7 km.

Barnehage:

- Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn 1.3 km
- Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn 2.4 km
- Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn 3.7 km

Sport og Fritid:

- Roligheten skole - Ballbinge II - Nærm.an10 min Ballspill 0.8 km
- Roligheten skole Ballspill, sandvolleyball 0.9 km
- MOVA Krøgenes MOVA Arendal Sentrum 20 min

Skolekrets

Roligheden

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Knekken Skilsøveien, Linje 103 0.3 km

Tog:

- Arendal stasjon, Linje R50 8.7 km

Fly:

- Kristiansand Kjevik, 1 t 2 min med bil.

Dagligvare:

- Coop Extra Tromøytunet, PostNord 2.7 km
- Rema 1000 Krøgenes, Post i butikk, PostNord 4.7 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Olav Stormo AS lagt membran på gulv på bad i hybel/kjellerstue (1. etasje)

- ved oppussing av badet i 2011 som

ellers ble gjort ved egeninnsats (selger er selv rørlegger). Elektrisk arbeid herunder

varmekabler i gulv ble montert

av ABP Elektro. Lite kott som inneholdt varmtvannstank ble innlemmet i badet

(varmtvannstank tatt bort). Ny

varmtvannsledning ble lagt fra vaskerom til fordelerskap i badet. Vegg mellom kott og bad ble fjernet og

bærebjelken ble forsterket på begge sider. Dør til kottet slått igjen med sponplate og malt. Baderommet ble kledd

med Litex våtromsplater og flislagt. Tak malt med våtromsmaling.

Arbeid utført av: Olav Stormo AS.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny membran lagt av firma Olav Stormo AS.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt røropplegg på vaskerom (1. etasje), varmt og kaldtvann, da det gamle var upraktisk oppført. (selger selv rørlegger).

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fukt i kjellerbod - (1. etasje). ca. 2008. Det ble drenert rundt syd og vestveggen, vegger behandlet utvendig med

Hey'di. Det ble lagt nytt gulv og nye vegger i boden. Det ble også lagt nytt gulv i tilstøtende soverom, selv om vi ikke

kunne se noe fukt der. Alt ble gjort med egeninnsats. Siden kjenner vi ikke til at det har vært fuktighet der.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Oppstod en lekkasje i det ene takhjørnet i garasjen i 2003, som også er gulvet på terrassen. Dette ble utbedret

(noen takplater skiftet og ny takpapp lagt på.) Etter det kjenner vi ikke til at det har vært noe lekkasje der.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Muligens litt dårlig trekk i peisen i stue 2. etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det elektriske anlegget har blitt fortløpende oppdatert/oppgradert og ved alle oppdateringer/oppgraderinger av det elektriske anlegget har vi alltid brukt faglært, enten ABP Elektro eller Terna Elektro (ved oppussing av kjøkken og stue). Arbeid utført av: ABP Elektro og Terna Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Beskrivelse Fortløpende kontroller, siste kontroll 14.10.2024 ved Glitre Nett . Noen få feil eller mangler som har blitt blitt rettet av ABP Elektro.

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

Svar: Ja. Beskrivelse Egeninnsats, drenering. Har også fornyet, oppgradert veranda oppe og terrasser på bakkeplan. Har også skiftet kledning på huset ved egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Oppstod en lekkasje i det ene takhjørnet i garasjen i 2003, som også er gulvet på terrassen. Dette ble utbedret (noen takplater skiftet og ny takpapp lagt på.) Etter det kjenner vi ikke til at det har vært noe lekkasje der.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: hybel med egen inngang.

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er godkjent to boenheter i huset.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Toalettrommet i entreen/inngangspartiet i 1. etasje ble utvidet,og entreen dermed gjort mindre og trappen kledd igjen. I tillegg til eksisterende toalett ble det montert et dusjkabinett og vask. Nytt gulvbelegg ble lagt og rommet tapetsert med våtromsstapet og malt med våtromsmaling. Rommet har ikke sluk. Dusjkabinettet har egen pumpe for avløp.

Tilleggs kommentar:

1)Varmekabler på bad i 2 etasje er fra huset ble bygget. Det ble satt inn en temperaturføler av ABP Elektro i 2008 slik at temperaturen reguleres etter romtemperatur. 2)Noe knirk i parkett i stuen i 2. etasje 3) Skruene på håndtaket i peisen i stuen bør etterses /skrus til innimellom da de kan skru seg litt ut. Peisen fungerer bra, men har kanskje litt dårlig trekk innimellom. 4) Steamdusjfunksjonen på badet i 2. etasje har ikke blitt brukt på flere år og litt usikkert om den virker. Ellers fungerer dusjen helt ok. 5) Skyvedør til kjøkken har ikke blitt skiftet siden huset var nytt og har to riper i treverket mot stuen.

Innhold

1. etasje: 2 vindfang, gang, soverom, 2 bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod. Terrasse.
2. etasje BRA-i: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Kledning

Kledning er av type liggende og stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning i 2. etasje er nå av nyere dato. Musebånd/lusinger mangler. Kledning av eldre dato mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Byggeskikk.

Konsekvens: Mangelfull utlufting i fra bunnen kan forkorte levetiden på kledningen.

Anbefalt tiltak: Lage luftespalte i bunnen av veggene.

- Vinduer og ytterdører:

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Byttet glass i vinduer 2. etasje på vegg nord. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak: Male vinduene.

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking):

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på tak.

Anbefalt tiltak: Må på sikt bytte taktekking.

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membran synlig i sluk, skal i følge eier være montert av fagkyndige på alt av våtsoner. Årsak / Konsekvens:

Årsak: Halve levetiden på membran er nå passert.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens, er rest levetid på membran.

Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbar.

- Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt. Ingen sluk montert. EL. pumpe under kabinett.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Ved vannsøl på gulvet i fra vasken kan vann renne ut dør.

Anbefalt tiltak: Montere aquastop på gulvet.

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membran montert i følge eier. Halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Har passert halve levetiden.

Anbefalt tiltak: Byttes når rommet renoveres.

- Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger, sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ved vegg nord.

Årsak / Konsekvens: Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Vann vil ikke ledes til sluk.

Anbefalt tiltak: Utbedres ved oppgradering av rommet.

- Innvendige Overflater:

Flere fliser har liten limdekning og noen defekte fuger i vindfang og gang 1. etasje.

Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar.

Anbefalt tiltak: Utbedre fuger.

- Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegger. Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

- Vurdering / Avvik: Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

Forhold som har fått TG3:

- Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende installasjon.

Konsekvens: Fuktig miljø på rommet.

Anbefalt tiltak: Mekanisk ventilasjon bør monteres. Estimert kostnad: 15 000,-.

Takstmannens konklusjon:

Enebolig i fra 70 tallet med tilhørende garasje og bod beliggende på en opparbeidet tomt. Det er over tid utført

vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er samtlige rom over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold bør det monteres grunnmursplate på vegger side syd og vest. Tekkingen er

på sikt også moden for utskiftning.

Innvendig må en være obs på kommentarer til de ulike våtrommene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjort flere oppgraderinger på boligen gjennom årene. Se selgers egenerklæringsskjema.

- Varmtvannsbereder er ny fra 2025.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt. Integrert garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

9217337

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 35 146

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatten er lagt inn i de kommunale avgiftene.

Kommunale eiendomsgebyrer: kr. 21 216,-

Eiendomsskatt: kr. 7 666,-

Renovasjon: kr. 6 264,-

Totalt i året: kr. 35 146,-

Eiendomsskatt

Kr 7 666

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 917 108

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 668 431

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 604 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:

4203/205/604:

13.06.1980 - Dokumentnr: 4344 - Best om garasje/parkering

Vegvesenets betingelser vedtatt

27.07.1976 - Dokumentnr: 5680 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:205 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1239841 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:205 Bnr:604

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.06.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.06.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Planperiode 2023-2033

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 100 (Omkostninger totalt)
141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

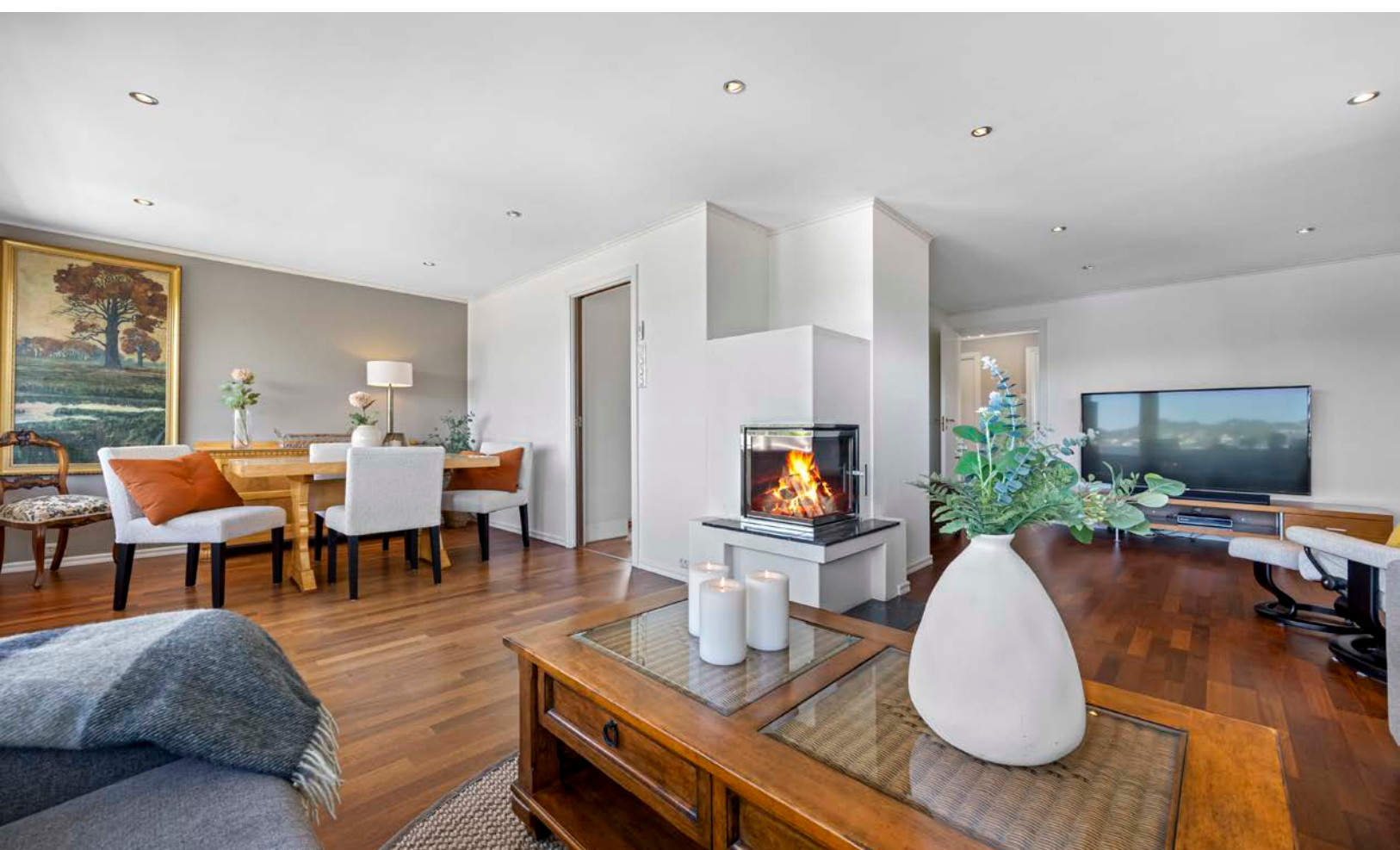
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.06.2025

























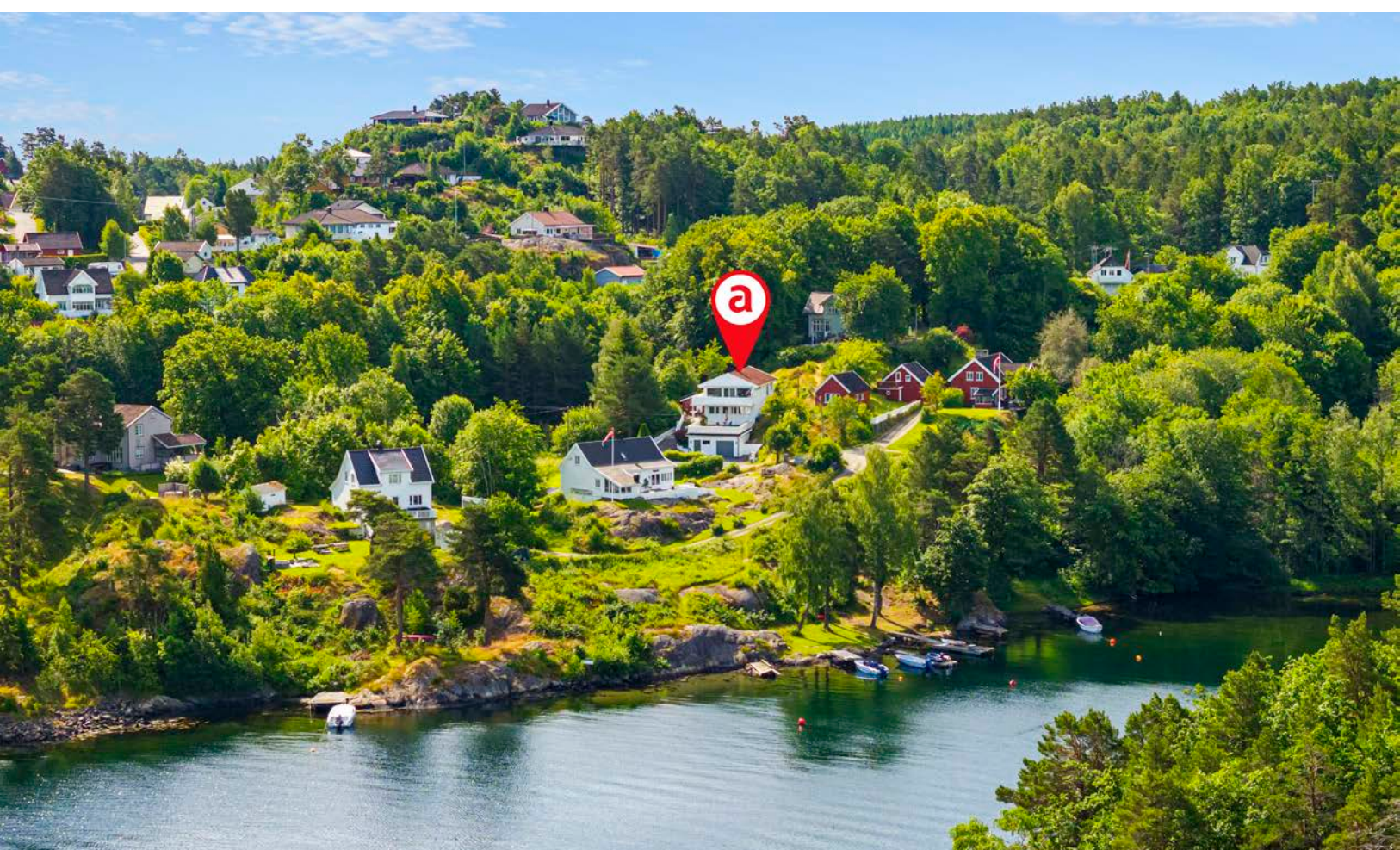














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr: 205 Bnr: 604



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 580212

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje

§ 2-2. Våtrom

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

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

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

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

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

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

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

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

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

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
 Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
 Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges 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.
 Takteking er inspisert i fra bakkenivå.
 Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
 Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
 Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
 Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Bad - Hybel 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



TG 1

51 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - Hybel 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Hybel 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2
12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Bad - Hybel 1. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv



Innvendige overflater

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - Hovedleilighet 1. etasje

Overflater - Gulv

Bad - 2. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
1 stk

Vaskerom - 1. etasje

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3

15 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 70 tallet med tilhørende garasje og bod beliggende på en opparbeidet tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er samtlige rom over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold bør det monteres grunnmursplate på vegger side syd og vest. Tekkingen er på sikt også moden for utskiftning.

Innvendig må en være obs på kommentarer til de ulike våtrommene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Randi Britt Bønes
Jens Ludvig Andersen

Rekvirent dato: 06.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Randi Britt Bønes
Takstingeniør Erik Sørensen
Jens Ludvig Andersen

Besiktigelsesdato: 12.06.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nordheimveien 5, 4818 Færvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
205	604

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Randi Britt Bønes
Jens Ludvig Andersen

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.	12.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 156,2
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1977



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	78	107
2. etasje	86	30
Sum:	164	137
Sum BRA:	164	

Romfordeling

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

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	39
Sum BRA:	39

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass, verksted.

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	7
Sum BRA:	7

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Romfordeling

Etasje

Romtype

1. etasje

BRA-e: Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 164m².

P- rom = 154m².

S- rom = 10m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av Leca. Forsterkning av mur side nord i toppen, burde vært med fall ut i fra mur. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Grunnmursplate bør monteres side syd og vest pga. utvendig terrengnivå er med lik høyde som innvendig gulv.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende grunnmursplate.

Konsekvens: Kan fukte innvendig i mur.

Anbefalt tiltak:

Montere grunnmursplate.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

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

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

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende og stående, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning i 2. etasje er nå av nyere dato. Musebånd/lusinger mangler. Kledning av eldre dato mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Byggeskikk.

Konsekvens: Mangelfull utlufting i fra bunnen kan forkorte levetiden på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Lage luftespalte i bunnen av veggene.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

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

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Byttet glass i vinduer 2. etasje på vegg nord. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak:

Male vinduene.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje side øst.

Terrasser side nord og øst 2. etasje virker ok.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert på tak.

Anbefalt tiltak:

Må på sikt bytte taktekking.

TG 1**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

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

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.



Bad Hybel 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2011.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, enkelte har ved sluk liten limdekning, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, montert av eier.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, skal i følge eier være montert av fagkyndige på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Halve levetiden på membran er nå passert.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens, er rest levetid på membran.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra gangen.



Bilder



Hulltaking.

Bad Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca. 2003.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt. Ingen sluk montert. EL. pumpe under kabinett.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Ved vannsøl på gulvet i fra vasken kan vann renne ut dør.

Anbefalt tiltak:

Montere aquastop på gulvet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og har oppkant mot veggene.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, klosett og kabinett.



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2003.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Enkelte har liten limdekning. Litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran montert i følge eier. Halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Har passert halve levetiden.

Anbefalt tiltak:

Byttes når rommet renoveres.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2008.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger, sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ved vegg nord.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Vann vil ikke ledes til sluk.

Anbefalt tiltak:

Utbedres ved oppgradering av rommet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 3

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende installasjon.

Konsekvens: Fuktig miljø på rommet.

Anbefalt tiltak:

Mekanisk ventilasjon bør monteres.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking utelatt pga. rør ligger åpne.

**Innvendige overflater****Vurdering / Avvik****TG 2**

Flere fliser har liten limdekning og noen defekte fuger i vindfang og gang 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar.

Anbefalt tiltak:

Utbedre fuger.

Kjøkken Hybel 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med belegg.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

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

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med parkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med plater.

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2008.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i 1. etasje og peis i 2. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavl side syd. Er som forventet ut i fra alder.

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom 1. etasje, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. VVS er med rør i rør system på deler av anlegget. Fordeler skap montert i bad til hybel.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder skal monteres ny i vaskerommet.

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduene.

TG 1

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

Varmepumpe i fra ?

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1982.

Grunnmur:

Mur er med sementblokker og noe betong. Gulvet er med grus i del vest og betong del øst.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler topplst på vegg vest.

Yttervegger:

Yttervegger er i mur bestående av sementblokker.

Takkonstruksjon:

Taket er av type flatt, har litt fall. Konstruksjonen består av bjelker i impregneret virke.

Taktekking:

Taket er tekket med papp, lar seg ikke inspisere pga. dekkebord er i følge eier med 1 lag sist i 2003. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Bod syd-øst

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1982.

Grunnmur:

Mur er fundamenter i Leca. Gulvet er i tre, har litt svikt.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde med noe råte i bunnen av vegg syd.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med shingel, har en del elde. Mangler trekantlist under vannbord, deler er lappet med papp. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, trenger nå en del vedlikehold på deler av kledning og taktekingen er moden for utskiftning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang til hovedbygg på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Sikringsskap til hybel montert i vindfang nord på vegg syd.
Hovedsikring 25 ampere, 4 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?	1977	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Utbedre mangler fra kontroll.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Dokumentasjon fremlagt 19.11.24.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Nordheimveien 5

4818 Færvik

Gnr.: 205 Bnr.: 604

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 15.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
Rykene - 16.06.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jens Ludvig Andersen	Randi Britt Bønes
Gateadresse	
Nordheimveien 5	
Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	9217337

Document reference: 1409250127

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Olav Stormo AS lagt membran på gulv på bad i hybel/kjellerstue (1. etasje) - ved oppussing av badet i 2011 som ellers ble gjort ved egeninnsats (selger er selv rørlegger). Elektrisk arbeid herunder varmekabler i gulv ble montert av ABP Elektro. Lite kott som inneholdt varmtvannstank ble innlemmet i badet (varmtvannstank tatt bort). Ny varmtvannsledning ble lagt fra vaskerom til fordelerskap i badet. Vegg mellom kott og bad ble fjernet og bærebjelken ble forsterket på begge sider. Dør til kottet slått igjen med sponplate og malt. Baderommet ble kledd med Litex våtromsplater og flislagt. Tak malt med våtromsmaling.
Arbeid utført av	Olav Stormo AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran lagt av firma Olav Stormo AS
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt røropplegg på vaskerom (1. etasje), varmt og kaldtvann, da det gamle var upraktisk oppført. (selger selv rørlegger)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjellerbod - (1. etasje), ca. 2008. Det ble drenert rundt syd og vestveggen, vegger behandlet utvendig med Hey'di. Det ble lagt nytt gulv og nye vegger i boden. Det ble også lagt nytt gulv i tilstøtende soverom, selv om vi ikke kunne se noe fukt der. Alt ble gjort med egeninnsats. Siden kjenner vi ikke til at det har vært fuktighet der.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppstod en lekkasje i det ene takhjørnet i garasjen i 2003, som også er gulvet på terrassen. Dette ble utbedret (noen takplater skiftet og ny takpapp lagt på.) Etter det kjenner vi ikke til at det har vært noe lekkasje der.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Muligens litt dårlig trekk i peisen i stue 2. etasje.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget har blitt fortløpende oppdatert/oppgradert og ved alle oppdateringer/oppgraderinger av det elektriske anlegget har vi alltid brukt faglært, enten ABP Elektro eller Terna Elektro (ved oppussing av kjøkken og stue).
Arbeid utført av	ABP Elektro og Terna Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fortløpende kontroller, siste kontroll 14.10.2024 ved Glitre Nett . Noen få feil eller mangler som har blitt rettet av ABP Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats, drenering. Har også fornyet, oppgradert veranda oppe og terrasser på bakkeplan. Har også skiftet kledning på huset ved egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppstod en lekkasje i det ene takhjørnet i garasjen i 2003, som også er gulvet på terrassen. Dette ble utbedret (noen takplater skiftet og ny takpapp lagt på.) Etter det kjenner vi ikke til at det har vært noe lekkasje der.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hybel med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er godkjent to boenheter i huset

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Toalettrommet i entreen/inngangspartiet i 1. etasje ble utvidet, og entreen dermed gjort mindre og trappen kledd igjen. I tillegg til eksisterende toalett ble det montert et dusjkabinett og vask. Nytt gulvbelegg ble lagt og rommet tapetsert med våtromstapet og malt med våtromsmaling. Rommet har ikke sluk. Dusjkabinettet har egen pumpe for avløp.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

1) Varmekabler på bad i 2. etasje er fra huset ble bygget. Det ble satt inn en temperaturføler av ABP Elektro i 2008 slik at temperaturen reguleres etter romtemperatur. 2) Noe knirk i parkett i stuen i 2. etasje. 3) Skruene på håndtaket i peisen i stuen bør ettersees/skrus til innimellom da de kan skru seg litt ut. Peisen fungerer bra, men har kanskje litt dårlig trekk innimellom. 4) Steamdusjfunksjonen på badet i 2. etasje har ikke blitt brukt på flere år og litt usikkert om den virker. Ellers fungerer dusjen helt ok. 5) Skyvedør til kjøkken har ikke blitt skiftet siden huset var nytt og har to riper i treverket mot stuen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Britt Bønes	18d0d2686a3e11d65d1dd e1265b3761f620a0b8e	12.06.2025 17:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Britt Bønes	18d0d2686a3e11d65d1dd e1265b3761f620a0b8e	12.06.2025 17:45:44 UTC	Signer authenticated by One time code

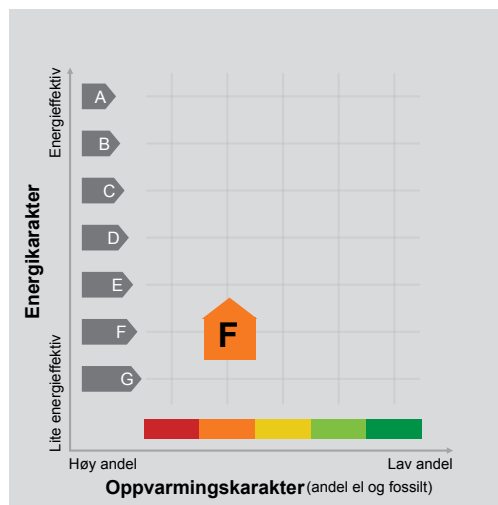
Document reference: 1409250127

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nordheimveien 5
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	604
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167135900
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140832
Dato	26.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Nordheimveien 5 - Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Knekken Skilsøveien Linje 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 8.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	9 min 0.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 9.7 km

Ladepunkt for el-bil

Roligheden skole - Arendal kommune	11 min
------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

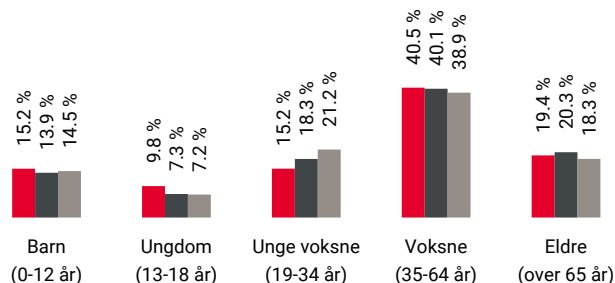
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pusnes/Roligheten	849	365
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	16 min 1.3 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 2.4 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	5 min 2.7 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	9 min 4.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

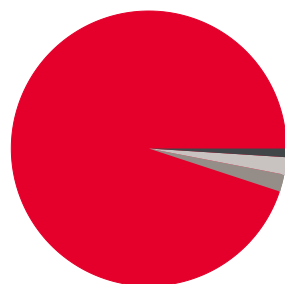
⚽ Roligheten skole - Ballbinge II - Nærm. 10 min ⚽
Ballspill 0.8 km

⚽ Roligheten skole 11 min ⚽
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km

🚴 MOVA Krøgenes 10 min 🚗

🚴 MOVA Arendal Sentrum 20 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 2% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

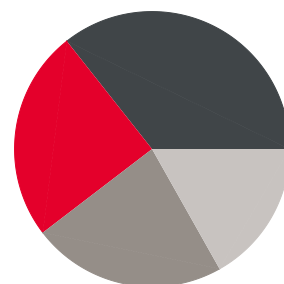
13 min 🚗



Vitusapotek Tromøy

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



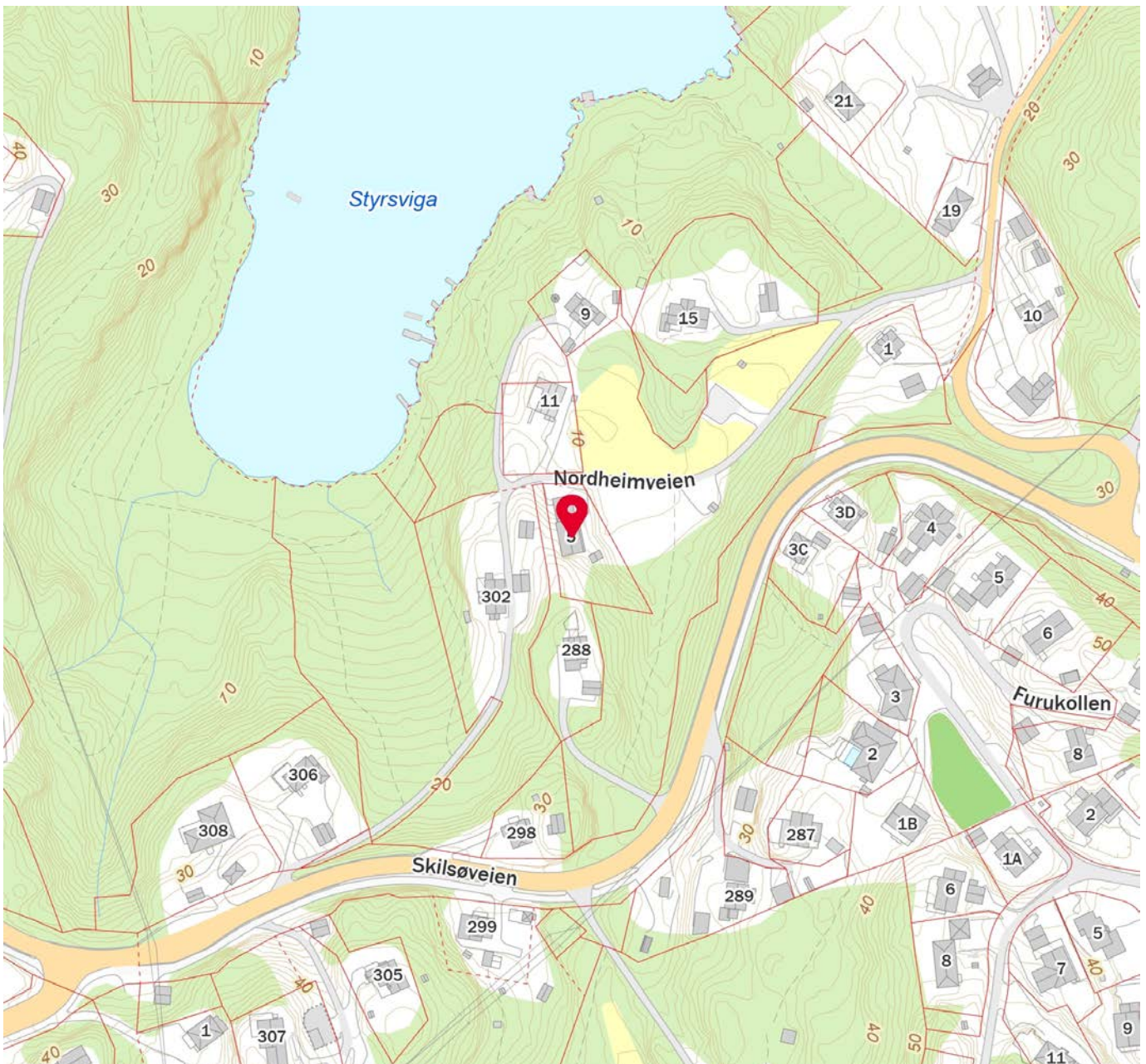
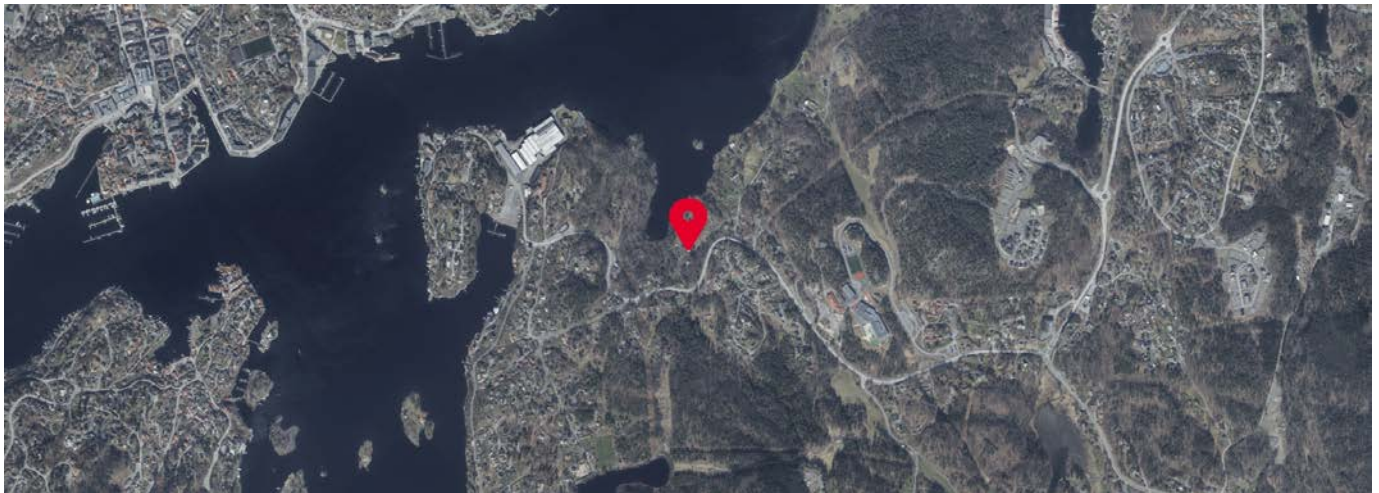
0%

44%

■ Pusnes/Roligheten
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	604	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nordheimveien 5, 4818 Færvik					Dato:	10.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

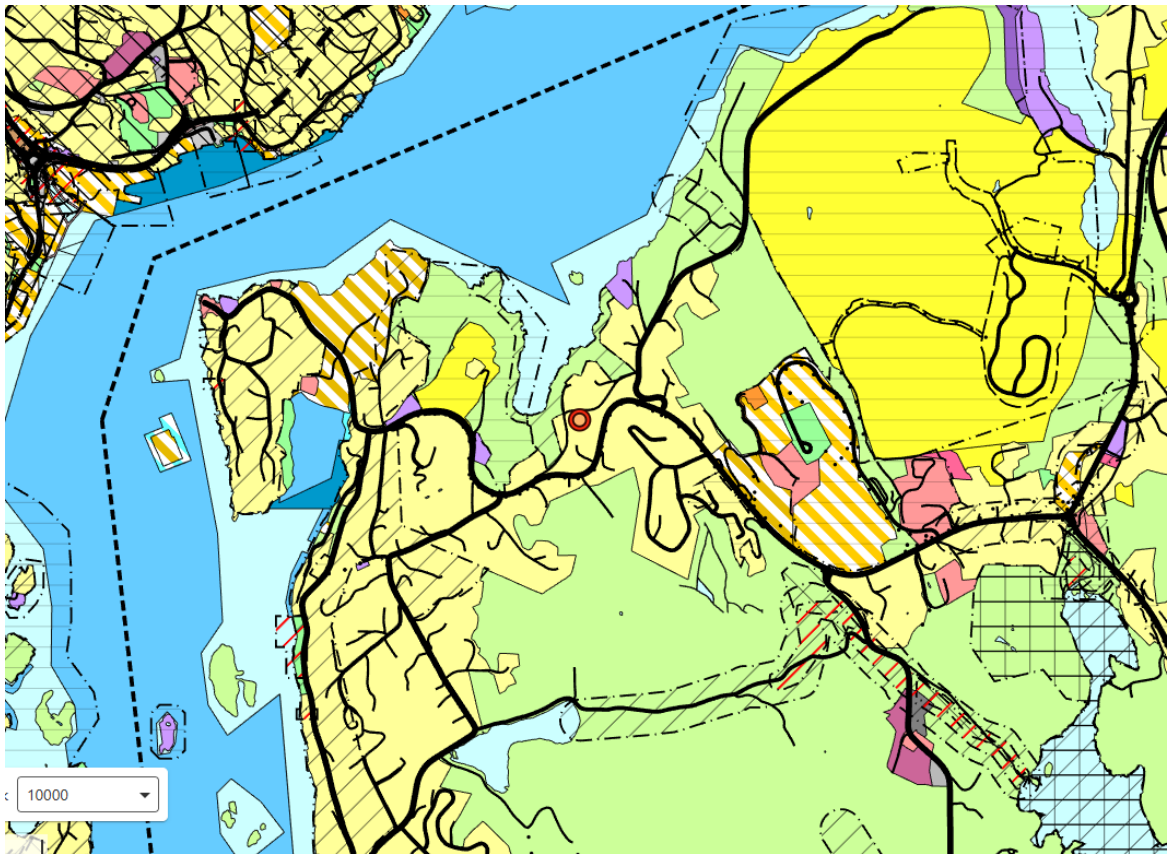


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	---

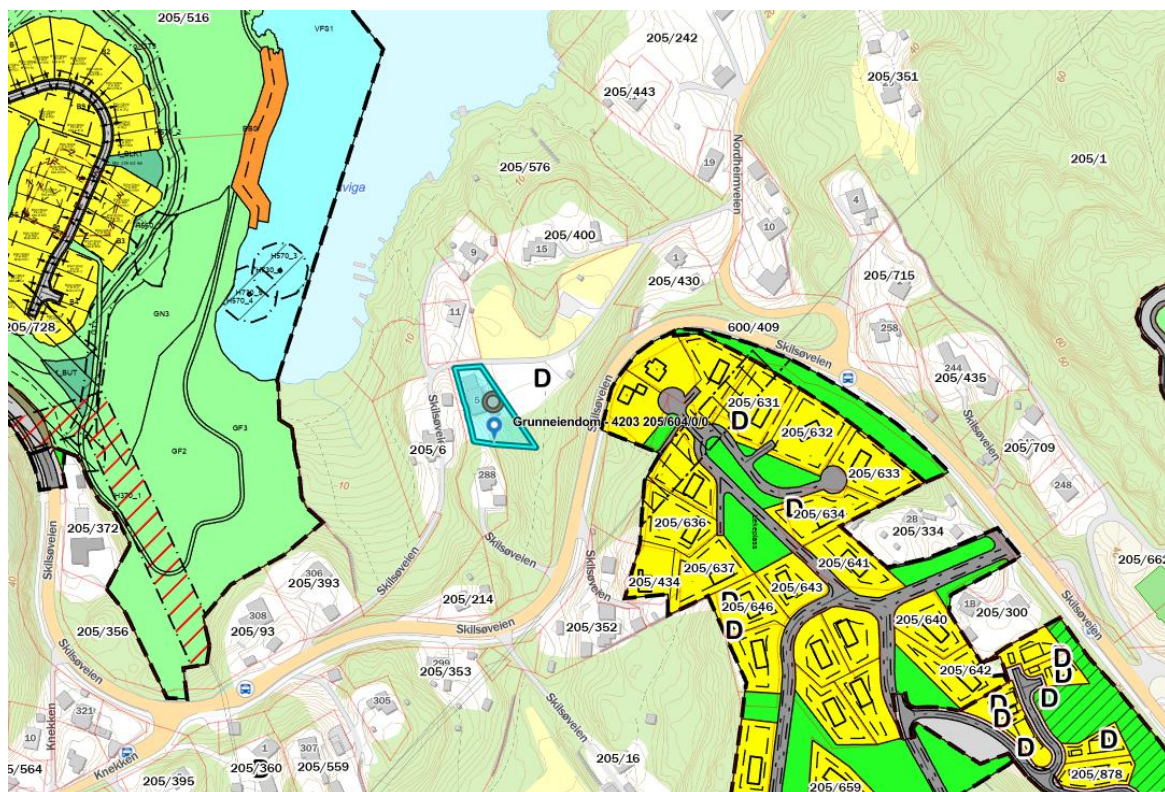


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

205

Bruksnummer:

604

Utskriftsdato / klokkeslett:

11.06.2025 kl. 10:27

Produsert av:

Lisbeth Gulbrandsen

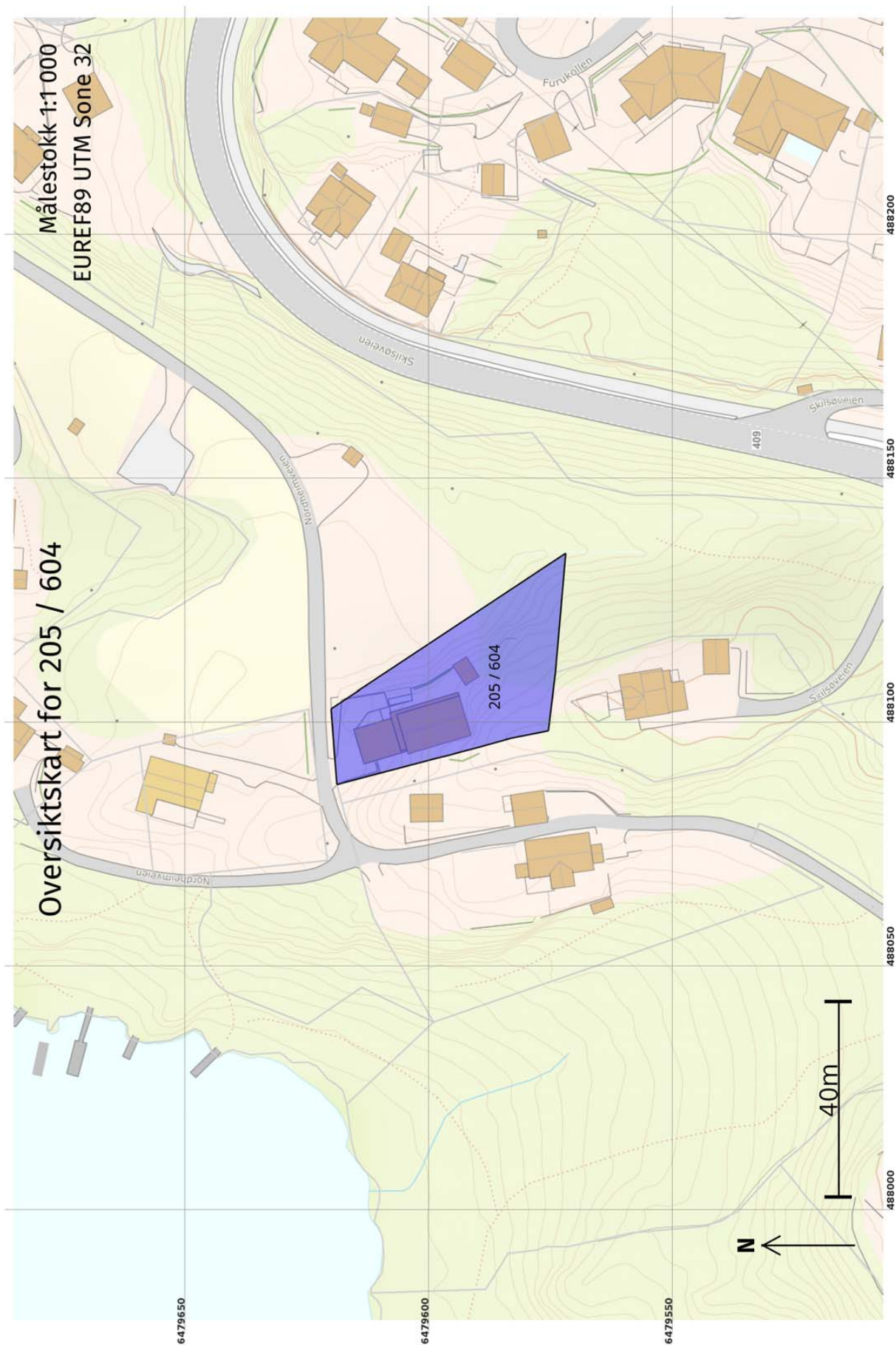
Forretning		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)					
		Annen referanse					
Skylddeling		27.07.1976					
Skylddeling							
Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adresskode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst			
Vegadresse	Nordheimveien	23203	5	Grunnkrets	2101	Pusnes-Roligheten	Nei
				Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6479600	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
				Tettsted:	3511	Arendal	
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	167 135 897	Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		36	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:
	Nord: 6479612 Øst: 488096	Bruksareal totalt:		36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:		0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:		0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	Alt. areal Alt. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
				Unummerert bruksenheter	0	0	0
							205/604

Bygningsnr:	167 135 900	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	168	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479600 Øst: 488100	Bruksareal totalt:	168	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1976
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		Bruksenhetsnummer					Bruksenhetsstype			Bruksareal			Kjøkkentilgang			Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	0	0	0	0	205/604	205/604
H01	1	84	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205/604	205/604
U01	1	84	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205/604	205/604
Bruksenheter																					
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet					
23203 Nordheimveien 5		H0101		Bolig		133		0		0		0		0		205/604					
23203 Nordheimveien 5		U0101		Bolig		35		0		0		0		0		205/604					

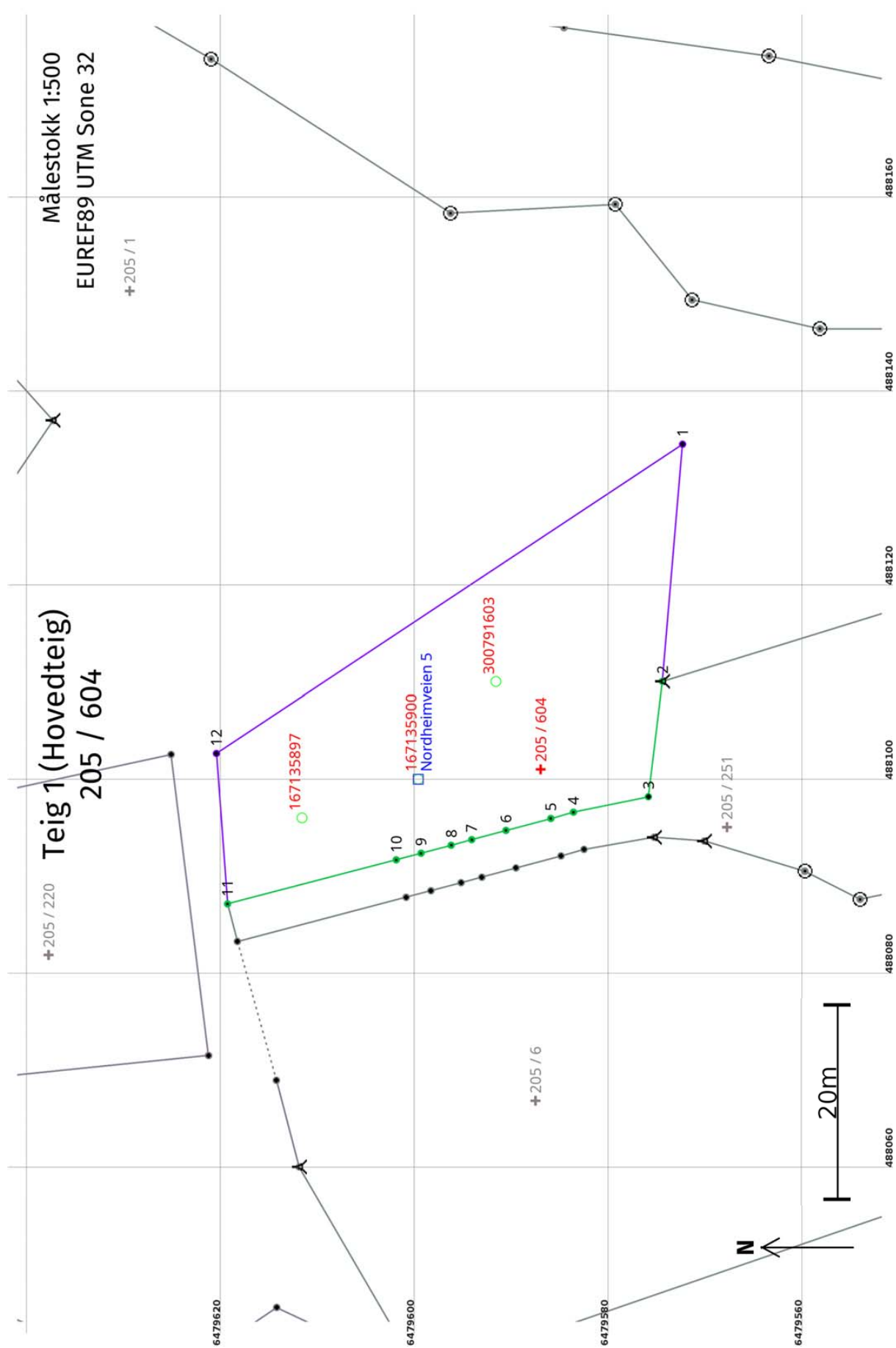
Bygningsnr:	300 791 603	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	7	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479592 Øst: 488110	Bruksareal totalt:	7	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		Bruksenhetsnummer					Bruksenhetsstype			Bruksareal			Kjøkkentilgang			Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	0	0	0	0	205/604	205/604
H01	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205/604	205/604
Bruksenheter																					
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet					
				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		205/604					



11.06.2025 10:27

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 156,2
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479587 Øst: 488101

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttipe / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479572,78	488134,46		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6479574,87	488110,03	24,52	Jordfast stein Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6479576,31	488098,18	11,94	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6479584,03	488096,59	7,88	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
5	6479586,36	488095,94	2,42	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
6	6479590,98	488094,71	4,78	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
7	6479594,51	488093,76	3,66	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
8	6479596,63	488093,18	2,20	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
9	6479599,73	488092,36	3,21	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
10	6479602,29	488091,68	2,65	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
11	6479619,67	488087,14	17,96	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
12	6479620,82	488102,64	15,54	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			57,62				

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

C 0 5 X F / 20163075 Geomatikk
205/604 Ferdig 1975-11-14 1671359

Byggeplass (adresse) Roligheten		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			5	604	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 9.3.75	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 9.3.76 sak 178/76		
Byggherrens navn Jan O. Jobsen		Adresse Roligheten		Telefon 24298	
Anmelderens navn Asbjørn Ånonsen		Adresse Klodeborg		Telefon 20621	
Ansvarshavendes navn Asbjørn Ånonsen		Adresse		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tromsø

den

30.6.1977

Rolf Tetlie

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Røligheten			5	604	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Våningshus	9.3.75	dato 9.3.76 sak 178/76		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jan O Jobsen		Røligheten		24298	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Asbjørn Ånonsen		Klodeborg		20621	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Asbjørn Ånonsen					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Takrenner på plass.

Huset beises.

Gunnmur pusses.

Dette arbeid må være fullført innen 1.7.1977

Tromøy den 1.4.1977

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

Stein Vike

bygningssjef



DAGBOKFØRT

13 JUN 80 04344

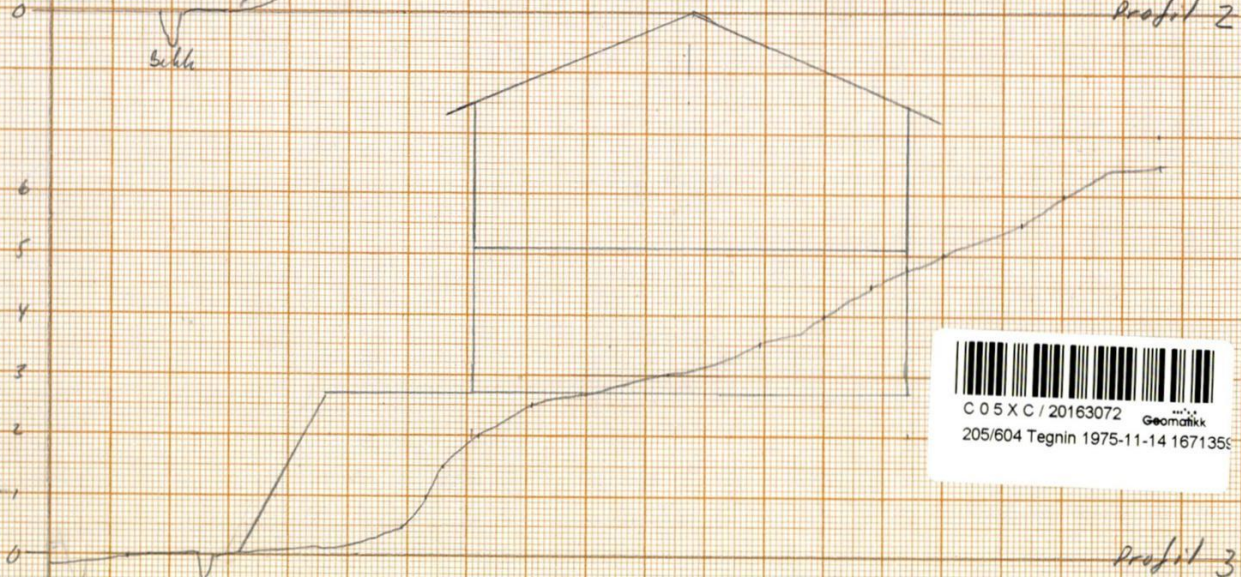
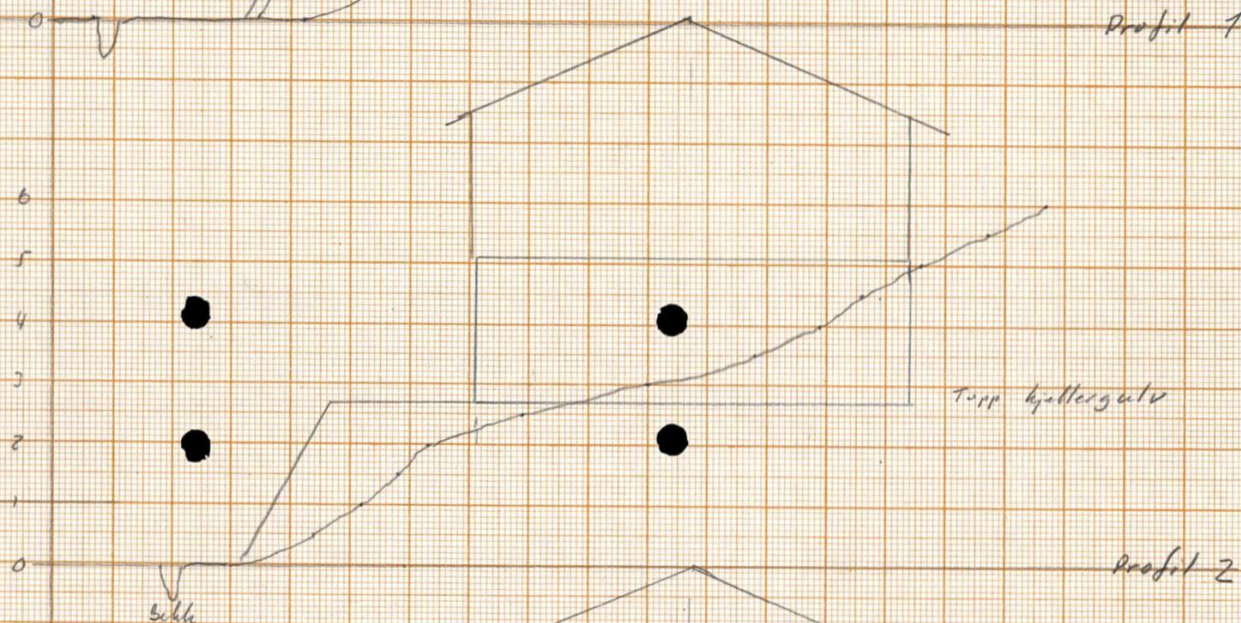
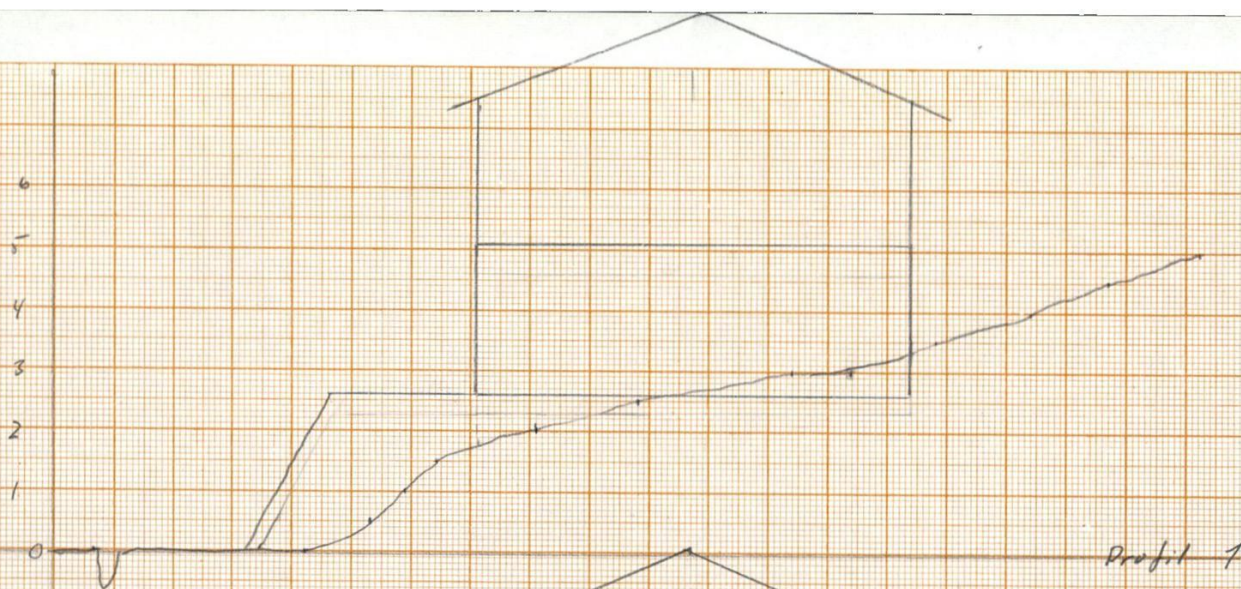
SØRENSKRIVEREN I
NEDENESERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr..... bnr..... vedtar for meg selv og senere eiere å flytte....., som angitt i bygningsrådets byggetillatelse av, uten omkostninger eller krav om erstatning overfor kommunen dersom utvidelse av veien eller andre forhold gjør det påkrevet fra kommunen at flyttes.

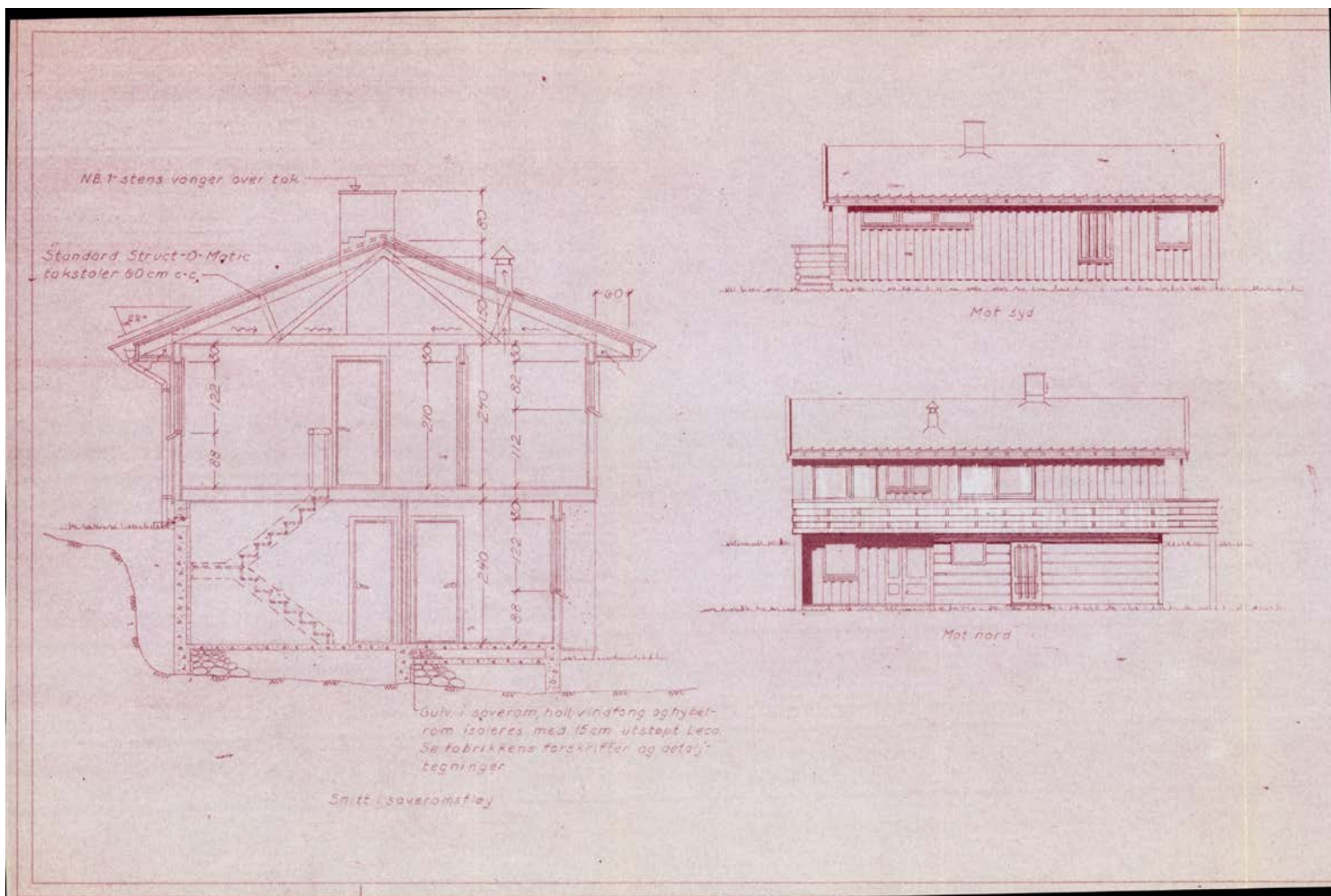
Videre er skade som måtte oppstå på garasjen som følge av vedlikehold av veien, kommunen uvedkommende.

TROMØY..... 23/5..... 19..... 80

.....
Eier av gnr..... bnr.....




 C 0 5 X C / 20163072 Geomatikk
 205/604 Tegnin 1975-11-14 167135





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Nordheimveien 5
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre