

aktiv.





Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Hilde Grunde
Tony Remøy

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 153/166 kvm
Tomtstr.: 540.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1134
Gnr. 507, bnr. 1269
Oppdragsnr.: 1409250116

Meget innholdsrik kjedet
enebolig med carport,
lysthus og hagebod.

Velkommen til denne meget innholdsrike eneboligen i kjede med tilhørende carport. Frittstående hagebod og lysthus med terrasse. Boligen ligger høyt og fritt med flott utsikt over nærområdet og mot havet. Flotte usjenerte uteplasser hvor man kan nyte de solrike sommerdagene. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Moltemyr. Kort gangvei til Moltemyr skole (1-10) og til barnehage. Kort avstand til flott turterreng med lysløype, som kan benyttes året gjennom. Dagligvarebutikker i Torsbudalen og på Nyli. God bussforbindelse til Arendal sentrum.



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport34
Egenerklæring57
Energiattest63
Nabolagsprofil..... 116
Forbrukerinformasjon 123
Budskjema 124

Velkommen til Vestre Solbakken 11

U.etasje: Vindfang, gang/kjellerstue, 3 soverom, bod, wc, bad/wc.
1.Etasje: Stue, soverom, bod, kjøkken, vaskerom.
Carport og utvendig bod.
Frittliggende lysthus og hagebod.



1.Etasje:
Stue, soverom, bod, kjøkken, vaskerom.

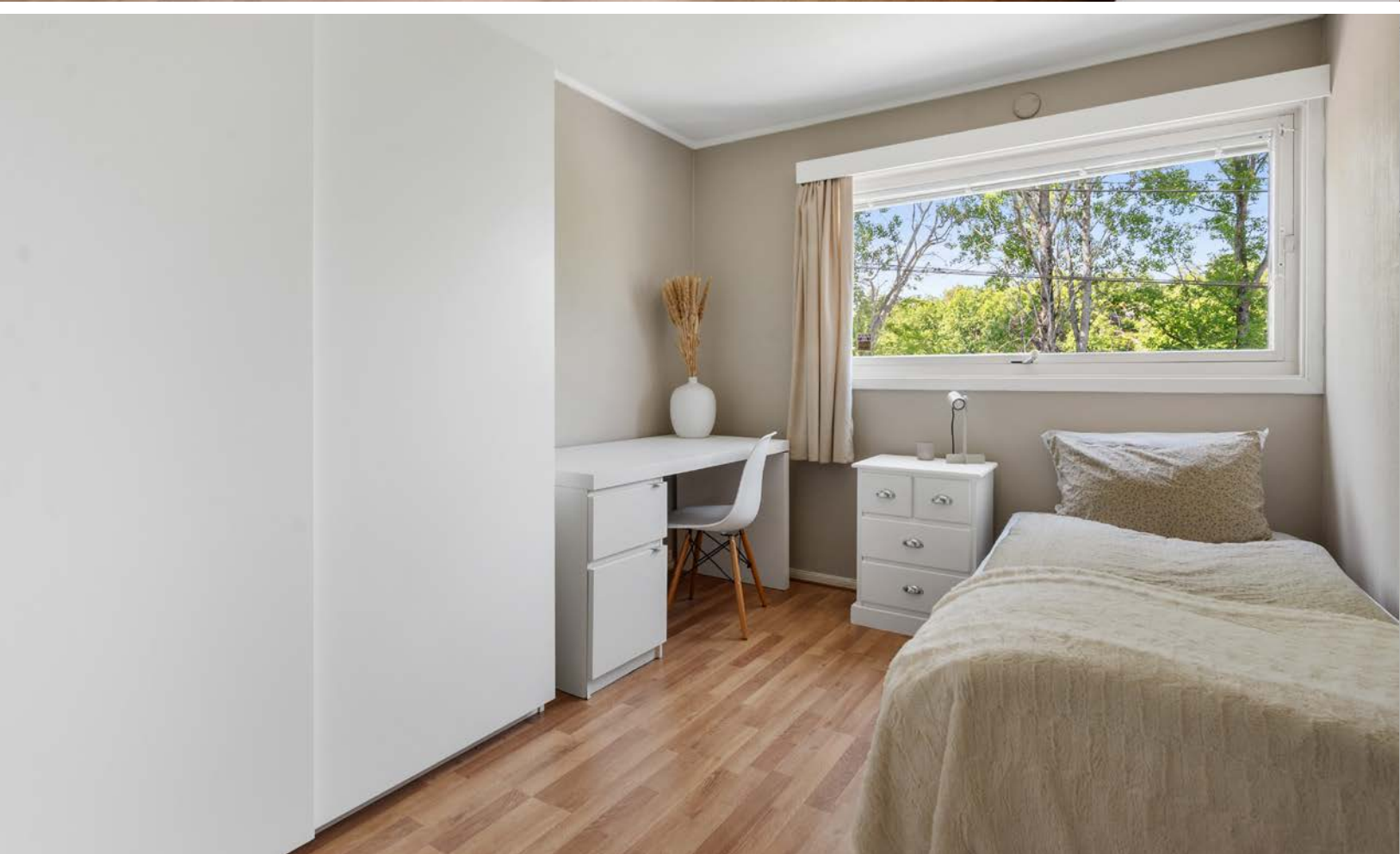


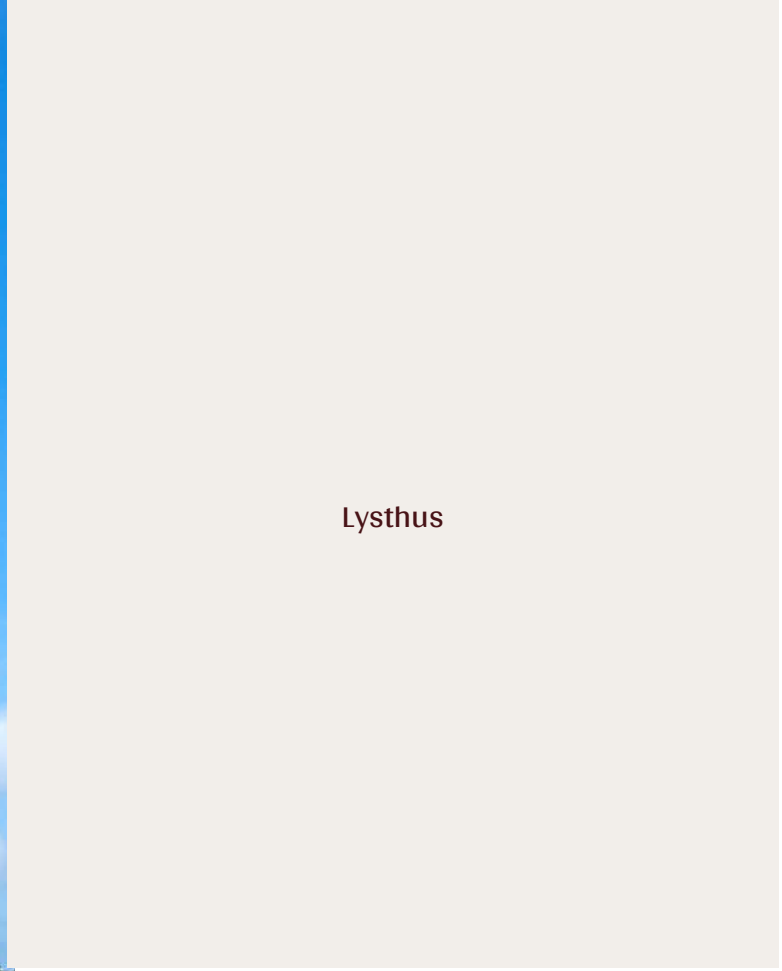




U.etasje:
Vindfang, gang/kjellerstue, 3 soverom, bod, wc, bad/wc.







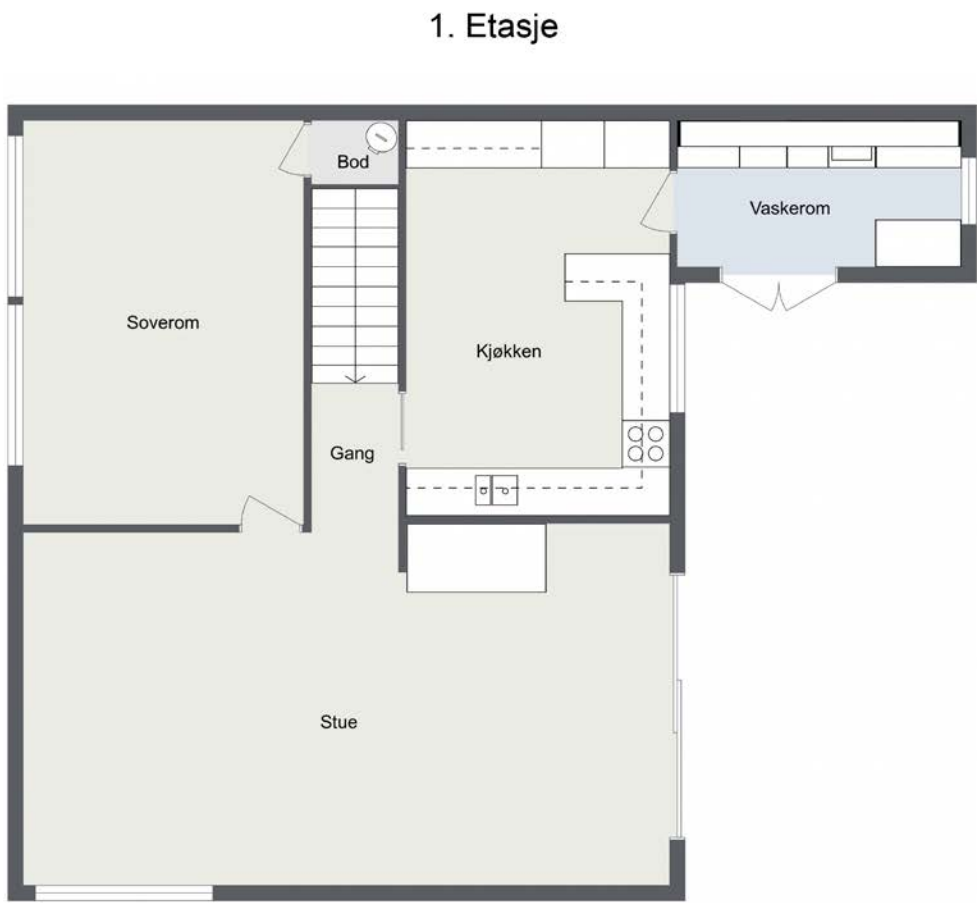
Lysthus





Plantegning

1. etasje



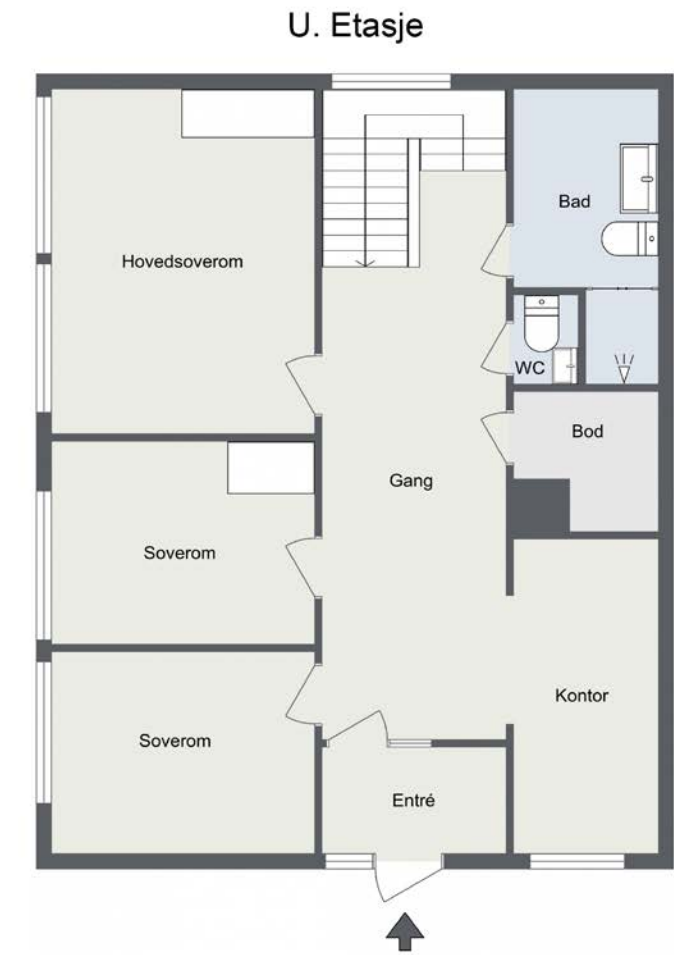
aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²
BRA - e: 13 m²
BRA totalt: 166 m²
TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje
U. etasje
BRA-i: 70 m² Vindfang, gang, 3 soverom, wc, bad, bod.
BRA-e: 9 m² Utvendig bod
1. etasje
BRA-i: 83 m² Stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m² Terrasse

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 m² Lysthus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:
Bruksareal = 162m2 / P- rom = 148m2 / S- rom = 14m2.
Hagebod er ikke målbar iht. NS-3940, har en grunnflate på 3m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

540.5 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomstvei med mulighet for parkering i carport og langs husvegg. Fra carporten er det overbygd trapp opp til boligens inngang, og videre til tomten på baksiden av boligen. Her finner man en fantastisk tomt med flott utsikt. Opparbeidet med en helt ny treplattung med pergola og utepeis, tilgang til uteplass/hage fra stue og vaskerom, plenareal, beplantning, utelys og flaggstang. Frittstående lysthus med tilhørende treplattung og plassbygd benk, samt en frittstående hagebod. I tillegg medfølger 1/8 andel av fellestomt 4203-507/1269. Her kan det være mulighet for å oppføre garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med avstandsutsikt mot havet, og meget gode solforhold. Beliggende i området Moltemyr. Rett på nedsiden av eiendommen finner man Moltemyr skole (trinn 1-10) og Moltemyrskogen barnehage. Eiendommen ligger i en rolig bilindvei med kun 6 boliger. Dagligvarebutikker i Torsbudalen og på Nyli. Kort avstand til flott turterreng med lysløype, til helårs benyttelse. Meget god bussforbindelse til Arendal sentrum, hver halvtime på dagtid, samt nattbuss i helgene.

Adkomst

Fra Arendal følg Vestregate til Blødekjær, ta til høyre inn i tunell. Hold til venstre i rundkjøring i Barbudalen, ta til høyre i neste rundkjøring opp Engekjærveien. Hold til venstre på toppen av bakken etter Babtistkirken. Kjør over Grasåsen, deretter videre rett frem mot Moltemyr skole. Ta til venstre inn på Vestre Solbakken før skolen. Eiendommen ligger på venstre side av veien, den tredje boligen i kjeden.

Bebyggelsen

Kjedet enebolig - kjede med 6 boliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Moltemyrskogen barnehage, 0,5 km
Svalestien barnehage (1-5 år), 25 barn, 0.9 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år), 61 barn, 1.3 km
Nyli barnehage (0-5 år), 44 barn, 1.4 km

Skoler:
Moltemyr skole (1-10 kl.), 359 elever, 23 klasser, 0.5 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.), 173 elever, 13 klasser, 1.1 km
Stinta skole (1-10 kl.), 544 elever, 31 klasser, 2.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.), 185 elever, 15 klasser, 2.8 km
Arendal vgs - Mølleheia
Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 2.8 km

Fritid:
Diverse aktiviteter ved Moltemyr skole
Turterreng med lysløype til helårs benyttelse - Bymarka

Skolekrets

Moltemyr skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Moltemyrsvingen - Linje 110, N110, 0.3 km
Tog: Arendal stasjon, 1.9 km
Fly: Kristiansand Kjevik 51 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.06.2025 av Erik Sørensen AS, med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? 2023
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 1, Antall måneder 10.
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring? Forsikringsselskap Tryg. Polise/ avtalenr. 4824552.
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Lekkasje i tak vaskerom, forsikringssak. Arbeid som er utført: nytt belegg hovedtak, tetting i vegg over vaskeromstak, samt nytt innvendig tak vaskerom. Arbeid utført av Arendal Takservice, og Recover. Huseier har i tillegg lagt ekstra membran i vegg over vaskerom.
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad. Beskrivelse: Huseier fjernet badekar, mangler noe flis på vegg, området ble pusset med betong. Rørlegger har blendet badekararmatur og montert nytt blandebatteri på vask. Arbeid utført av Rørlegger Halvorsen
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei
Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse:

Tett sluk på bad har blitt spylt opp av Spyle og Rørkontroll as høsten 2023, ikke vært problem i etterkant.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tett sluk på bad har blitt spylt opp høsten 2023, ikke vært problem i etterkant. Arbeid utført av Spyle og Rørkontroll as.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Huseier har støpt nytt gulv med isolasjon. Elektriker fra Nedig as, har lagt varmekabler, i tillegg ble utgangsdøren skiftet av huseier. Dette utført da det ble oppdaget fukt i det gamle vindfanggulvet. Ellers ikke konkrete fuktmerker, men noe spor av kalkmerker i bod første etasje, noe mer synlig i utvendig bod, men heller ikke der synlig vanninntrengning.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Viser til tidligere nevnte utbedring på vaskerom.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fått pålegg om å bytte blindlokk i første etter fjernet oljefyr. Mur er støpt igjen av huseier.

Billedokumentasjon godkjent Arendal brannvesen.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er en synlig spekk på toppen av utvendig trapp i overgang fra huset og verandadekket. Sprekk i mur i carport øverst mot trapp.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Skyvedør i stue har råte/fukt skade, den er midlertidig reparert med

en blikkplate, anbefalt skiftet ut i nær fremtid.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? Nei

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

Beskrivelse: Nye kurser i sikringsskap, varmekabler i vindfang, koblet varmtvannstank, ny avsugsvifte og ovn på badet. Diverse installasjoner på kjøkken, oppkobling av nye utelamper, div andre installasjoner i huset. Nytt elektrisk i tak i vaskerom.

Arbeid utført av Nedig AS.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Pergola og 2 plattinger er utført av huseier. Samt nytt tak på lekestue og byttet ut noen materialer der. Lysthuset hadde lekkasje h. Vegg når man går inn, dette er nå tettet.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Ja.

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser? Nei.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Pergola og 2 plattinger er utført av huseier(noe arbeid på lekestue og lysthus).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: En del av stuen er delt av til soverom/tv rom. Orginaltegning viser at dette er tegnet inn. Huseier har satt opp vegg selv.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Se tegning om soverom 2. etg.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Eiendommen har felleseie på egen tomt utenom selve hustomten, denne er på den andre siden av veien, der noen har satt opp garasjer og andre har laget parkering.

Et par naboer har varslet ønske om å sette opp garasjer, foreløpig ikke noe igangsatt.

Felleseiendommen er på et separat gård og bruksnummer 507/1269.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Vi er usikre på om det kreves søknad om lysthus og lekestue. Også usikker på godkjenning på innredet vaskerom. Dette var etablert da vi kjøpte eiendommen.

Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Det ble utført radonmåling av huseier høst/vinter 2023.

Radonmåling: År 2023. Verdi 50 bekkerell.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Beskrivelse: Huset har vært leid ut i vår eiertid og vi har ikke bodd der selv. Har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

Huset har vært utleid, og huseierne har ikke bebodd huset i eiertiden.

Innhold

U.etasje: Vindfang, gang/kjellerstue, 3 soverom, bod, wc, bad/wc.

1.Etasje: Stue, soverom, bod, kjøkken, vaskerom. Carport og utvendig bod.

Frittliggende lysthus og hagebod.

Standard

6 kjedede eneboliger som henger sammen i carport/utvendig bod.

Arkitekttegnet av Duus-Fiane-Thorstensen. Oppført i 1967 av tømmermester Hans Nilsen.

Gulver med variable overflater av vinylbelegg, laminat og parkett av eik. Fliser på bad i 1 etasje og våtromsbelegg på vaskerom. Varmekabler i vindfang og på bad/wc i 1.etasje.

Vegger med malte overflater av panel og tapet.

Fliser på bad i 1.etasje (mangler fliser på en mindre del av veggen), våtromstapet på vaskerom.

Himling med malte overflater.

Innredninger og installasjoner:

U.Etasje:

Vindfang: Dør med glass mot gang. Varmekabler (nye).

Gang (kjellerstue): Toshiba varmepumpe, trapp til 2.etasje.

Soverom 1: Skyvedørsgarderobe. Panelovn.

Soverom 2: Plassbygd skap. Panelovn.

Soverom 3: Plassbygd skap. Panelovn.

Bod: Diverse hyller. Vannmåler.

WC: Klosett, veggservant. Panelovn.

Bad/wc: Dusjnisje med skyvedør, hvit

baderomsinnredning med speil og belysning (ny), klosett. Varmekabler og reflektorovn.
1.Etasje:
Stue: Trapp fra 1.etasje, skyvedør med utgang til uteplass og hage. Åpen peis oppført i murstein. Toshiba varmepumpe.
Soverom 4: Lettvegg mot stue (kan lett fjernes hvis man ønsker en større stue) Panelovn.
Bod: Høiax bereder 200 l. (ny), sikringsskap med nye automatsikringer.
Kjøkken: Malt kjøkkeninnredning (opprinnelige fronter av eik), ny benkeplate, vaskekum av kompositt og blandebatteri. Ventilator og Siemens oppvaskmaskin.
Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask av rustfritt stål, veggskap, utgang til uteplass/hage - ny dør er montert. Panelovn.

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

Forhold som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Betongdekke under terrasse syd har noe fall ut i fra mur. Årsak / Konsekvens: Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.
Oljetanker - Utvendig oljetank er ikke sanert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder, tank er ikke tømt. Konsekvens: Kan på sikt bli lekkasje i tanken. Anbefalt tiltak:
Sanere utvendig tanken.
Drenering: Drenering og fuktsikring - Ingen

fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr utvendig bod nord-vest. Halve brukstiden på drenering er nå passert.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Vil på sikt videreutvikle seg. Anbefalt tiltak: Utbedre dreneringen.
Yttervegg: Kledning - Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden. Årsak / Konsekvens: Årsak: Mangelfull utlufting av kledning. Konsekvens: Kan forkorte levetiden på kledningen. Anbefalt tiltak: Lag spalteåpning i bunnen av utlektningen.
Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører - Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og type koblet, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Terrassedør er nå moden for utskiftning. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Vil på sikt lekkе. Anbefalt tiltak:
Male vindu og utbedre terrassedør 1. etasje.
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Inne i boligen er det synlig gulv og murvegger i boden. Fukt er målt i gulv over akseptabel grense. Årsak / Konsekvens: Årsak: Svikt i dreneringen pga. alder. Konsekvens: Fukt innvendig vil på sikt eskalere.
Anbefalt tiltak: Utbedre utvendig drenering.
Vaskerom - 1. etasje: Ventilasjon - Ventil i yttervegger, skal være mekanisk på våtrom. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Liten luftutskifting av rommet. Anbefalt tiltak: Montere EL. vifte.

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen: Ventilasjon - Ventil montert i vegg. Årsak / Konsekvens: Årsak: Skal være mekanisk. Konsekvens: Mangelfull utlufting av rommet. Anbefalt tiltak: Montere EL. vifte.
Innvendige trapper: Innvendige trapper - Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere ikke montert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk. Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.
Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran) - Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid. Anbefalt tiltak: På sikt bytte rør
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid. Anbefalt tiltak: På sikt bytte rør

Forhold som har fått TG3:
Bad - U- etasjen: Kontroll i tiliggende konstruksjoner - Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt er målt i gulvet ute ved yttervegger, er relatert til utvendig drenering. Rommet er nå modent for renovering. Hulltaking er utelatt pga. vegger er i mur.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder og utførelse. Konsekvens: Rommet er ikke vanntett mot tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Renovere rommet.
Estimert kostnad: 300 000,-

Estimerte kostnader på TG3: 300 000,-

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand:
Enebolig i fra slutten av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er enkelte oppgradert.
Videre utvendig mht. vedlikehold må dreneringen holdes under oppsikt pga. manglende grunnmursplate. Papptekking må på sikt byttes og terrassedør 1. etasje. Innvendig er det badet som først står for tur. Øvrige bygninger er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har lagt nytt gulv og varmekabler i vindfang, ny innmat i sikringsskap, ny bereder, delvis nytt utvendig tak, samt mye kosmetisk oppussing.
Vaskerom utbedret etter vannskade (forsikringssak).

Bygget ny terrasse med pergola, samt ny terrasse med faste benker ved lysthuset.

TV/Internett/Bredbånd

Har innlagt fiberkabel fra både Altibox og Telenor.

Parkering

I carport og langs husvegg.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

4824552

Radonmåling

Radonmåling er utført av selger, men ikke dokumentert, se egenerklæring.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm: Varmekabler, varmepumpe, panelovner og reflektorovn.

Ved: Åpen peis i stuen

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 16 572

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025: Vann/avløp/feiing kr. 11 754,- + Renovasjon kr. 4 818,-

Eiendomsskatt

Kr 4 821

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 599 288

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 397 151

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1134 i Arendal kommune.Gårdsnummer 507, bruksnummer 1269 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:

4203/507/1134:

14.12.1966 - Dokumentnr: 4472 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

14.12.1966 - Dokumentnr: 4471 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:952

01.01.2020 - Dokumentnr: 577925 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1134

4203/507/1269:

1971/7169-1/36 10.12.1971 Bestemmelse om

bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om byggeforbud

Bestemmelse om friareal m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen bekrefter at det ikke foreligger ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere bod i

u.etasjen er åpnet og inngår i gangarealet, og at tilbygd vaskerom ikke fremkommer på originaltegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei inn til selve eiendommen. Det er etablert vei over gnr. 507 bnr. 1269 hvor selger har en ideell andel på 1/8. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har ikke installert vannmåler - påbud fra Arendal kommune om installering kan påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se vedlagt arealplanstatus figur 1.1.
Reguleringsplan: Uregulert.
Planer under arbeid: Nei

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Gjelder fellesareal 507/1269 - 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Kan overtas umiddelbart, boligen er innflyttingsklar.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
81 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 600 (Omkostninger totalt)
98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 351 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 82 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,-, oppgjørshonorar kr 6 950,- og visninger ut over de 3 som er inkludert kr 1 875,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 234,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, dronefoto, grunnbok-servitutter-e signering, utleggsgebyr og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies

opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler bistås av
Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

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

Salgsoppgavedato
26.06.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1134



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 987332

Opprettet: 20.06.2025

Utskrift: 26.06.2025



Erik Sørensen AS

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



Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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 straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU 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

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningssmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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
3 stk

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon



Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Oljetanker

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vaskerom - 1. etasje

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

TG 3
1 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

300 000,-

Estimerte kostnader på TG3 300 000,-

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Radon

Radon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er enkelte oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold må dreneringen holdes under oppsikt pga. manglende grunnmursplate. Papptekking må på sikt byttes og terrassedør 1. etasje.

Innvendig er det badet som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Tony Remøy Hilde Grunde	Rekvirert dato:	19.05.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Hilde Grunde Tony Remøy Takstingenør Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	16.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal		Kommunnr: 4203	Kommune: Arendal
Gnr	Bnr		
507	1134		
Eieropplysninger			
Hjemmelshaver(e):		Hilde Grunde Tony Remøy	

Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	26.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	540,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1967

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



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	BRA-e	TBA
Kjeller		9	
U- etasjen	70		26
1. etasje	83		
Sum:	153	9	26
Sum BRA:	162		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Utvendig bod.
U- etasjen	BRA-i: Vindfang, gang, 3 soverom, WC, bad, bod. TBA: Terrasse.
1. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bod.

Lysthus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	4
Sum BRA:	4

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Oppholdsrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 162m2.
P- rom = 148m2.
S- rom = 14m2.

Lekestue er ikke målbar iht. NS-3940, har en grunnflate på 3m2.



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.

Betongdekke under terrasse syd har noe fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

Oljetanker

Utvendig oljetank er ikke sanert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, tank er ikke tømt.

Konsekvens: Kan på sikt bli lekkasje i tanken.

Anbefalt tiltak:

Sanere utvendig tanken.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapper side vest.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr utvendig bod nord-vest. Halve brukstiden på drenering er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil på sikt videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Mangelfull utlufting av kledning.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Lag spalteåpning i bunnen av utlektningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og type koblet, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Terrassedør er nå moden for utskiftning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil på sikt lekke.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:
Male vindu og utbedre terrassedør 1. etasje.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med Protan i fra 2025 på hovedbygg, papptekking på utvendig bod og takoverheng er med ukjent alder, undertak er med bord.

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 virker ok, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Innredning i U- etasjen er med gulv betong.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, er påforet.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Inne i boligen er det synlig gulv og murvegger i boden. Fukt er målt i gulv over akseptabel grense.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Svikt i dreneringen pga. alder.

Konsekvens: Fukt innvendig vil på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:
Utbedre utvendig drenering.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning. 2 sluker montert er i soil.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser, hvor flere er knekt. Fliser mangler ved bunn av hjørne nord-øst.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt membran vil ikke la seg tette mot soilsluk.

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

Ventilasjon
EL. vifte i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnisje.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 3

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt er målt i gulvet ute ved yttervegger, er relatert til utvendig drenering. Rommet er nå modent for renovering.

Hulltaking er utelatt pga. vegger er i mur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens: Rommet er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Renovere rommet.

Estimert kostnad:

300 000,-

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

Ventil i yttervegger, skal være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Liten luftutskifting av rommet.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør ligger åpne.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Skal være mekanisk.

Konsekvens: Mangelfull utlufting av rommet.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

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 som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peis i 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, er i følge eier inspisert av feievesenet i 2024. Ingen dokumentasjon fremlagt.

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.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG IU

Radon

Radonmåling utført i følge eier i 2023/24, verdi innenfor. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

På sikt bytte rør.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

På sikt bytte rør.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i bod 1. etasje.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegg til flere av rommene.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
2 stk. varmepumper montert, alder ukjent.

Frittstående byggverk Lysthus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:
Mur lar seg ikke inspisere. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type valmtak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel, har en del elde. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse og har nå en del elde på taktekingen.

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Frittstående byggverk Lekestue

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:
Mur er i fundamenter. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, mangler vassheller ved vinduer.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. kun 2"x4".

Taktekking:
Taket er tekket med shingel, er synlige pappspiker ved møne og takfoter, skal
være spikret skjult. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod 1. etasje på vegg syd, 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?	1967	
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)?	2024	Byttet innmat i sikringsskap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Vestre Solbakken 11

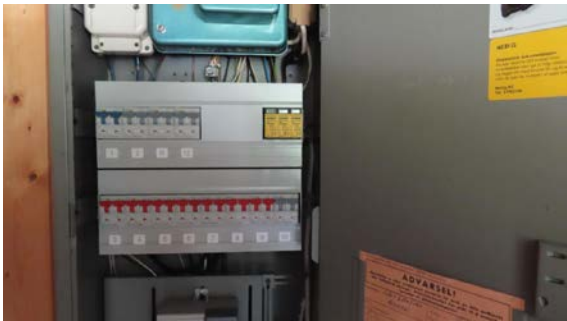
4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vestre Solbakken 11

4846 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1134

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.06.2025

Utskrift: 26.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur

Rykene - 26.06.2025

Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250116

Selger 1 navn

Tony Remøy

Selger 2 navn

Hilde Grunde

Gateadresse

Vestre Solbakken 11

Poststed

ARENDAL

Postnr

4846

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

4824552

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TR, HG

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak vaskerom, forsikringssak. Arbeid som er utført: nytt belegg hovedtak, tetting i vegg over vaskeromstak, samt nytt innvendig tak vaskerom. Arbeid utført av Arendal Takservice, og Recover. Huseier har i tillegg lagt ekstra membran i vegg over vaskerom.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huseier fjernet badekar, mangler noe flis på vegg, området ble pusset med betong. Rørlegger har blendet badekaramatur og montert nytt blandebatteri på vask.

Arbeid utført av

Rørlegger Halvorsen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tett sluk på bad har blitt spylt opp av spyle og Rørkontroll as høsten 2023, ikke vært problem i etterkant.

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tett sluk på bad har blitt spylt opp høsten 2023, ikke vært problem i etterkant.

Arbeid utført av

Spyle og Rørkontroll as

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huseier har støpt nytt gulv med isolasjon. Elektriker fra Nedig as, har lagt varmekabler, i tillegg ble utgangsdøren skiftet av huseier. Dette utført da det ble oppdaget fukt i det gamle vindfanggulvet. Ellers ikke konkrete fuktmerker, men noe spor av kalkmerker i bod første etasje, noe mer synlig i utvendig bod, men heller ikke der synlig vanninntrengning.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tidligere nevnte utbedring på vaskerom

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fått pålegg om å bytte blindlokk i første etter fjernet oljefyr. Mur er støpt igjen av huseier. Bildedokumentasjon godkjent Arendal brannvesen.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er en synlig sprekk på toppen av utvendig trapp i overgang fra huset og verandadekket. Sprekk i mur i carport øverst mot trapp.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skyvedør i stue har råte/fukt skade, den er midlertidig reparert med en blikkplate, anbefalt skiftet ut i nær fremtid.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1409250116

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurser i sikringsskap, varmekabler i vindfang, koblet varmtvannstank, ny avsugsvifte og ovn på badet. Diverse installasjoner på kjøkken, oppkobling av nye utelamper, div andre installasjoner i huset. Nytt elektrisk i tak i vaskerom.

Arbeid utført av

Nedig AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pergola og 2 plattinger er utført av huseier. Samt nytt tak på lekestue og byttet ut noen materialer der. Lysthuset hadde lekkasje h. Vegg når man går inn, dette er nå tettet.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei

☒ Ja

15.2

Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pergola og 2 plattinger er utført av huseier(noe arbeid på lekestue og lysthus)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En del av stuen er delt av til soverom/tv rom. Orginaltegning viser at dette er tegnet inn. Huseier har satt opp vegg selv.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se tegning om soverom 2. etg.

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har felleseie på egen tomt utenom selve hustomten, denne er på den andre siden av veien, der noen har satt opp garasjer og andre har laget parkering. Et par naboer har varslet ønske om å sette opp garasjer, foreløpig ikke noe igangsatt. Felleseiendommen er på et separat gård og bruksnummer 507/1269.

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi er usikre på om det kreves søknad om lysthus og lekestue. Også usikker på godkjenning på innredet vaskerom. Dette var etablert da vi kjøpte eiendommen.

Document reference: 1409250116

Initialer selger: TR, HG

2

58

Initialer selger: TR, HG

3

59

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført radonmåling av huseier høst/vinter 2023.

21.1

Radonmåling

Ar

2023

Verdi

50 bekkerell.

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Huset har vært leid ut i vår eiertid og vi har ikke bodd der selv. Har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

Document reference: 1409250116

Tilleggskommentar

Huset har vært utleid, og huseierne har ikke bebodd huset i eiertiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250116

Initialer selger: TR, HG

4

60

Initialer selger: TR, HG

5

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Remøy	743f749d7a3aa1699f9372e40113e128e1960b71	26.06.2025 06:28:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Grunde	393c71687dff67d92db6033b040c0b3b772ab37f	26.06.2025 06:32:42 UTC	Signer authenticated by One time code

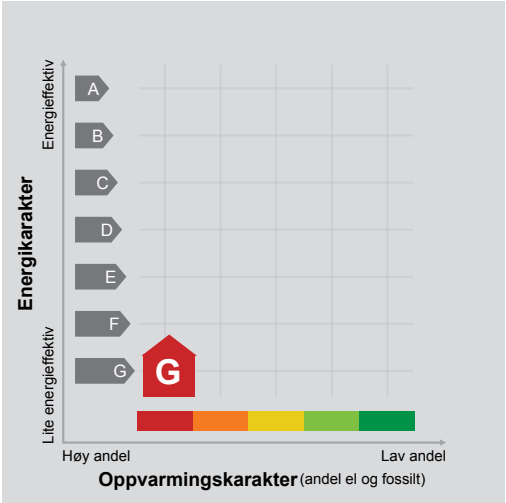
Document reference: 1409250116

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



ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Solbakken 11
Postnummer	4846
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23251493
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-140709
Dato	26.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering av peisinnstatts i åpen peis

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggear:	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

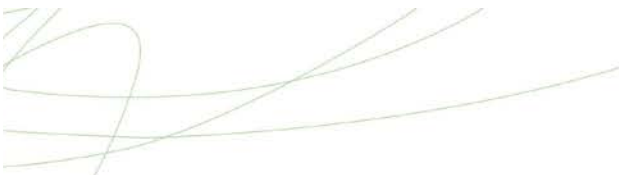
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



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.:	507	Bnr.:	1134	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal					Dato:	20.05.2025 EM
Beregnet areal:	540,5m²						
Bygningstype:	Kjede / atriumhus						
Tatt i bruk:	1967						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

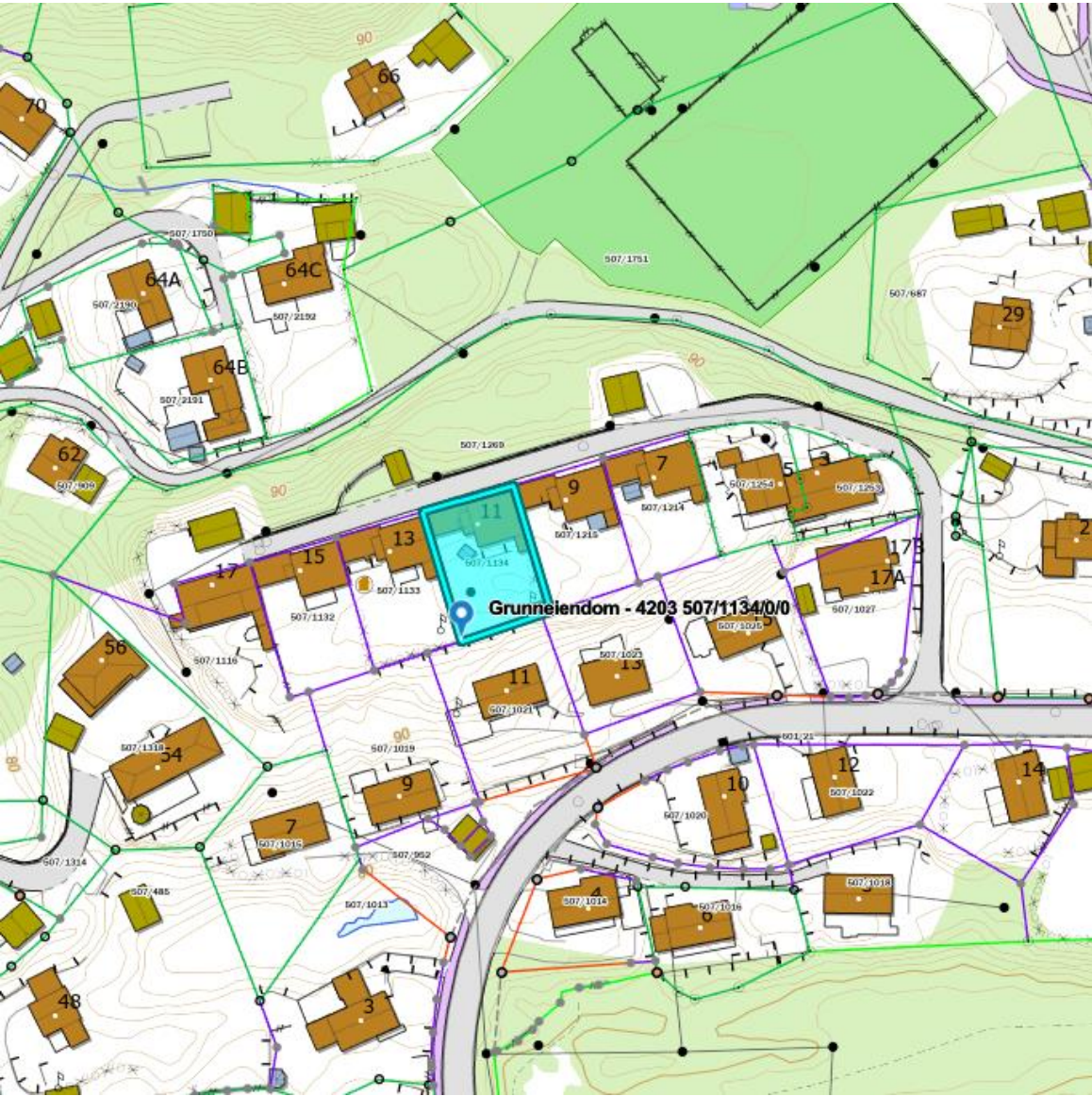
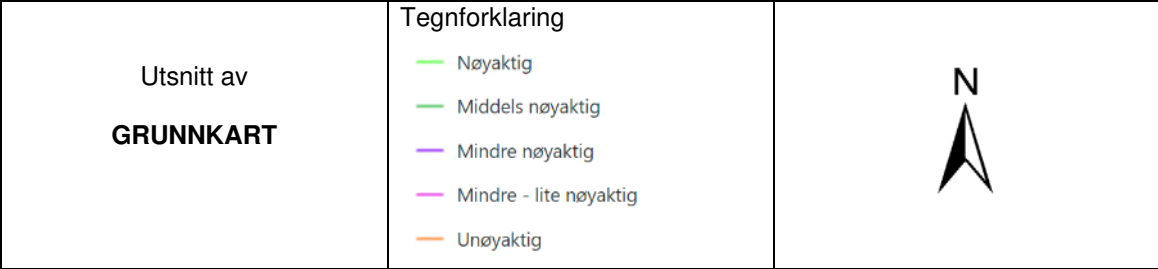
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 16 575,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 821,-

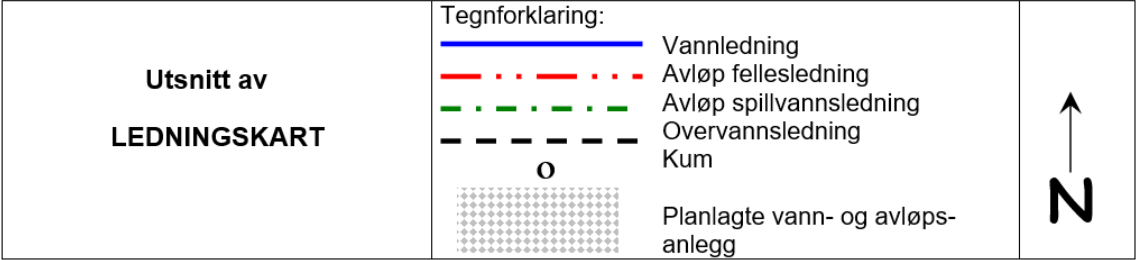
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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.



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av
VEGSTATUS-KART

Tegnforklaring

Privat veg

Privat gang- og sykkelsti/gågate

Kommunal veg

Kommunal gang- og sykkelsti/gågate

Riks/fylkesveg

Fylkets gang- og sykkelsti/gågate

Skogsbilveg

E-18

Statlig gang- og sykkelsti/gågate

N

Kartet er ikke målestokkholdig

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	1134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Solbakken 11, 4846 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	4 817,83 kr	2 408,93 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

74

75



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	1134	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vestre Solbakken 11, 4846 Arendal					Dato:	20.05.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
	Uregulert.	

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
----------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

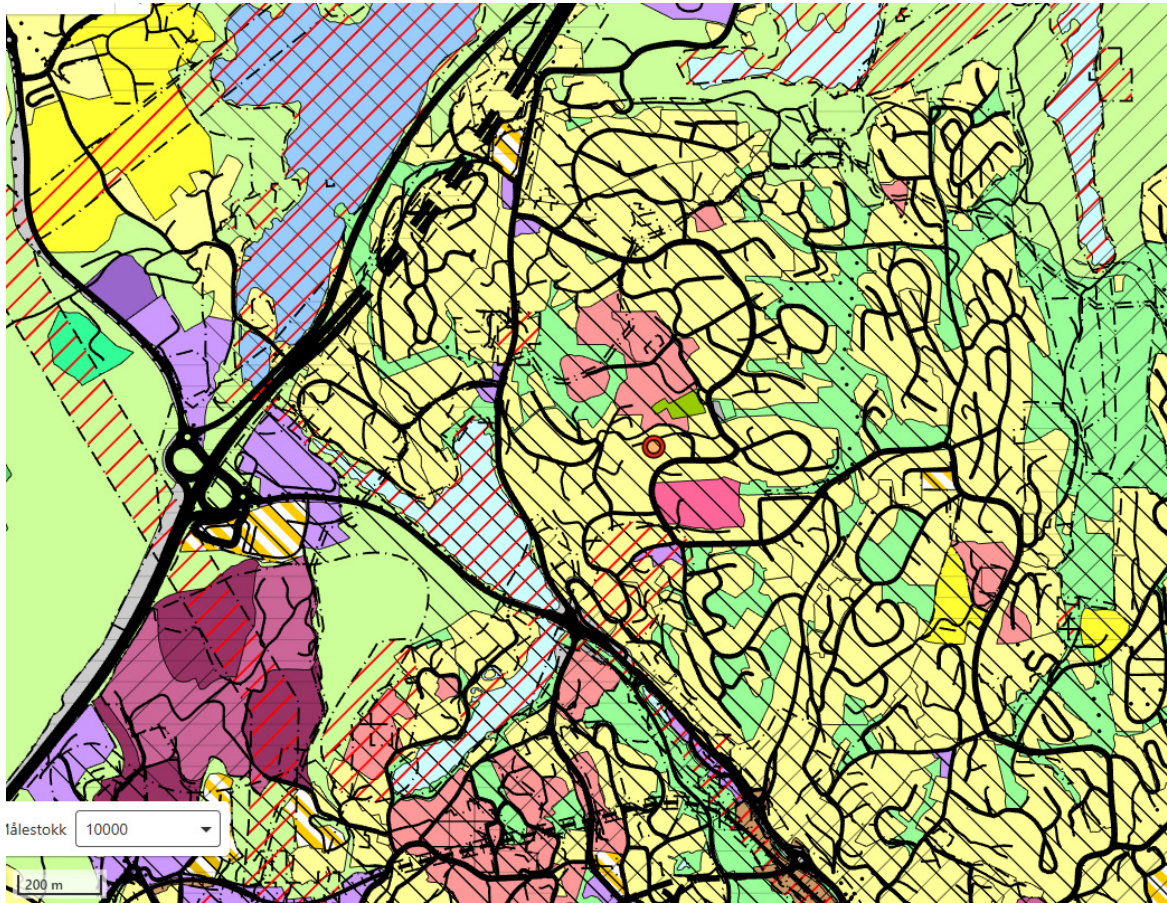


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VESTRE SOLBAKKEN
Etableringsdato:	14.12.1966
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 507 / 1134	
540,5 m2	

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
Hjemmelshaver	270657
Navn	
GRUNDE HILDE	
Bruksenhet	
Adresse	
Oddenveien 30	
4847 ARENDAL	
Oddenveien 30	
4847 ARENDAL	
Andel	
1 / 2	
1 / 2	

Oversikt over teiger	
Løpnr	Type
1	Teig
Hovedteig	
Ja	
Nord	
6481599	
Øst	
486147	
Høyde	
540,5 m2	
Areal	
Merknader	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert	
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)
Annen referanse	

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 507/1134		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/1134		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 507/1134	smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert fra:	0903 - 7/1134		
Var 903 - 7/1134/0/0					
20.05.2025 13:30					
Side 2 av 8					

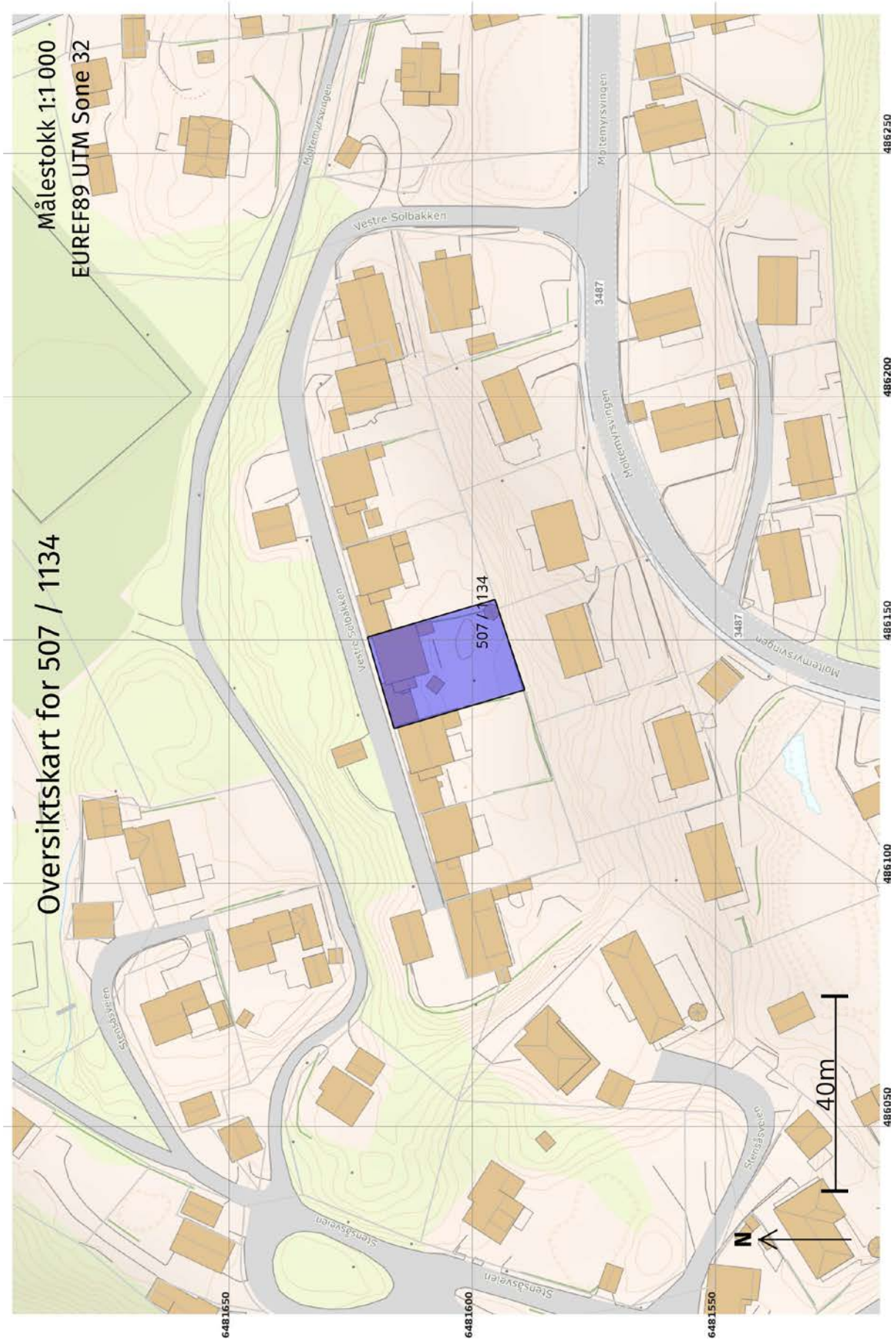
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)
Annen referanse	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.12.1966
Kart- og delingsforretning	
Rolle	
Matrikkelenhet	
Arealendring	
Avgiver	
0903 - 7/952	
Mottaker	
0903 - 7/1134	
0	
0	

Adresser	
Adresstype	Adressenavn
Adressetilleggsnavn	
Vegadresse	
Adressekode	
Kildekode	
55236	
11	
EUREF89 UTM Sone 32	
6481614	
486143	
Tettsted:	
3511 Arendal	
Grunnkrets:	
5303 Stensås	
Stemmekrets:	
12 Moltemyr	
Kirkesokn:	
05070301 Barbu	
Postnr.område:	
4846 ARENDAL	
Atkomstpunkt	
Nei	

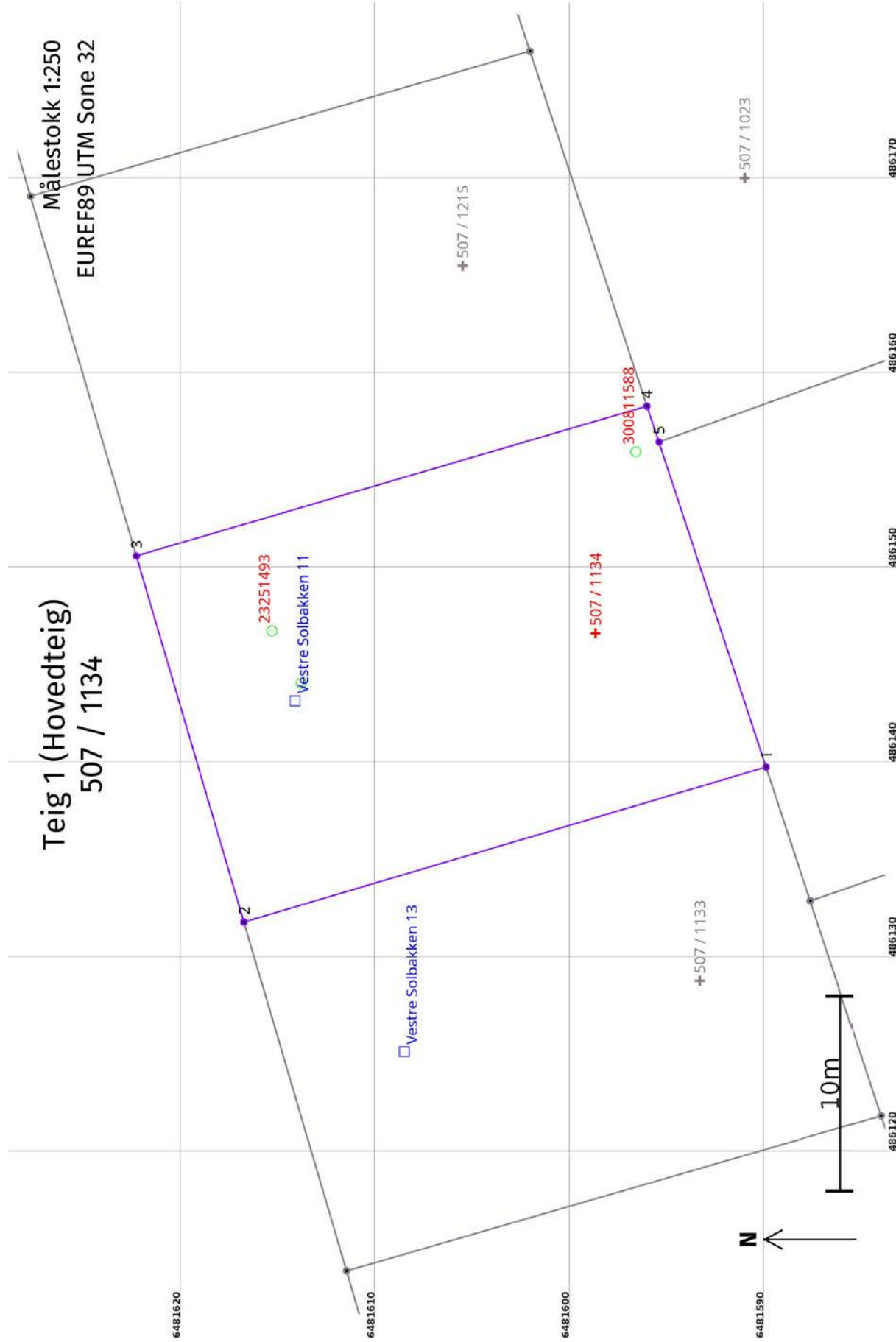
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten	
Bygningsnr:	23 251 493
Løpnr:	Bebygd areal:
0	
Ant. boliger:	
1	
Datoer	
Bruksareal bolig:	
152	
Ant. etasjer:	
2	
Bruksareal annet:	
0	
Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	
152	
Avløp:	
0	
Har heis:	
Nei	
Bruttoareal bolig:	
0	
Bruttoareal annet:	
0	
Bruttoareal totalt:	
10	
Alternativt areal:	
18	
Alternativt areal 2:	
18	
Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	
01.01.1967	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer	
Etasje	Antall boenheter
BRA bolig	
BRA annet	
BRA totalt	
BTA bolig	
BTA annet	
BTA totalt	
Alt. areal	
Alt. areal 2	
H01	1
78	
0	
78	
0	
74	
0	
74	
0	
0	
10	
18	
Bruksenheter	
Bruksenhetsnummer	
Bruksenhetstype	
Bruksareal	
Ant. rom	
Kjøkkentilgang	
Bad	
WC	
0	
0	
507/1134	
Matrikkelenhet	



20.05.2025 13:30

Side 6 av 8



20.05.2025 13:30

Side 7 av 8

Areal og koordinater						
Areal: 540,5		Arealmerknad:				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		
Nord:		Øst:		486147		
Ytre avgrensing						
Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype /		Nøyaktighet (SD i cm)
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	
1	6481590,11	486139,71	27,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
2	6481616,93	486131,75		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
3	6481622,46	486150,54	19,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
4	6481596,23	486158,23	27,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
5	6481595,61	486156,39	1,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
			17,56			

		Matrikkelrapport	MAT0001	Samlet rapport for matrikkelenhet		 Kartverket
---	--	------------------	---------	-----------------------------------	--	--

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	20.05.2025 kl. 13:52
Gårdsnummer:	507	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	1269		

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.12.1971
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 507 / 1269	3 793,2 m2

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		130392	ANDERSEN ANNA MARIT BLEIE	VESTRE SOLBAKKEN 3
Hjemmelshaver		250471	ESKEDAL ROGER EMBLEM	4846 ARENDAL Vestre Solbakken 7
Hjemmelshaver		110167	GRUNDE HILDE	4846 ARENDAL Oddenveien 30
Hjemmelshaver		210682	GRØNÅSEN RUNE	4847 ARENDAL Vestre Solbakken 13
Hjemmelshaver		130881	KRAKSTAD ANNETT	4846 ARENDAL Vestre Solbakken 9
Hjemmelshaver		111181	KRAKSTAD SVEIN OLAV	4846 ARENDAL Vestre Solbakken 9
Hjemmelshaver		030790	LAGATOR DAMIR	H0101 VESTRE SOLBAKKEN 3
Hjemmelshaver		191045	NILSEN TRYGVE	4846 ARENDAL VESTRE SOLBAKKEN 15
Hjemmelshaver		100673	OLSEN DAG ARNE	4846 ARENDAL VESTRE SOLBAKKEN 5
Hjemmelshaver		270657	REMØY TONY	4846 ARENDAL Oddenveien 30
Hjemmelshaver		100234	THORSTENSEN REIN SAMUEL	H0101 VESTRE SOLBAKKEN 17
Hjemmelshaver		091075	TRINET ORATHAI	4846 ARENDAL Vestre Solbakken 7

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240583	TVEITE TRINE MARIE		Vestre Solbakken 13 4846 ARENDAL	1 / 16

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6481641	486152	3 793,2 m2

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

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 507/1269		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/1269		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til:	0906 - 507/1269	smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert fra:	0903 - 7/1269		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	Var 903 - 7/1269/0/0				
Kart- og delingsforretning	10.12.1971				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/952	-3 700
Mottaker	0903 - 7/1269	3 700

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 720 770		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		18	Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6481626 Øst: 486126		Bruksareal totalt:		18	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0		
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Alternativt areal:		0		
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0		
Oppvarming:								

Etasjer		BTA bolig		BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje		H01		0	18	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetstype		Bruksenhetsnummer		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
Adresse		Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	507/1269

Kontaktpersoner		Bruksenhet		Adresse	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn	
Tiltakshaver		THORKILDSEN ERIK		VESTRE SOLBAKKEN 13 4846 ARENDAL	

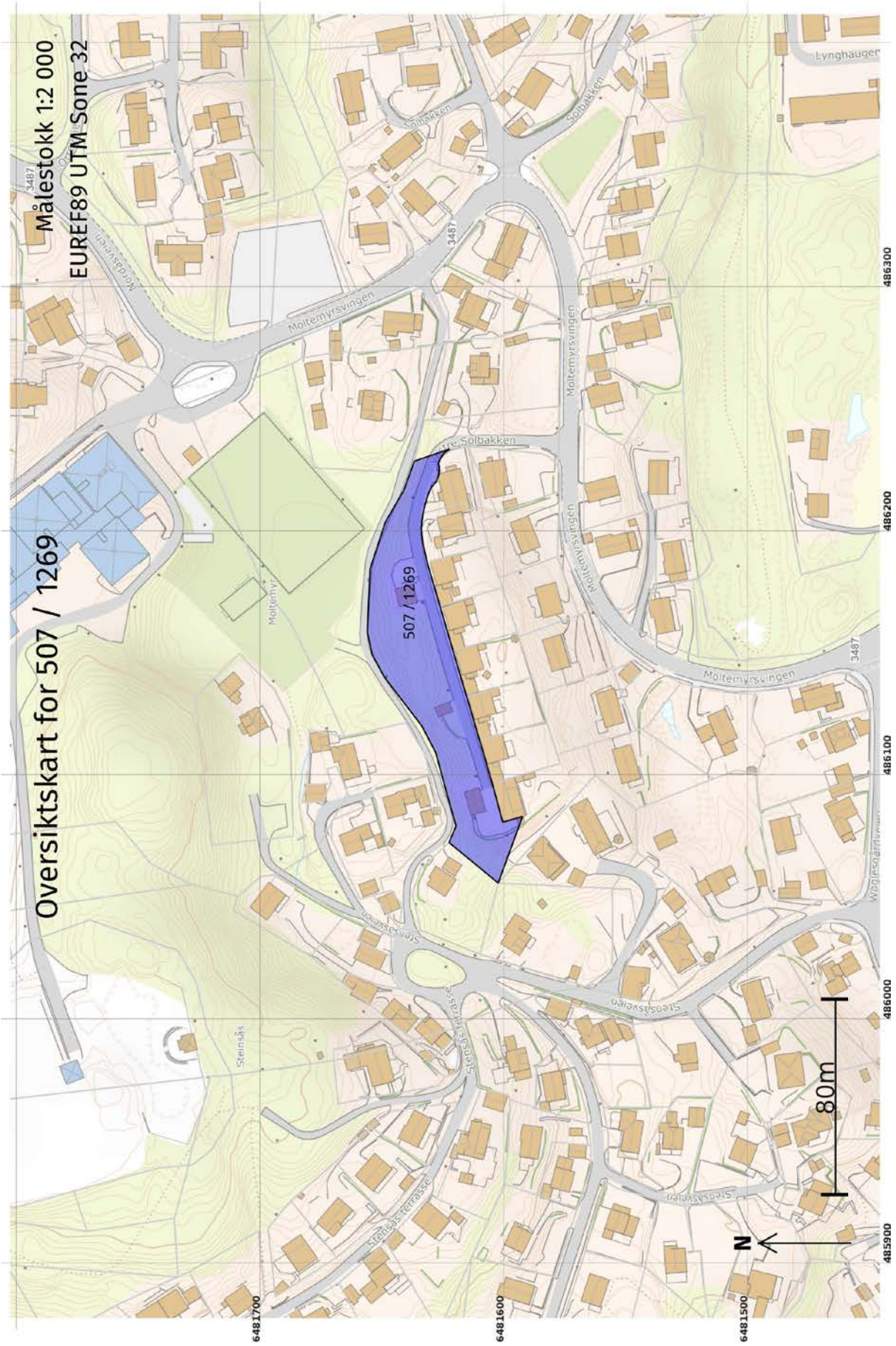
Bygningsnr: 21 617 598		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		38	Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6481641 Øst: 486173		Bruksareal totalt:		38	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0		
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Alternativt areal:		0		
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0		
Oppvarming:								

Etasjer		BTA bolig		BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje		H01		0	38	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetstype		Bruksenhetsnummer		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
Adresse		Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	507/1269

20.05.2025 13:52

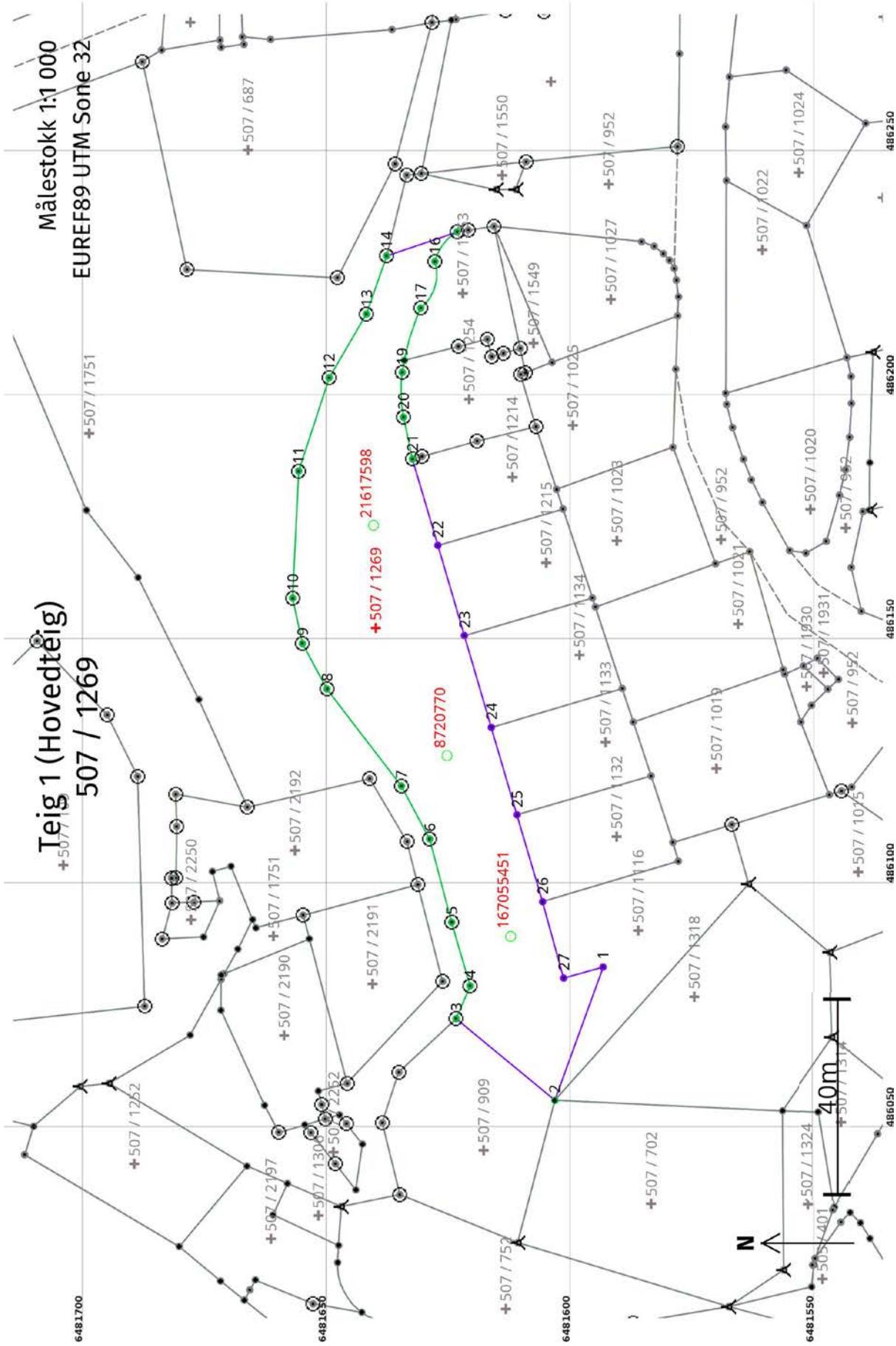
Kontaktpersoner			Bruksenhet		Adresse	
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn				
Tiltakshaver	NILSEN ARNT H.					
Bygningsnr:	167 055 451	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481613 Øst: 486089	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	0	0	48	48	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang
	Unummerert bruksenhet		0		0	0
Kontaktpersoner						
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet			
Tiltakshaver	THORSTENSEN REIN		Vestre Solbakken 17			
			4846 Arendal			

20.05.2025 13:52



20.05.2025 13:52

Side 6 av 9



20.05.2025 13:52

Side 7 av 9

Areal og koordinater

Areal: 3 793,2 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481641 Øst: 486152

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Nord: 6481641 Øst: 486152

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6481594,04	486082,70	29,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6481603,92	486055,40	26,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6481624,15	486072,13	7,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	
4	6481621,29	486078,84	13,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6481625,07	486091,86	17,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6481629,57	486108,89	12,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6481635,37	486119,74	25,06	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	6481650,64	486139,61	10,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6481655,65	486148,91	9,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
10	6481657,64	486158,19	26,05	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
11	6481656,41	486184,21	20,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
12	6481650,18	486203,33	15,11	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
13	6481642,52	486216,36	12,58	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode		Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde (m)	Linjeinformasjon			
14	6481638,41	486228,25	15,30	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
15	6481623,93	486233,18	7,80	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	36	
16	6481628,49	486227,09	10,55	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
17	6481631,41	486217,57	11,23	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
18	6481634,76	486206,88	2,52	Umerket	10 Terrengmålt	14	
19	6481635,18	486204,40	9,21	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
20	6481634,94	486195,23	8,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
21	6481633,08	486186,67	18,42	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
22	6481627,89	486169,00	19,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
23	6481622,46	486150,54	19,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
24	6481616,93	486131,75	18,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
25	6481611,66	486113,85	18,55	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
26	6481606,42	486096,06	16,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
27	6481602,11	486080,43	8,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Ordre: 76688

Eiendom: 4203-507/1134
Vestre Solbakken 11
4846 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL KOMMUNE, 20.05.2025 13:29:

Levert til kunde

Hei. Det finnes ikke ferdigattest på denne eiendommen. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen



Trykt på selvkopierende papir

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

Arendal

Byggeplass (adresse)

Vestre Solbakken,

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsellnr.

507

1134

Eier/fester av tomt

Laili Høen

Adresse

Vestre Solbakken 11

Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Skiftet privat VA. nett ikt. rør legger melding dat 7/2. 2000.

Sted, dato

23/3. 01

Autorisert rørleggers underskrift

[Signature]

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

☒ godkjennes på følgende betingelser mv.:
☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Hfr. godkjenning utfredlagt vilkår.

Skisse - se som byggetegning i rør legger melding.

Tilleggsinformasjon

Barcode

T02DD

167055532 507/1134 Fer

ARENDAL KOMMUNE

KOMMUNALTEKNIKK

Arbeidsnr.

0104800

Saksnr.

HET

29 JUN 2001

Art. kode P

507/1134

Art. kode S

MO6

Avvikling

026053/01

Sett

Gridering

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Arendal 04.01

Underskrift

H.E. Tørkeisen

96

97

Rørlegger Halvorsen as
Att: Gotaas Jørn
Myreneveien 21
4847 ARENDAL

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
TEEI0906	GID 507/1134	202320588	Trond Reinum	Arendal, 16.11.23

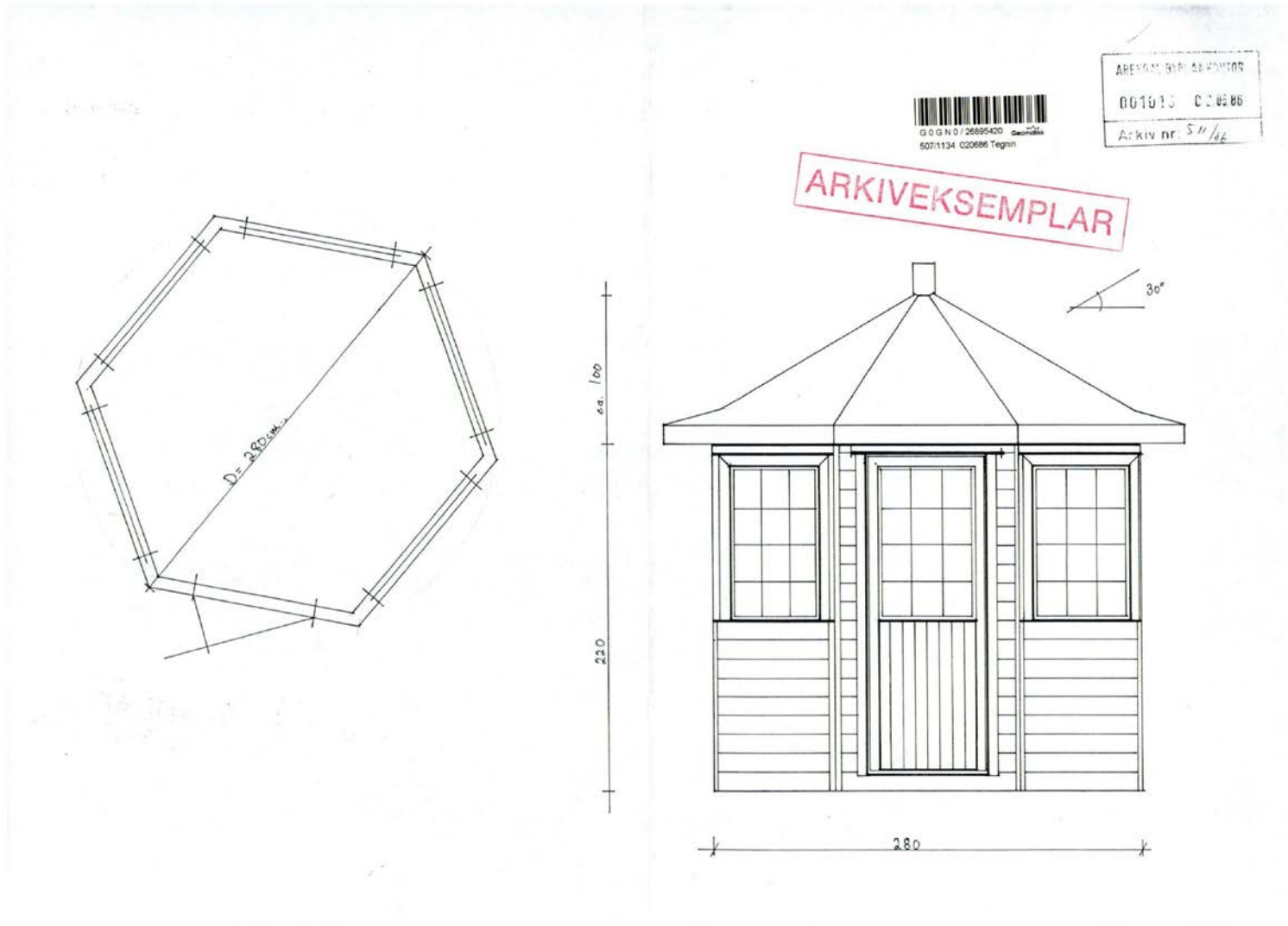
Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen507/1134 - Vestre Solbakken 11

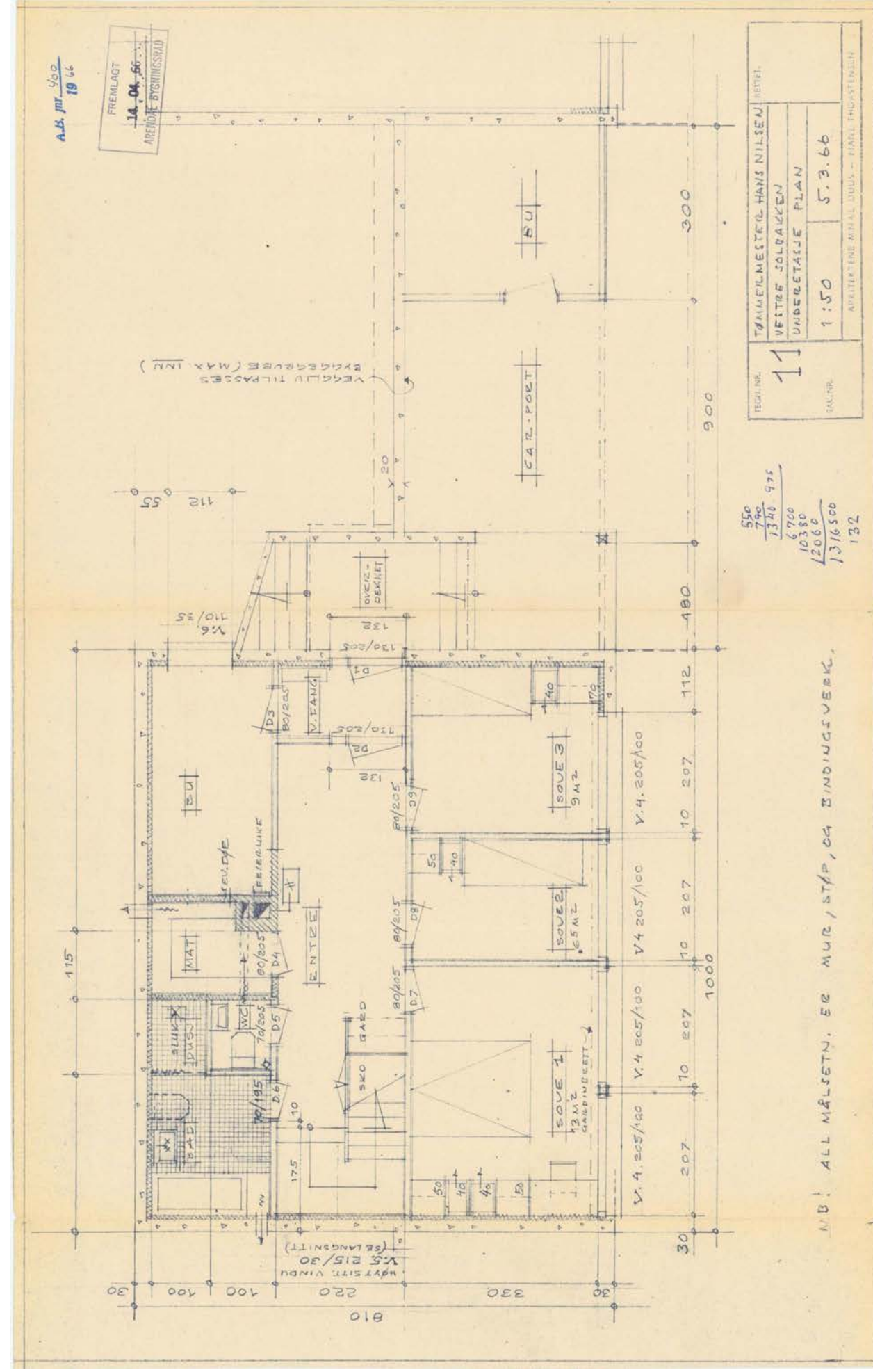
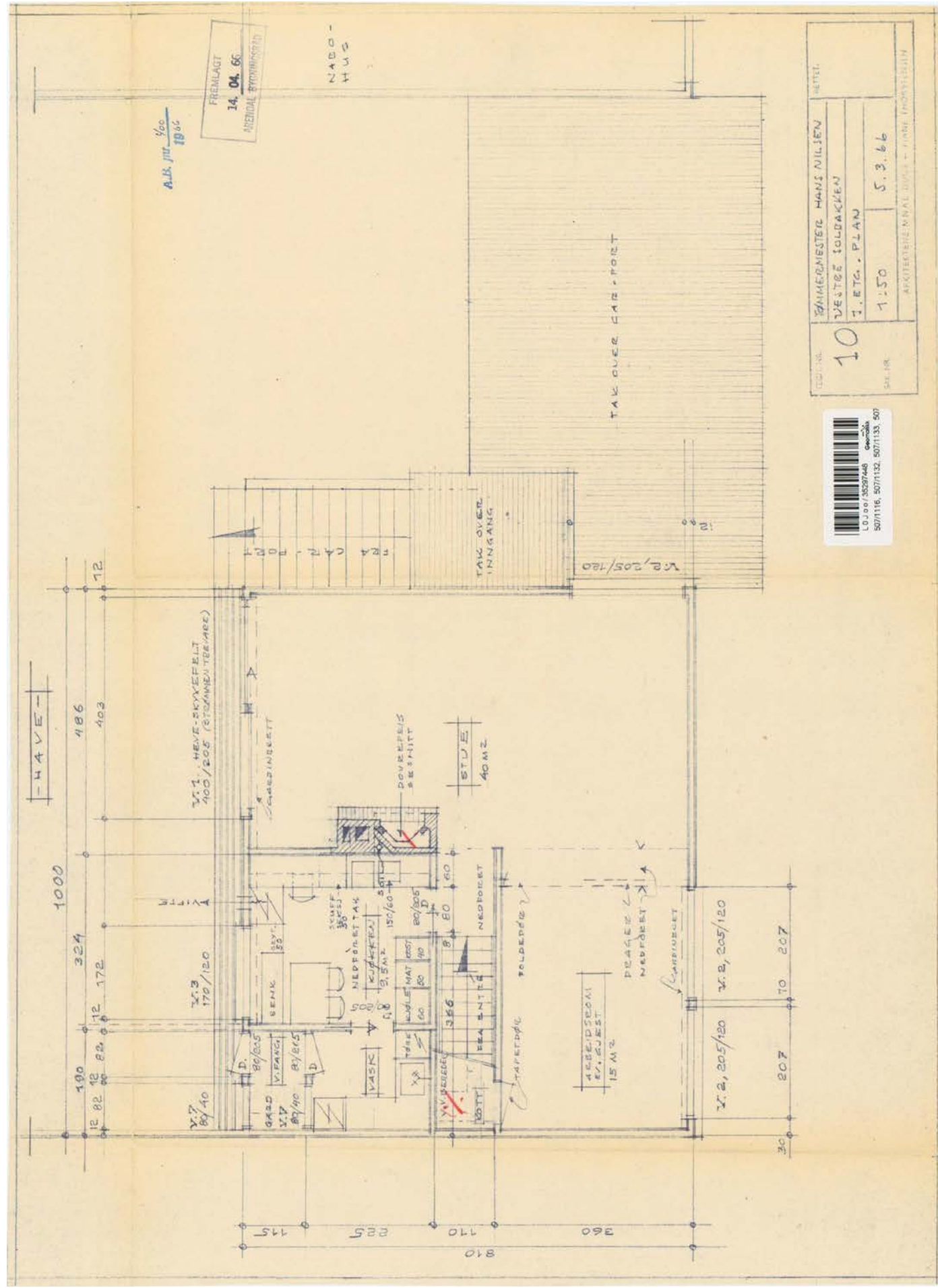
Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 507/1134 - Vestre Solbakken 11 er godkjent.

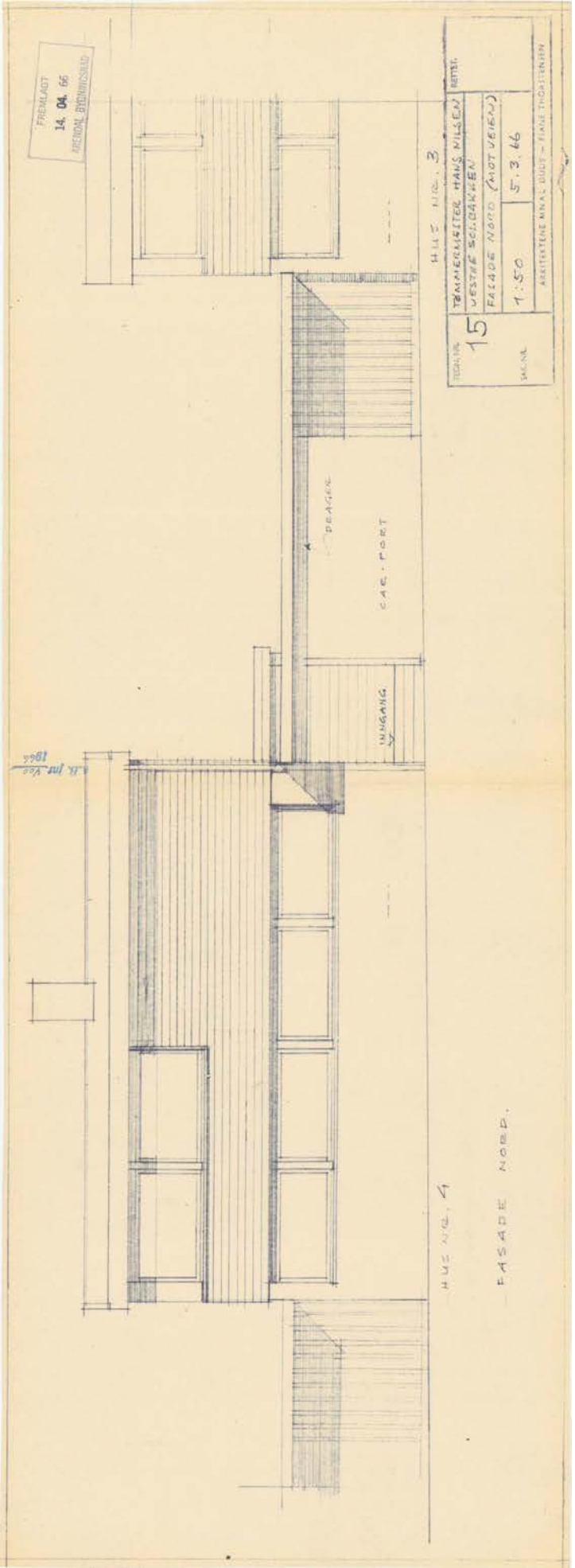
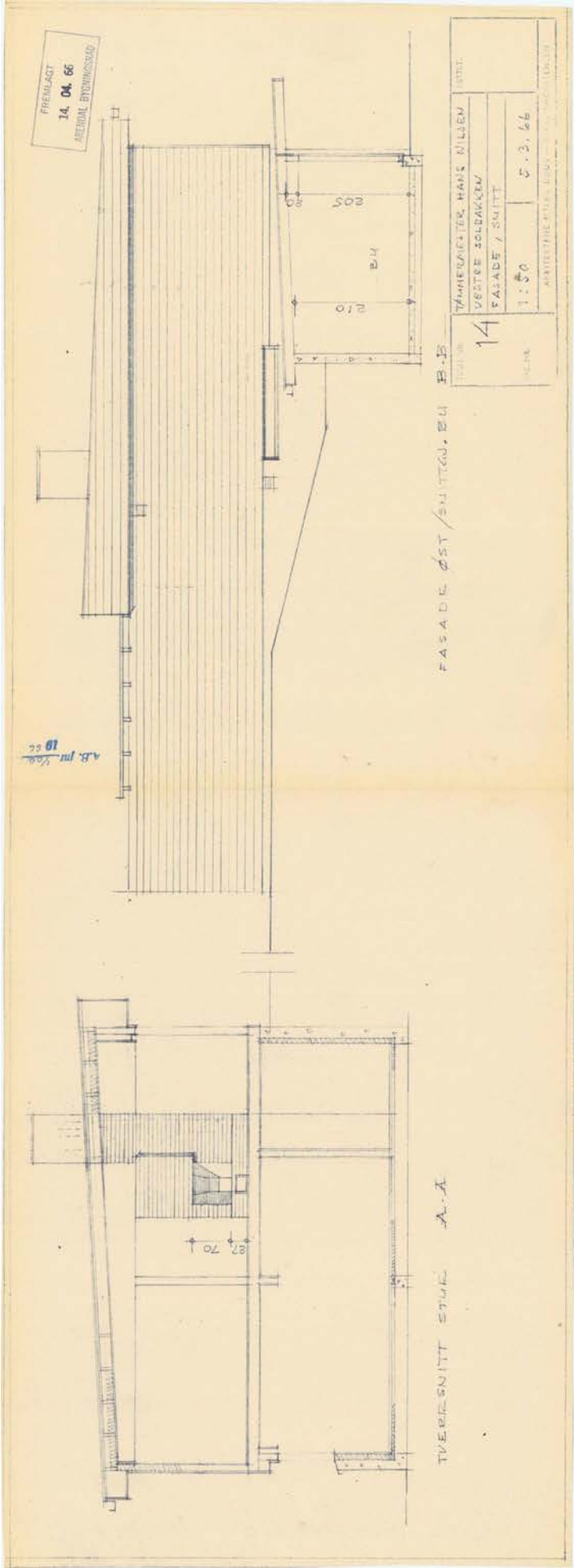
Med hilsen

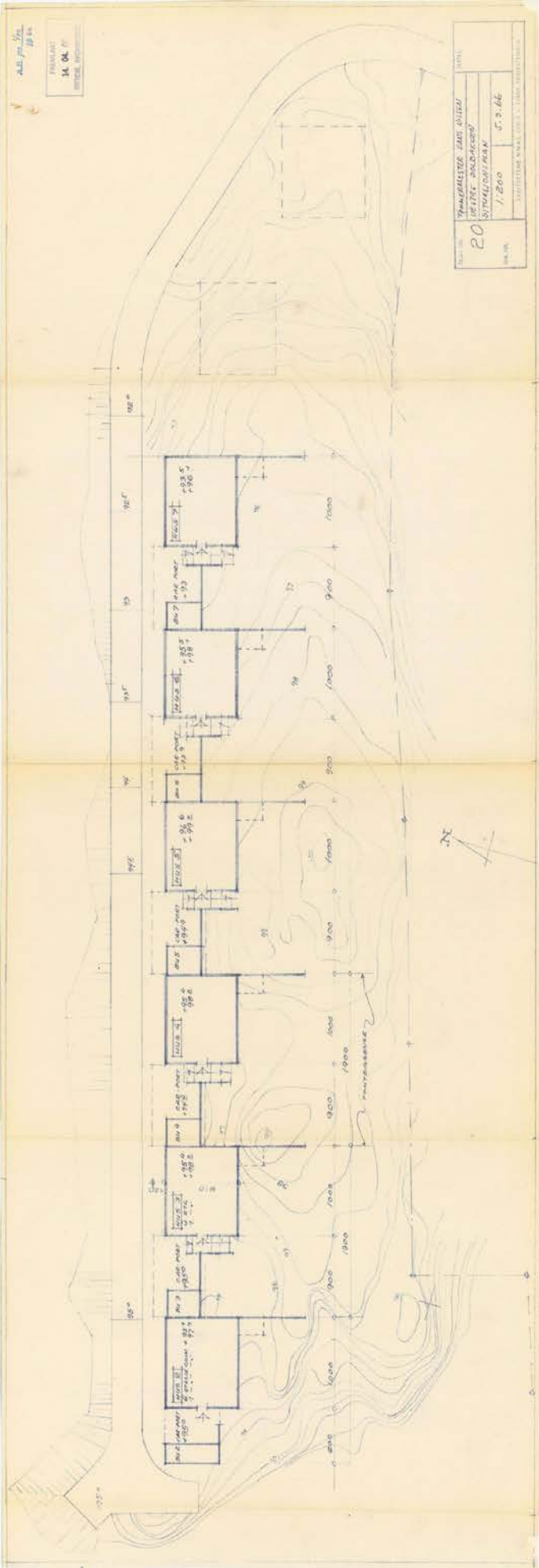
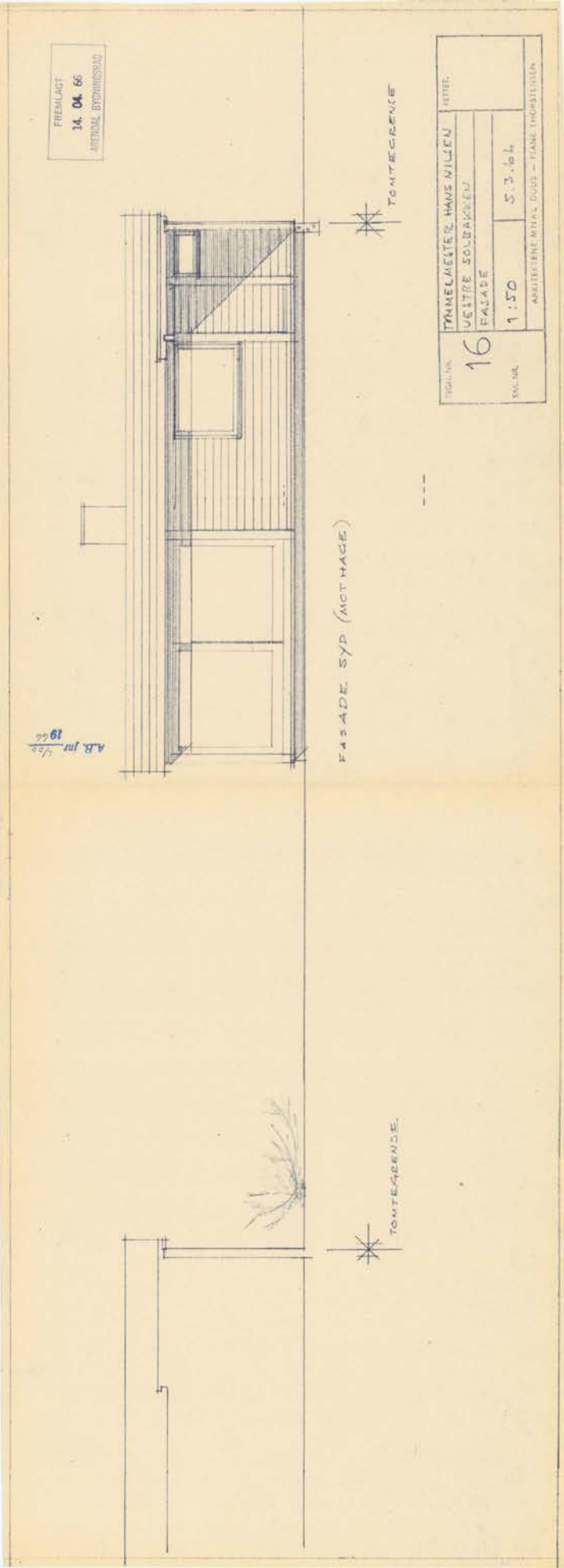
Trond Reinum
Saksbehandler

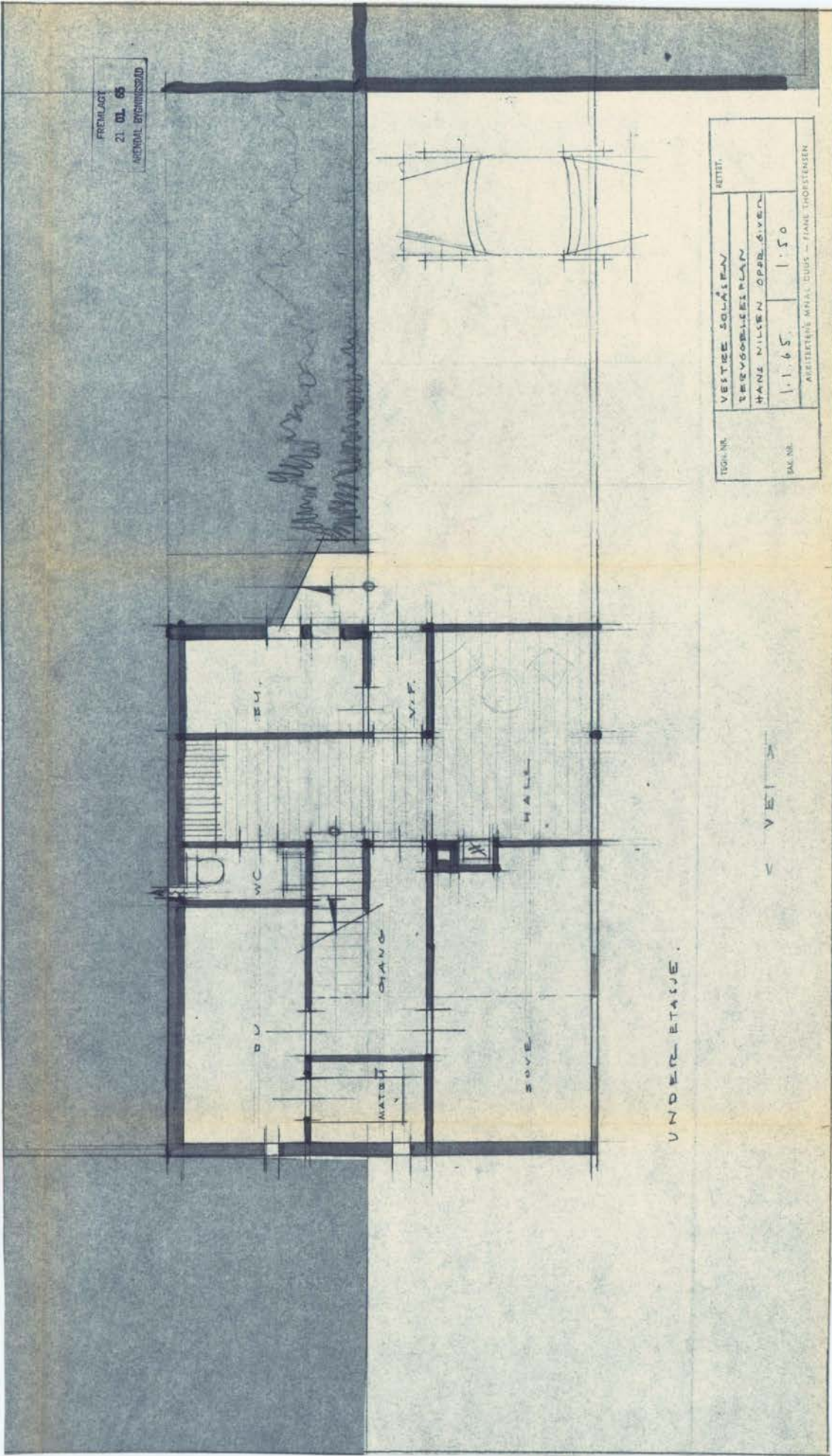
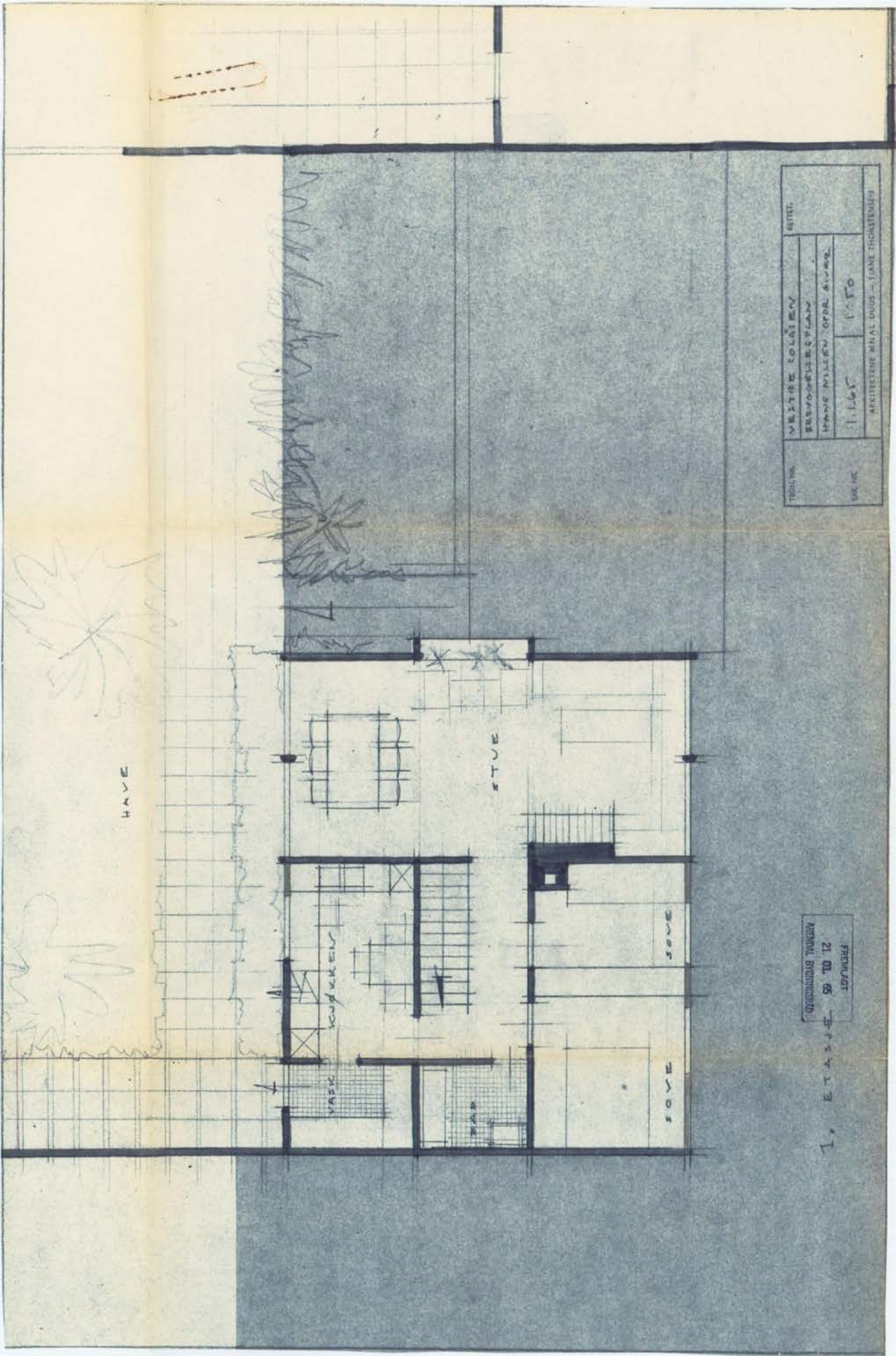
Brevet er godkjent elektronisk

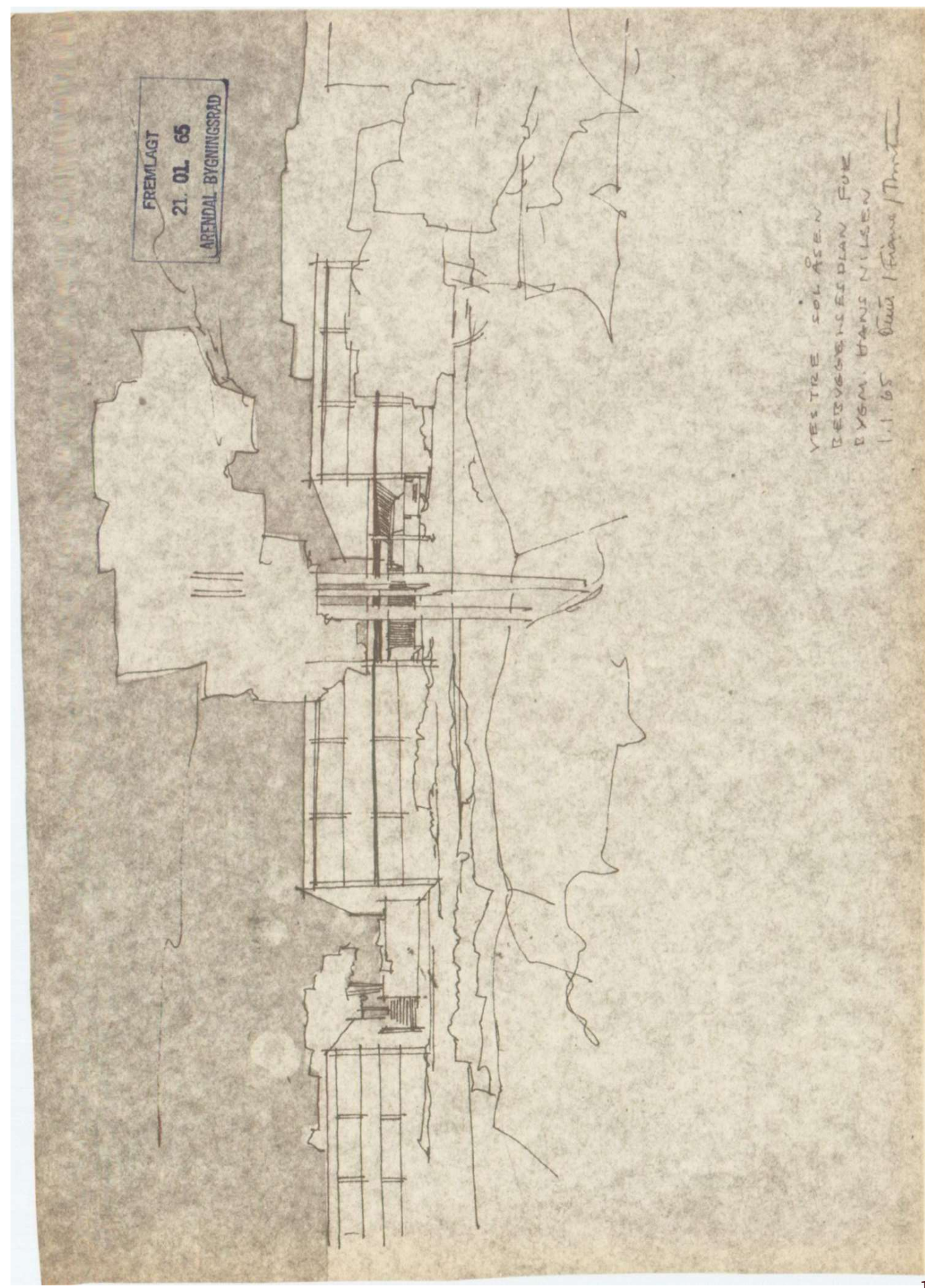
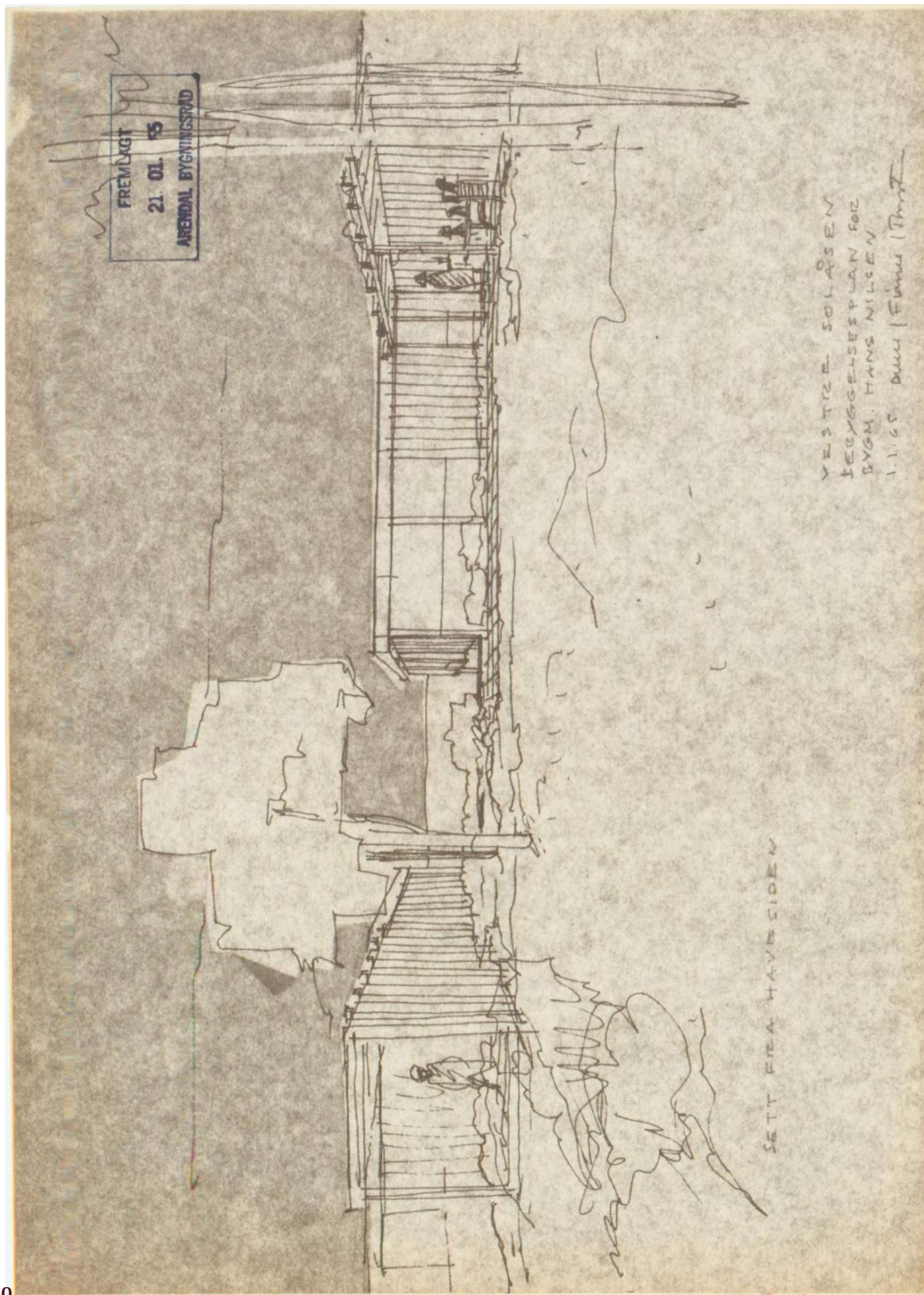












DG NR.
04472 141206
66

Arendal kommune bortfester herved til Hans Nilsen, født 16. desember 1914, en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 952 Barbu krets, til oppførelse av beboelseshus. I følge erklæring av 2. desember 1966 har parsellen fått matr. nr. 1134 Barbu krets, Vestre Solbakken. Parsellen er oppgitt å være 600,0 m². Det tas forbehold om å komme tilbake til tomtens størrelse ved den endelige oppmåling.

For tomten skal betales en innfestningsavgift stor kr. 3.000,-
Videre betales en årlig festeavgift stor kr. 88,00 å erlegge
etterskuddsvis innen hver års utgang ukrevet til kemneren i
Arendal. Det tas forbehold om rett til å regulere festeavgiften
når endelig oppmåling er foretatt.

Den årlige festeavgift og inntil 1 -ett- års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holdes seg til Hans Nilsen og pantets eventuelle senere eiere, men også til overenstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verveting i tilfelle søksmål mot såvel Hans Nilsen som pantets eventuelle senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av festeren og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren retter seg etter den tomteplan og de byggregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for festerens regning. Kommunen bærer ikke noe ansvar for vanntrykket. Likedan har ikke kommunen noen form for forpliktelser for såvidt angår den anlagte vei fra Moltemyrsvingen til tomtfeltet på Vestre Solbakken. Wien er underlagt privat vedlikehold.

Festeren betaler alle utgiftene ved overdragelsen herunder utgiftene til konduktørforretning, jfr. tinglysingserklæring av 2. desember 1966.

Grunnleien betales fra 1. januar 1967.

Arendal, 13. desember 1966.

Jens T. Thommesen
Ordfører

K.M. Havig
Rådman

Som fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 13/12- 1966.

Hans Nilsen.

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Hans Nilsen er over 21 år og at han egenhendig har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær.

1. Leif Thomassen
2. R. Baust

2/0

St.mrk.kr. 140.00

SKJØTE

Dokument nr. 7169 71

Arendal kommune bortfester herved til eierne av

matr.nr. 1116, Barbu krets: Rein Thorstensen

" " 1132, " " : Oddveig Halberg

" " 1133, " " : Kåre Gamlemshaug

" " 1134, " " : Ole Heen

" " 1214, " " : William Jørgensen

" " 1215, " " : Kåre Eimind

samt Hans Nilsen som eier av de gjenværende to tomter på byggefeltet på Vestre Solbakken, en parsell av kommunens eiendom matr.nr. 952 Barbu krets til et fellesareal. Ifølge konduktforretningen av 11. februar 1969 har parsellen et areal av 3.700 m² og har fått matr.nr. 1269, Barbu krets.

Eiendommen skal de forannevnte fordele med 1/8 på hver, idet dog Hans Nilsen står som eier av 2/8 på grunn av to tomter som ikke er bebygget.

For arealet betales festeavgift med kr. 540,-.

Festeavgiften erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kommunen i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra 1/1-1971.

Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett- års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til forannevnte eiere og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortsølge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår:

Arendal forlikerråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel nåværende som fremtidige eiere av de forannevnte eiendommer.

Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder ansebring) av veier måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for festernes regning.

Spesielle vilkår:

Arealet skal ikke bebygges med ligge som et felles friareal for eiendommene.

Festernes betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktforretning av 11-2-1969.

ARENDALE KOMMUNE 10. november 1971.

Stian W. Erichsen
Ordfører

K. M. Havig
Rådmann

Som fester vedtar vi skjøtet.

Arendal, den 14 september 1971:

Rein Thorstensen

Oddveig Halberg

Ole Heen - sign.

Kåre Eimind - sign.

William Jørgensen - sign.

Hans Nilsen - sign.

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Rein Thorstensen, Oddveig Halberg, Ole Heen, Kåre Eimind, William Jørgensen, Hans Nilsen og Kåre Gamlemshaug har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 20 år.

1. Sigrid Baas - sign.

2. Oddveig K. Knutsen? (sign.)

Nabolagsprofil

Vestre Solbakken 11 - Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Moltemyrsvingen Linje 110, N110	3 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	21 min	1.9 km
Kristiansand Kjevik	51 min	

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min	0.5 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	12 min	1.1 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	6 min	2.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	8 min	2.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	12 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm...	16 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

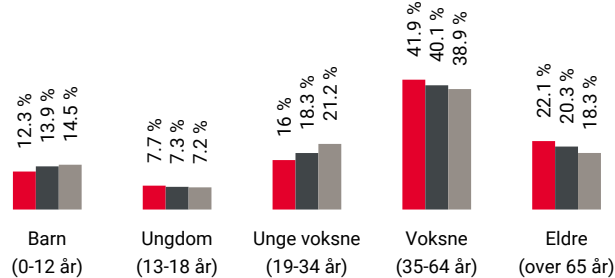


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min	0.9 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	14 min	1.3 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	15 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	10 min	0.9 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	15 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

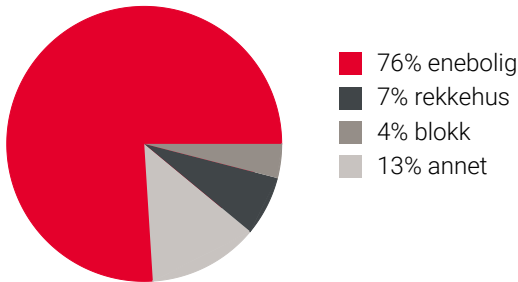


Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Moltemyr skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min	0.5 km
Kringkollen aktivitetsområde Ballspill	6 min	0.5 km
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min	
MOVA Arendal Sentrum	7 min	

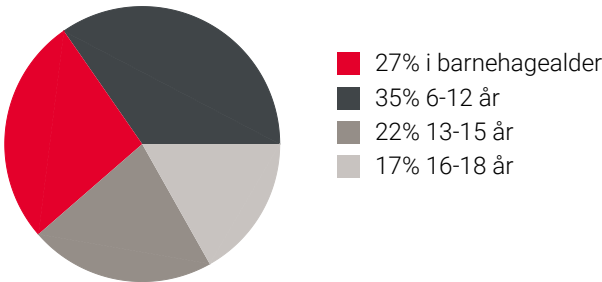
Boligmasse



Varer/Tjenester

ALTI Harebakken	21 min
Sykehusapoteket Arendal	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



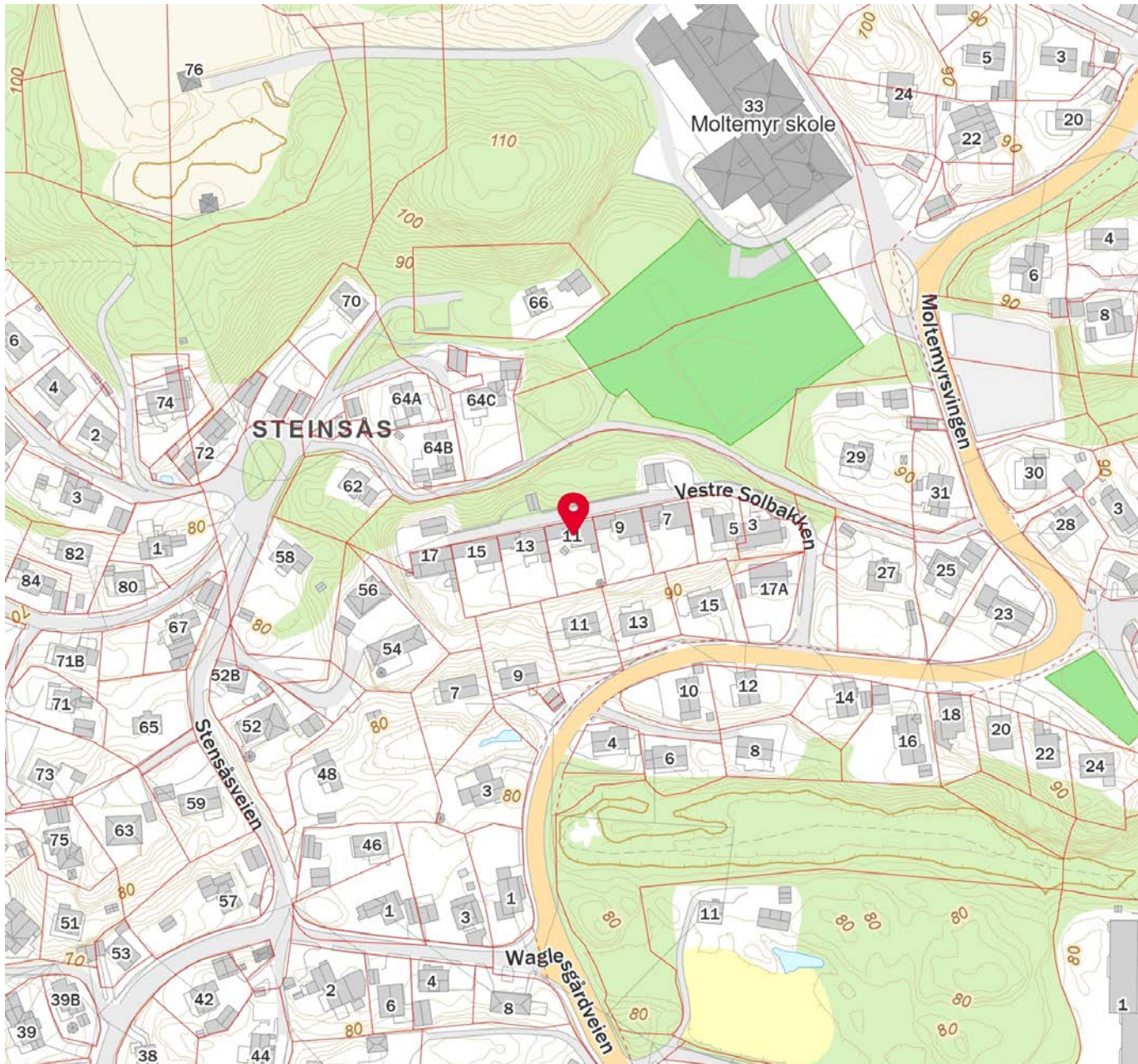
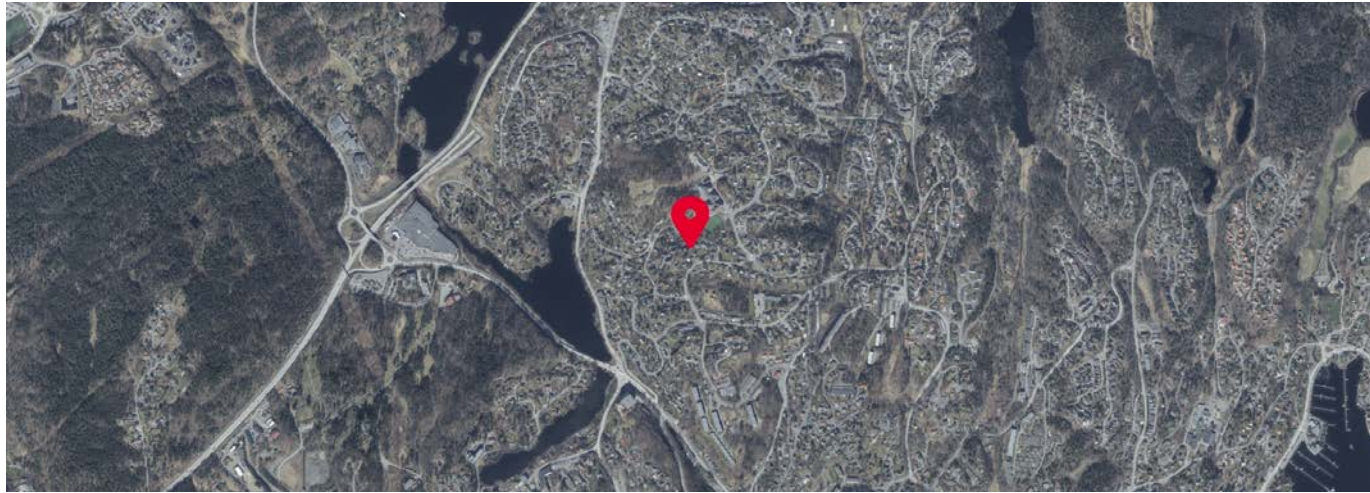
Familiesammensetning



0%	56%
Grasåsen/Waglesgård	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.

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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestre Solbakken 11
4846 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremtidet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre