



aktiv.



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 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Kolbjørn Lystad Gunnarson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 84/84 kvm
Tomtstr.: 1276.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 763
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1409250207

Lys 3-roms selveierleilighet i 1. etasje med hyggelig uteområde, gode solforhold.

Velkommen til denne flotte leiligheten i Heggedalsheia, Eydehavn. Her er det nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter og er kjent for sin trygghet og vennlige atmosfære. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun 5 minutter unna.

Leiligheten ligger i første etasje og ble bygget i 2012, med et bruksareal på 84 m². Den har en praktisk planløsning med stue/kjøkken, bad, vaskerom, to soverom og gang. Uteområdet har belegningsstein og varmekabler, perfekt for kalde dager. Det medfølger 1,5 parkeringsplasser, og boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	76
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA totalt: 84 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1276.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Heggedalsheia 26 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Eydehavn, nest innerst i blindvei med lite trafikk. Området er kjent for god trygghet, trivelig naboskap og rolige omgivelser. Det er kort vei til sjøen, flotte turstier og fine bademuligheter på Buøya.

Barnehage og barneskole ligger i gangavstand, og dagligvarehandel nås enkelt til fots. Gode kollektivforbindelser gir enkel adkomst til Arendal sentrum. En ideell beliggenhet for deg som ønsker en rolig og naturnær hverdag med nærhet til det meste.

Adkomst

Fra Arendal kjører man ytre vei mot Tvedestrand. Sving av mot Eydehavn og kjør forbi Coop Extra. Følg veien og sving av til Buøya. Sving så av til Breivik. Rundt svingen kommer man til en slette. I enden av slette tar man til høyre inn på Heggedalsheia. Heggedalsheia 22 ligger på høyre hånd innerst i blindveien. Leiligheten er godt merket med til salgsplakat fra AKTIV. Ved annonserte visninger vil det bli godt skiltet med visningsskilt fra AKTIV. På vegne av selger ønsker vi velkommen til en hyggelig visning!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole:

- Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser 1.5 km
- Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser 4.3 km
- Arendal vgs - Mølleheia, Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser 12.4 km

Barnehage:

- Grandehagen barnehage (1-5 år) 37 barn 0.6 km
- Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn 1.4 km
- Strengereid naturbarnehage (1-5 år) 17 barn 4.7 km

Fritid:

- Eydehavn skole, Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
- Eydehavn, Fotball 0.8 km
- MOVA Krøgenes, Arendal Sport og Fitnessenter 23 min

Skolekrets

Eydehavn

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Heggedalen, Linje 101, N101 0.4 km

Tog:

- Arendal stasjon, Linje R50 11.4 km

Fly:

- Kristiansand Kjevik 1 t 5 min

Dagligvare:

- Coop Extra Eydehavn, Post i butikk, PostNord 1.1 km
- Kiwi Saltrød, PostNord 4 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.

Det er inspisert fra bakkenivå.

Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket vurderes som ok iht. alder.

Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Snøfanger og stigetrinn er montert.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde i henhold til alder.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdør i tre viser normal slitasje i forhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert et uteområde med belegningsstein.

Deler av uteområdet har installert varmekabler for snø- og ismelting.

Ved avslutningen mot sør er det oppført en mindre tørrmur av betongstein, og det er etablert en hekk som avgrensning.

Har normal slitasje i henhold til alder.

Ingen dokumentasjon på oppbygningen er fremvist.

Varmekabelen er ikke funksjonsprøvd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv er utført som såle på mark.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue/kjøkken og soverom vest.

I stue/kjøkken er det målt totalt avvik på 6mm og lokalt avvik på 2mm innenfor 2 meter.

I soverom er det målt totalt avvik på 7mm og lokalt avvik på 5mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer lite skjevheter i gulvflatene.

Rom Under Terreng: Vaskerom, bad og kjøkken i første etasje har en nordvendt yttervegg som er tilbakefylt.

Det ble foretatt hulltaking i den innvendige påforingen mot ytterveggen i vaskerommet, og svillen ble kontrollert for fukt.

Veggen er bygget opp med plate, isolert utforing og betongmur.

Fuktmålingen viste 10,6 %, noe som anses som tørt.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Ytterveggen mot nord er tilbakefylt.

Dreneringen er fra byggeåret og kan ikke inspiseres på grunn av manglende tilgang.

Årsaken er at det er etablert en platting til boenheten i etasjen over, som hindrer adkomst.

Ved fasade mot sør har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell mellom utvendig terrengnivå og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot en annen boenhet.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong mot nord.
Er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet er kledd inne.

Er kun bekreftet via hulltaking utført innvendig i vaskerom i forbindelse med kontroll av punktet rom under terreng.

Terrengforhold: Terrengforhold mot nord er ikke inspisert/vurdert på grunn av manglende tilgang.

Årsaken er at det er etablert en treplattung til boenheten i etasjen over, som hindrer tilgang.

Ved fasade mot sør er det etablert et uteområde med belegningsstein.
Belegningsstein er lagt med fall ut fra bygning, og det er god høydeforskjell mellom uteområde og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot andre boenheter.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Døren inn til badet har noe avflassing i bunnen av døren.

Årsak:

Bruk.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Gir lavere estetisk kvalitet og kan føre til videre nedbrytning ved fuktbelastning.

Over tid kan det bli nødvendig med reparasjon eller utskifting for å bevare funksjonen og unngå større skader.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggene utenfor dusjen består av

våtromsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisning.

Det mangler sokkellist som skal sikre fuktopptrekk i enden av platen.

Årsak:

Montering.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i nedre del av veggplate.

Dette kan føre til redusert levetid for materialene, oppsprekking av overflater og mulig utvikling av råte dersom fuktbelastning vedvarer.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Konsekvensen er redusert stabilitet i flisene, med økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid.

Dette kan føre til skader på overflaten og redusert levetid.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Smøremembranen er synlig ved oppkant dørterskel, og slukmansjetten er synlig i sluket.

Mansjetten er klemt under klemringen, men det er ikke påført membran over mansjetten.

Årsak:

Utførelse og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Konsekvensen av manglende membran over slukmansjetten er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen ved belastning, noe

som kan føre til fuktskader og redusert levetid for gulv og tilstøtende konstruksjoner.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Dørene i dusjen går ned i gulvet ved åpning, noe som begrenser tilgangen til dusjen.

Det er observert at dørene ikke løfter seg fra gulvet når de åpnes, og beslagene fremstår som ødelagte eller utslitte, noe som gir redusert funksjon.

Årsak:

Slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak: Dørene må utbedres/byttes.

Konsekvensen er redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere skade på gulvflaten ved friksjon, samt at tetthet mot vannsprut kan svekkes dersom dørene ikke fungerer som tiltenkt.

Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for dusjløsningen.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggene består av baderomsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen.

Det mangler sokkellist som skal sikre fuktopptrekk i enden av platen.

Årsak:

Montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i nedre del av veggplate.

Dette kan føre til redusert levetid for materialene, oppsprekking av overflater og mulig utvikling av råte dersom fuktbelastning vedvarer.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert lite fall mot sluk, noe som reduserer evnen til å lede vann effektivt til avløp.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Begrenset fall kan føre til at vann blir stående på gulvet over lengre tid.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannrørene i kjøkkenskapet mangler endemuffer.

Manglende endemuffer gjør at lekkasjevann fra innerørene ikke ledes til fordelerskapet, men kan renne ut i kjøkkenskapet og videre til omkringliggende konstruksjoner.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for skjult fuktskade i innredning og gulv ved lekkasje, med mulige følgeskader som krever omfattende reparasjon.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Elektrisk anlegg

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

TGIU

Fuktsikring og drenering

Ytterveggen mot nord er tilbakefylt.

Dreneringen er fra byggeåret og kan ikke inspiseres på grunn av manglende tilgang.

Årsaken er at det er etablert en platting til boenheten i etasjen over, som hindrer adkomst.

Ved fasade mot sør har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell mellom utvendig terrengnivå og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot en annen boenhet.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong mot nord.

Er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet er kledd inne.

Er kun bekreftet via hulltaking utført innvendig i vaskerom i forbindelse med kontroll av punktet rom under terreng.

Terrengforhold

Terrengforhold mot nord er ikke inspisert/vurdert på grunn av manglende tilgang.

Årsaken er at det er etablert en treplatting til boenheten i etasjen over, som hindrer tilgang.

Ved fasade mot sør er det etablert et uteområde med belegningsstein.

Belegningsstein er lagt med fall ut fra bygning, og det er god høydeforskjell mellom uteområde og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot andre boenheter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svra: Ja, Terrasse var uinnredet da leiligheten var ny i 2012, ble bygget samme år.

Innhold

Gang, Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom.

Det medfølger 1,5 parkeringsplasser til boenheten på felles parkeringsplass.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Parkett på gulv.

Bad

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv. Veggene har våtromsplater og fliser i dusjsone, og taket har malte gipsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger. Det er montert mekanisk avtrekk i veggen.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår og har belegg på gulvet. Veggene er kledd med baderomsplater, og taket har malte gipsplater. Rommet er utstyrt med tilkobling for vaskemaskin, utslagsvask og har mekanisk avtrekk i veggen.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, parkett, fliser og belegg.

Vegger: Panelplater, våtromsplater og fliser.

Himling: Malte gipsplater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS er med rør-i-rør-system. Vannskap er plassert i vaskerom på vegg øst. Stoppekran er montert i vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

- Varmtvannstank: VVS bereder på ca. 200 liter fra 2012 er montert i badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen inne i en skyvedørgarderobe. Anlegget er fra 2012 og har en hovedsikring på 32 ampere og 8 kurser. Det eksisterer samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Solskjerming over vinduene til høyre for inngang er defekt. 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

Terrasse var uinnredet da leiligheten var ny i 2012, ble bygget samme år.

Modernisert/Påkostet år

2012

Parkering

Det medfølger 1,5 parkeringsplasser til boenheten på felles parkeringsplass. Det er mulighet for lading av el-bil, hvor eier selv må dekke kostnaden.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 2575115

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

Diverse

Sameiets vedtekter: §12. Ved ev. salg av leilighet, kan den ikke selges til kommune eller private institusjoner, hvis formålet er å bruke den til: kommunal bolig, gjennomgangsbolig, fysisk/psykisk omsorgsbolig eller liknende.

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

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

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

Energi

Oppvarming

strøm

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 565 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 568 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 10 572 for år 2025

Informasjon om 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

Kommunale eiendomsgebyrer: 10 572,-

Eiendomsskatt: 4 233,-

Renovasjon: 3 614,-

= 18 419,- i året.

Eiendomsskatt

Kr 4 233 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 770 168 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 080 671 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer forsikring, brøyting, gatelys og driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Andel fellesformue

Kr 146 483

Andel fellesformue dato

06.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heggedalsheia 8-Mannsbolig

Organisasjonsnummer

913782062

Om sameiet

Sameiet Heggedalsheia 8-Mannsbolig er et sameie i Arendal kommune. Sameiet består av 8 eierseksjoner.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

ikke styregodkjennelse

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. For nærmere informasjon om hvordan dyreholdet praktiseres, henvises det til sameiets bo- og ordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 763, seksjonsnummer 3 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/52/763/3:

16.12.2025 - Dokumentnr: 1539147 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

24.02.2011 - Dokumentnr: 151489 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1183662 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:52 Bnr:763 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.06.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Felles atkomst Tf1 er felles for tomtene i områdene B2 – B4 og brukere av friområdene.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Eydehavn boligfelt Heggedalen (plan-ID 2922r2), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 21.06.2007

Eiendommen følger gjeldende kommuneplan for planperioden 2023–2033, hvor formålet er bebyggelse og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Det er pågående planarbeid i nærområdet for North Ammonia Eydehavn og Eydehavn havne- og industriområde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Kp støysone 220, gul sone T-1442, som er definert som støysone havn i kommuneplanen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Vedtekter: §12. Ved ev. salg av leilighet, kan den ikke selges til kommune eller private institusjoner, hvis formålet er å bruke den til: kommunal bolig, gjennomgangsbolig, fysisk/psykisk omsorgsbolig eller liknende.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Garantipremie/inneståelse
- 21 750 Markedspakke + 3D styling
- 6 950 Oppgjørsvederlag
- 4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 589

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

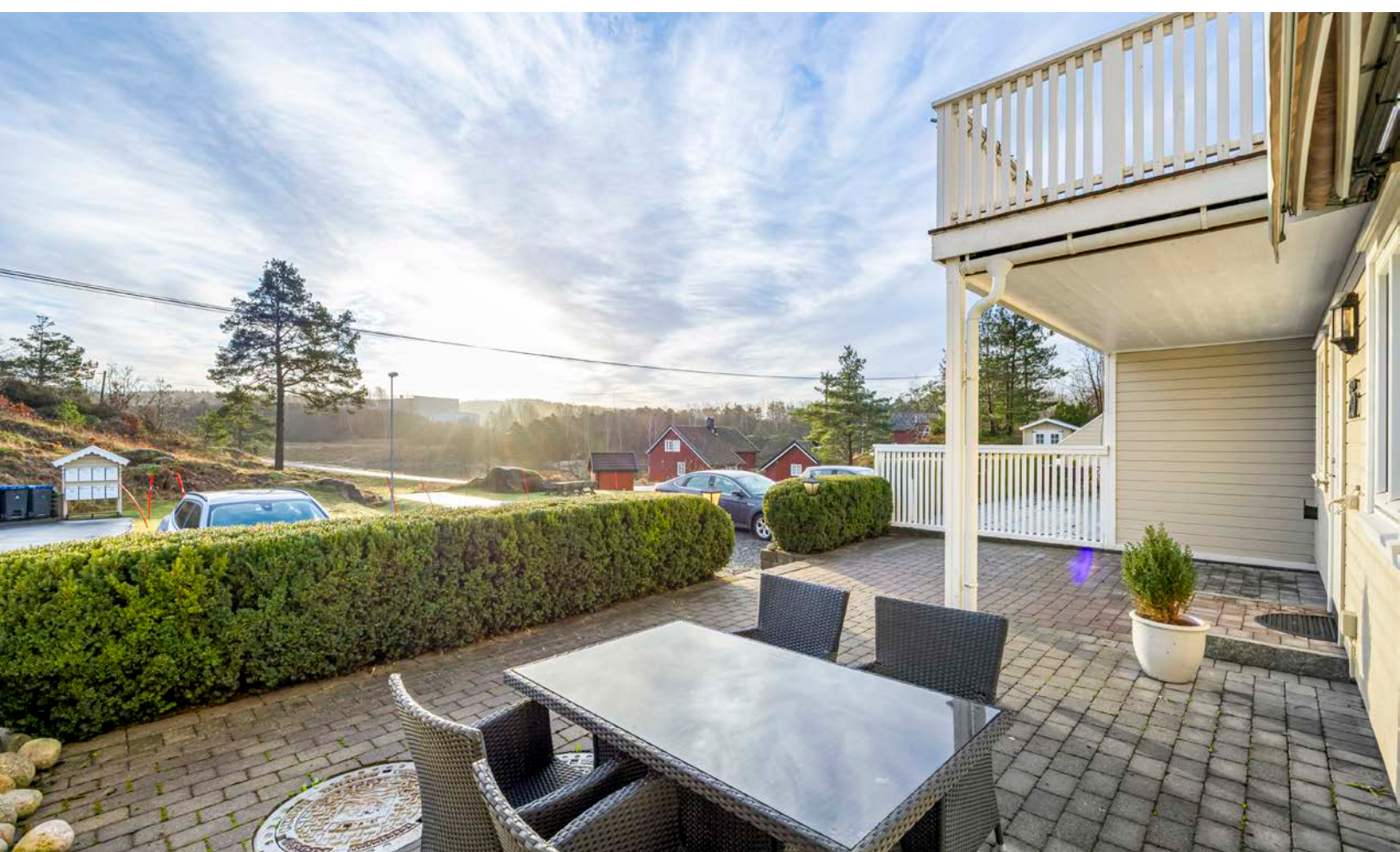
Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.01.2026



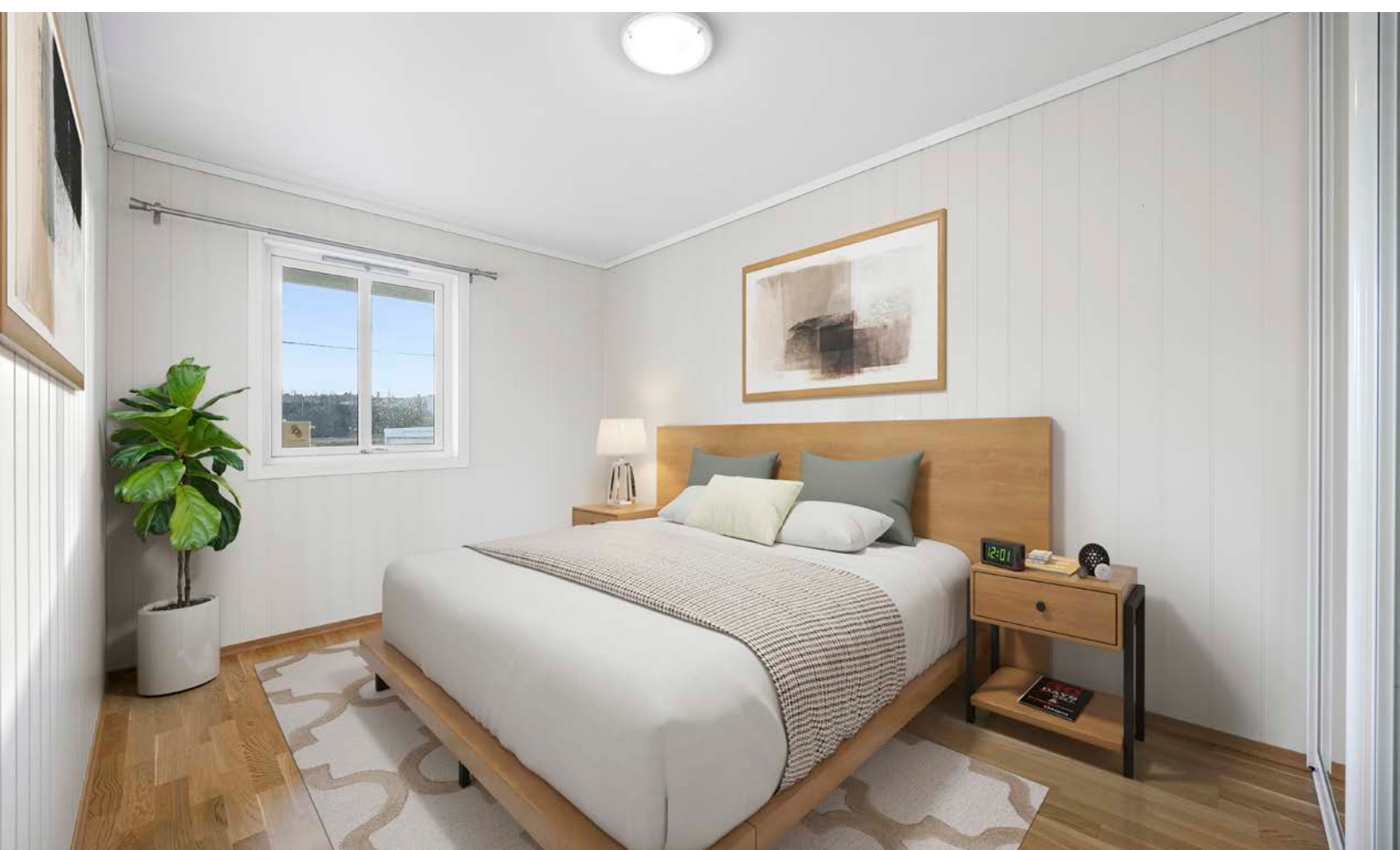










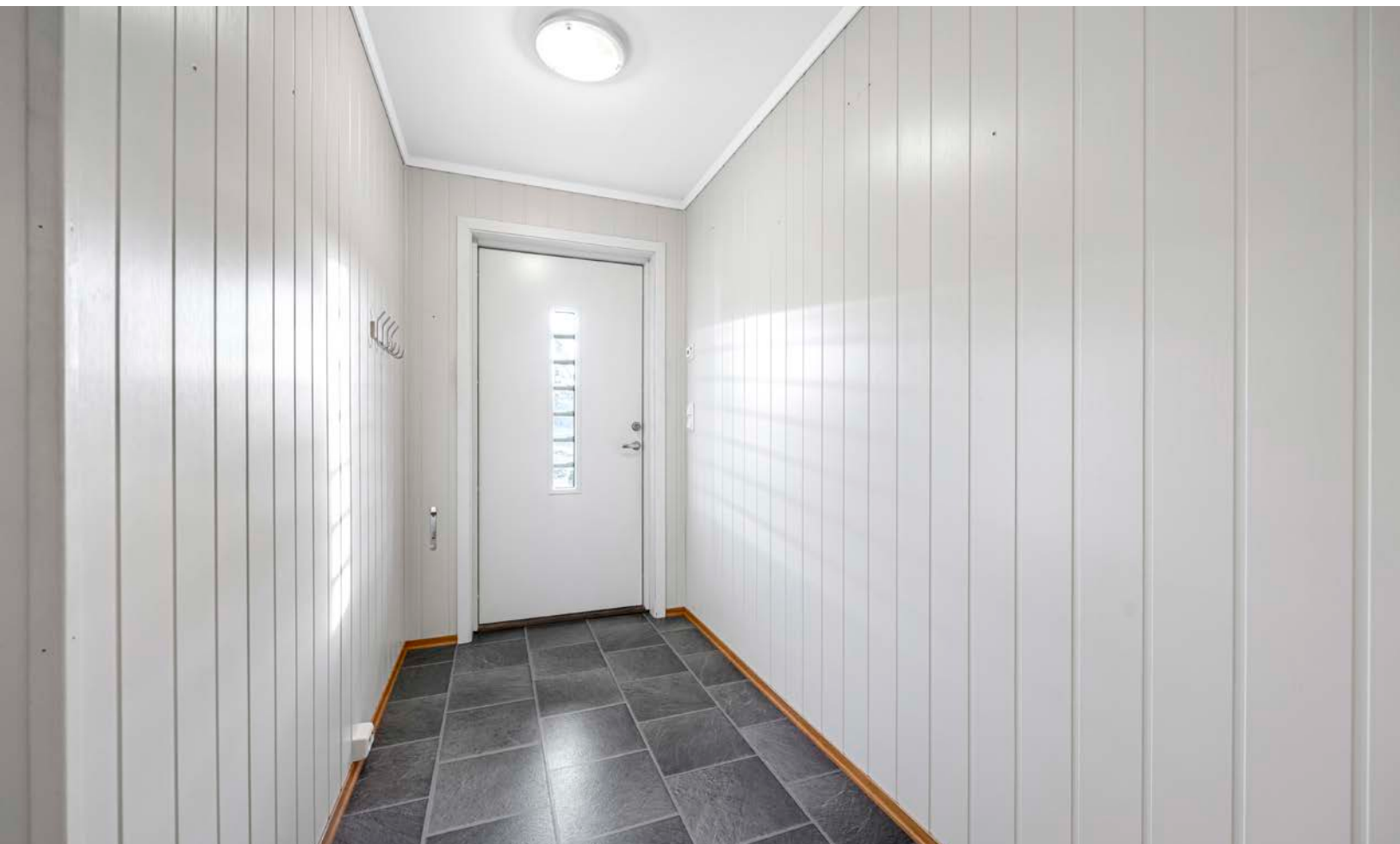


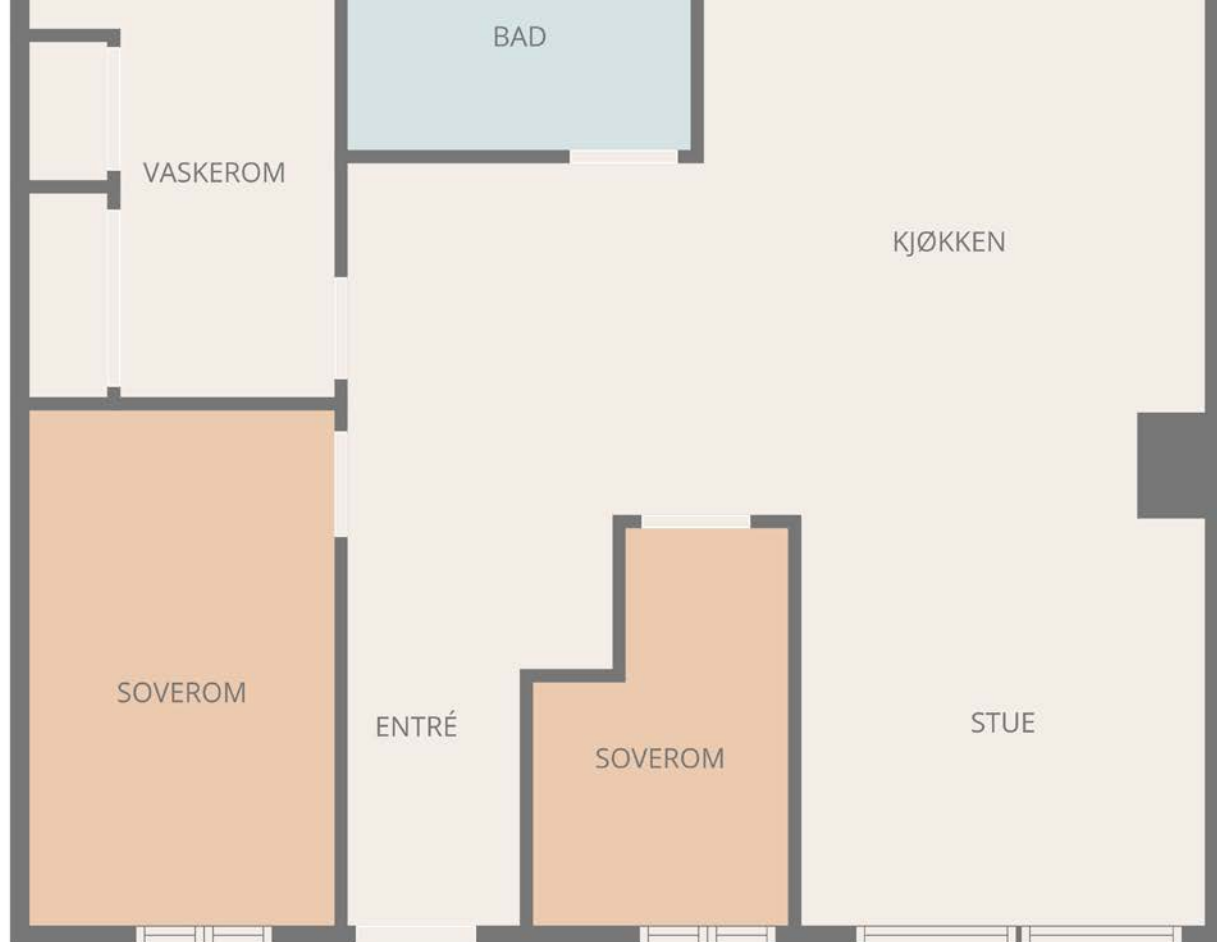










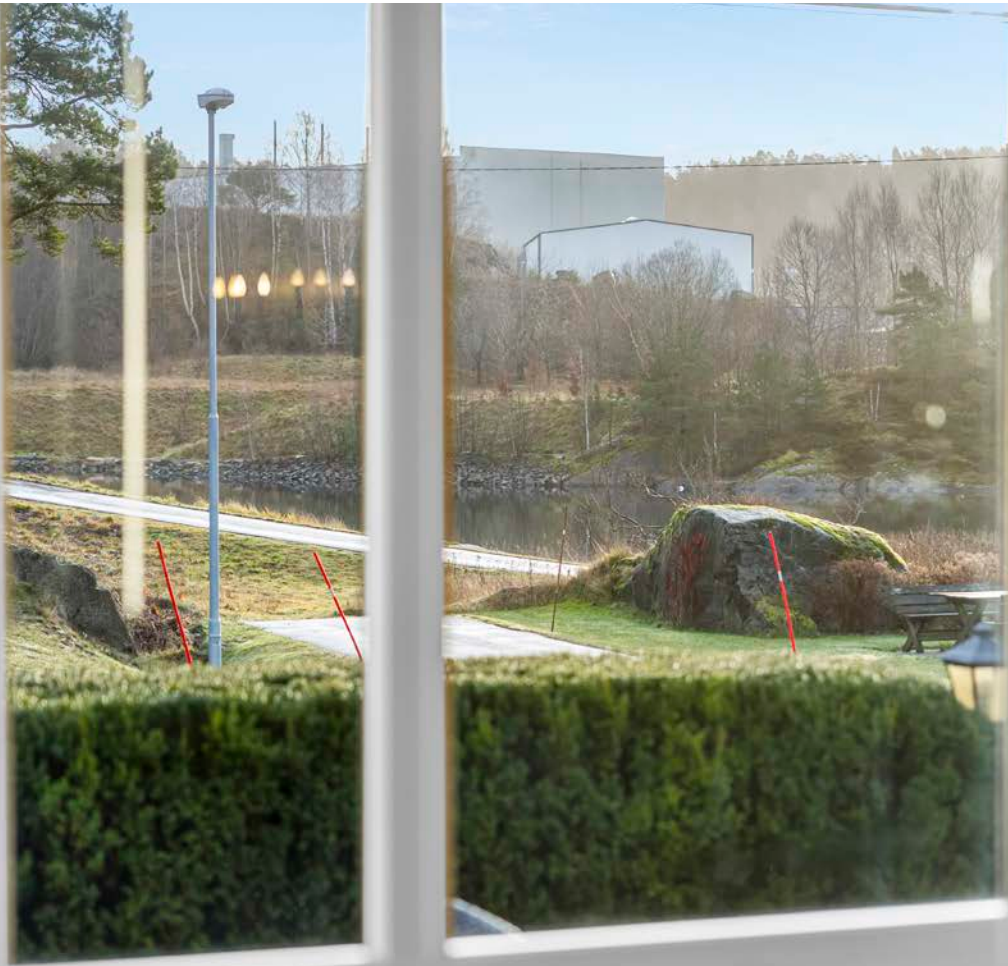
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Heggedalsheia 26 , 4810 EYDEHAVN



ARENDAL kommune



gnr. 52, bnr. 763, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22652-1009

Referansenummer: FS2931

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2012, beliggende i Heggedalsheia på Eydehavn.
Boligen inneholder stue/kjøkken, bad, vaskerom, to soverom og gang.
Det medfølger to parkeringsplasser.

Den generelle tilstanden fremstår som normal i forhold til alder og konstruksjon.
Det er registrert enkelte avvik.

For nærmere detaljer vises det til rapportens punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

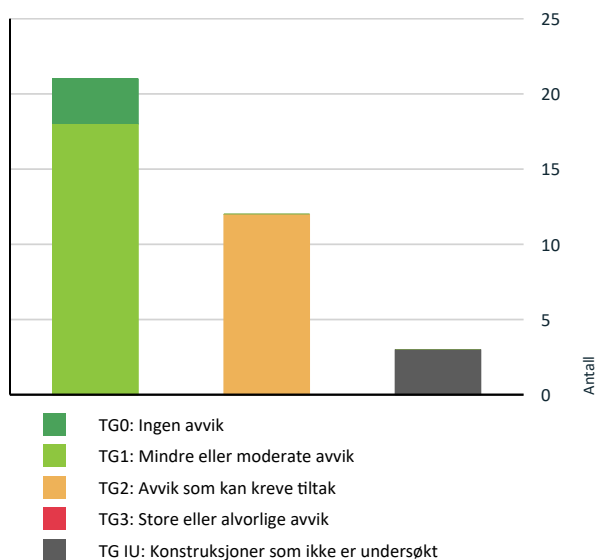
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun beskrevet leilighet er inspisert.
Utvendige bygningsdeler tilhørende leiligheten er visuelt kontrollert og beskrevet. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Leiligheten var tilnærmet tom ved befaring.
Arealmåling er utført etter NS 3940:2023.
Eiendommen er ikke kontrollert mot offentlige krav, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått.
Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som kan avvike fra dagens standard.
Bygningsselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad.
Rapporten er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).
Årstall på bygningsdeler er oppgitt av eier/tilstedeaværende.
Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdør i 1. etasje er definert som sørvendt.

Boligen er oppført i 2012, men vurdert etter TEK97.
Dette skyldes at igangsettingstillatelse ble gitt i 2010, og prosjektet omfattes av overgangsreglene ved innføring av TEK10.
Leiligheten har ikke balansert ventilasjon, noe som er i samsvar med kravene i TEK97.
Info om igangsettelsestillatelse er hentet fra PropCloud.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Det er inspisert fra bakkenivå.

Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.

Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket vurderes som ok iht. alder.

Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Snøfanger og stigetrinn er montert.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde i henhold til alder.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre viser normal slitasje i forhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert et uteområde med belegningsstein.
Deler av uteområdet har installert varmekabler for snø- og issmelting.
Ved avslutningen mot sør er det oppført en mindre tørrmur av betongstein, og det er etablert en hekk som avgrensning.

Har normal slitasje i henhold til alder.

Ingen dokumentasjon på oppbygningen er fremvist.
Varmekabelen er ikke funksjonsprøvd.



Uteområde

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv består av laminat, parkett, fliser og belegg.
Veggene er kledd med panelplater, våtromsplater og fliser.
Himlingen er utført med malte gipsplater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er utført som såle på mark.

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

Tilstandsrapport

Rommene som er kontrollert er stue/kjøkken og soverom vest.
I stue/kjøkken er det målt totalt avvik på 6mm og lokalt avvik på 2mm innenfor 2 meter.
I soverom er det målt totalt avvik på 7mm og lokalt avvik på 5mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer lite skjevheter i gulvflatene.

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vaskerom, bad og kjøkken i første etasje har en nordvendt yttervegg som er tilbakefylt.

Det ble foretatt hulltaking i den innvendige påforingen mot ytterveggen i vaskerommet, og svillen ble kontrollert for fukt.

Veggen er bygget opp med plate, isolert utforing og betongmur.

Fuktmålingen viste 10,6 %, noe som anses som tørt.



Hulltaking

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Døren inn til badet har noe avflassing i bunnen av døren.

Årsak:
Bruk

Konsekvens:
Gir lavere estetisk kvalitet og kan føre til videre nedbrytning ved fuktbelastning.
Over tid kan det bli nødvendig med reparasjon eller utskifting for å bevare funksjonen og unngå større skader.



Dør til bad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggeår.



Bad

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er med våtromsplater og fliser i dusjsone.
Taket er malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggene utenfor dusjen består av våtromsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisning.
Det mangler sokkellist som skal sikre fuktopptrekk i enden av platen.

Årsak:
Montering

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i nedre del av veggplate.

Dette kan føre til redusert levetid for materialene, oppsprekking av overflater og mulig utvikling av råte dersom fuktbelastning vedvarer.



Synlig ende på plate

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 63mm høydeforskjell på gulv fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvensen er redusert stabilitet i flisene, med økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid.

Dette kan føre til skader på overflaten og redusert levetid.



Flis på gulv

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Smøremembranen er synlig ved oppkant dørterskel, og slukmansjetten er synlig i sluket.

Mansjetten er klemt under klemringen, men det er ikke påført membran over mansjetten.

Årsak:

Utførelse og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

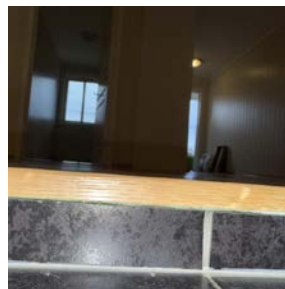
Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvensen av manglende membran over slukmansjetten er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen ved belastning, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid for gulv og tilstøtende konstruksjoner.



Sluk



Smøremembran synlig mellom terskel og flis.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Har generell normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene i dusjen går ned i gulvet ved åpning, noe som begrenser tilgangen til dusjen.

Det er observert at dørene ikke løfter seg fra gulvet når de åpnes, og beslagene fremstår som ødelagte eller utslitte, noe som gir redusert funksjon.

Årsak:

Slitasje/skade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må utbedres/byttes.

Konsekvensen er redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere skade på gulvflaten ved friksjon, samt at tetthet mot vannsprut kan svekkes dersom dørene ikke fungerer som tiltenkt.

Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for dusjløsningen.



Dusjvegger

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk i veggen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i vegg bak dusjen mot kjøkken.
Fuktmålingen er utført i sving.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: panel, reisverk og plate i bad.
Fuktmålingen viste 8,9 %, noe som anses som tørt.

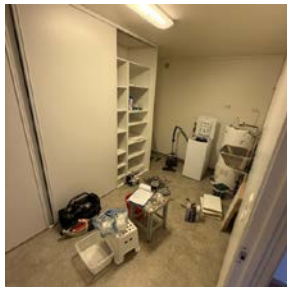


Hulltaking

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i fra byggeår.



Vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er med baderomsplater, og taket er med malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggene består av baderomsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen.
Det mangler sokkellist som skal sikre fuktopptrekk i enden av platen.

Årsak:

Montering

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i nedre del av veggplate.
Dette kan føre til redusert levetid for materialene, oppsprekking av overflater og mulig utvikling av råte dersom fuktbelastning vedvarer.

Tilstandsrapport



Mangler sokkellist

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg.

Det er målt ca. 49mm høydeforskjell fra oppkant belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

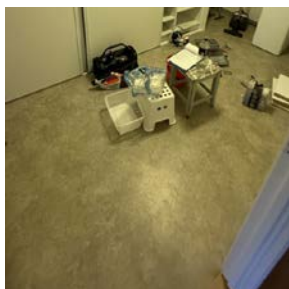
Det er registrert lite fall mot sluk, noe som reduserer evnen til å lede vann effektivt til avløp.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Begrenset fall kan føre til at vann blir stående på gulvet over lengre tid.



Gulv på vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Belegg går ned i sluk og er klemmt med klemming.

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med tilkobling for vaskemaskin og utslagsvask.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk i veggen.

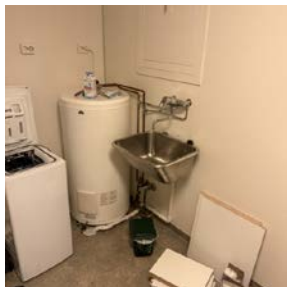
1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjon er et vårom.

Overflatesøk er utført i selve rommet, og det er også foretatt hulltaking mot tilbakefylt yttervegg i rommet. (se rom under terreng)

Det ble ikke funnet avvik.



Vaskerom

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Veggene på kjøkkenet består av malte panelplater, og himlingen er med malte gipsplater.

Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport



Kjøkken

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannrørene i kjøkkenskapet mangler endemuffer.

Manglende endemuffer gjør at lekkasjevann fra innerrørene ikke ledes til fordelerskapet, men kan renne ut i kjøkkenskapet og videre til omkringliggende konstruksjoner.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvensen er økt risiko for skjult fuktskade i innredning og gulv ved lekkasje, med mulige følgeskader som krever omfattende reparasjon.



Manglende muffer på vannrør

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2012 modell, ca. 200 liter, montert i badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.



El-tilkobling

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er montert i gangen, på veggen inne i skyvedørsgarderoben.

Hovedsikringen er på 32 ampere, og det er 8 kurser.

Undertegnede taksmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ytterveggen mot nord er tilbakefylt.
Dreneringen er fra byggeåret og kan ikke inspiseres på grunn av manglende tilgang.
Årsaken er at det er etablert en platting til boenheten i etasjen over, som hindrer adkomst.

Ved fasade mot sør har utvendig drenering ingen innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell mellom utvendig terrengnivå og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot en annen boenhet.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong mot nord.
Er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet er kledd inne.

Er kun bekreftet via hulltaking utført innvendig i vaskerom i forbindelse med kontroll av punktet rom under terreng.

Terrengforhold

Terrengforhold mot nord er ikke inspisert/vurdert på grunn av manglende tilgang.
Årsaken er at det er etablert en treplatting til boenheten i etasjen over, som hindrer tilgang.

Ved fasade mot sør er det etablert et uteområde med belegningsstein.
Belegningsstein er lagt med fall ut fra bygning, og det er god høydeforskjell mellom uteområde og innvendig gulv.

Fasadene mot øst og vest vender inn mot andre boenheter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

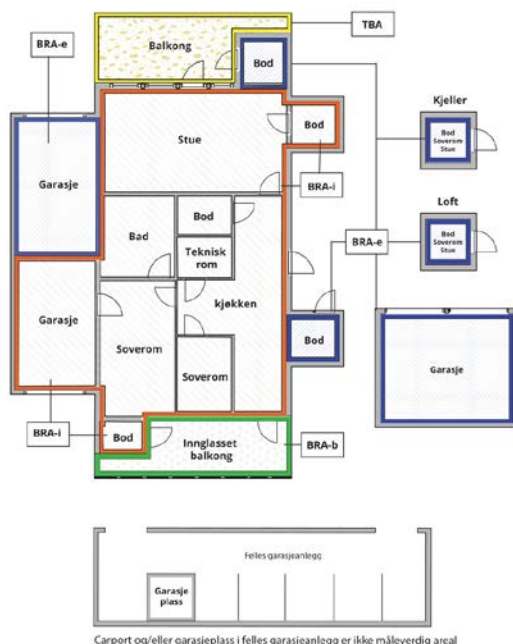
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	84			84	
SUM	84				
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang		

Kommentar

Det medfølger to parkeringsplasser til boenheten på felles parkeringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Asle Risholt	Takstingeniør
	Kolbjørn Lystad Gunnarson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	52	763		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Heggedalsheia 26							
Hjemmelshaver Gunnarson Kolbjørn Lystad							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	06.01.2026	Byggetegninger er mottatt og vurdert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kolbjørn Lystad Gunnarson

Boligen

Heggedalsheia 26
4810 Eydehavn

4203-52/763/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Terrasse var uinnredet da leiligheten var ny i 2012, ble bygget samme år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

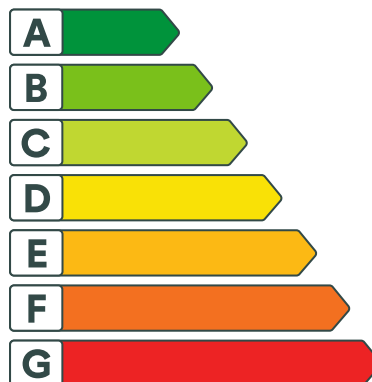
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Heggedalsheia 26, 4810 EYDEHAVN	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-243834
Byggeår 2012	Bygningsnummer 300199779
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 763
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Areal 84 m²	Bruttoareal 84 m²
Ventilasjonstype Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

137 kWh/m² per år

Energikarakter
C

Beregnet levert energi i lokalt klima
133 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Heggedalsheia 26, 4810 EYDEHAVN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Nabolagsprofil

Heggedalsheia 26 - Nabolaget Eydehavn - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Heggedalen Linje 101, N101	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	20 min 11.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser	17 min 1.5 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	7 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min 12.4 km

Ladepunkt for el-bil

Båt-lader Pollen Arendal	14 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

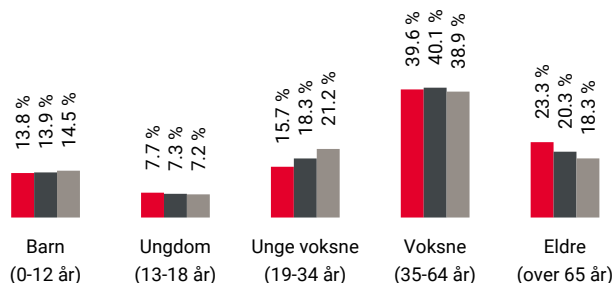
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eydehavn	1 286	632
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grandehagen barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.6 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn	15 min 1.4 km
Strengereid naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
Kiwi Saltrød PostNord	7 min 4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 88/100



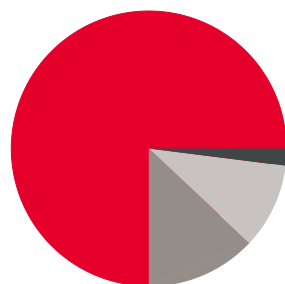
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽	Eydehavn skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Eydehavn	10 min	🚶
	Fotball	0.8 km	
🚴	MOVA Krøgenes	13 min	🚗
🚴	Arendal Sport og Fitnesssenter	23 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
2% rekkehus
13% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

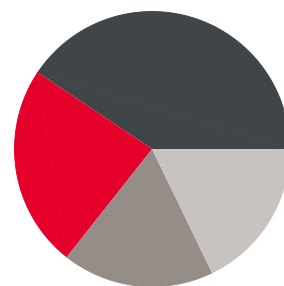
7 min 🚗



Apotek 1 Saltrød

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



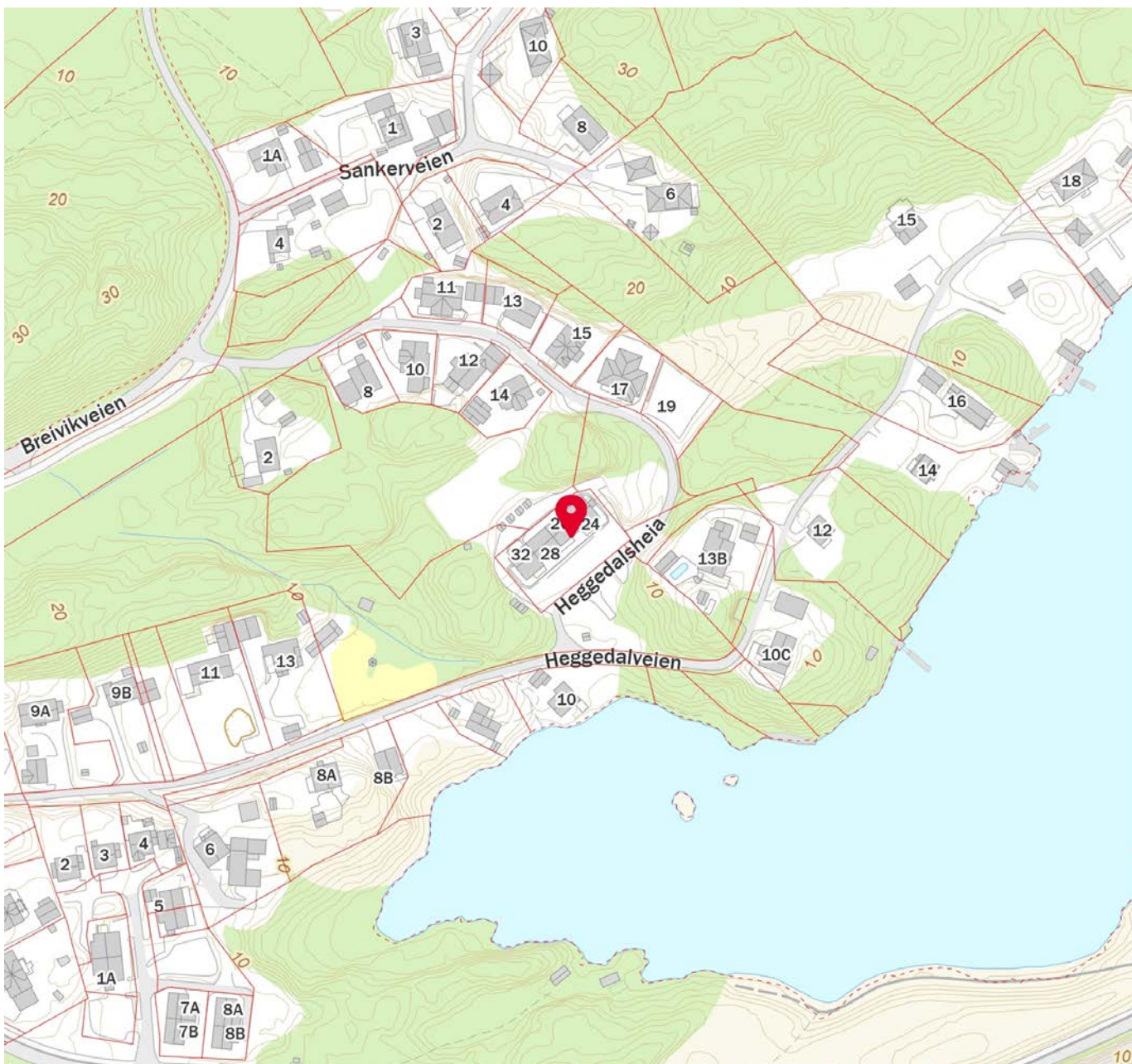
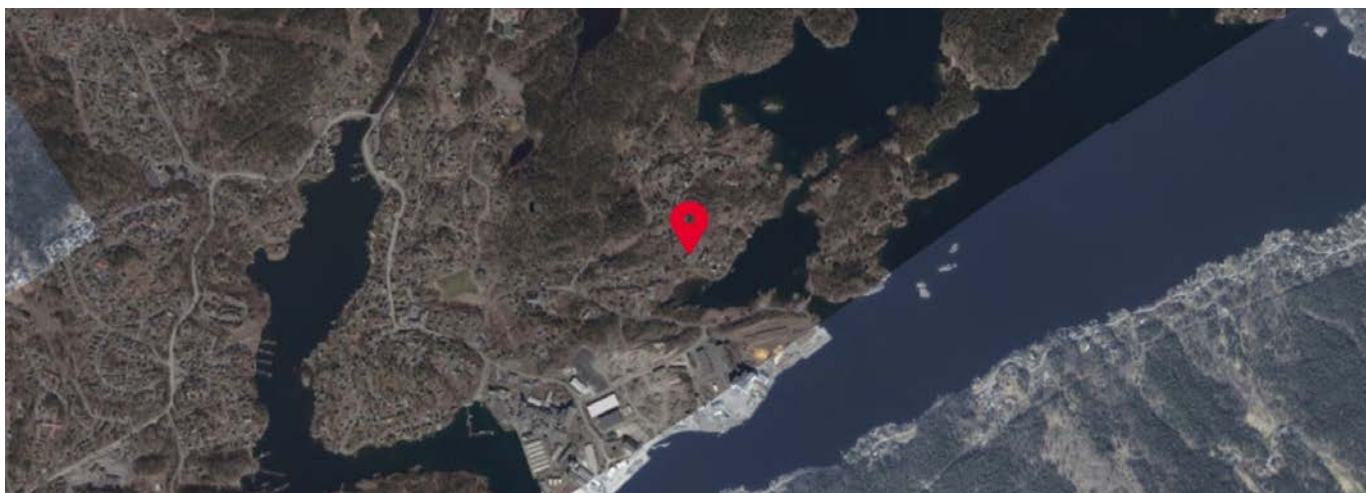
0%

44%

■ Eydehavn
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



VEDTEKTER FOR SAMEIET HEGGEDALSHEIA 8-MANNSBOLIG

Vedtektene kan endres på årsmøtet med 2/3 flertall.

1. Formål.

52/763 består av 8 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 52 bnr. 763 i Arendal kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felle interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter,

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelt bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne,

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre sameierne.

3. Sameiermøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte i sameiet skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning og behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Innkalling til årsmøtet skal meldes skriftlig med minst 2 ukers frist.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter,

4. Styret

Alle seksjonseierne er medlemmer av styret.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet med sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter.

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, brøyting, utvendig vedlikehold av bygningen, forsikring av bygget, utgifter til veglys og del av privat vei m.m.

På budsjettet settes det av passende beløp til å dekke dette.

På grunn av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige beløp som betales til sameiets felleskonto innen 20. i hver måned.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder: Bo og- ordensregler for sameiet i Heggedalsheia datert 4/12 2012.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens paragraf 12.

Det samme gjelder om sameierens oppførsel er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Eydehavn 27.03.2025,

BO OG ORDENSREGLER FOR SAMEIET HEGGEDALSHEIA 8-MANNSBOLIG.

Revidert utkast gjelder fra 18. juni 2025.

- §1.** Utbygging på utsiden skal skje på en slik måte at bygningens opprinnelig arkitektur beholdes.
- §2.** Sameieren plikter å holde det ryddig på utsiden av egen leilighet
- §3.** Sameier skal sørge for at brannvarsler og brannslukningsapparat er i orden til enhver tid.
- §4.** Biloppstillingsplass skal se ordentlig ut. Styret kan forlange at bilvrak, søppel og annet som virker skjermene på omgivelsen fjernes.
- §5.** Parkering skal skje foran sameiers leilighet, og gjester parkerer bak de respektive biler.
- §6.** Mellom kl 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes så det sjenerer naboene. Det må ikke spilles med åpne vinduer. Støyende aktiviteter som banking, boring og snekring, bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23.00, men plikter å informere naboene. Dog må man dempe støynivået. Bråk og uro utendørs aksepteres ikke.
- §7.** Husdyr er tillatt dog begrenset til ett dyr (katt, hund, fugl eller marsvin). Slinger eller krypdyr er ikke tillatt. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets eiendom. Avføring etter hunder skal fjernes i godt lukket plastpose og kastes i restavfall. Katter må kastreres eller steriliseres. Det må være kattedo inne. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe.
- §8.** Vi må være flinke til å kildesortere. Flere dunker fordyrer abonnementet. Det er for eksempel. Ikke lov til å kaste panteflasker i plastavfallet. Det tar for mye plass. Pappkasser og store ting av papp kuttes opp, slik at vi får plass til mer. Det må ikke settes poser med søppel foran dunkene. Fugler og dyr kan dra søppel utover, som igjen kan tiltrekke rotter og mus. Litt innsats fra hver er stor gevinst for alle.
- §9.** Grilling med kull eller briketter bør unngås på grunn av brannfare.
- §10.** Sameieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av reglene eller mangel på aktsomhet.
- §11.** Det skal holdes dugnad 1-2 ganger i året, for å rydde uteområder og fellesområder. Minimum en person fra hver leilighet plikter å møte. Dugnad er både sosialt og hyggelig.
- §12.** Ved ev. salg av leilighet, kan den ikke selges til kommune eller private institusjoner, hvis formålet er å bruke den til: kommunal bolig, gjennomgangsbolig, fysisk/psykisk omsorgsbolig eller liknende.
- §13.** Vedlikehold av bygget. Vedlikehold av leegger, rekkverk på balkonger og terrasser betales av sameiet. Skifting av ytterdør betales av den enkelte. Ytterdørene skal være hvite. Boden er eierens ansvar når det gjelder maling og vedlikehold og går ikke på fellesen.

BUDSJETT FOR SAMEIET HEGGEDALSHEIA 8-MANNSBOLIG 2025

	INNTEKTER	UTGIFTER
På konto 31.12.2024	115.571,60	
Fellesutgifter beboerne 4. måneder a kr. 1.100 8. måneder a kr. 1.500	35.200 96.000	
Forsikring Storebrand forsikring		26.070,00
Brøyting Moland Maskin		9.918,75
Heggedalsheia veilag Brøyting og veilys, vedlikehold vei		22.400,00
Driftsutgifter Div. maling og koster Byggrenovering Fugesand Rep. av kantklipper og olje Ny plenklipper Trillebår		2.900,35 32.750,00 99,00 909,00 4.990,00 369,00
Huseiernes landsforbund		2.200,00
Hjelp av ungdommer Linus og Sebastian 3 dugnader		3.100,00
Renter	3.909,87	
Sum	250.681.47	105.706,10
Sum bank 31.12.2025	144.975,35	
Kontantkasse	1.808,00	
Beholdning pr. 31.12.2025	155.783,35	

Ref. nr. 0050

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601038487
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993085030	APTP EIENDOM AS		c/o Snekkern Eydehavn AS, 4810 EYDEHAVN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	52	763

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	52	763	0	1	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	2	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	3	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	4	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	5	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	6	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	7	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	52	763	0	8	1/8	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 151489 Tinglyst: 24.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7nr. 54/11 Ref.nr. 0050
ARENDAL KOMMUNE
25 JAN. 2011
PE8/13

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn ATPT Eiendom AS, c/o Snekkern Eydehavn AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Helle			
Postnr. 4810	Poststed Eiendom	0 0 T o B / 38459 2011/1206-1 SØK	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 993,085,030		Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 0906	Kommunens navn Arendal	Gnr. 52	Bnr. 763	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 993 085 030	Navn ATPT Eiendom AS	Ideell andel 3) 1/1

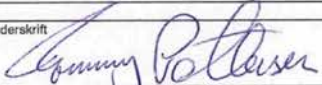
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19				31				43				55			
8	B	1		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				8				= nevner:				8							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 14.01.2011	Utstederens underskrift 
--------------------	--

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1988/9-2006 PDF Side 1 av 3

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPPI

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendomme h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter Sted, dato Arendal 14.01.2011 <i>arendal</i> 22-02-11	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Emmy Rottosen</i> <i>Jacob Rottosen</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebraken reduseres)
---	---	--

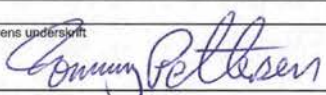
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
52	763
Festnr.	Snr.
Kommune	ARENDAL
Dato	Stempel og underskrift
3/2-2011	  ARENDAL KOMMUNE geodata

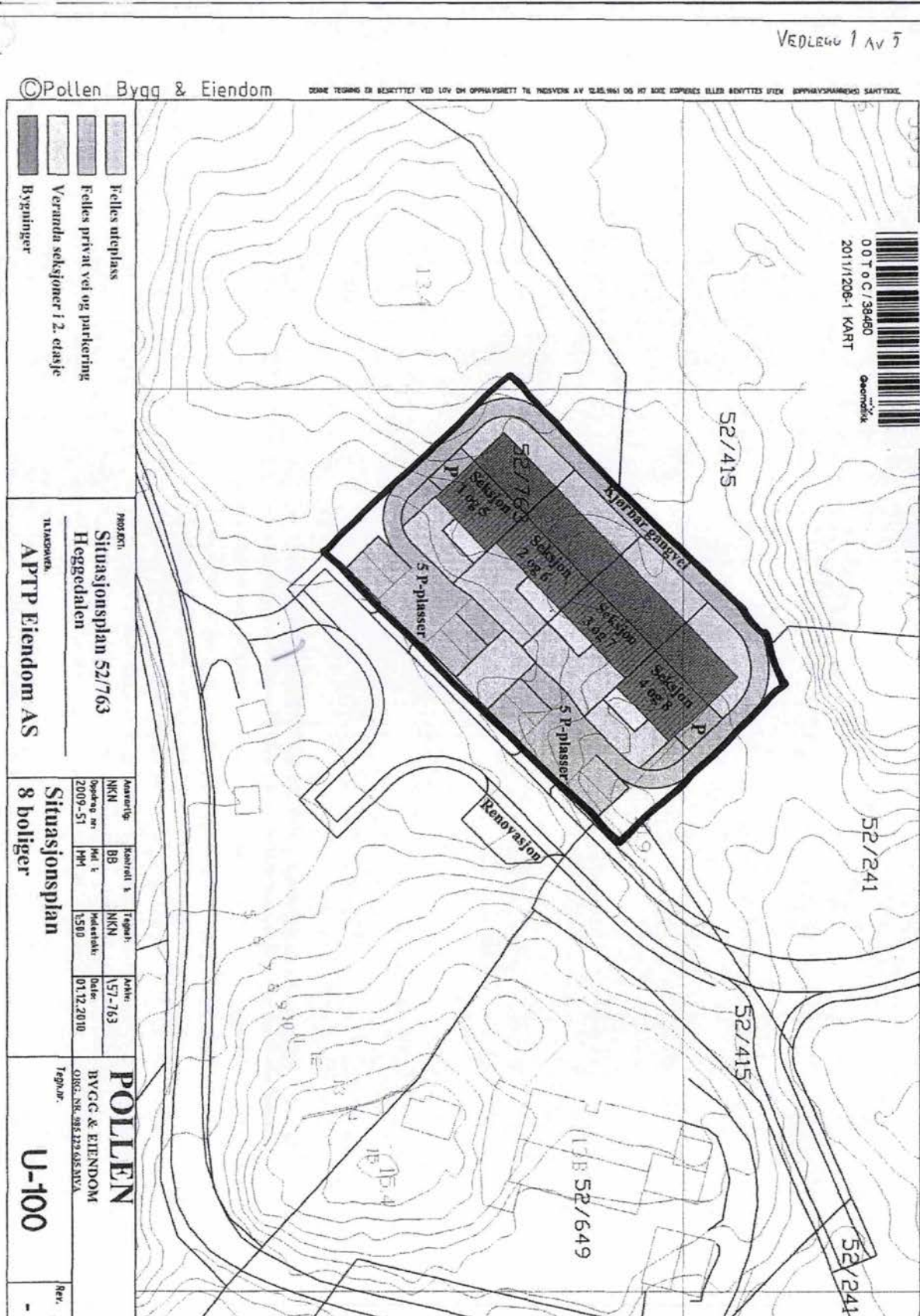
Noter:

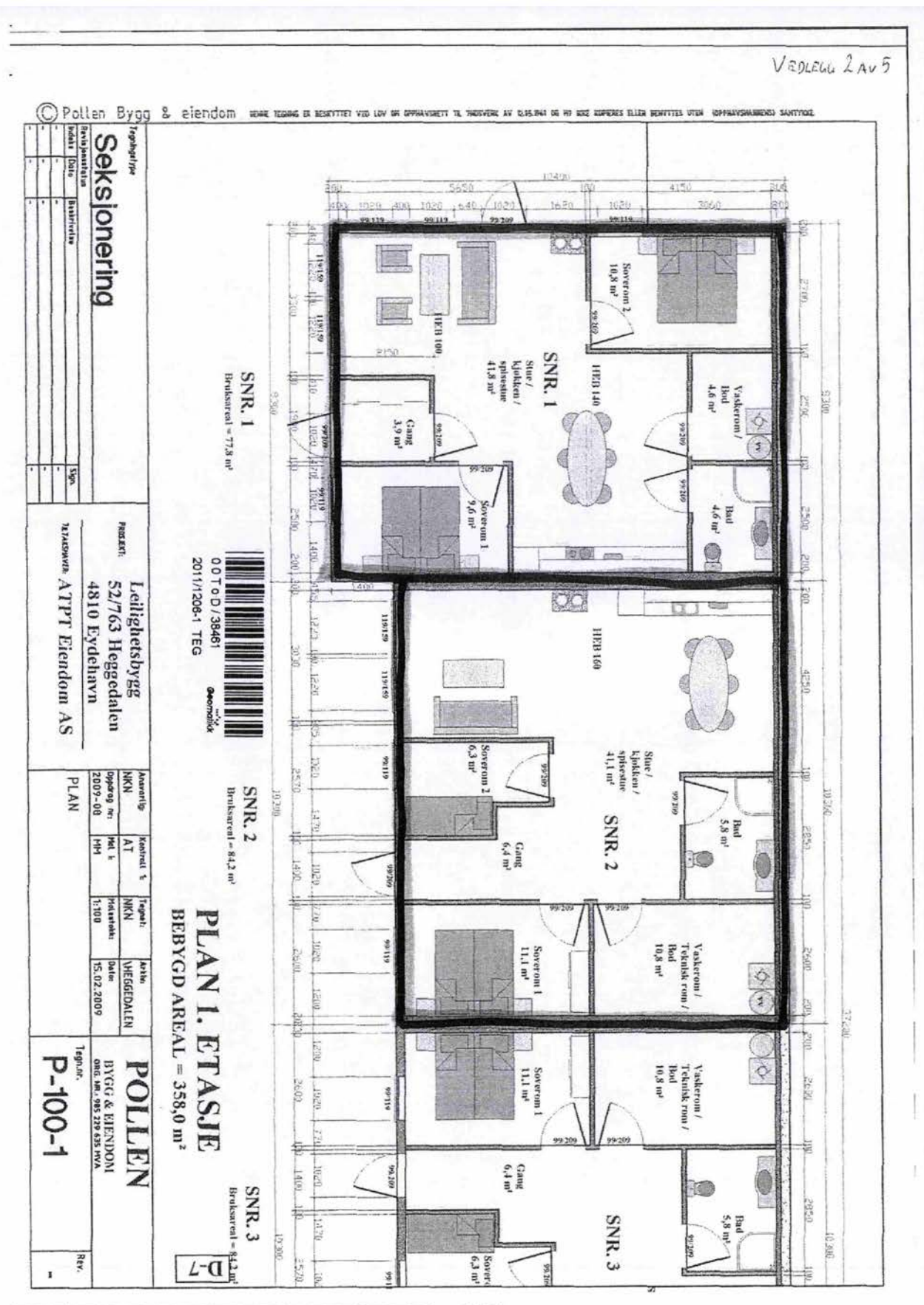
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er dette ikke nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

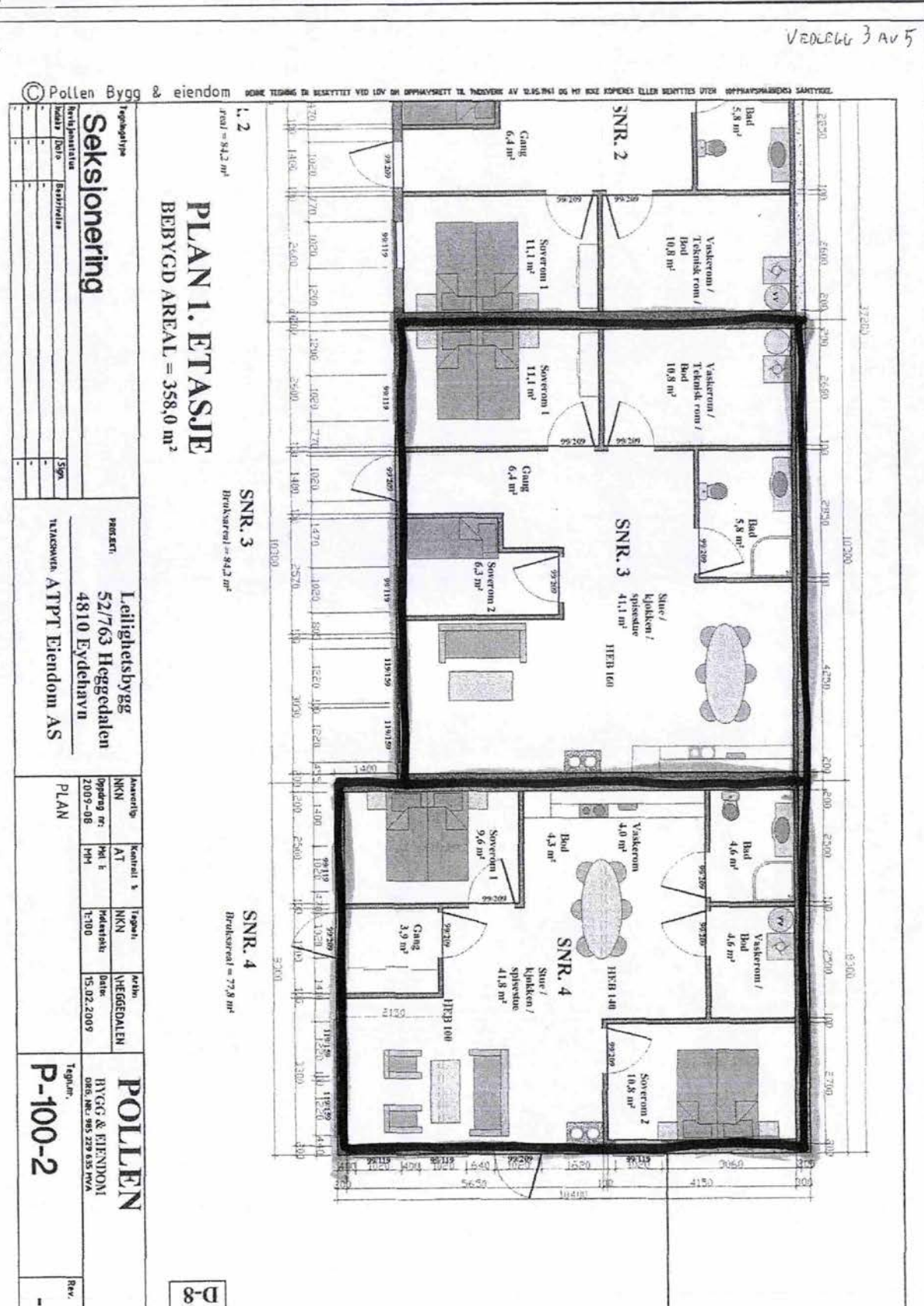
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

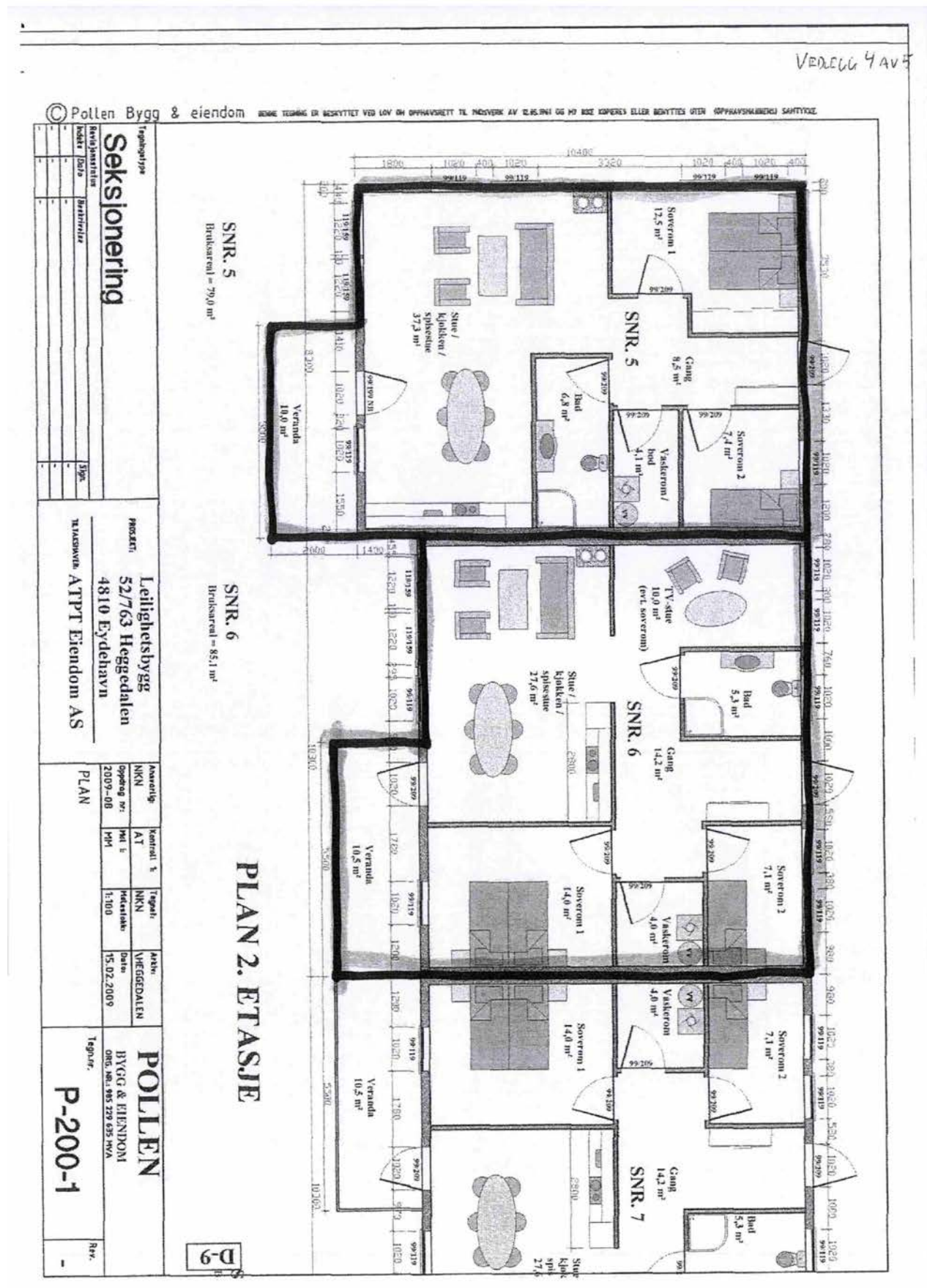
Dato	Utstederens underskrift
17/1-11	

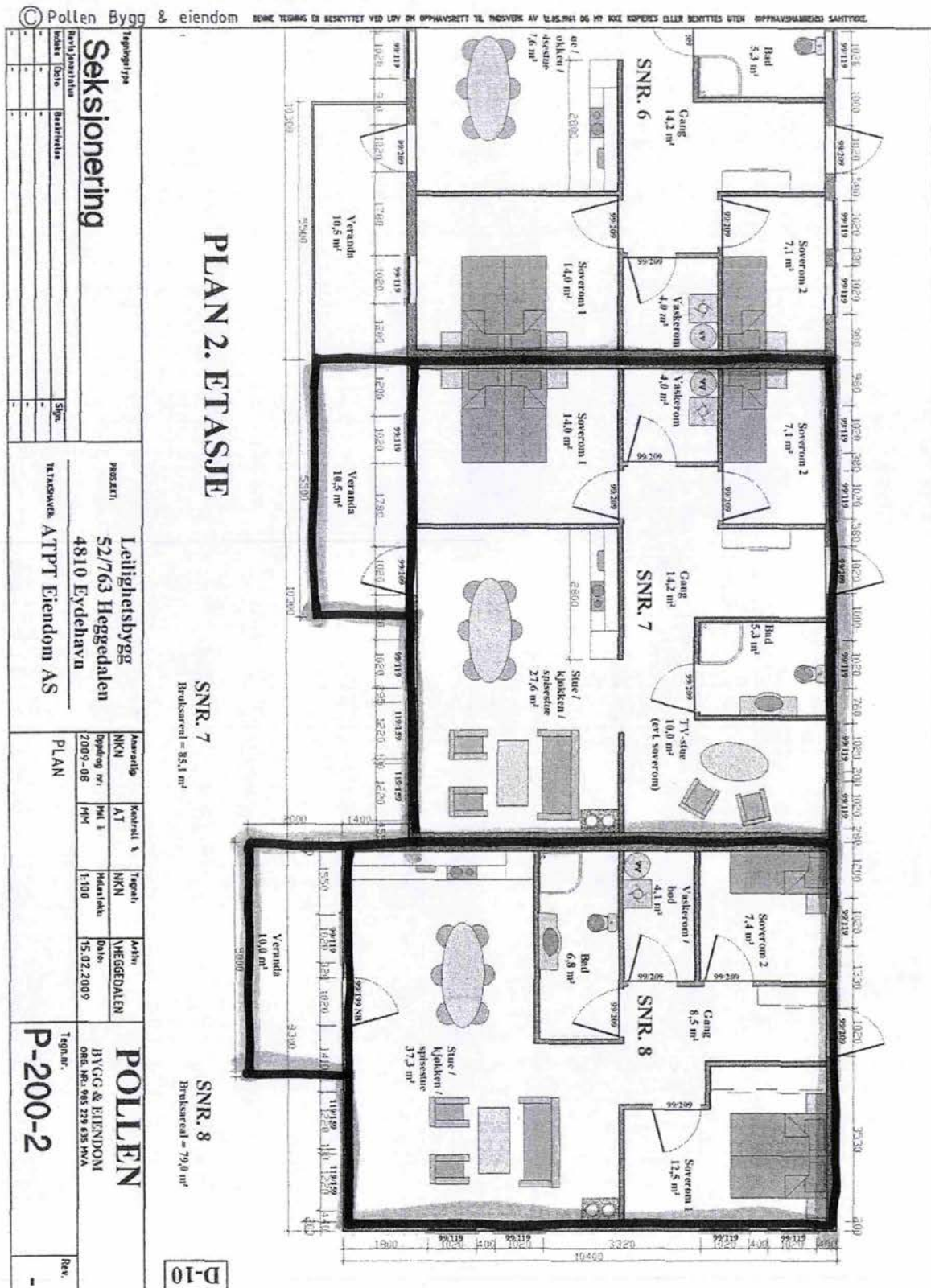
ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

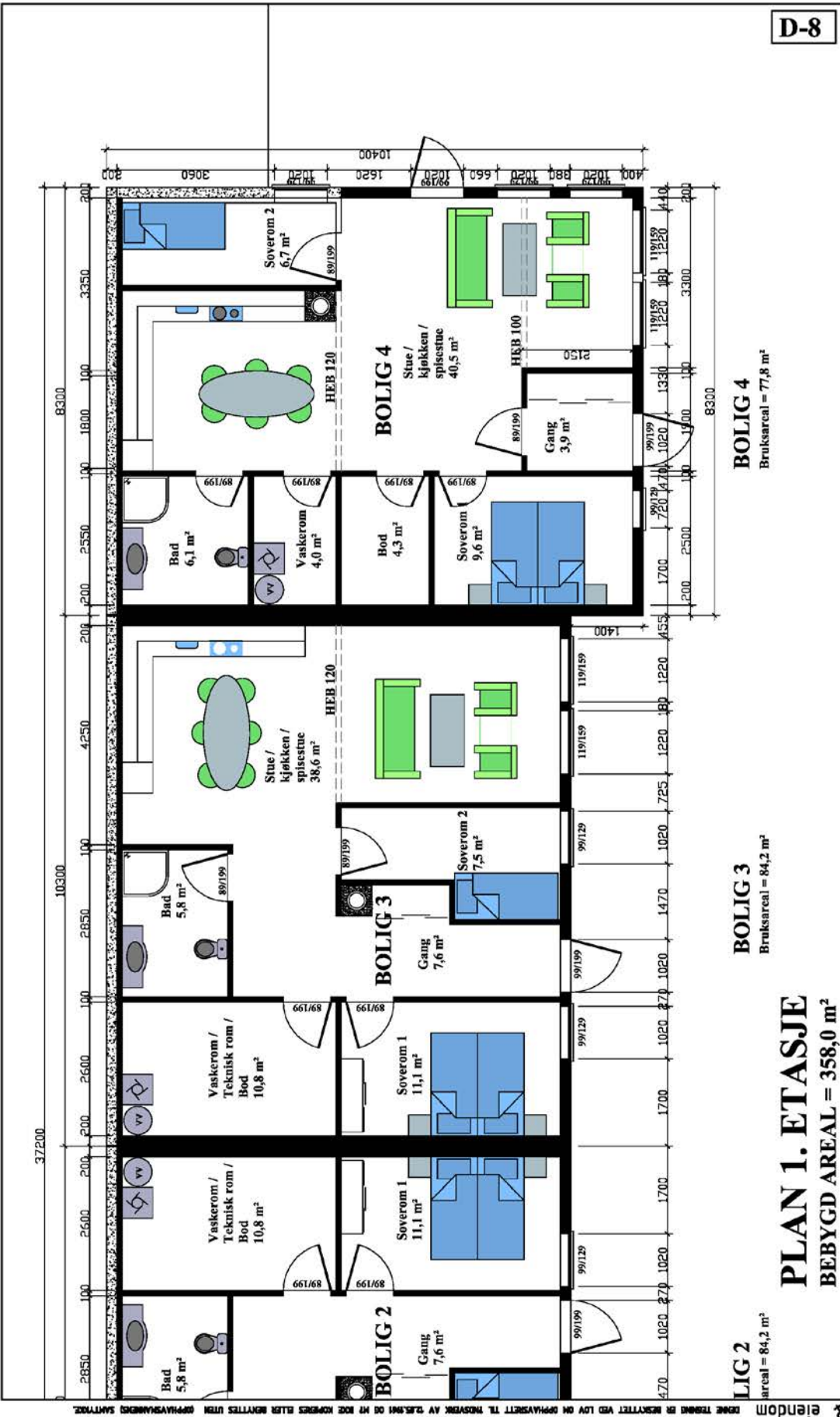












D-8

Tegningstype	Byggesak		Prosjekt:	Leilighetsbygg 52/763 Heggedalen 4810 Eydehavn		Ansvortip NKN	Kontroll: t AT	Tegnsh: NKN	Arkiv: HEGGEDELEN	POLLEN
Revisjonsstatus	Indre		Oppdrag nr: 2009-08		Målestokk: 1:100		Dato: 15.02.2009		BYGG & EIENDOM ORG. NR: 985 229 635 MVA	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		Tegnsh. nr.		Tegnsh. nr.		Rev.	
	Indre		PLAN		T					



ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

APTP Eiendom AS
Helle
4810 EYDEHAVN

Dato: 19.06.2012
Vår ref: 2010/1354 - 30
Deres ref:
Arkivkode: 52/763
Saksbeh.: Astrid Hedvig Sørum
Tlf.: 37013733

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Heggedalen – 8 - mannsbolig **Gnr/Bnr: 52/763**
Tiltakshaver: APTP Eiendom AS /
Byggrenovering AS
Ansvarlig søker: Pollen Bygg og Eiendom

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 12.06.2012.

Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Astrid Hedvig Sørum
Overingeniør

Kopi til:

Pollen Bygg og Eiendom Postboks 145 4801 ARENDAL

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPN022

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Tettsted: 3511 Arendal		Atkomstpunkt Nei
			Kretser	Øst	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Adressenr Koord.syst. Nord 26 EUREF89 UTM Sone 32 6484691	Øst	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Adressenr Koord.syst. Nord 28 EUREF89 UTM Sone 32 6484684	Øst	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Adressenr Koord.syst. Nord 30 EUREF89 UTM Sone 32 6484676	Øst	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Adressenr Koord.syst. Nord 32 EUREF89 UTM Sone 32 6484683	Øst	Atkomstpunkt Nei
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn Heggedalsheia	Adressekode Kildekode 13547	Adressenr Koord.syst. Nord 34 EUREF89 UTM Sone 32 6484690	Øst	Atkomstpunkt Nei

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 199 768	Bebygd areal:	86	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.12.2010
	Nord: 6484680 Øst: 493011	Bruksareal totalt:	157			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	25.11.2011
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	19.06.2012
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt						
H02	1	79	0	79	0	0	0						
H01	1	78	0	78	0	0	0						
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13547 Heggedalsheia 30		H0101				Bolig		78	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/1
13547 Heggedalsheia 32		H0201				Bolig		79	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/5
Kontaktpersoner													
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse						
Tiltakshaver	993133302		APTP EIENDOM AS		c/o Snekkern Eydehavn AS		4810 EYDEHAVN						

Bygningsnr: 300 199 776
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484687 Øst: 493018
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 93 Ant. boliger: 2 Datoer:
Bruksareal bolig: 169 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 28.12.2010
Bruksareal totalt: 169 Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdigattest: 19.06.2012
Bruttoareal totalt: 0

Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	1	85	0	85
H01	1	84	0	84

Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
13547 Heggedalsheia 28	H0101	Bolig	84	3
13547 Heggedalsheia 34	H0201	Bolig	85	3

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver	993085030	APTP EIENDOM AS
Bruksenhet		
Adresse	Handverktunet 11	
	4810 EYDEHAVN	

Bygningsnr: 300 199 779
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484695 Øst: 493025
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 93 Ant. boliger: 2 Datoer:
Bruksareal bolig: 169 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 28.12.2010
Bruksareal totalt: 169 Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdigattest: 19.06.2012
Bruttoareal totalt: 0

Etasjer				
---------	--	--	--	--

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	1	85	0	85	0	0	0					
H01	1	84	0	84	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13547 Heggedalsheia 20	H0201			Bolig			85	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/7
13547 Heggedalsheia 26	H0101			Bolig			84	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/3
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet			Adresse				
Tiltakshaver	993085030			APTP EIENDOM AS	Handverktunet 11			4810 EYDEHAVN				
Bygningsnr:	300 199 785			Bebygd areal:			86	Ant. boliger:	2	Datoer		
Løpenr:				Bruksareal bolig:			157	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:			0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6484701 Øst: 493031			Bruksareal totalt:			157	vannverk			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:			0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.			Bruttoareal annet:			0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:			0	Nei				
Bygningsstatus:	Ferdigattest											
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
H02	1	79	0	79	0	0	0					
H01	1	78	0	78	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13547 Heggedalsheia 22	H0201			Bolig			79	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/8
13547 Heggedalsheia 24	H0101			Bolig			78	3	Kjøkken	1	1	52/763/0/4
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn	Bruksenhet			Adresse				
Tiltakshaver	993085030			APTP EIENDOM AS	Handverktunet 11			4810 EYDEHAVN				

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 059 769

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484678 Øst: 493010

Bygningensdringskode:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Byggningsstatus: Bygging avslut

Energikilder:

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	84	0	84	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	167	6	Kjøkken	2	2	52/763

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	993133302	APTP EIENDOM AS		c/o Snekkern Eydehavn AS 4810 EYDEHAVN

Bygningsnr: 300 061 299

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484684 Øst: 493015

Bygningensdringskode:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Byggningsstatus: Bygging avslut

Energikilder:

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Etasjer

Bygningsnr:	300 061 299	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6484684 Øst: 493015	Bruksareal totalt:	130		vannverk	Bygging avlyst:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Tatt i bruk:
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:			kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:

Bygningsnr: 300 061 314
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484695 Øst: 493027
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 130 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 130 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei
Ferdigattest:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	H0101	Bolig	130	5	Kjøkken	1	2
							52/763

Bruksenheter
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkken Bad WC Matrikkelenhet
H0101 Bolig 130 5 Kjøkken 1 2 52/763

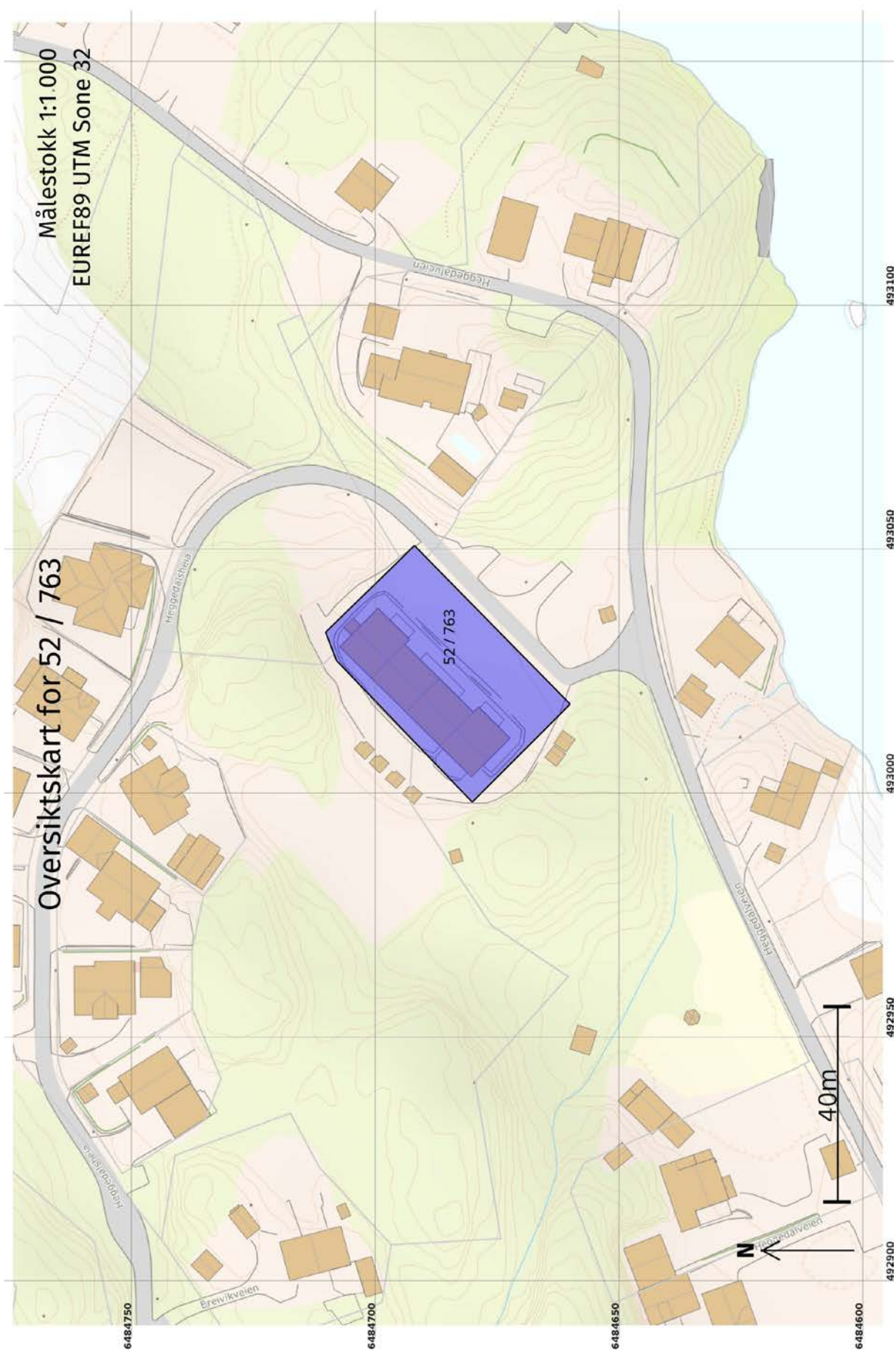
Kontaktpersoner
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver 993133302 APTP EIENDOM AS c/o Snekkern Eydehavn AS
4810 EYDEHAVN

Bygningsnr: 300 061 316
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484700 Øst: 493033
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 167 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 167 vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei
Ferdigattest:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	84	0	84	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt										
H01	1	83	0	83	0	0	0										
Bruksenheter																	
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC		Matrikkelenhet				
			H0101		Bolig		167	6	Kjøkken	2	2		52/763				
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse										
Tiltakshaver		993133302	APTP EIENDOM AS				c/o Snekkern Eydehavn AS										
							4810 EYDEHAVN										





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Heggedalsheia 26
4810 EYDEHAVN**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