aktiv.

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 14 500 000,-
Omkostn.:	Kr 363 850,-
Total ink omk.:	Kr 14 863 850,-
Selger:	Cecilie Helberg Kjetil Bertelsen Helberg
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1962
BRA-i/BRA Total	278/278 kvm
Tomtstr.:	5506.4 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 306, bnr. 257
Oppdragsnr.:	1409250185

Hisøy - Arkitekttegnet enebolig - Spektakulær utsikt - Lang strandlinje, stor, unik og særdeles

Velkommen til Sandvigheia 20 - Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på stor, usjenert tomt med panoramautsikt over innseilingen til Arendal med Galtesund, Tromøy og områdene rundt.

Boligen ligger innerst i feltet (blindvei) med fri og vidstrakt utsikt Galtesund og områdene rundt. Den store tomten har 80 - 90 meter strandlinje til Galtesund med egen brygge, hage med naturtomt og fine uteplasser mot alle himmel- og solretninger. Boligen ligger meget usjenert til, innerst i blindvei med grenser mot friareal (Slaabervig).

Innholdsrik arkitekttegnet enebolig med bl.a. 4 soverom, 2 bad og flere stuer opprinnelig oppført 1962 men i senere tid betydelig oppgradert med alt av overflater, bad, kjøkken ny brygge og utvendige oppgraderinger med kledning og tak m.v.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 41
Egenerklæring 62
Kommunalinformasjon 68
Nabolagsprofil 83
Budskjema 91

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 278 kvm
BRA totalt: 278 kvm
TBA: 105 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 130 kvm Stue, gang, div. boder, garasje.
1. etasje
BRA-i: 148 kvm Stue, gang, kjøkken, 2 bad, 4 soverom, trappenedgang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
105 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Bruksareal = 278m2.
P-rom = 182m2.
S- rom = 96m2.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
5506.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Stor, unik og særdeles usjenert utsiktstomt i veletablert boligområde på Hisøy. Eiendommen har over 80 meter strandlinje mot Galtesund hvor det er oppført eget bryggeanlegg i 2015. Rundt bebyggelsen er det flott hageanlegg med plen rundt bebyggelsen, gangvei og nivåer, trapp til brygge og terrasse på flere sider inkludert stor solterrasse mot sydvest ved inngangsparti. I tillegg er det syd- og østvendt utsiktsterrasse mot sjøsiden.

Ved inngangsparti er det adkomstvei med belegningsstein.

Tomten er helt usjenert, innerst i blindvei og omkranset med skjermende vegetasjen samt grenser til friområde Slaabervig. Eiendommen har privat innkjørsel og stort, asfaltert gårdstun med meget god parkering. Det er god dybde nede på bryggen som har plass til flere båter, bading og opphold.

Beliggenhet
Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på stor, usjenert tomt med panoramautsikt over innseilingen til Arendal med Galtesund, Tromøy og områdene rundt. Sandvigheia er et veletablert og unikt boligområde mot Galtesund, uten gjennomgangstrafikk og bestående av romslig villabebyggelse på store tomter i sjønære omgivelser på Hisøy. Kort vei til egen brygge og flotte friområder.

Boligen ligger innerst i feltet (blindvei) med fri og vidstrakt utsikt Galtesund og områdene rundt. Den store tomten har 80 - 90 meter strandlinje til Galtesund med egen brygge, hage med naturtomt og fine uteplasser mot alle himmel- og solretninger. Boligen ligger meget usjenert til, innerst i blindvei med grenser mot friareal (Slaabervig).

Fra Sandvigheia er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, flotte friområder med bl.a. Slaabergvig, skjærgården og Galtesund .

Det er ca. 2 km til Kolbjørnsvik med hyppig fergeforbindelse til Arendal sentrum. Det er også god bussforbindelse ved Sandvigveien. Sommerstid kan man også ta Merdøferga fra Pellebrygga nede i Sandvigen.

Adkomst
Fra Arendal mot Hisøy, videre følg mot Kolbjørnsvik og videre mot Sandvigen (Sandvigveien). Like etter Hasseldalen og før man kommer til Sandvigen ta inn til venstre (Sandvigheia). Følg veien helt til endes til eiendommen.

Bebyggelsen
Frittliggende, arkitekttegnet enebolig.

Barnehage/Skole/Fritid
Hisøy Barne- og ungdomsskole med bl.a. idrettsanlegg og SFO. Den internasjonale skolen (AIS) ligger også på Hisøy. Det er flere barnehager i nærheten.

Skolekrets
Hisøy barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Buss stopp like i nærheten med bussforbindelse til Arendal og omegn. Det er også

gangavstand til Kolbjørnsvik med fergeforbindelse flere ganger i timen over til Arendal sentrum.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eneboligen med integrert garasje er beliggende på en solrik og romslig tomt. Boligen ble renovert både utvendig og innvendig i 2012. Byggegrunnen består av fjell og fyllmasse. Grunnmuren er av betong og viser noen sprekker i utvendig puss, men virker stabil. Deler av muren står direkte på fjell. Det er behov for utbedringer ved garasjedelen på sydsiden. Dreneringen omfatter en grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger på nord- og vestenden av nordveggen. Terrenget på vestsiden ligger over toppen av grunnmursplaten. Ytterveggene har en konstruksjon av isolert bindingsverk. Kledningen, som er fra 2012, er av liggende og stående type, lektet ut fra vindsperren, og har normal elde for sin alder. Taket er et saltak med plassbygde sperrer med dimensjon 2,5"x8". Isolasjon er lagt ut, og takkonstruksjonen ble kun besiktiget fra lukeåpning på grunn av manglende gangbane. Taktekkingen består av papp med bordundertak, installert i 2012, og har normal elde. Skorsteinen er helbeslått over tak. Renner og nedløp er i plastbelagt stål og har normal elde. Nedløp er ført i rør, men fallforholdene er ikke kontrollert. Beslag over taket er utformet tilfredsstillende. Vinduer og ytterdører er i tre med isolerglass, installert i 2012, og har normal elde. Det er en terrasse med betongdekke hvor det ikke er synlig membran. Krypkjelleren på syd-øst har installert avfukteranlegg og er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn, kun besiktiget fra lukeåpningen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Begge bad renovert i 2012 v/Bjarnes Håndverkertjenester AS.
- Sluk / membran ble fornyet.
- Tilkobling kommunalt VA nett utført ved OK Hage AS.
- Drenert rundt boligen i 2013. Har likevel installert avlufter med serviceavtale.
- Noe skjevheter og sprekker i garasjekonstruksjon.
- Var rotteangrep for ca. 13 år siden (ved kjøp). Skyldes åpen konstruksjon, utbedret av Byggpartnere AS. Ikke oppdaget noe siden.
- El-anlegg oppgradert i 2012. Installert el-bil lader i 2025. Utført av Hisøy elektro og Nedig.
- Ny taktekking i 2012. Utført av Bjarnes Håndtverkertjenester AS.
- Kjeller innredet senere år.
- Kommunen planlegger innføring av ny byggegrense mot sjø.
- Radonmåling utført (lave verdier).
- If boligsjekk utført etter renovering 2012.

- Trapp ned til bygge ble bygget i 2014 med Kebony materialer med de svakheter det medfører.

Innhold
Innholdsrik arkitekttegnet enebolig opprinnelig oppført 1962 men i senere tid betydelig oppgradert.

Hovedetasje: Vindfang, gang, dusjbad med wc, 4 soverom, bad/vaskerom. Forstue og stor gjennomgående stue med spisestue og utgang terrasse, kjøkken.

Underetasje: Kjellerstue med utgang hage, 2 innredede boder/rom, bod og stort kjellerrom med gjennomgang til garasje.

Standard
Innholdsrik, betydelig oppgradert og representativ enebolig over 2 etasjer med praktisk planløsning, lyse og luftige rom med store vindusflater hvor man får maksimal utnyttelse av den fantastiske utsikten og eiendommens unike beliggenhet. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, oppført i god standard og er i all vesentlighet oppgradert både inn- og utvendig i 2012-2013. Boligen er tegnet av den lokale og anerkjente arkitekten Carl Vilhelm Duus.

Boligen har hovedinngang på øvre plan som også er boligens hovedplan. Her er alle funksjoner samlet på ett gulv. Den romslige stuen med store vindusflater og tilliggende spisestue og kjøkken har en nydelig panoramautsikt over Galtesund og innseilingen til Arendal.

Innvendige overflater har utstrakt bruk av lakkerte, tidsriktige furugulv. Vegger og tak er i hovedsak pusset og malt hvor alt av overflater er oppgradert i 2012.

Kjøkkenet er fra 2012 med innredning i hvit, glatt utførelse, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og mikro.

Begge bad er fra 2012 og er fliselagt til tak med varme i gulv. Hovedbadet har vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, dobbel servantinnredning og lintøyskap. Badet har også egen nisje med opplegg for vaskemaskin. Gjestebad har vegghengt toalett, dusjhjørne og servantinnredning.

Underetasjen har en romslig kjellerstue med utgang hage og innredede boder. Rommene er i sin helhet også oppgradert i nyere tid med alt av overflater som inkluderer fliselagte gulv med varmekabler og lysmalte vegg og takflater. Kjellerstuen har downlights i tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold
Avvik: Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur
Avvik: Årsak: Alder skifer. Konsekvens: Flere skifer vil løsne.

- Drenering - Drenering og fuktsikring
Avvik: Årsak: Manglende utførelse, pga. terrengnivå over grunnmursplate. Konsekvens: U- etasjen vil være fuktig side vest.

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Avvik: Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan lekke ned i rom under.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Avvik: Årsak: Alder. Konsekvens: Her må en være obs på at oppforede gulver og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

- Krypkjeller - Innvendig inspeksjon er mulig
Avvik: Årsak: Konstruksjon. Konsekvens: Kan oppstå fuktig miljø.

- Bad Syd-vest 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avvik: Årsak: Alder. Konsekvens: Halve brukstiden er nå passert.

- Bad Nord-øst 1. etasje - Overflater - Gulv
Avvik: Årsak: Konstruksjon/utførelse. Konsekvens: Vann på utsiden av dusjen vil ikke nå sluk.

- Bad Nord-øst 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avvik: Årsak: Alder.

- Innvendige trapper - Innvendige trapper
Avvik: Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Avvik: Årsak: Manglende ventiler. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik: Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 29.09.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
2025:
• Gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget: Innstallert el-bil lader.

2012:
• Boligen ble renovert både utvendig og innvendig i 2012.
• Kledning er av type liggende og stående i fra 2012, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
• Vinduer og ytterdører er i fra 2012.
• Begge bad fra 2012.
• Det elektriske anlegget er oppgradert i 2012.

Modernisert/Påkostet år
2012

Parkering
Garasje integrert i boligens underetasje. Det er også el-bil lader. Forøvrig rikelig med parkering på stort gårdstun og egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer
IF, polisenummer 1108624

Radonmåling
Radonmåling utført med Bq 27. 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.

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

Energi

Oppvarming
Peisovn i stuen. Varmekabler i vindfang, begge bad og i innredet kjeller. Forøvrig eventuelt elektriks.

Energimerke
G

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 14 500 000

Omkostninger kjøper
14 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
362 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
363 850 (Omkostninger totalt)
379 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
382 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
14 863 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 879 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 882 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter
Kr 28 792 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er estimert da eiendommen p.t. ikke betaler avløpsavgift. Eiendomsskatt (kr. 9.539,-) og renovasjon (kr. 4.817,-) er inkludert i beløpet.

Eiendomsskatt
Kr 9 539 for år 2025

Formuesverdi primærbolig
Kr 6 013 000 for år 2026

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 306, bruksnummer 257 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:

4203/306/257:
23.11.2006 - Dokumentnr: 579718 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:4203 Gnr:306 Bnr:257 F

31.10.1960 - Dokumentnr: 3051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

14.07.2006 - Dokumentnr: 338839 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 933527 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:257

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Det er utstedt ferdigattest for bryggen datert 17.06.2015.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av delvis innredet kjeller. Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredede rom i underetasjen som er innredet og brukt som kjellerstue og kontor. Rommet er forøvrig angitt som hobbyrom og boder på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Sandvigheia er kommunal til snuplassen. Det siste stykket er privat.
Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen ble tilknyttet offentlig avløp i 2021. Selger vil besørge ferdigattest på tiltaket.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Slaabervig (plan-ID 2111r2). Det meste av eiendommen er uregulert, men en del inngår i denne reguleringsplanen med formål knyttet til naturvern, høyspenningsanlegg og bevaring.. 25.05.2000

Eiendommen følger kommuneplanen for perioden 2023-2033, hvor den er avsatt til bebyggelse og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, samt landbruks, natur- og friluftsområde (LNF).

Det er pågående planarbeid i området under navnet 'Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune'.

I henhold til reguleringsplanen ligger en del av eiendommen innenfor fareområde 510 for høyspenningsanlegg og bevaringsområde 660. I kommuneplanen er eiendommen berørt av infrastruktursone 410 med krav vedrørende infrastruktur.

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

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonsfri. Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

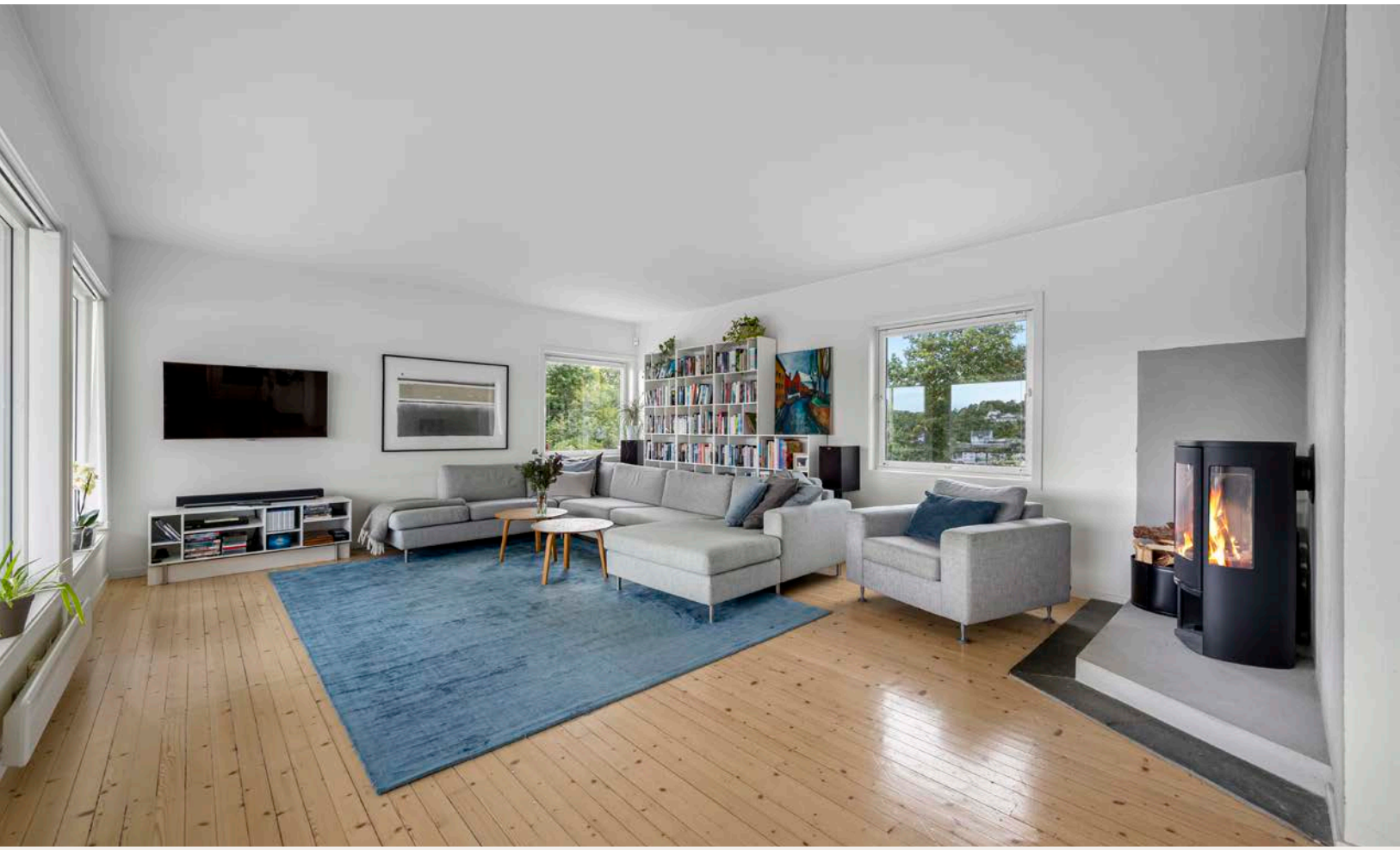
Meglers vederlag
Meglerprovisjon: 0,7% av salgssum.
Grunnpakke: kr. 22.750,-
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Grunnbok og elektronisk signering: kr. 4.389,-

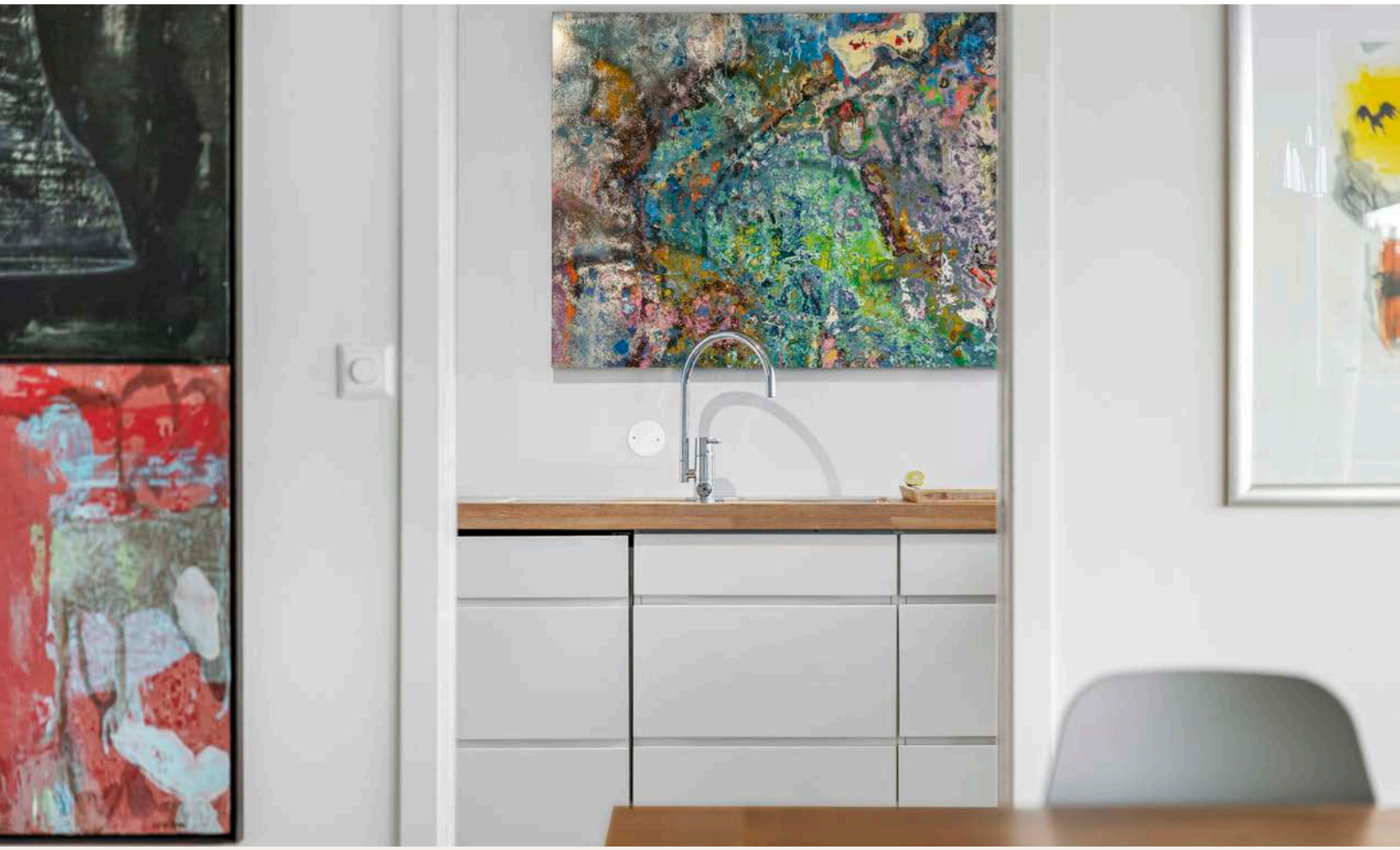
Ansvarlig megler
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

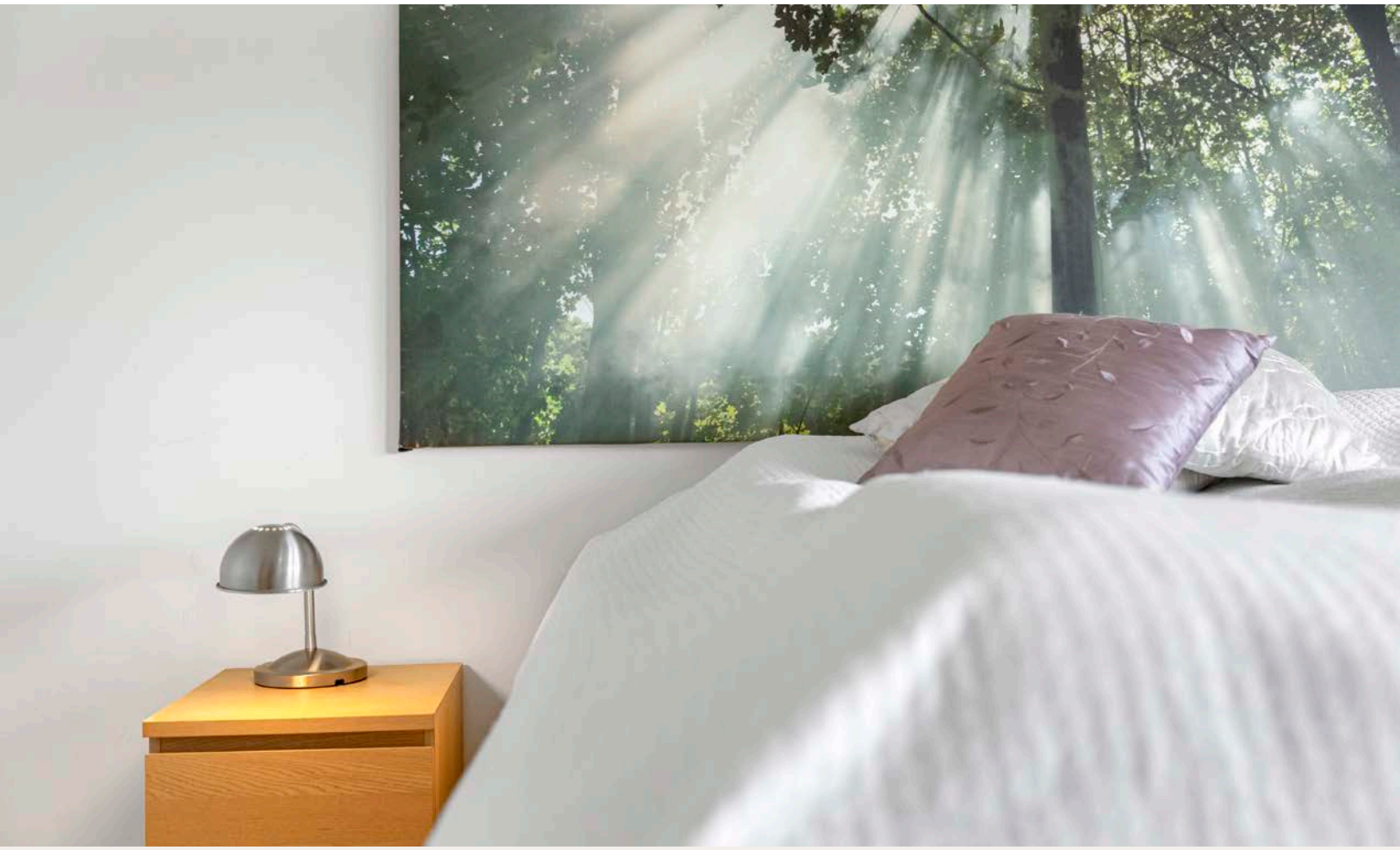
Ansvarlig megler bistås av
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

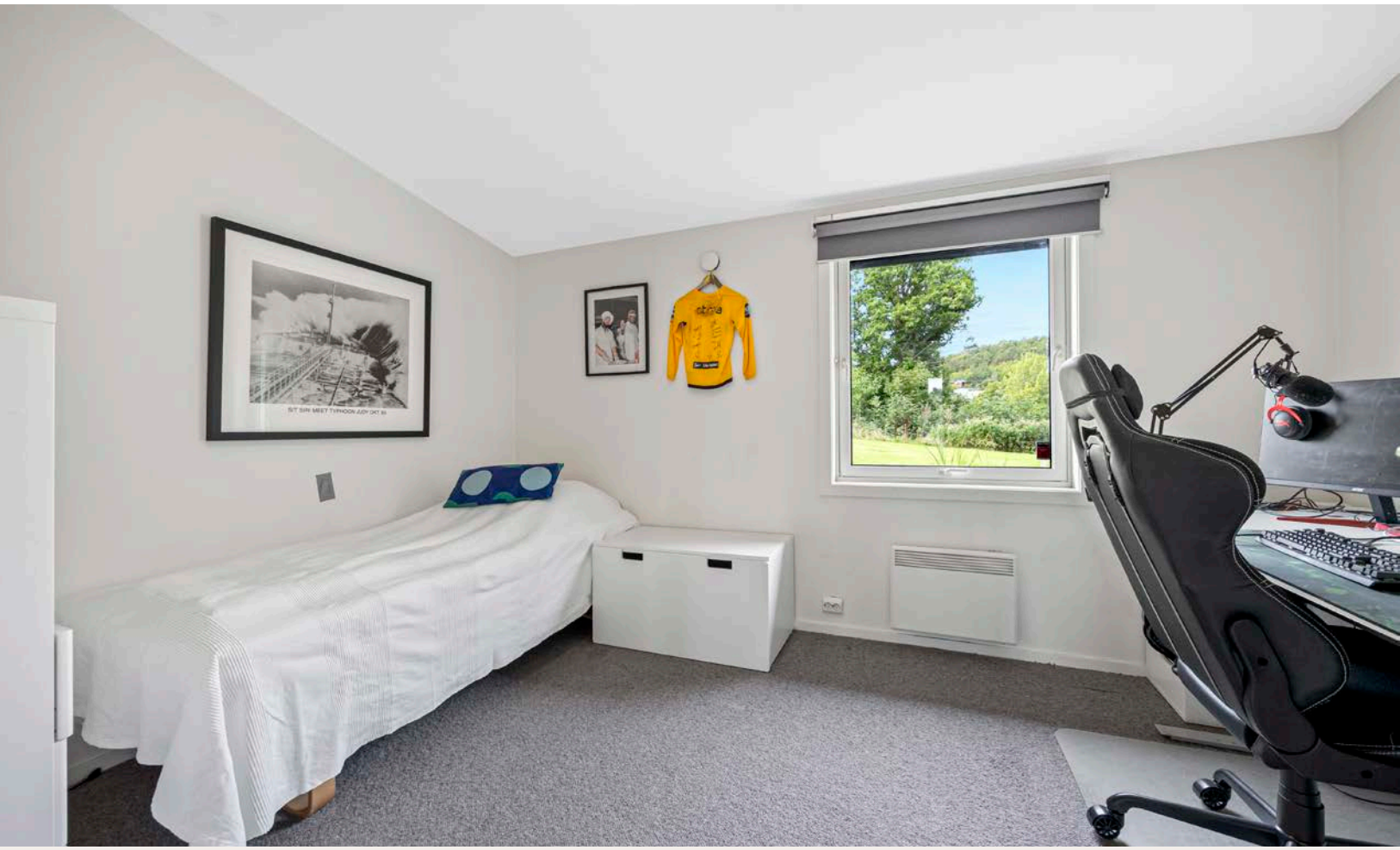
Oppdragstaker
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

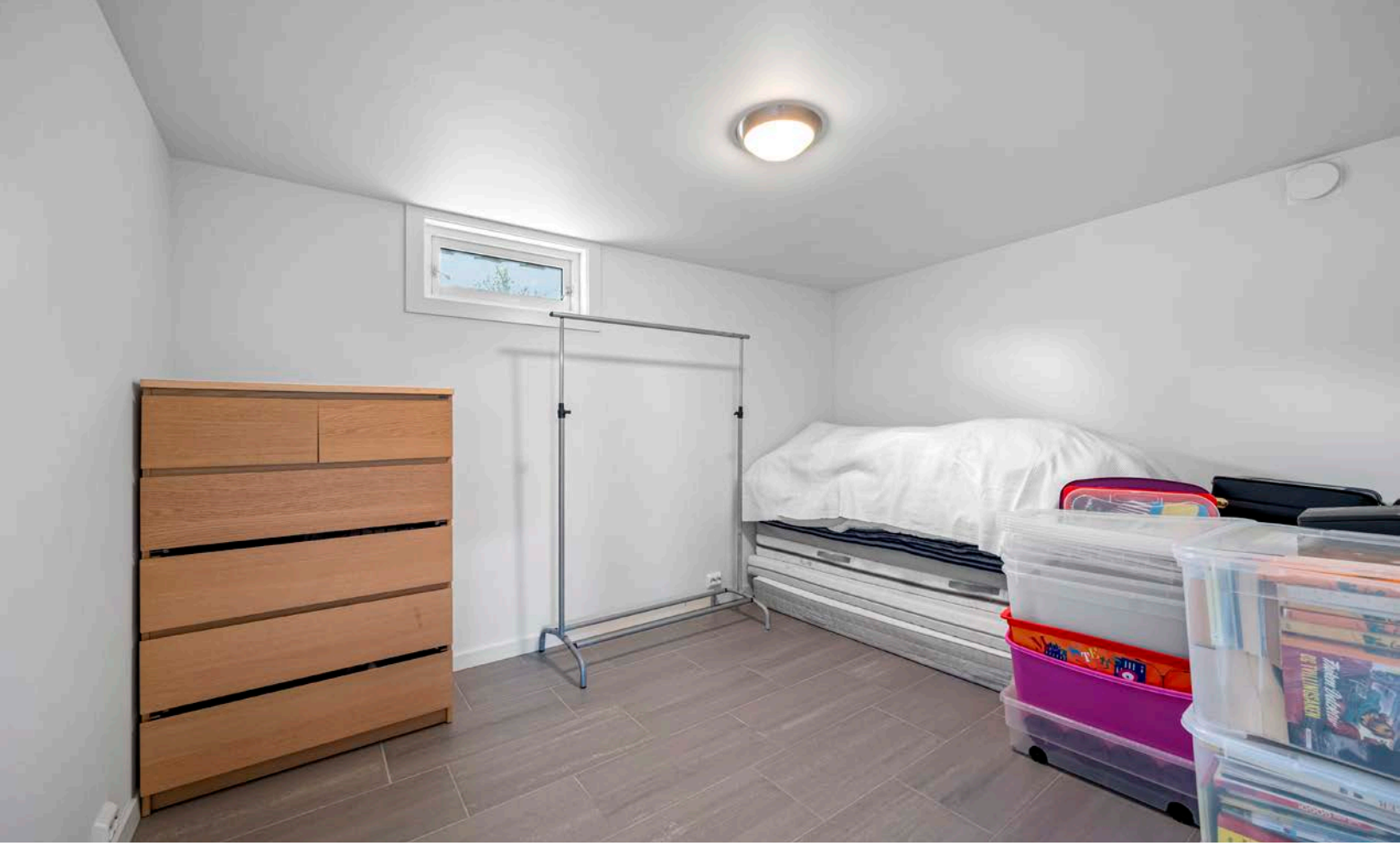
Salgsoppgavedato
27.01.2026

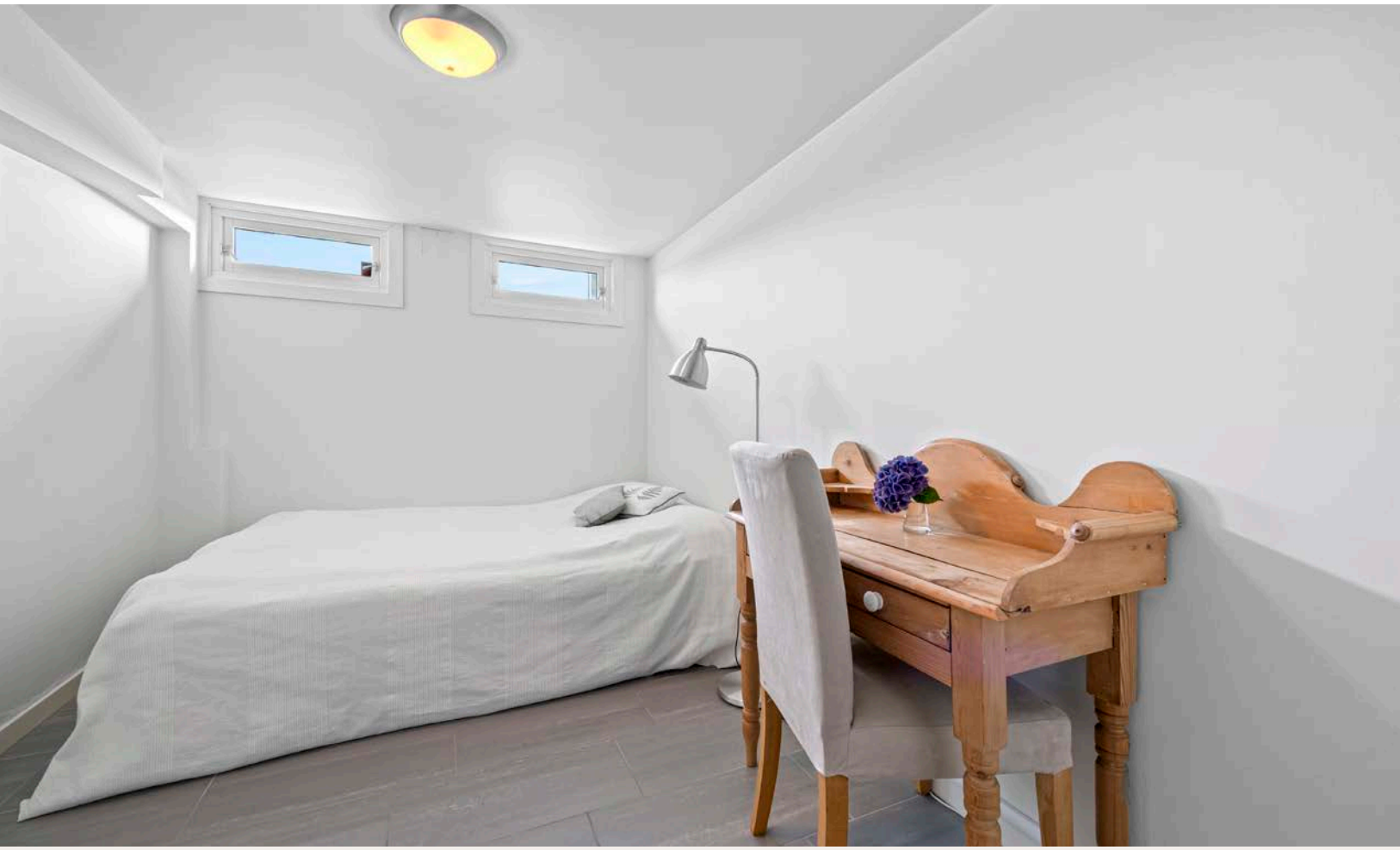


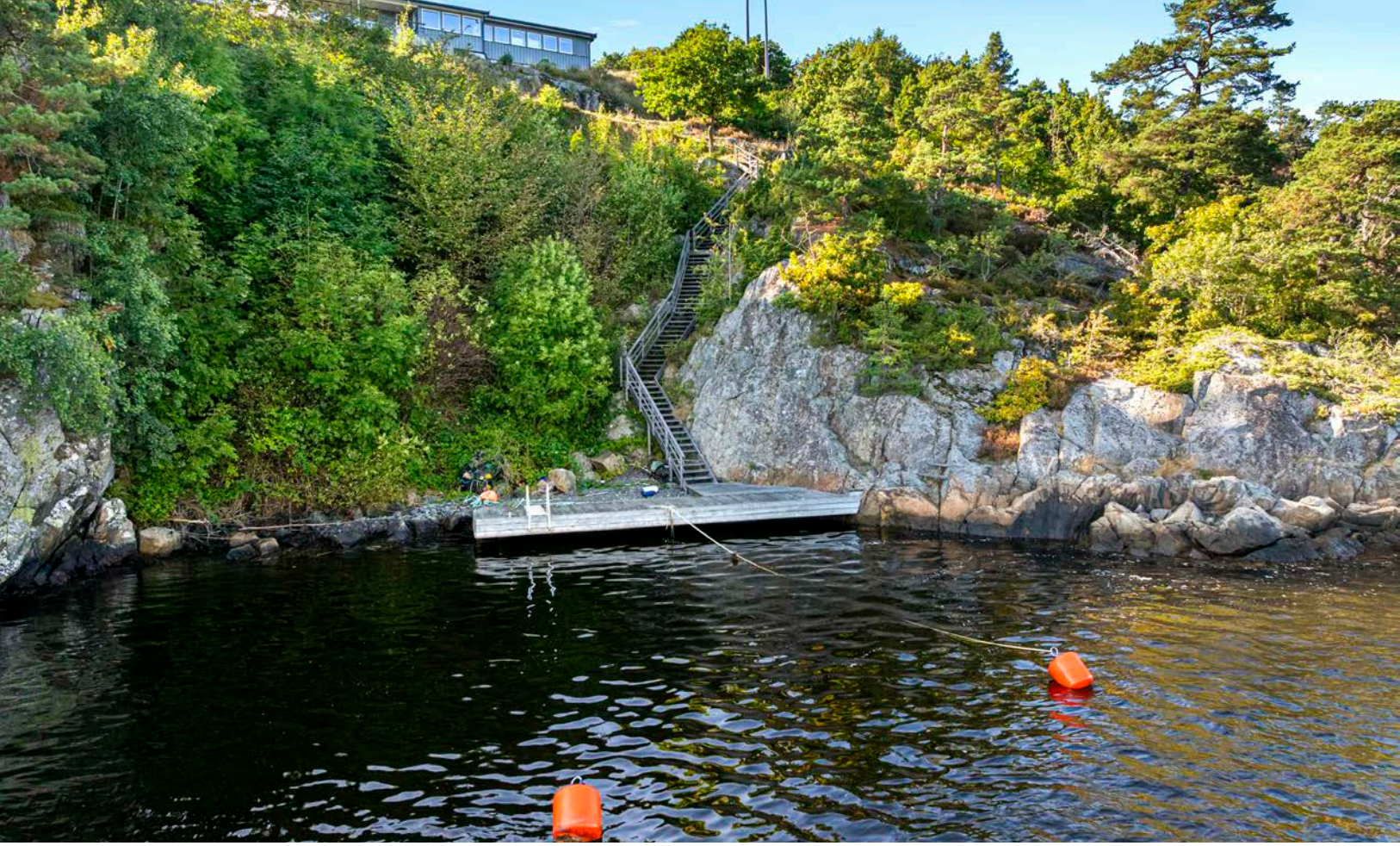












2. ETASJE

1. ETASJE

aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Sandvigheia 20

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: **306** Bnr: **257**

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *369133*
Opprettet: *23.09.2025*
Utskrift: *29.09.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - Syd-vest 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Bad - Nord-øst 1. etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - Syd-vest 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder

Bad - Nord-øst 1. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Bad - Syd-vest 1. etasje
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper
Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - Nord-øst 1. etasje
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

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

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje beliggende på en solrik og romslig tomt. Boligen ble renovert både utvendig og innvendig i 2012.

Videre utvendig nå mht. vedlikehold, er det deler av mur side syd og dreneringen side vest ende nord som står for tur. Også være obs på terrasse i betong med rom under.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Hanne Cecilie Bertelsen Helberg Kjetil Bertelsen Helberg	**Rekvirert dato:**	15.09.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Hanne Cecilie Bertelsen Helberg	**Besiktigelsesdato:**	22.09.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sandvigheia 20, 4816 Kolbjørnsvik **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
306	257

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kjetil Bertelsen Helberg
Hanne Cecilie Bertelsen Helberg

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	26.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2):	5 506,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	2012	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		130	
1. etasje		148	105
	Sum:	**278**	**105**
	Sum BRA:	**278**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Stue, gang, div. boder, garasje.
1. etasje	**BRA-i:** Stue, gang, kjøkken, 2 bad, 4 soverom, trappenedgang. **TBA:** Terrasser.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 278m2.
P- rom = 182m2.
S- rom = 96m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:
Lede terreng ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, utvendig rør er i fra 2021. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 2

Grunnmur
Grunnmur består av betong. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Deler av mur står an rett på fjell. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side vest.

Mur trenger noen utbedringer ved garasjedelen side syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder skifer.

Konsekvens: Flere skifer vil løsne.

Anbefalt tiltak:
Feste skifer.

Drenering
NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord og vegg vest ende nord. Terreng er side vest med nivå over topp av grunnmursplate.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende utførelse, pga. terrengnivå over grunnmursplate.

Konsekvens: U- etasjen vil være fuktig side vest.

Anbefalt tiltak:
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Yttervegg
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende og stående i fra 2012, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Vinduer og ytterdører er i fra 2012.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
På terrasse med dekke i betong, er det ingen synlig membran montert i dekke.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Kan lekke ned i rom under.

Anbefalt tiltak:
Montere membran.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2,5"x8", kun tilgang til midtre del. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med papp, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2012 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling
Himling er med plater og panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Synlige murvegger i U- etasjen side vest ende nord. Her er fuktnivået i gulver ute ved yttervegger og bunnen av nevnte vegger over akseptabelt nivå. Er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Her må en være obs på at oppforede gulver og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Utbedre utvendig drenering.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller på del syd-øst, har montert avfukteranlegg. Er en risikokonstruksjon som krever jevnlig tilsyn. Er kun besiktiget i fra lukeåpningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Kan oppstå fuktig miljø.

Anbefalt tiltak:
Inspisere jevnlig.

Bad Syd-vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner, er synlig i sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve brukstiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

TG 0

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-vest.

Bilder

Hulltaking.

Bad Nord-øst 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen. Har stedvis litt ujevn flate.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann på utsiden av dusjen vil ikke nå sluk.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner, er synlig i sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve brukstiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, kar, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og avløp til vaskemaskin.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapper er av type repo. Liten høyde i bunnen av løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:
Montere håndløpere.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt loft på midtre del av bygningen, har utlufting fra ventiler og gesimser.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon
Radonmåling utført med Bq 27.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad syd-vest til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende under kum på kjøkken. VVS er med rør i rør system.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i bodrom nord-øst U- etasjen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom til U- etasjen. Mangelfull utlufting av 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventiler.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:
Montere ventiler.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang nord til U- etasjen på vegg øst.
Hovedsikring 50 ampere, 20 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	EL. billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder

Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 29.09.2025
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.
1409250185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Bertelsen Helberg	Cecilie Helberg

Gateadresse
Sandvigheia 20

Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	13
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	1108624

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250185

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Husets to bad ble renovert i 2012.
Arbeid utført av	Bjarnes Håndverkertjenester AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badene ble bygget med våtromsplater og membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling til kommunalt VA-nett.
Arbeid utført av	OK Hage AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble drenert rundt huset i ca 2013. På grunn av konstruksjonen er det installert avlufter med serviceavtale, det er likevel noe saltutslag på yttervegger og noe kapillæroppsug i innervegger, som avhjelpes ved varmekabler i gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevheter og sprekker i garasjekonstruksjonen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da vi kjøpte eiendommen oppdaget vi et rotteangrep i en av bjelkelagene. Dette skyldtes at konstruksjonen var åpen mot fjell. Skaden ble utbedret av Byggpartner AS etter anvisning fra takstmann Norman Anderson. Vi har ikke oppdaget skadedyr etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering ifbm renoveringen av boligen i 2012. Installert el-billader i 2025.
Arbeid utført av	Hisøy Elektro/Nedig

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250185

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader installert i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny taktekking ifbm renoveringen i 2012.

Arbeid utført av: Bjarnes Håndverkertjenester AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller innredet med kjellerstue og to disponible rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunen innfører byggegrense mot sjø i området.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling foretatt som viser lave verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: 27

Filer

5770656_1.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: IFs Boligsjekk utført etter renoveringen i 2012.

Filer

0001_Boligsjekk 10007405.pdf

Document reference: 1409250185

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Trappen ned til bryggeanlegget ble bygget i 2014 med Kebony-materialer, med de svakheter det medfører.

Document reference: 1409250185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Helberg	ab9d1f3ac428d28763244699c4b8358497a50cd4	26.09.2025 14:38:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Helberg	ef475344a0d7d8605dbc705b8cdc7c55b09c9b2a	15.09.2025 07:48:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250185

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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	306	Bnr.:	257	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sandvigheia 20, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	18.09.2025 UKN
Beregnet areal:	5506,4 m^2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding vann- privat avløpsløsning			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp		x
Privat avløpsanlegg	x	
Vannmåler		x

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

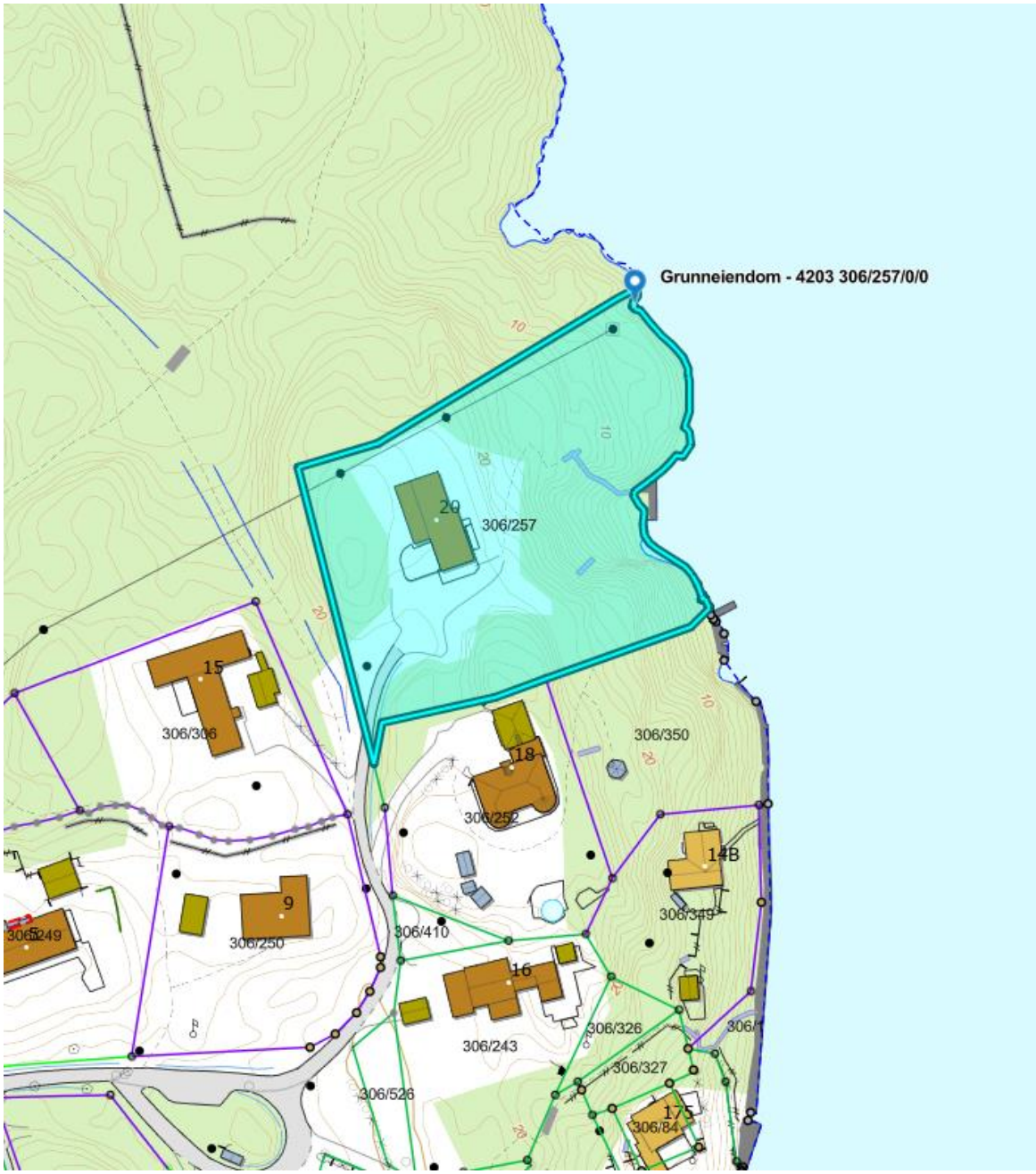
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr.	18 005,00
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	9 539,00

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

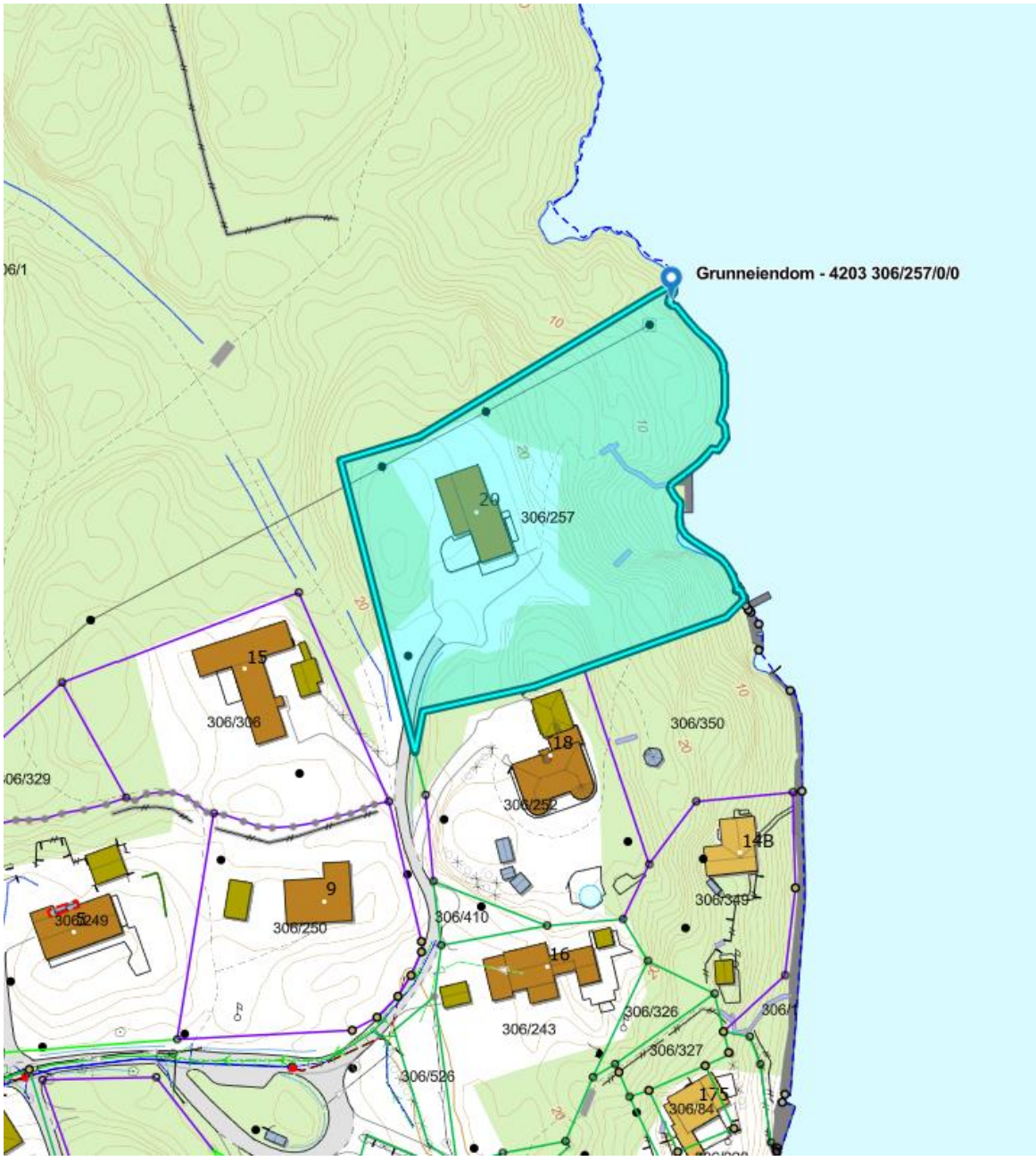
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



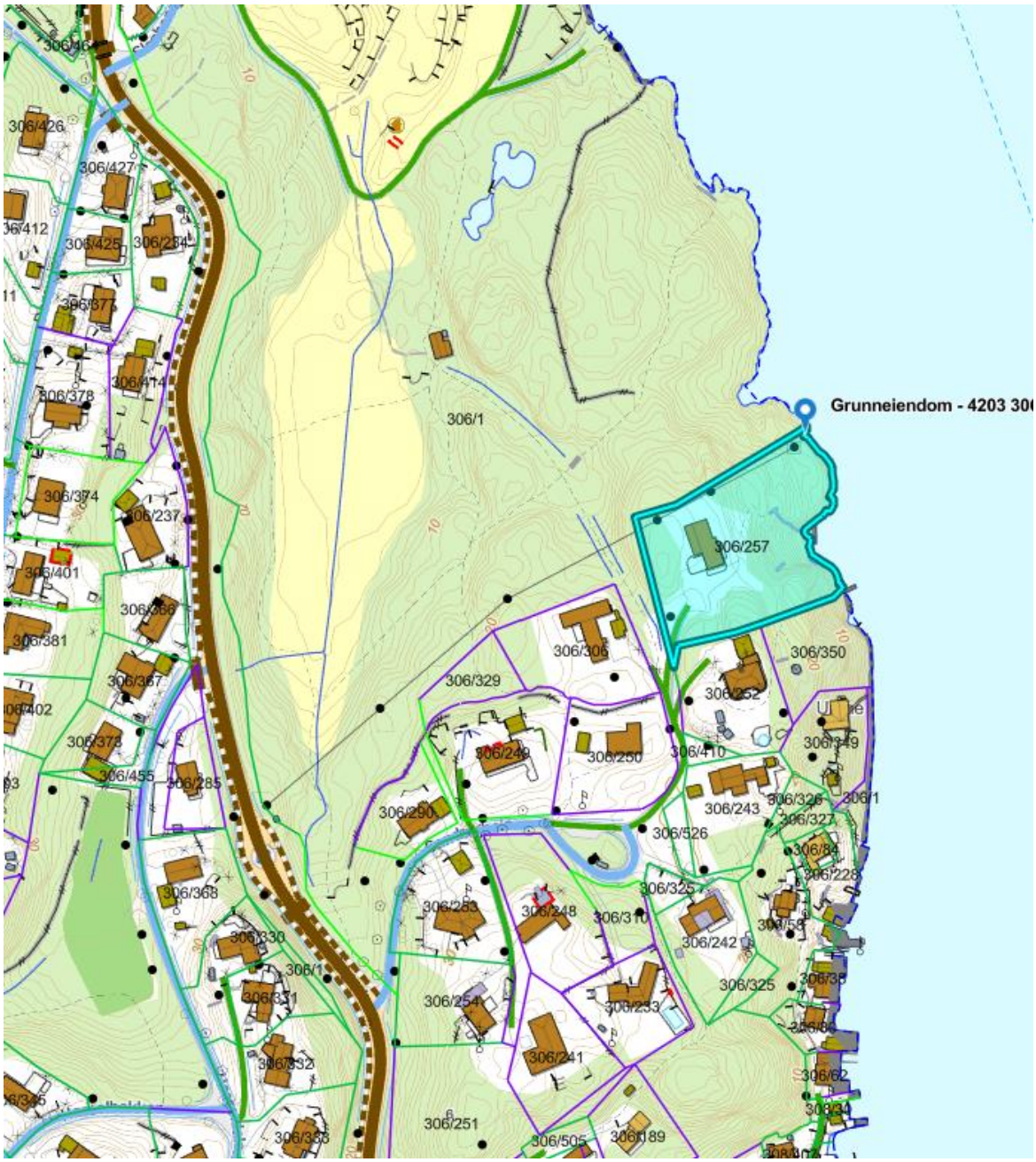
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	257	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Sandvigheia 20, Kolbjørnsvik					Dato:	15.09.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Landbruks, natur- og friluftsområde (LNF) Kp infrastruktursone 410; Krav vedrørende infrastruktur *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2111r2	Slaabervig *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	25.05.2000

Formål:
Det meste av eiendommen er uregulert, men en del inngår i reguleringsplan for Slaabervig Formål: Rb område 650; naturvern Rb fareområde 510; høyspenningsanlegg Rb område 660; bevaringsområde *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

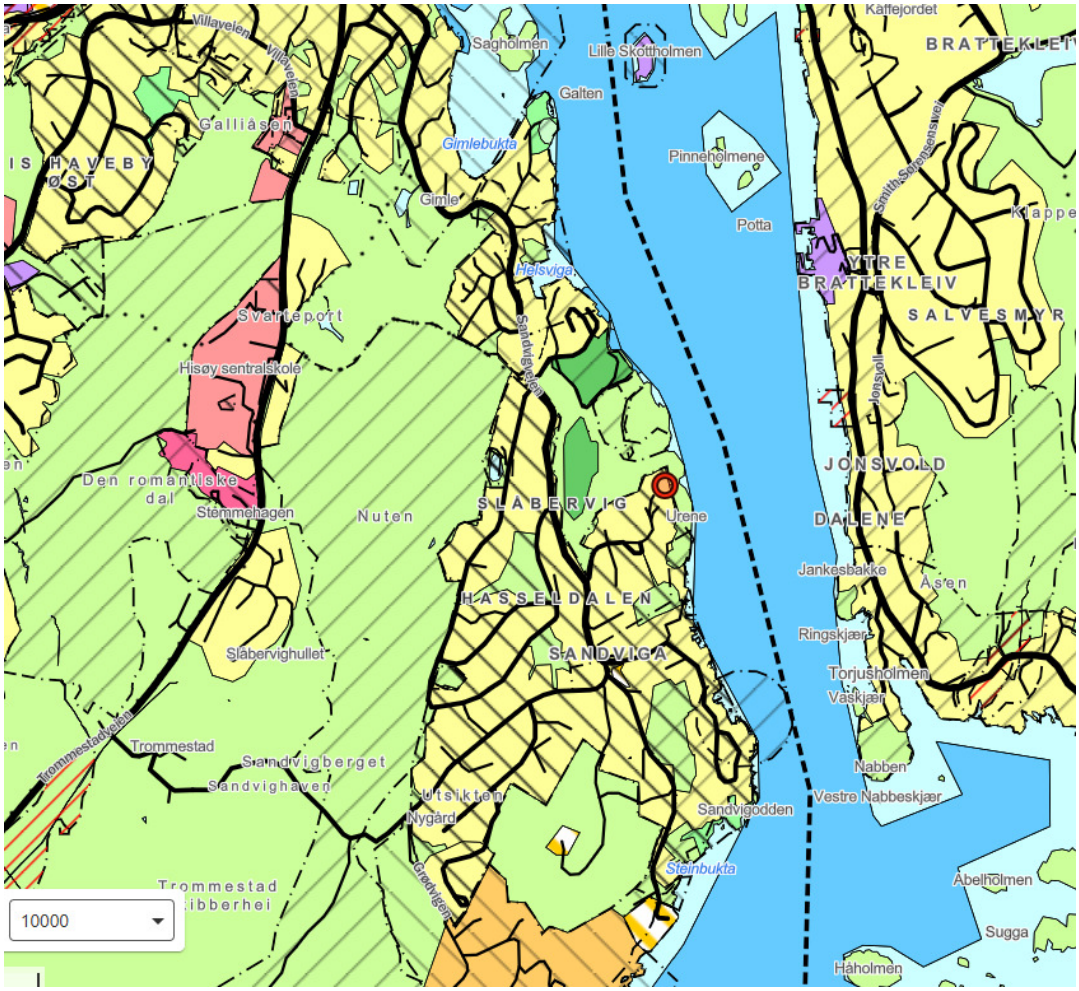
Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N



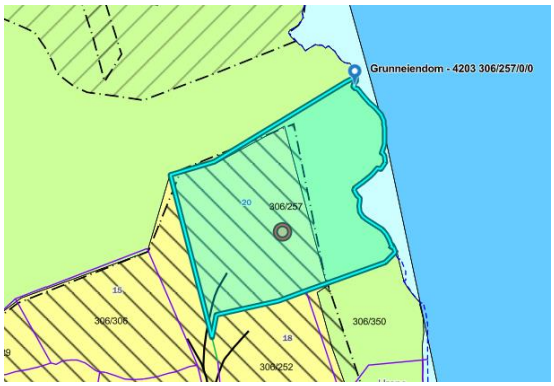


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	**N**

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

Side 3 av 3

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Stærk & Co AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato:	17.06.2015
Vår ref:	2012/7411 - 15
Deres ref:	
Arkivkode:	306/257
Saksbeh.:	Sarmad Abd Ali Najim
Tlf.:	

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Sandvigheia 20, 4816 Kolbjørnsvik **Gnr/Bnr:** 306 / 257

Tiltaket: Adkomstbrygge og trappeadkomst

Tiltakshaver: Cecilie Helberg

Ansvarlig søker: Stærk & Co AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 16.06.2015.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan (versjonsnr.3) hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Sarmad Abd Ali Najim
Saksbehandler

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1000. Faktura ettersendes.

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	18.09.2025 kl. 10:15
Gårdsnummer:	306	Produsert av:	Unn Kristin Nixon - 0906
Bruksnummer:	257		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GALTEKNOLLEN
Etableringsdato:	31.10.1960
Skyld:	0,1
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 306 / 257	5 506,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		041168	HELBERG HANNE C BERTELSEN		SANDVIGHEIA 20 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		270672	HELBERG KJETIL BERTELSEN		SANDVIGHEIA 20 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477969	487162		5 506,4 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 306/257 0906 - 306/257			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	27.10.2011				0906spj	16.11.2011
Oppmålingsforretning/grensejustering	2011/8105	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 306/257		-6,5	
		Mottaker	0906 - 306/350		6,5	
Grensejustering	11.07.2006					
Grensejustering	P 86/120	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 306/257		-264,8	
		Mottaker	0906 - 306/252		264,8	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 306/257			
		Omnummerert fra:	0922 - 6/257			
	Var 922 - 6/257/0/0					
Skylddeling	31.10.1960					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0922 - 6/1		-5 500	
		Mottaker	0922 - 6/257		5 500	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.10.2011				0906spj	16.11.2011
Oppmålingsforretning	2011/8105					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 306/1	0
Berørt	0906 - 306/257	0
Berørt	0906 - 306/350	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Sandvigheia	31310	20			Grunnkrets:	3103	Sandvigen	Nei
						Stemmekrets:	6	Hisøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6477959	487139	Postnr.område:	4816	KOLBJØRNSVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 019 455
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477959 Øst: 487139
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	236	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	236	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	18		
Alternativt areal 2:	0		

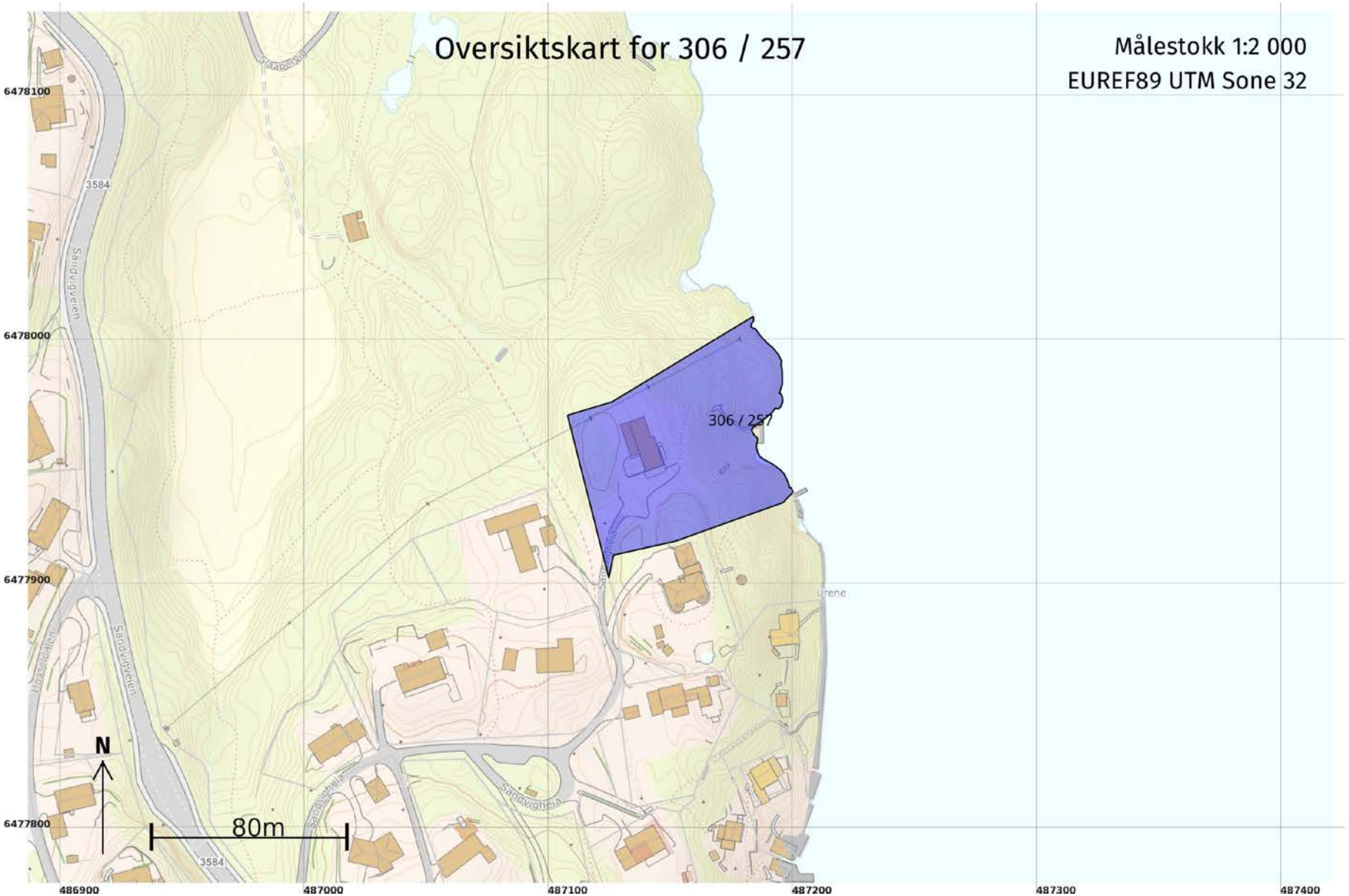
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

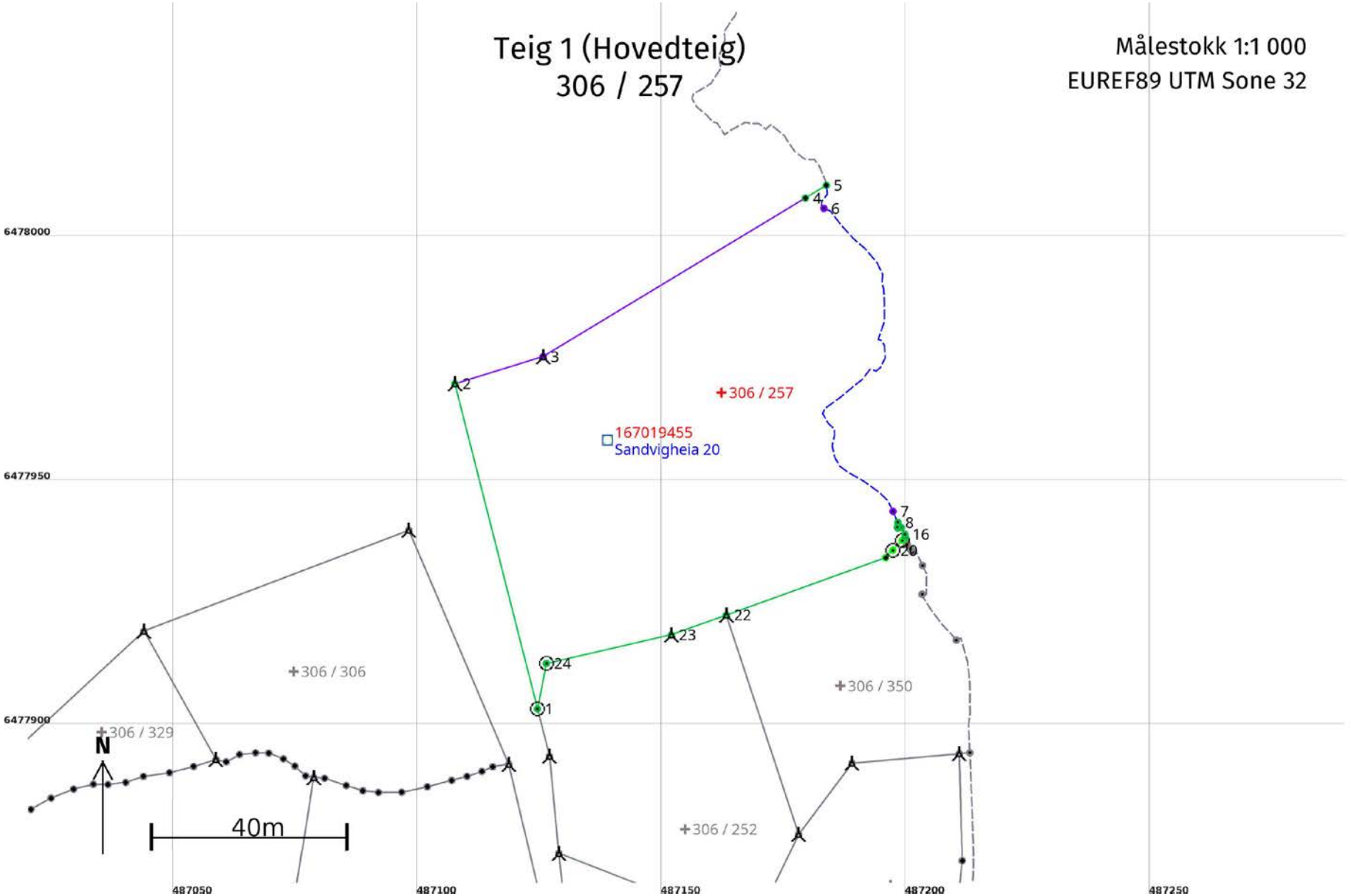
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	148	0	148	0	0	0	0	0
U01	0	88	0	88	0	0	0	18	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31310 Sandvigheia 20	H0101	Bolig	236	0	Kjøkken	0	0	306/257


Oversiktskart for 306 / 257
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
306 / 257
N
80m
3584
Sandvigveien
Sandvigheia
Urene
6478100
6478000
6477900
6477800
486900
487000
487100
487200
487300
487400


Teig 1 (Hovedteig)
306 / 257
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6478000
6477950
6477900
487050
487100
487150
487200
487250
306 / 257
167019455
Sandvigheia 20
306 / 306
306 / 329
306 / 350
306 / 252
N
40m
1
2
3
4
5
6
7
8
16
20
22
23
24

Nabolagsprofil

Sandvigheia 20 - Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hasseldalen Linje 103	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 7.1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min 6.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	18 min

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

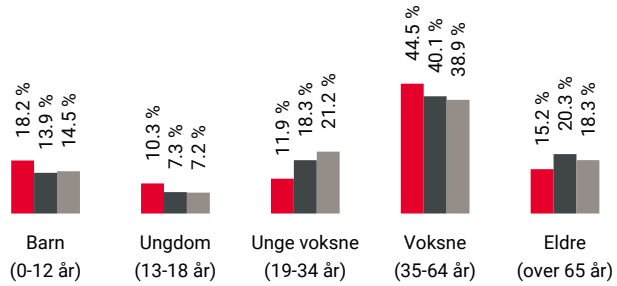
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 0.8 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 1 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 3.1 km
Rema 1000 His PostNord	7 min 3.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Hasseldalen balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Sandvikodden Fort - Beachvolleyballb... Sandvolleyball	12 min 1.1 km
Medvind Trening	12 min
Arendal Sport og Fitnessenter	14 min

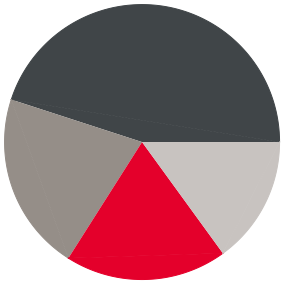
Boligmasse

- 94% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% annet

Varer/Tjenester

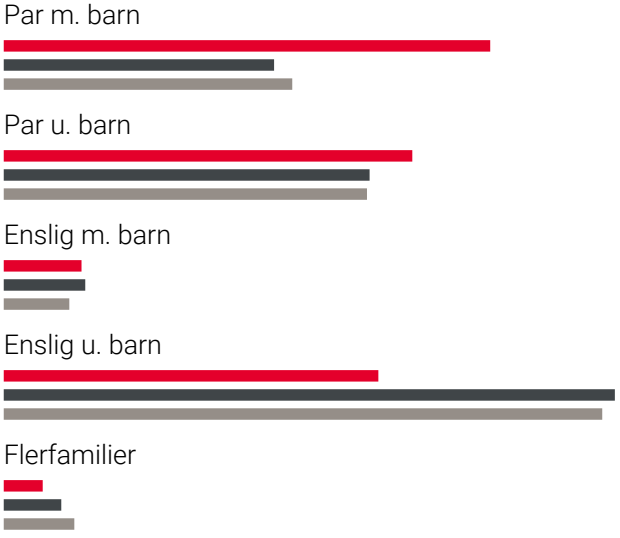
Maxis Senter	10 min
Vitusapotek Maxis	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 19% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

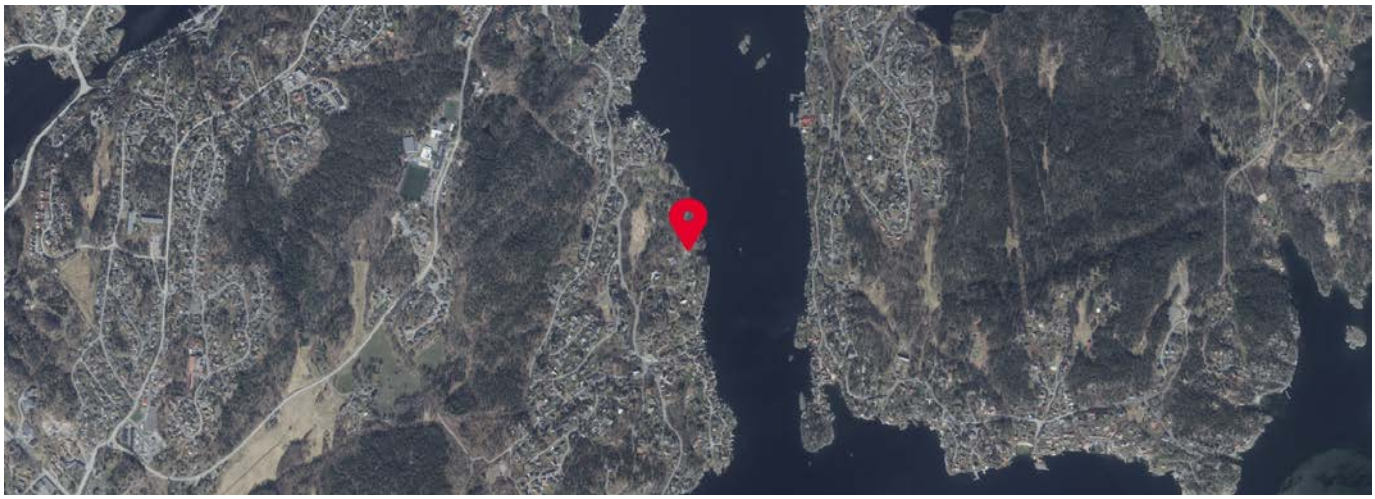


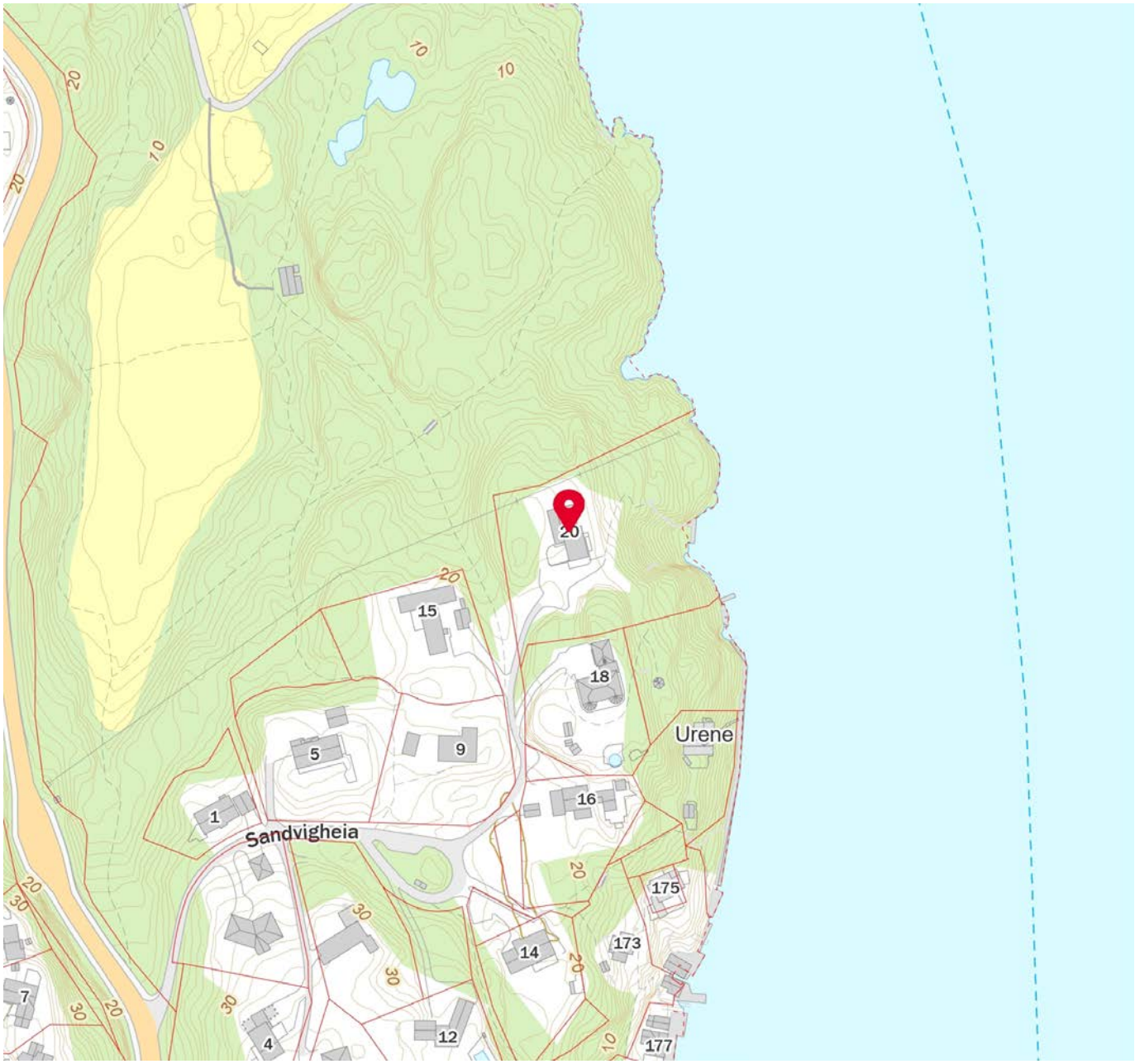
- Sandvigen
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandvigheia 20
4816 KOLBJØRNSVIK

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre