

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 9 850 000,-
Omkostn.:	Kr 247 640,-
Total ink omk.:	Kr 10 097 640,-
Selger:	Svein Gunvaldsen Bjørg Haaland
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	169/218 kvm
Tomtstr.:	5100 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 206, bnr. 107
Oppdragsnr.:	1409250164

Sildevig, Tromøy - Enebolig - Fantastisk utsikt - Stor tomt - Strandparsell med brygge

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet, på stor, sydvestvendt og tilbaketrukket hagetomt med stor hage, egen strandparsell med vel 30 meter strandlinje med brygge og sjøbu ved Sildevig på Tromøy. Tomten er sydvestvendt og man har flott utsikt over Revesandfjorden, skjærgården og Mærdø fra både boligen, tomten og ikke minst fra brygge og sjøbod. Her kan man nyte sol og sommer fra tidlig morgen godt utpå kvelden.

Frittliggende enebolig, oppført 1980/81. Innholdsrik bolig over 2 etasjer med noe vedlikeholdsbehov og stort sett tidsmessig, normal standard fra byggeår. Dobbel garasje.

Stor, tilbaketrukket tomt med betydelig potensiale, opparbeidet med hage, plen, prydbusker, terrasse og naturtomt rundt bebyggelsen samt strandparsell på ca. 850 m² med betongbrygge og nyere sjøbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Kommunale opplysninger	75
Kart fradeling	80
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 kvm 2 ganger, 3 boder, stue, bad, kjølerom, badstue, vaskerom, 2 soverom..

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

40 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasjeplass.

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Bodrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5100 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor tomt, opparbeidet med hage, plen, prydbusker, terrasse og naturtomt rundt bebyggelsen. Tomten består også av tilhørende strandparsell med ca. 30 meter strandlinje og tilhørende sjøbod og brygge. Strandparsellen er på ca. 850 m² i.h.t. digitale kart. Strandparsellen består av sjøbod med terrasse og romslig betongbrygge og svaberg. Ved innkjørsel til eiendommen er det romslig gårdstun, dobbel garasje og dels gruset adkomstvei.

I forbindelse med salget vil det bli fradelt parsell mot øst (ca. 1350 m²), jfr. kartskisse i salgsprospekt. Oppgitt tomteareal (5100 m²) er omtrentelig basert på areal etter fradeling. Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt. Kjøper av eiendommen forplikter seg til å samtykke til fremtidig fradeling av tomtearealet.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet, på stor, sydvestvendt og tilbaketrukket hagetomt med stor hage, egen strandparsell med vel 30 meter strandlinje med brygge og sjøbu ved Sildevig på Tromøy. Tomten er sydvestvendt og man har flott utsikt over Revesandfjorden, skjærgården og Merdø fra både boligen, tomten og ikke minst fra brygge og sjøbod. Her kan man nyte sol og sommer fra tidlig morgen godt utpå kvelden. Her kan man bolte seg med bading, lek og rekreasjon på egen brygge og svaberg i hjertet av noe av det beste sørlandet har å by på.

Området består hovedsakelig av tradisjonell sørlandsbebyggelse til både helårs- og fritidsbruk. I umiddelbar nærhet finner man gamle, idylliske uthavner som Torjusholmen, Rævesand, Merdø og Gjessøya og som ligger kun en kort båttur unna, enten i egen båt eller med de lokale fergene.

Tomten deles av Ytre Revesandvei mot syd, som har begrenset med biltrafikk.

Eiendommen ligger ca. 10 km fra Arendal sentrum med bil, men alternativt kun noen få minutters båttur unna. Det er også helårs fergeforbindelse fra Skilsø (ca. 4 km unna) over til Arendal sentrum.

Området er også barnevennlig med kort vei til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og barnehage ved Roligheden. I umiddelbar nærhet er det også flere etablerte boligfelt som er populært blant småbarnsfamilier.

Adkomst

Fra Arendal til Tromøy, videre mot Skilsø. Ta av ved Færvik Kirke og følg Revesandveien ca. 2 km til avkjørsel Sildevikveien på venstre hånd. Eiendommen ligger på høyre hånd

etter ca. 180 meter.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig, dobbel garasje og sjøbod.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåklokken Barnehage (2,7 km)

Marisberg Barnehage (3,8 km).

Skolekrets

Roligheden skole (1-10 skole).

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse ved Revesandveien (rute 102/103) ca. 2 minutters gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1981. Byggegrunnen er ikke kjent, men grunnmuren av Leca hviler på fundamenter under mur. Grunnmuren har stedvis sprekker. Det er montert grunnmursplate på tilbakefylte vegger, men terrenget rundt boligen er flatt og mangler fall ut fra muren.

Ytterveggene består av en isolert bindingsverkskonstruksjon med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har stående kledning som er lektet ut fra vindspærren. Det er observert råte i enkelte kledningsbord på veggene mot syd og øst. Vinduene og ytterdørene er utført i tre med isolerglass.

Taket er et saltak, bygget med prefabrikerte takstoler og isolasjon på loftet. Taktekkingen består av betongtakstein på et undertak av sutaksplater. Det er observert noe råte i vindskiene på østsiden mot syd. Taket er utstyrt med renner og nedløp i plast, hvor nedløpene ledes videre i rør. Beslagene over tak fremstår som tilfredsstillende i sin utforming.

Terrassene mot syd og vest er i enkle utførelser.

Garasjen har en grunnmur av Leca på et betonggulv, med utvendig fuktsikring. Ytterveggene er av tre med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak med plassbygde takstoler og kryssavstivning, tekket med betongtakstein på sutaksplater.

Portbladene har noen råteskader.

Sjøbuen, oppført i 2021, har en tørrmur-grunnmur med tregulv. Ytterveggene består av stående kledning i impregnert trevirke. Taket er et pulttak med plassbygde sperrer, tekket med eldre teglstein på et undertak av bord.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold
Avvik: Terrengforhold.

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Avvik: Alder.

- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur
Avvik: Alder og fundament under mur.

- Yttervegg - Kledning
Avvik: Alder.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører
Avvik: Alder.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Avvik: Alder.

- Yttertak - Utstyr på tak
Avvik: Manglende snøfanger.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Avvik: Alder på dreneringen.

- Bad 1. etasje - Samlet vurdering:
Avvik: Alder, hovedsakelig på belegg.

- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset

Avvik: Utførelse.

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

Avvik: Alder.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Vannrør (stoppekran)

Avvik: Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

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

Avvik: Alder på rør fra byggeår.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Avvik: Alder iht. NS-3600.

Forhold som har fått TG3:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Alder og slitasje.

Estimert kostnad: kr. 185.000,-

- Bad U- etasjen - Samlet vurdering:

Avvik: Alder.

Estimert kostnad: kr. 175.000,-

- Vaskerom U- etasjen - Samlet vurdering:

Avvik: Gulvet er ikke lengre vanntett.

Estimert kostnad: kr. 35.000,-

- Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue U- etasjen - Konstruksjonsoppbygging

Avvik: Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Estimert kostnad: kr. 150.000,-

- Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjølerom U- etasjen - Konstruksjonsoppbygging

Avvik: Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Estimert kostnad: kr. 150.000,-

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 23.03.2026 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Kommentar fra selger: Ingen kunnskap om boligen, har aldri bodd i boligen.

Innhold

Hovedetasje: Vindfang, hall/gang, bad/wc, 2 soverom. Stue med spisestue, utgang terrasse, kjøkken.

Underetasje: Gang, kjellerstue, soverom, bad/wc med badstue, vaskerom, verksted, boder. Utgang hage fra kjellerstue og verksted.

Sjøbod oppført 2021.

Dobbel garasje.

Standard

Frittliggende enebolig, oppført 1980/81. Innholdsrik bolig over 2 etasjer med noe vedlikeholdsbehov og stort sett tidsmessig, normal standard fra byggeår.

Entrè og inngangsparti er i boligens hovedetasje (øverste etasje) med vinfang, gang, 2 soverom, bad med badstue og romslig stue med spisestue samt kjøkken. Her er hovedsakelig tepper eller belegg på gulv. Vegger har hovedsakelig eldre tapeter og det er malte plater i tak. Fra stue og kjøkken er det storslått utsikt via store utsiktvinduer mot fjorden.

Kjøkkenet har original innredning i laminat utførelse. Det er spiseplass på kjøkken og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad på hovedplan har wc, servant og dusjkabinett. Rommet har belegg på gulv samt respatex på vegg. Bad i underetasjen har wc, servant og dusjhjørne. Det er belegg på gulv og respatex på vegg. Tilliggende badstue har ikke ovn. Underetasjen har også separat vaskerom med utslagsvask og 200 l vvs bereder.

Underetasjen består av gang, boder, kjellerstue, soverom, bad/wc og vaskerom. Det er også verksted og bodrom. Verksted og kjellerstue har utgang til hagen.

Sjøboden er oppført i 2021 i tre med stående kledning og tak av typen pulttak teknet med teglstein. Bygningen er på ca. 17 av enkel standard med 2 slagdører i front og tredekke.

Innbo og løsøre

Badstue har ikke badstueovn.

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.

Parkering

Dobbel garasje (ca. 32 m²) antatt oppført 1980. I tillegg er det god parkering på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Peis med innsats i stuen. Vedovn i kjellergang. Forøvrig eventuelt elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

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 9 850 000

Omkostninger kjøper

9 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

246 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

247 640 (Omkostninger totalt)

264 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

267 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 097 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 114 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 117 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 408 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendommen betaler vannavgift i.h.t. forbruk (vannmåler). Det er gitt fradrag for kompostering.

Eiendomsskatt

Kr 8 568 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8.568,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 913 219 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 652 874 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 206, bruksnummer 107 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:

4203/206/107:

10.01.2002 - Dokumentnr: 207 - Jordskifte
sak nr. 26/1998

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2009 - Dokumentnr: 218837 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om ryddebelte

Med flere bestemmelser

14.12.2012 - Dokumentnr: 1068847 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

03.09.1917 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:206 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1897372 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:107

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.1981. Det foreligger ferdigattest for båtbu datert 03.02.2021. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Ett av soverommene i underetasjen er angitt som brennse/redskap på originale tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for Rægevig - Revesand vedtatt i kraft 26.06.1985. Formål: Bevaringsområde 660; bevaringsområder. Bevaring kulturmiljø, bevaringsverdig bebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan. Plan under arbeid for Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand_Gjessøya. Hovedformålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygninger og andre kulturminner i hele planområdet, med særlig vekt på uthavnsrelaterte kulturminner.

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 bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,1%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 22.750,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Søk 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

22.04.2026



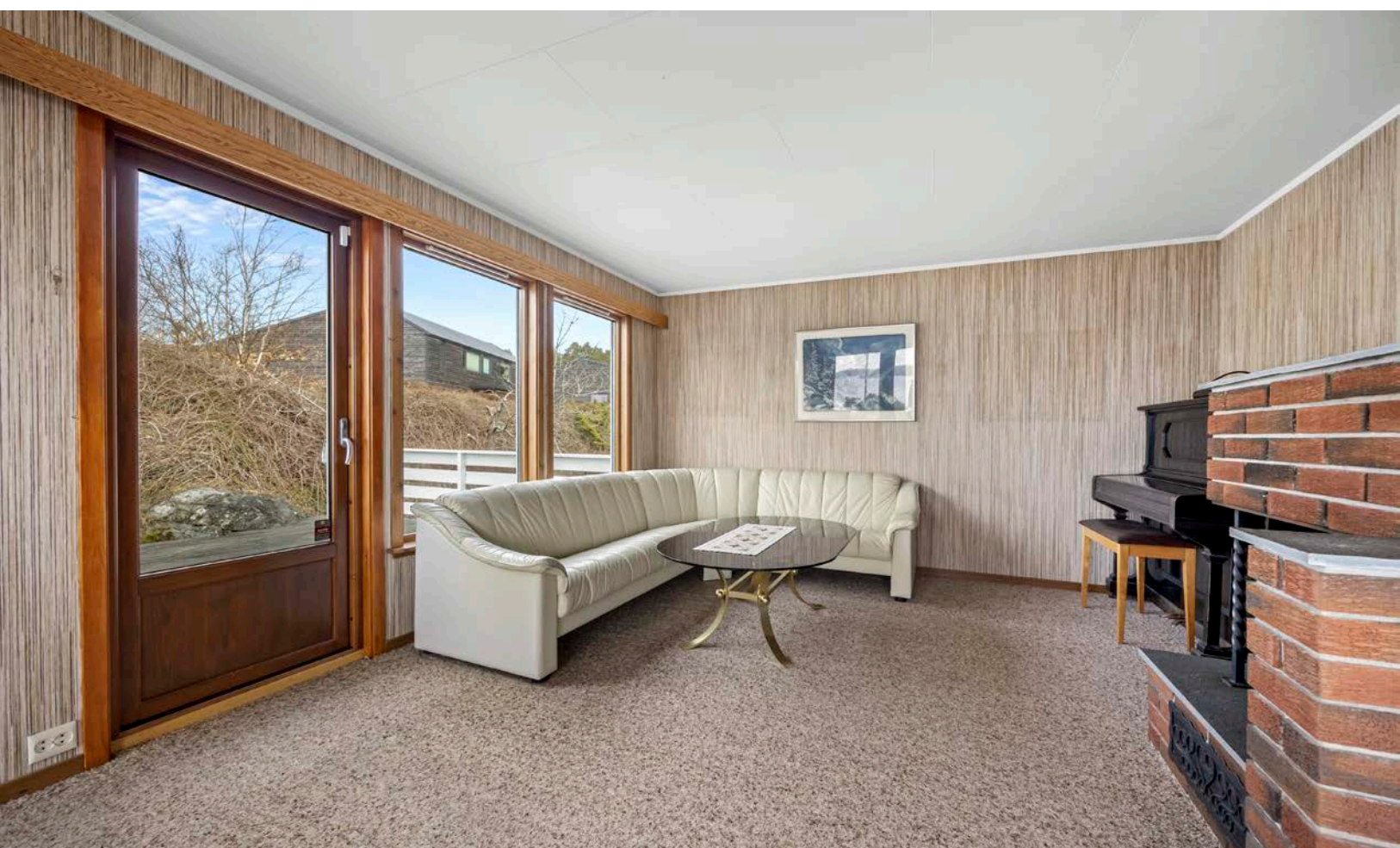






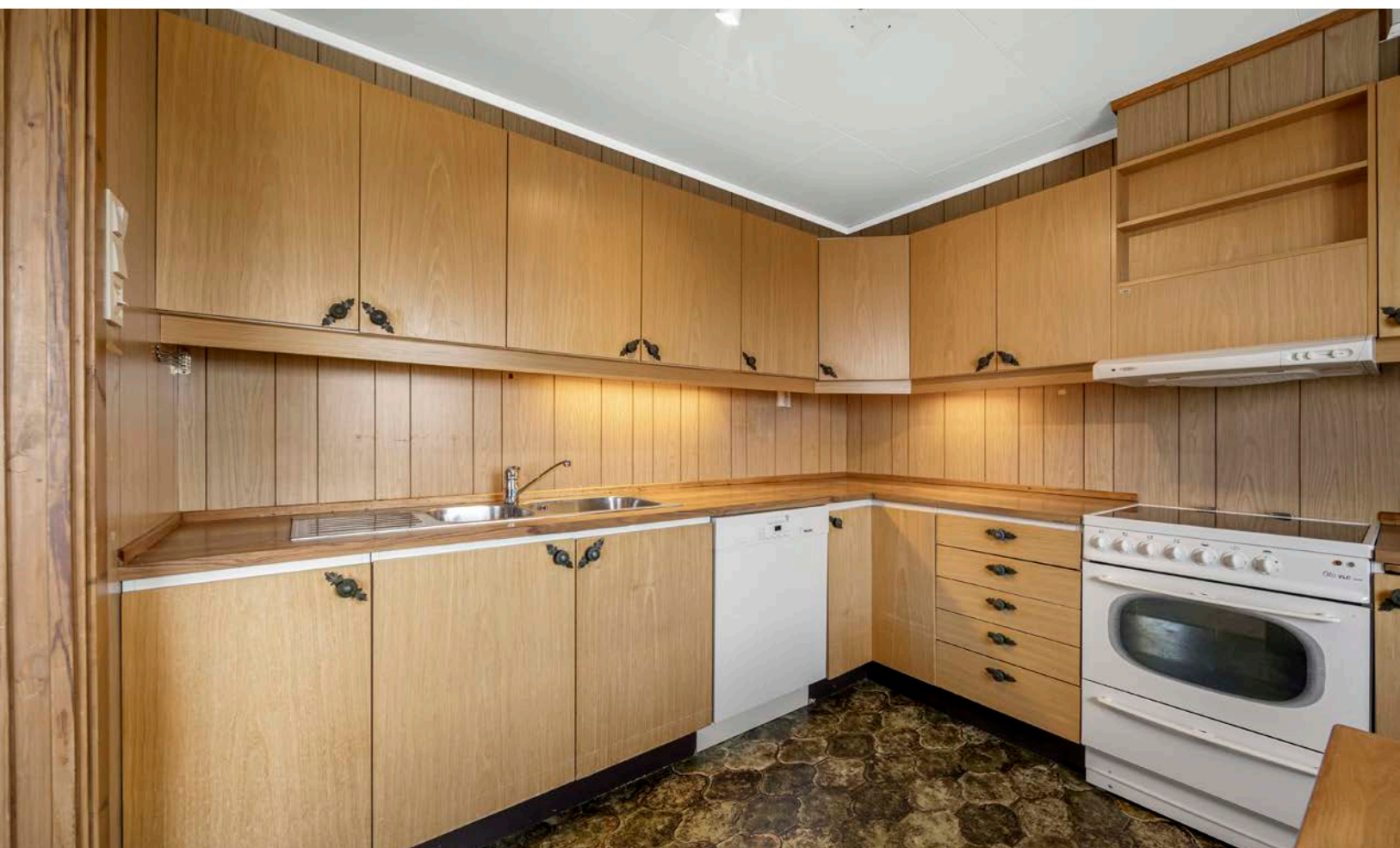






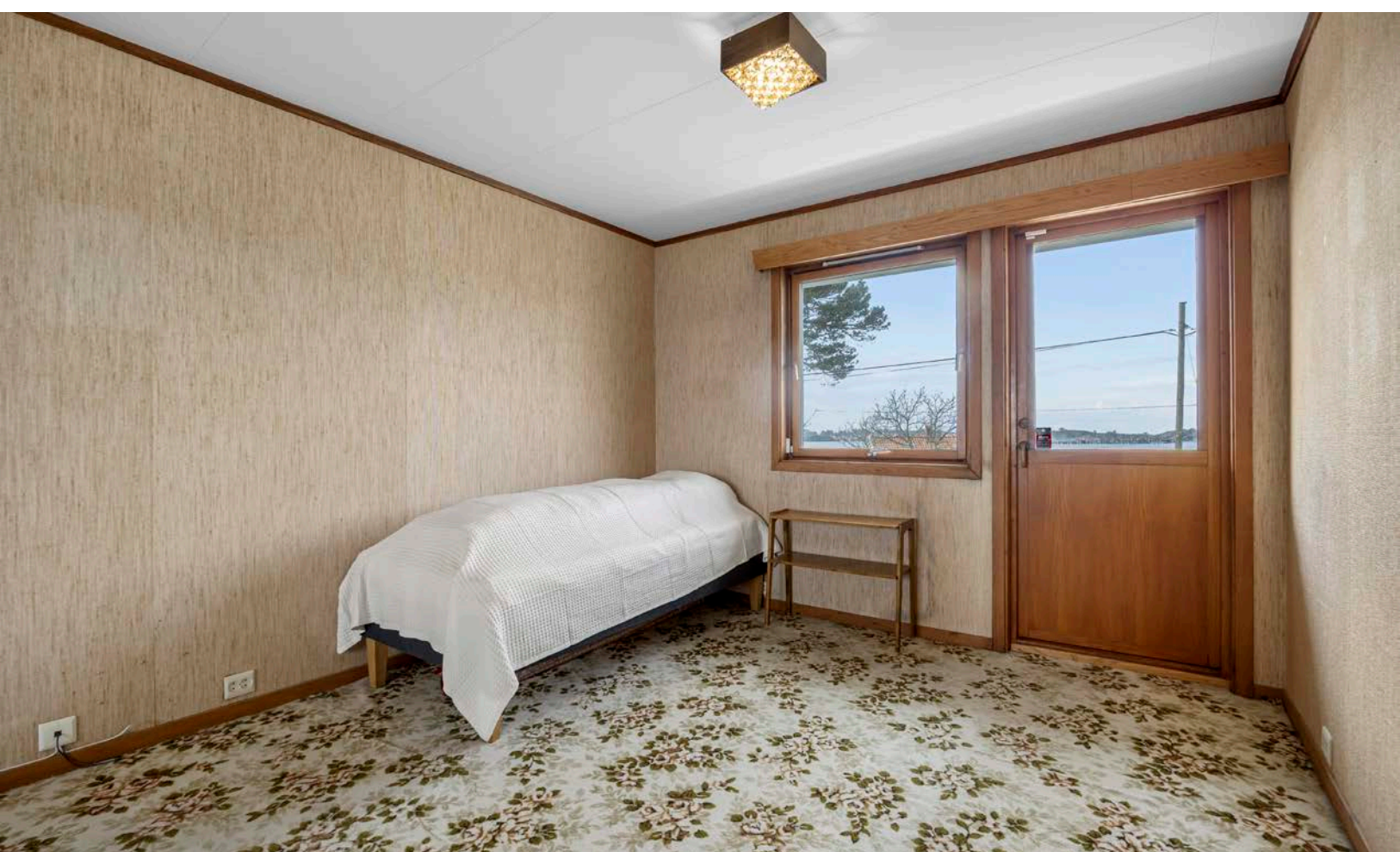


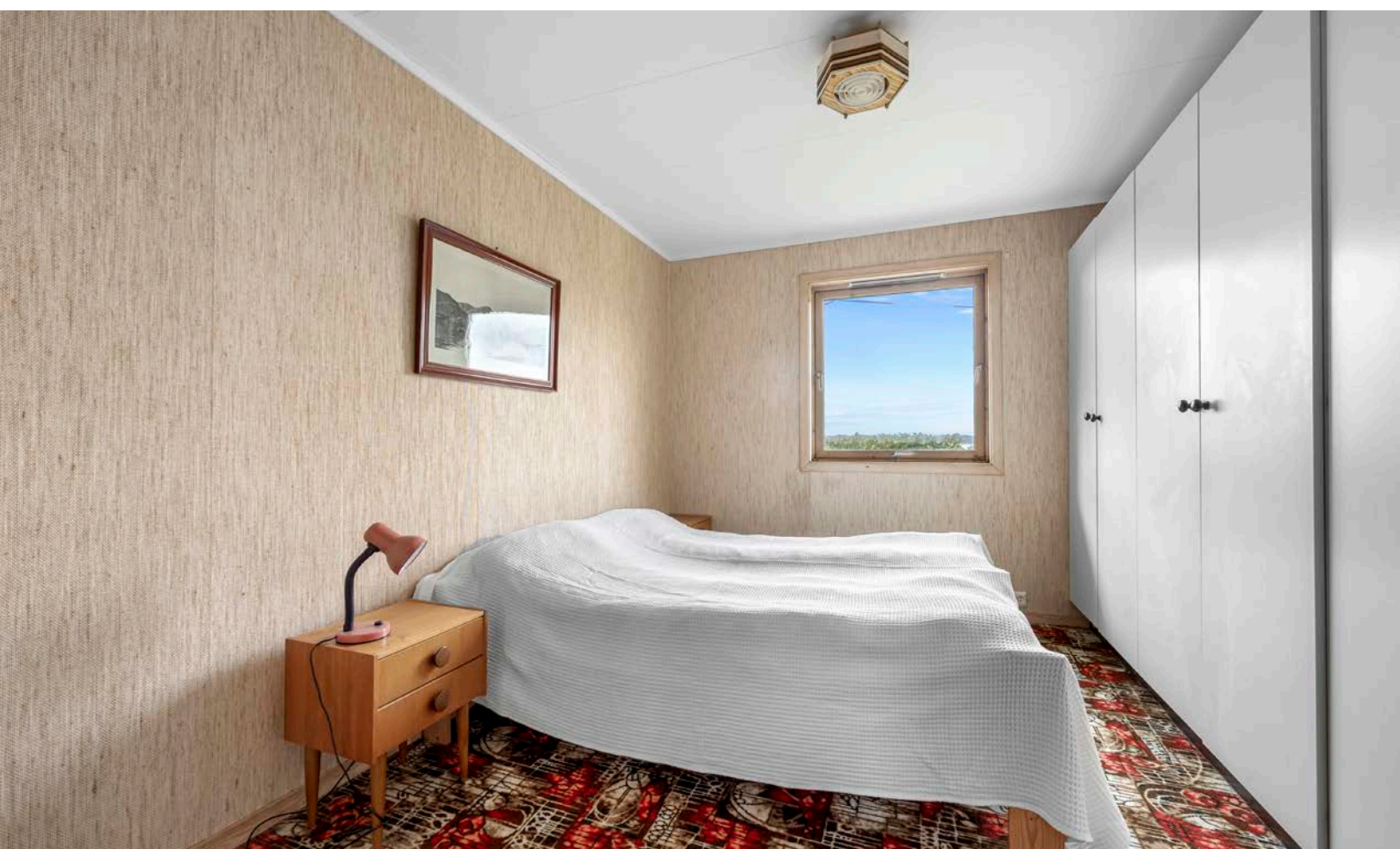


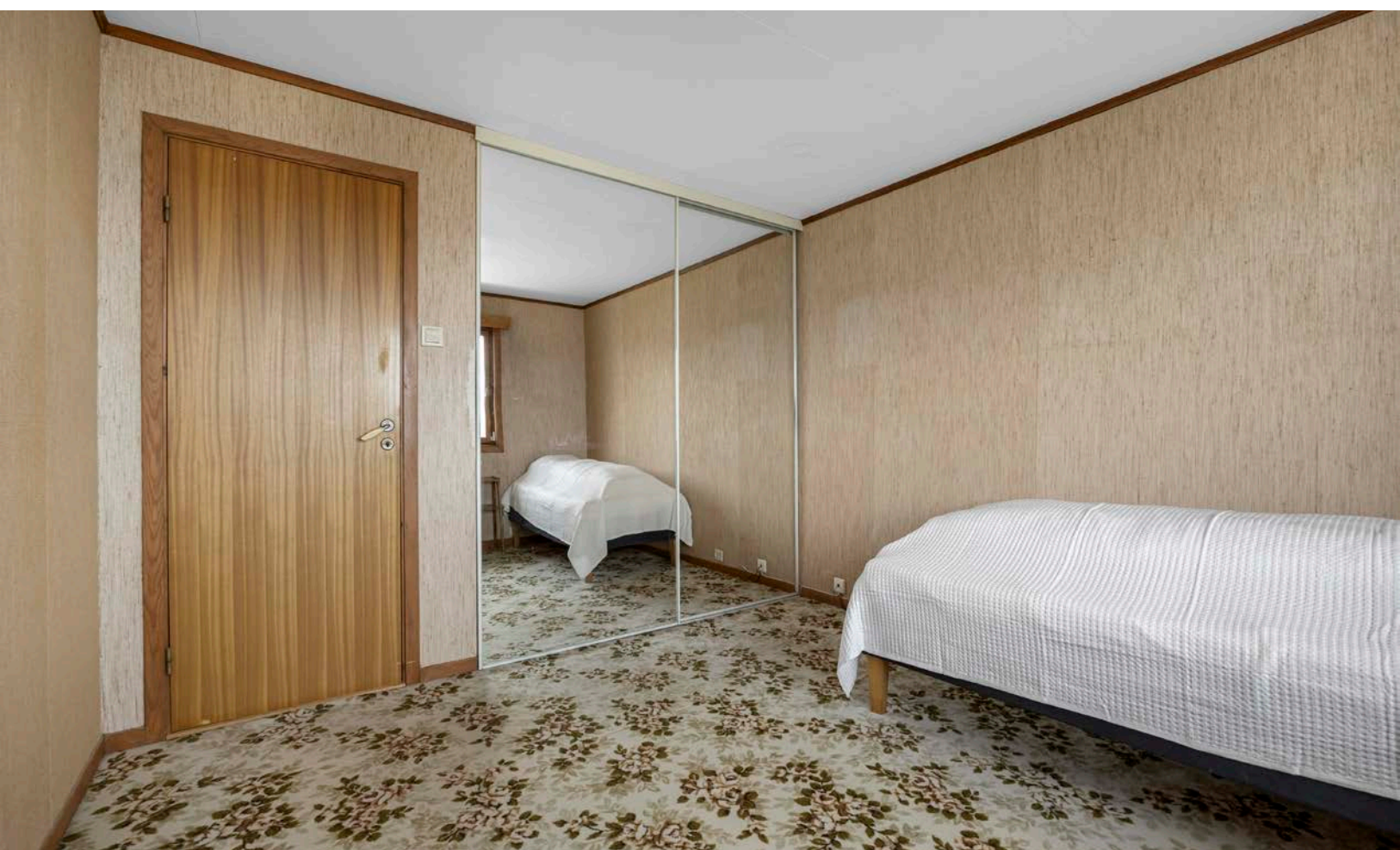


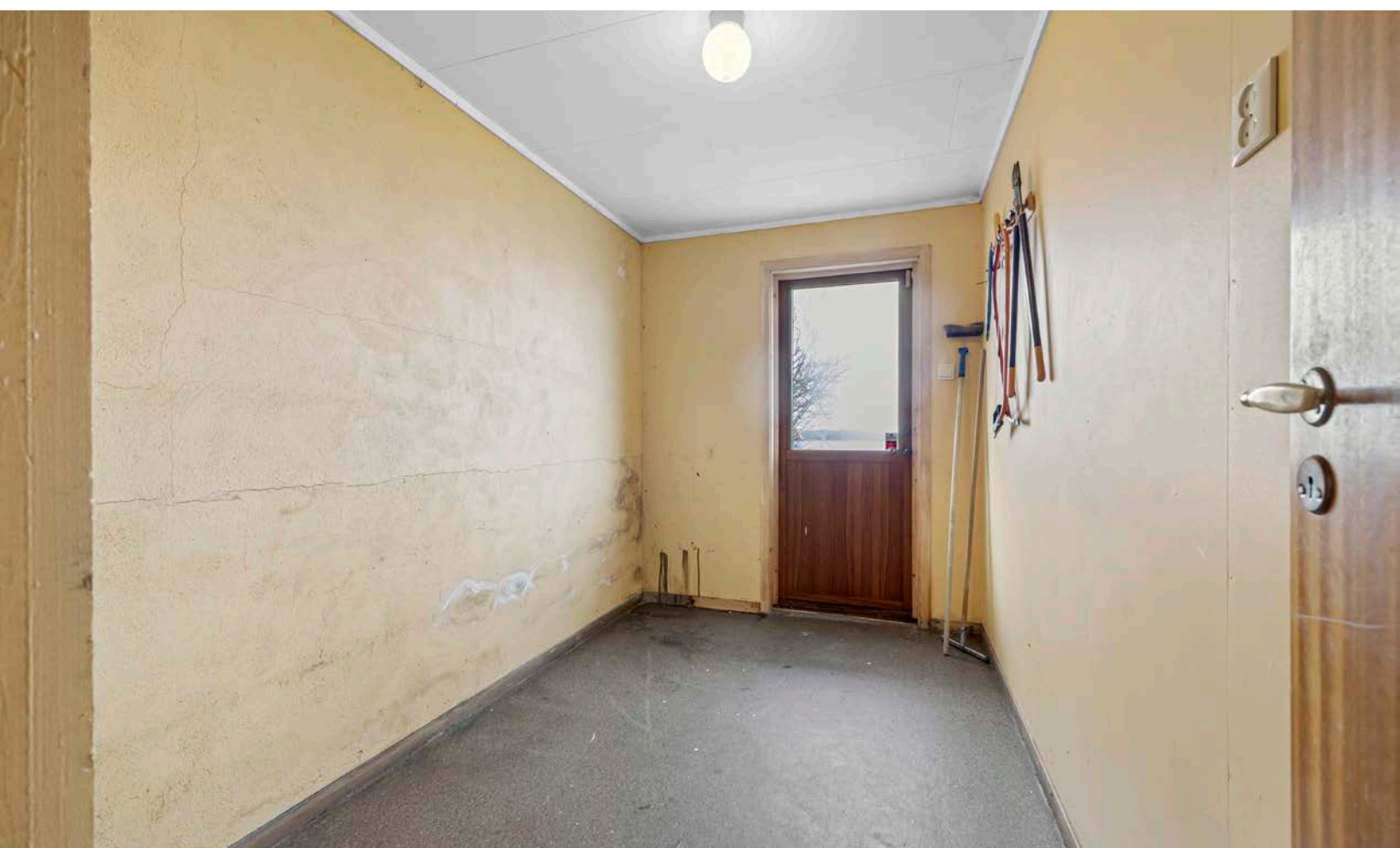




























Over: Tomtekart slik tomten er i dag.
Under: Kart over tomt som skal fradeles (del av tomten øst for garasjen).



Del av tomten (ca. 1.350 m²) som vil bli fradelt

Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr: 206 Bnr: 107



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 898513

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026



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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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
2 stk

Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

TG 1
14 stk

Yttervegg

- Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp
- Beslag

Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Yttervegg

- Kledning



Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

TG 3
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

185 000,-

Bad - U- etasjen

Samlet vurdering:

175 000,-

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

35 000,-

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue U- etasjen

Konstruksjonsoppbygging

150 000,-

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjølerom U- etasjen

Konstruksjonsoppbygging

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3 695 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 80 tallet med tilhørende garasje og sjøbu, beliggende på en attraktiv tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en god del vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen.

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendig er det våtrommene, kjølerom og badstue.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Svein Gunvaldsen **Rekvirent dato:** 11.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 17.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sildevikveien 12, 4818 Færvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr **Bnr**
206 107

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	12.03.2026	

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	6 496,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1981



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	81	40
1. etasje	88	
Sum:	169	40
Sum BRA:	169	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 2 ganger, 3 boder, stue, bad, kjølerom, badstue, vaskerom, 2 soverom.. TBA: Terrasse.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	32
Sum BRA:	32

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Sjøbu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	17
Sum BRA:	17

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.



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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Kan lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av Leca, har stedvis en del sprekker.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder og fundament under mur.

Konsekvens:
Sprekker bør utbedres mht. trekk i mur.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og slitasje.

Konsekvens:

Dreneringen må pga. fukt målt innvendig utbedres.

Estimert kostnad:

185 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Sum er kun et estimat.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegger syd og øst.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Råteskader vil på sikt videreutvikle seg.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

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

Flere punkterte glass. Antall lar seg ikke avdekke pga. vinduer ikke er vasket og regnvær ved befaringen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk og begrenset utsyn.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasser side syd og vest er i enkle utførelser, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Noe råte i vindskier side øst ende syd.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.



Konsekvens:

Tekkingen er nå pga. alder, er moden for utskiftning.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

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 plast. 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 takess.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i betonggulv, hovedsakelig ute ved yttervegger. Bunn av murvegger er også fuktige, synlig i flere av rommene.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på dreneringen.



Konsekvens:
Fukt inn er relatert til utvendig drenering og vil på sikt eskalere.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med beleg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater hvor flere er løsnet i fra underlaget.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er stedvis løsnet i fra underlaget.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet, må påregne mur på yttervegg også er fuktig bak plater.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:

Slik rommet fremstår nå trenger det totalrenovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Er ikke lenger vanntett.

Estimert kostnad:

175 000,-



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er i fra byggeår.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Ventil i himlingen, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og rommet står for renovering.

TG 2

Samlet vurdering:

Mht. alder og kommentarer er rommet nå modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder, hovedsakelig på belegg.

Konsekvens:

Kan ikke lenger garantere tett belegg.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er i mur og noe plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, er stedvis løsnet i fra underlaget og gliper i skjøt.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. rør ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger nå oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gulvet er ikke lengre vanntett.

Konsekvens:

Ved eventuelt lekkasje ned på gulvet kan vann renne til naborom.

Estimert kostnad:

35 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun belegg på gulvet og ordne utlufting.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter. Benkeplate side syd av komfyr er mangelfullt festet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapp er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i U- etasjen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element, er med tapet på 2 sider i U- etasjen. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser.

Noe mugg og svartsopp på undertak, hovedsakelig ved pipe.

Kunne med fordel vært monterte ventiler i toppen av gavler.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Utlufting kan med fordel utbedres.

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

Radon

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

Årsak:

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

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

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.



Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Gulvet er med ubehandlet betong, er målt fukt.

Overflater - Vegger

Veggene med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjonsoppbygging

Mht. utlufting av konstruksjonen er det nå modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Konsekvens:

Kan oppstå et fukt problem.

Estimert kostnad:

150 000,-

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Kjølerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, er målt fukt.

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjonsoppbygging

Mht. utlufting av konstruksjonen er det nå modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse pga. rommet er ikke bygd som et rom i rommet.

Konsekvens:

Kan oppstå et fukt problem.

Estimert kostnad:

150 000,-



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Vannet var avstengt ved befaringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

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

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer og i vegger til enkelte rom.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulvet er i betong.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Porter:

Noe råteskader i begge portbladene.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde. Liten dim. på bæring over vinduer på vegg vest mht. snølast.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater, trenger stedvis utbedringer ved møne.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Undertekkingen trenger stedvis utbedringer.



Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2021.

Grunnmur:

Mur er tørrmur. Gulvet er i tre.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning som er i impregneret virke, har nå en del rust på spiker. Liten dim. på bæring over vindu til vegg syd.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein av eldre dato, hvor en er knekt ved møne. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1981	
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)?		

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr 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	

Sildevikveien 12

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 107

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 22.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 22.04.2026</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN</p>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Svein Gunvaldsen

Boligen

Sildevikveien 12
4818 Færvik

4203-206/107/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Ingen kunnskap om boligen, har aldri bodd i boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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.:	206	Bnr.:	107	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sildevikveien 12, 4818 Færvik					Dato:	27.08.2025, lgu
Beregnet areal:	6 496,6 m ²						
Bygningstype:	Enebolig, garasje, naust						
Tatt i bruk:	01.01.1981						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA/vannmåler					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

Dersom ledningsnett krysset 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>


Kommunale eiendomsgebyr

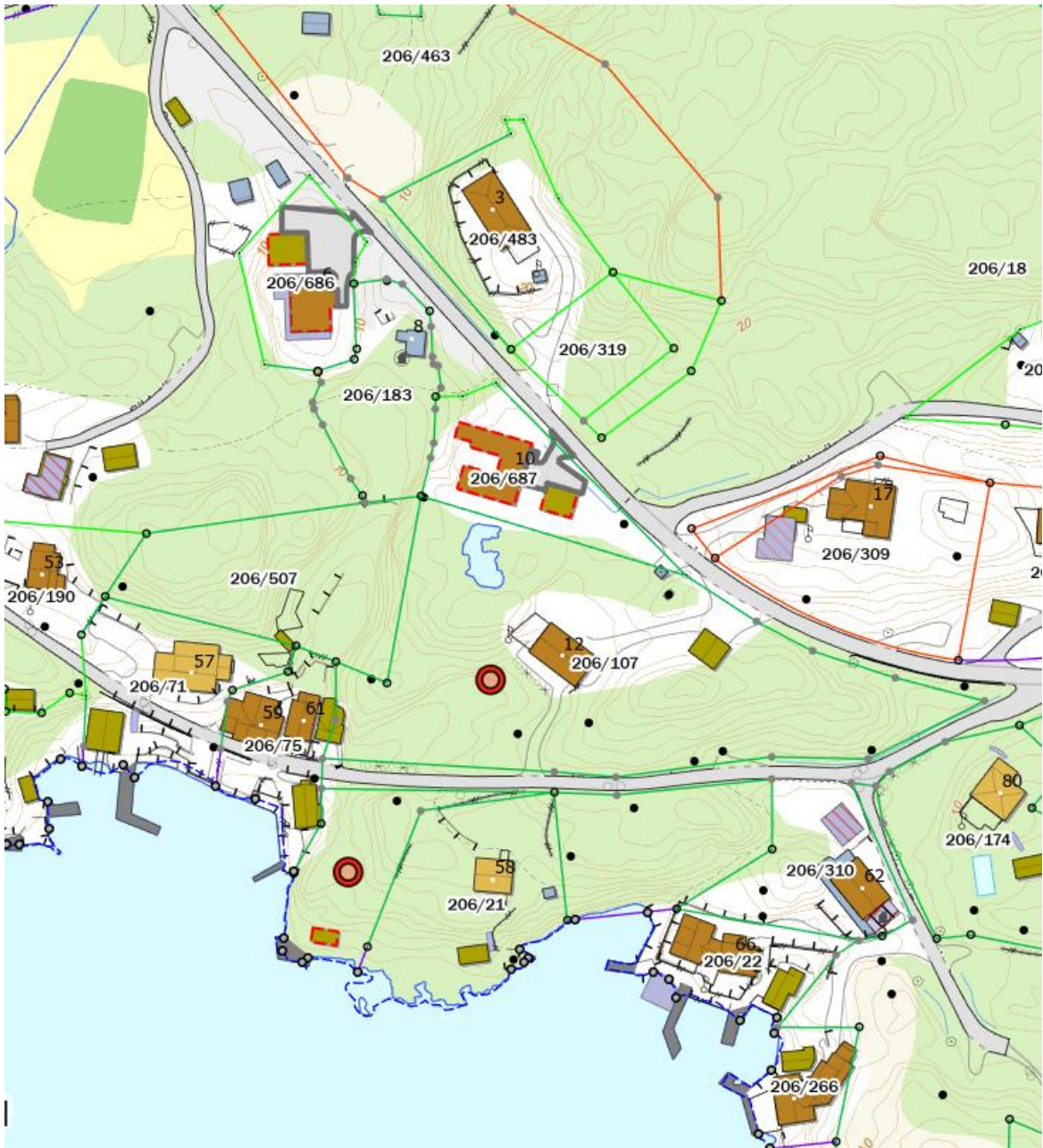
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 14 917,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 8 568,-

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.

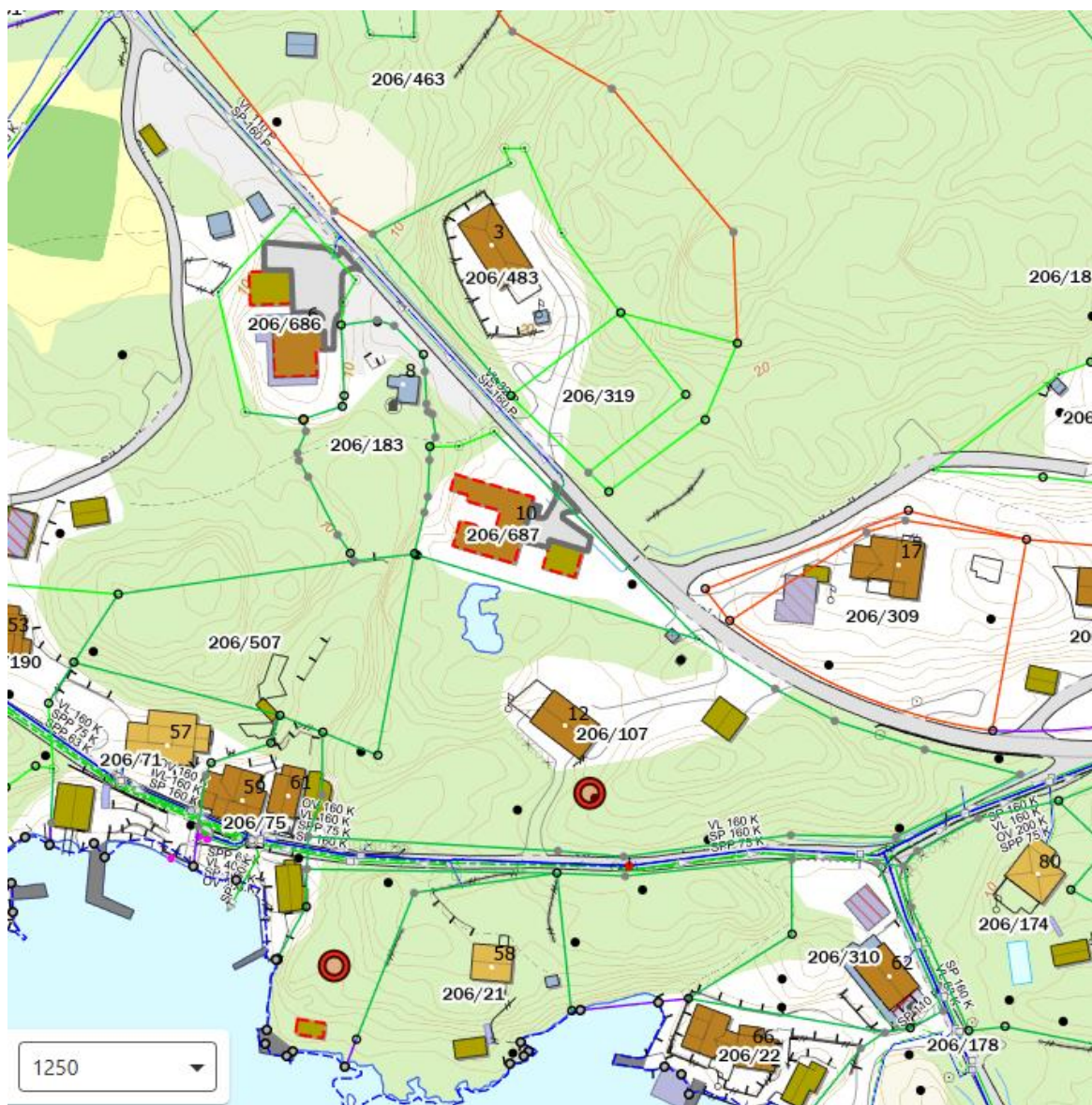
<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig




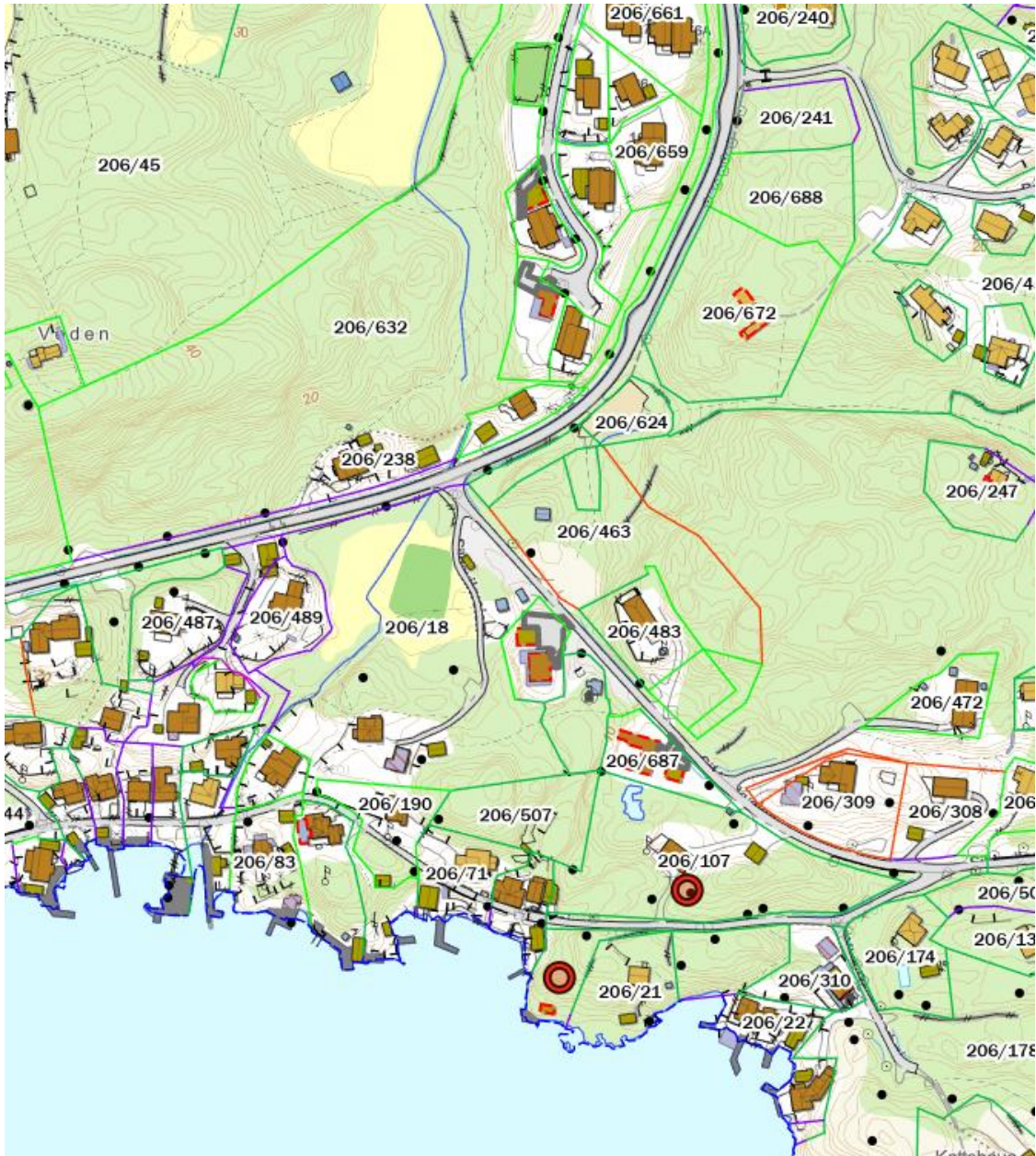
Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig

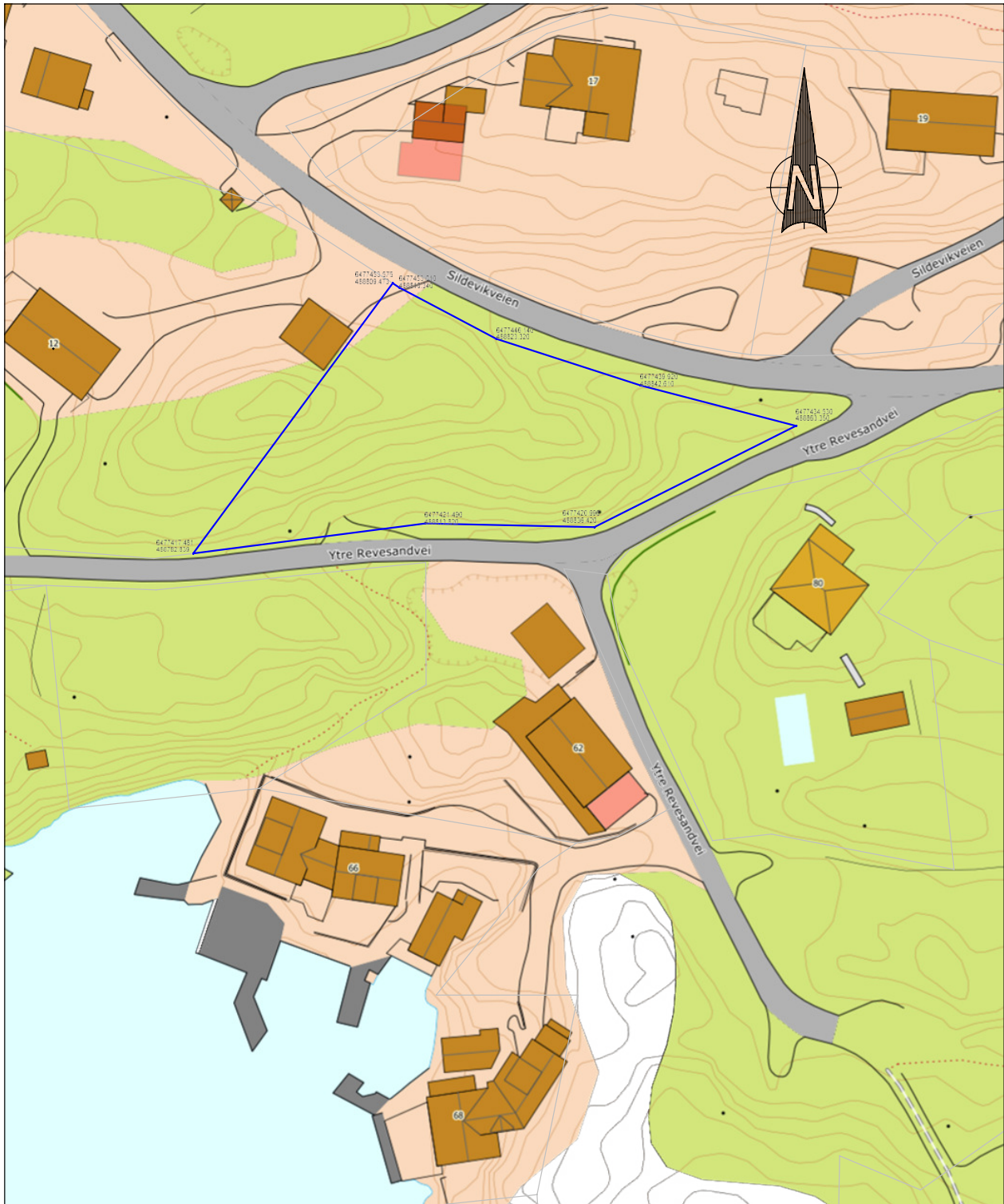


<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





Dato 31.03.2026		Konstr./tegnet K.Hansen	Godkjent	Målestokk 1:500	Hansen Oppmåling AS Toraldsøen 36 4886 Grimstad Tlf. 99206509 kenneth@hansenoppmaaling.no	
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder				Erstatning for: Erstattet av:		
Sildevikveien ny tomt					002	
1406m ²						
Henvisning:			Beregning:			



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	206	Bnr.:	107	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Sildevikveien 12, 4818 Færvik					Dato:	27.08.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2310r1	Rægevik – Revesand <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.06.1985

Formål:
Rb bevaringsområde 660; bevaringsområder <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

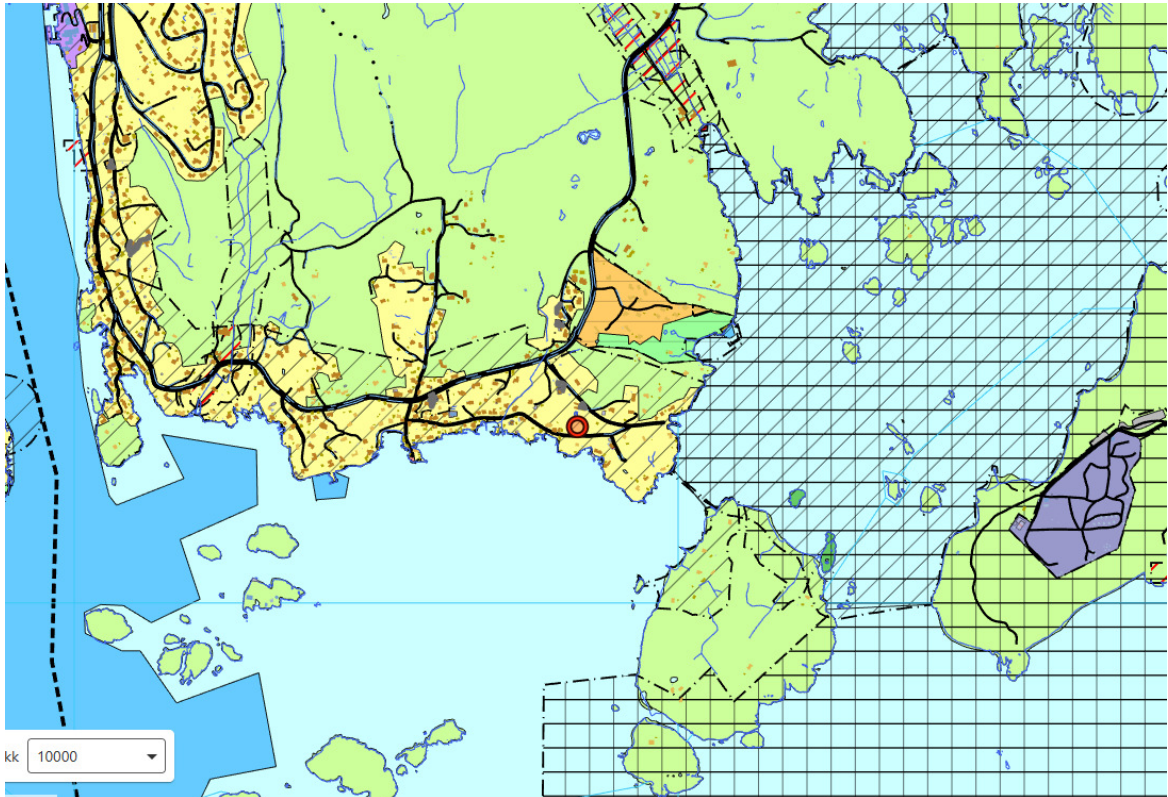


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

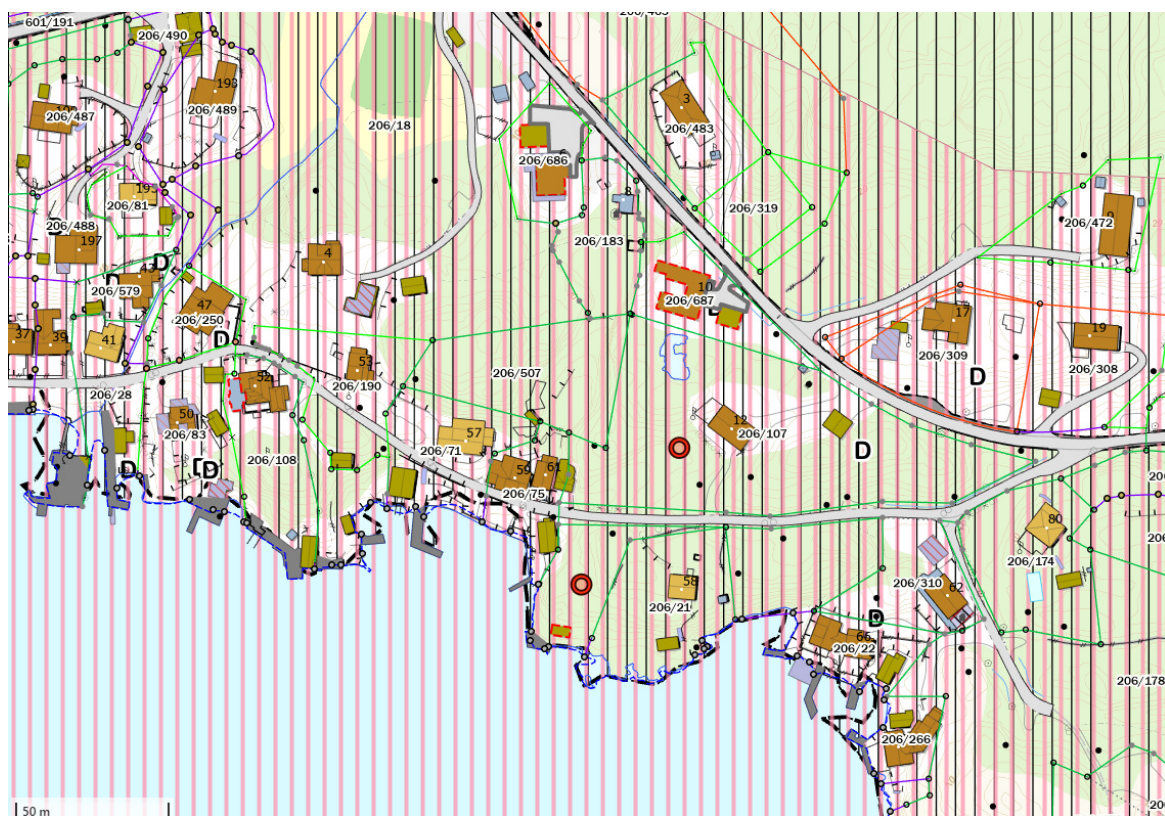


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
REVESAND/RÆGEVIG OMRÅDET

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak

Området er regulert til spesialområde i henhold til bygningslovens § 25 nr. 6.

Generelle bestemmelser

Området er inndelt i 2 soner med ulike bestemmelser for hver sone. Sone A og B deles ved fylkesveg Pusnes - Færvik.

Reguleringen har ikke betydning for arealbruken og berører kun bebyggelse og tilhørende utendørsanlegg.

Mindre vesentlige endringer av planen og bestemmelsene kan foretas av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 7.

Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringen.

Spesialområde Sone A

Innenfor dette området skal særpreget i bebyggelsen og tilhørende utendørsanlegg søkes bevart eller mest mulig tilbakeføres til det opprinnelige.

Eksisterende bygninger kan istandsettes og ombygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør-/vindusutforming opprettholdes, eventuelt tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg når dette tilpasses øvrig bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for bygningsmiljøets antikvariske betydning.

Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal skje under hensyn til strøkets karakter.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, kan saken forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Spesialområde Sone B

Bebyggelsen i dette område sett i perspektiv fra sjøen, skal underordne seg bygningsmiljøet i sone A.

Ved oppføring av nybygg og ved endring av bestående bygg, skal det legges vekt på at tillatelsene ikke må medføre at det skapes dominerende kontrastvirkninger til det karakteristiske bygningsmiljøet innenfor sone A.

Bygningsrådet kan i det enkelte tilfelle stille krav til bygningens eksteriør (form, farge, vindusinnndeling, takvinkel, taktekking og kledning) slik at den i nødvendig grad harmoniserer med bebyggelsen innenfor sone A i planen.

TROMØY INGENIØRKONTOR, 16. febr. 1984

Paul Mauren
k.ing.

Roar Sten Melsom
ing.

Revidert sist: 20.06.84

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Sildevik		6/107		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	5.6.80	5.11.80	ref.
Byggherre		Adresse		Tif.
Harald Gunvaldsen		4815 Saltrød		
Anmelder		Adresse		Tif.
Mesterhus Aust-Agder A/L		Blødekjør 22, Arendal		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Bjarne Losland		Torbjørnsbu 1, Arendal		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigbefaring foretatt 5.6.81:

Mangler:

- Frisklufttilførsel til bad, hovedetg. - spalte over eller under dør fra tilliggende rom, med fri åpning lik 100 cm 2.
- Avtrekk fra dusj/wc, underetg. - enten naturlig avtrekk i egen kanal over tak, med tverrsnitt 150 cm² eller mekanisk avtrekk med kapasitet lik 60 m³/h.



Sted og dato	Stempel
Tromsø ing.kontor	15.6.81
	 Roar Sten Melsom Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesøymyndighet

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

Byggmester Harald Aasbø AS
Havstadlia 9
4842 ARENDAL

v/ Harald Aasbø

Dato: 03.02.2021
Vår ref: 20/5200-15
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

Ferdigattest - 206/107 - Sildevikveien 12 - Rivning og igjen oppføring av bu

Tiltakssted: Sildevikveien 12

Tiltakshaver: Gullborg Gunvaldsen, Sildevikveien 12, 4818 FÆRVIK

Søker: Byggmester Harald Aasbø AS

Tiltakstype/-art: Rivning og igjen oppføring av bu

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 01.02.2021.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med vennlig hilsen

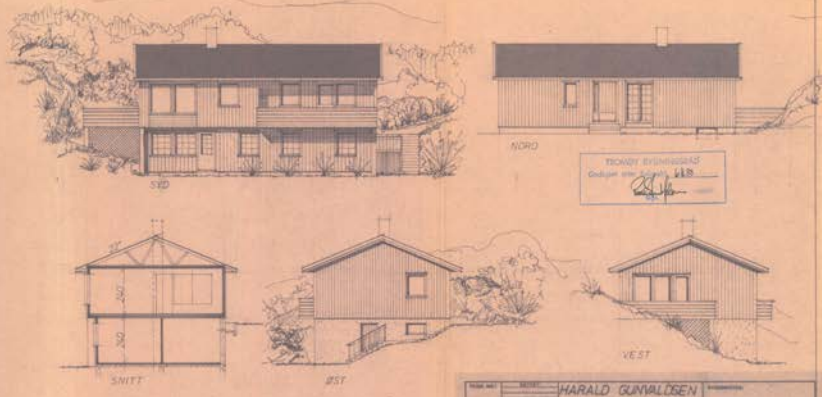
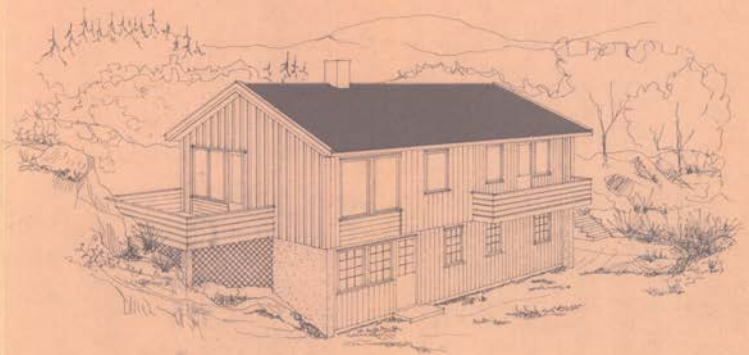
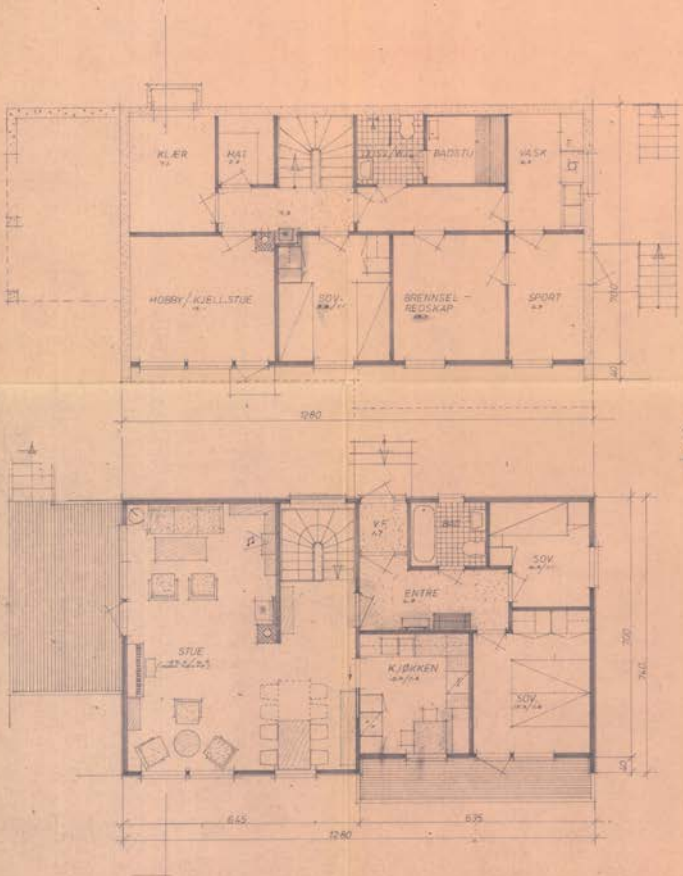
Frank Olav Gauslå
Avdelingsleder byggesak

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Gullborg Gunvaldsen

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		



GRUNNPLATE: 97,2 m²
 SOLLEPLATE:
 1. etasje 85, - m²
 2. etasje 14,1 - m² = 99,3 m²

HARALD GUNVALDSEN		REVISJON
REVISJON - TRINITY		PROJEKT
PLANER • SNITT • FASADER		
MESTERHUS		
AUST AGDER A/S		
POSTBOKS 349, 4801 ARENDAL		TLF.: (041) 24 889 - 23 107

KRAV TIL UTFORMING OG SIKT I PRIVAT AVKJØRSEL FRA RIKS-ELLER FYLKESVEG

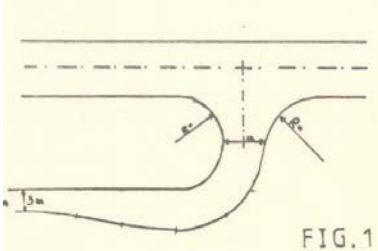


FIG. 1

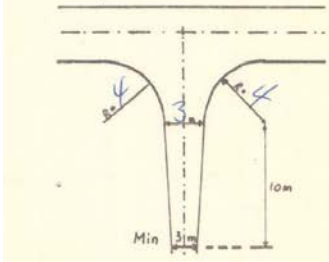


FIG. 2

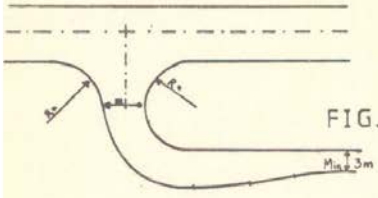


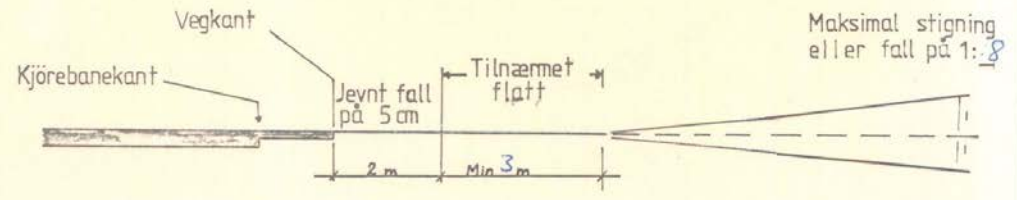
FIG. 3

UTFORMING. FIGUR 2



FRISIKTSONE
 Alt som hindrer oversikten innen frisiktsonen skal fjernes. Frisiktsonen er området mellom vegen og siktlinjene. Siktlinjene måles fra punkt A i avkjørslen til punktene B og C i hovedvegen slik som figuren viser. Innen frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

SNITT GJENNOM AVKJØRSELENS MIDTLINJE



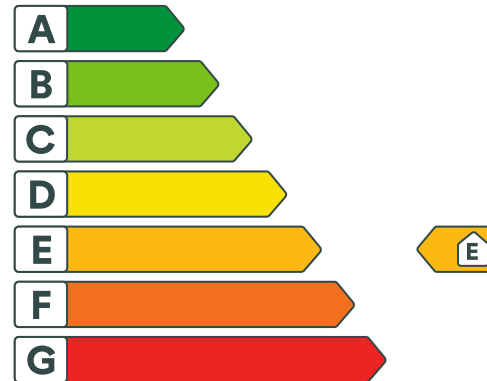
SÖKER: *Harald Gunnvaldsen*

AUST AGDER VEGVESEN
 PLANAVDELINGEN

dato/sign: *13.11.80. Hsu* AL-451



Adresse Sildevikveien 12, 4818 FÆRVIK	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284440
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167031935
Gårdsnummer 206	Bruksnummer 107
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 169,0 m²	Oppvarmet bruksareal 169,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
271,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
258,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 735 kWh

Nabolagsprofil

Sildevikveien 12 - Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sildevikveien Linje 103	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	19 min 10.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	4 min 2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 11.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

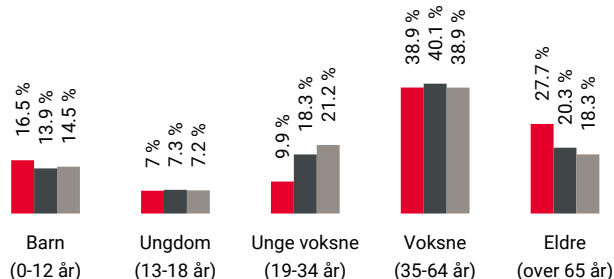
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rævesand/Bratteklev	882	397
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 2.7 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 3.8 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	7 min 4.1 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	11 min 6.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



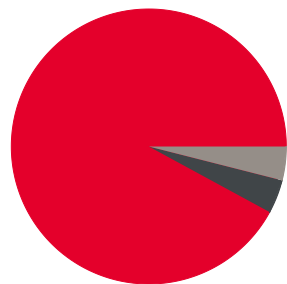
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Revesand Velforening	9 min
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
Rævesand nærmiljøanlegg balløkke	9 min
Ballspill	0.7 km
MOVA Krøgenes	12 min
MOVA Arendal Sentrum	22 min

Boligmasse

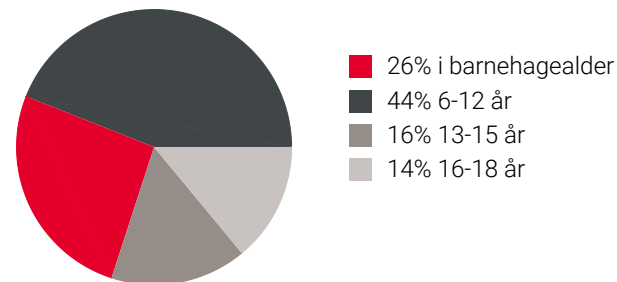


- 93% enebolig
- 4% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

Saltrød Senter	15 min
Vitusapotek Tromøy	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

- Rævesand/Brattekleiv
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sildevikveien 12
4818 FÆRVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre