NORDVIK

Slottheia 6

3 soverom | 155 kvm | Enebolig



Velkommen til

Slottheia 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
70	Vedlegg
77	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.10.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig enebolig i blindvei - Solrike og skjermede uteområder -Stor hage -Garasje -Populær og sentralt beliggenhet

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**80 840,-**
Totalpris	**3 270 840,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

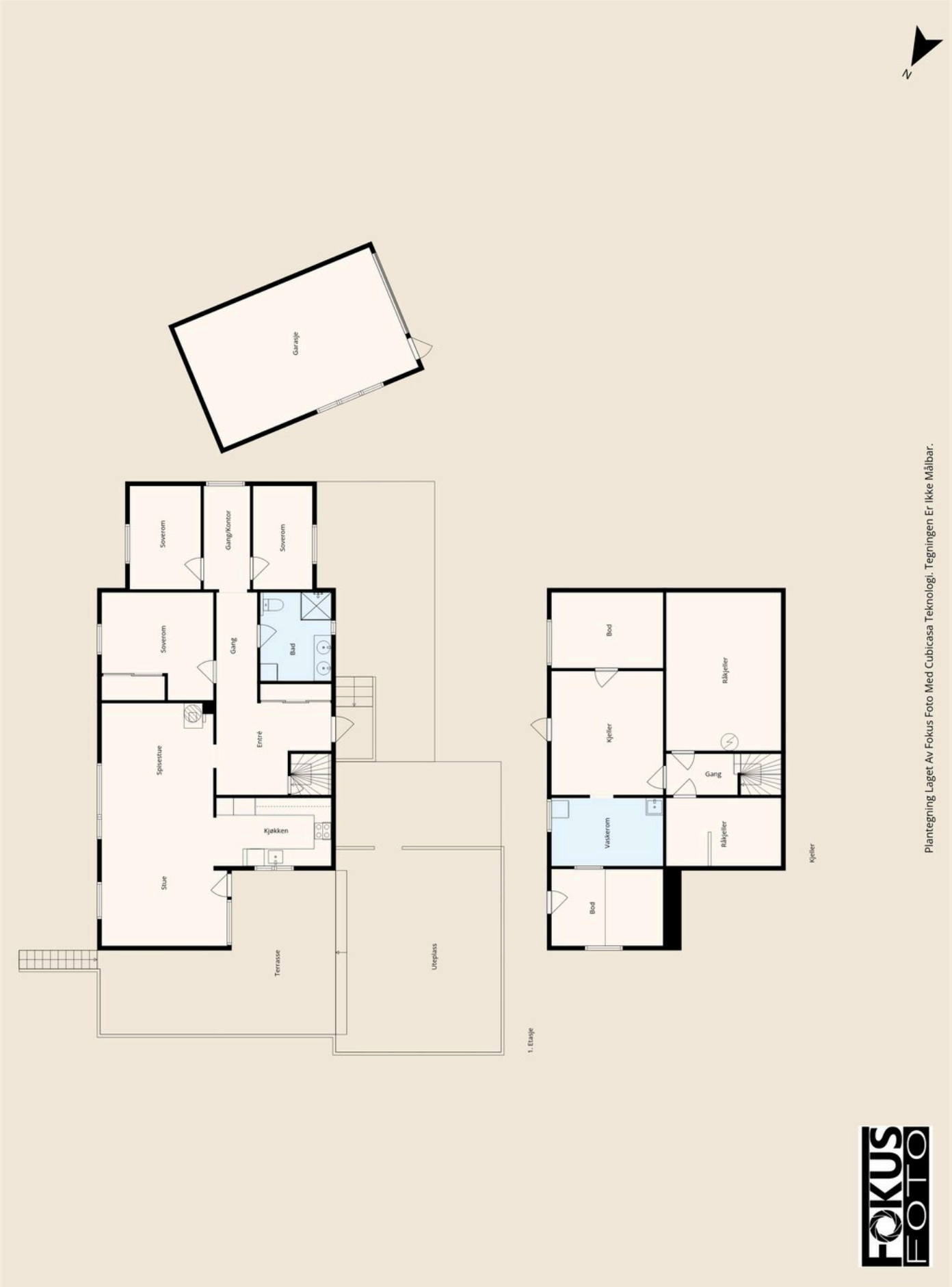
Kort fortalt

Enebolig i blindvei med fine, skjermede uteområder på Bjorbekk. Tomten har sol fra morgen til kveld, stor og frodig hage, terrasse, flere uteplasser og bålplass, så det er lett å flytte seg etter sol og vind. Boligen byr bla. på romslig stue og spisestue med utgang til terrasse og hage, delvis adskilt kjøkken, tre soverom og et pent bad. I underetasjen er det et stort kjellerrom med direkte utgang til hagen, vaskerom og god lagringsplass. Garasje og parkering på egen tomt. Området er barnevennlig og ligger ca. 4 km fra Arendal sentrum, med buss like ved og kort vei til skoler, barnehager og butikker. Vil du ut, har du badeplasser langs Nidelva, turstier i Åsbieskogen og Høyåsen skogsbad rett i nærheten.

- Solrikt
- Sentralt
- Rolig og barnevennlig
- Fine og skjermede uteområder

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 49 kvm









Peisovnen står midt i rommet og gir en lun og koselig stemning på kalde kvelder, mens varmepumpen sørger for effektiv oppvarming.





Stor og lys stue som naturlig deler seg i soner, med TV-krok i den ene delen og spisestue i den andre.

Store vindusflater mot hagen, som nylig er skiftet, slipper inn mye dagslys.













Boligen har totalt 3 soverom.





Mellom soverom 2 og 3 er det et lite gangareal som kan innredes etter eget ønske.

Soverom 3 gir fleksibilitet og kan enkelt tilpasses familiens behov, enten som barnerom, gjesterom eller et rolig hjemmekontor.







Her får du en familievennlig enebolig i blindvei med fine, skjermede uteområder på Bjorbekk.





Boligen ligger i sjønære omgivelser i et rolig og etablert boligområde, ca. 4 km fra Arendal sentrum. Her bor man med gode naboer som stiller opp for hverandre, og området oppleves som trygt og hyggelig å bo i.

God plass til parkering i garasje og på eget gårdstun.









Fra terassen har du trapp ned til hagen.





Tomten har sol fra morgen til kveld, stor og frodig hage, terrasse, flere uteplasser og bålplass, så det er lett å flytte seg etter sol og vind

Her har du god plass til å innrede etter eget ønske.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0244/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slottheia 6, 4824 BJORBEKK
Gnr 436, bnr 284 / Gnr 436, bnr 528 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Ane Thorbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 270 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 182 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Vaskerom, gang, div. boder.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 3 soverom.
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig takhøyde i kjelleretasjen er ca. 1,97m.

Solforhold
Gode solforhold. Selger opplyser om å ha formiddagssol i hagen og kveldssol til ca. kl. 20-21 på verandaen.

Innhold
U-etasje: Vaskerom, gang, div. boder.
1.etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 3 soverom.

Garasje

Standard
- 1.etasje -

Entré
Romslig entré med fliser og varmekabler på gulvet og malte veggflater. Skyvedørsgarderoben gir god plass til yttertøy og sko, og det er godt å ha litt albuerom når hele familien skal inn og ut samtidig. Herfra er det tilgang ned til kjelleren, og i gangen er det luke til loftet.

Stue
Stor og lys stue som naturlig deler seg i soner, med TV-

krok i den ene delen og spisestue i den andre. Peisovnen står midt i rommet og gir en lun og koselig stemning på kalde kvelder, mens varmepumpen sørger for effektiv oppvarming. Store vindusflater mot hagen, som nylig er skiftet, slipper inn mye dagslys. Fra stuen er det utgang til solrik veranda.

Kjøkken
Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen, så du får litt avstand til matlagingen samtidig som du er nær resten av huset. Det ble oppgradert i 2012 og har hvit Ikea-innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer gir et ryddig og helhetlig uttrykk, og gulvet har laminat.

Bad
Pent og tidløst bad fra 2012, innredet med to servanter, dusjvegger og vegghengt toalett. Badet har også opplegg til vaskemaskin, noe som er praktisk i en travel hverdag.

Soverom
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe, og de to andre soverommene har god plass til seng og oppbevaring. Mellom rommene er det et lite gangareal som kan innredes etter eget ønske, for eksempel som walk-in-garderobe.

- U.etasje -

Kjellerrom
Stort kjellerrom med direkte utgang til hagen. Her er det god plass til lagring, og rommet egner seg godt til hobby, verksted eller oppbevaring av sykler og hageutstyr.

Vaskerom
Vaskerommet er av eldre dato og har kum og opplegg for vaskemaskin.

Boder
To boder i kjelleren og en utvendig bod gir god plass til sesongutstyr, verktøy og alt annet som trenger en fast plass.

Diverse:
- Pipe er i teglstein
-Stoppekran er montert i vaskerom
- VVS bereder à 2010 modell, 200 liter, montert i kryprom mot syd.
- Varmepumpe à 2010 modell montert i stue

Parkering
Parkering i garasje og god plass til parkering på eget gårdstun.

Modernisering og påkostninger
Seler opplyser om følgende oppgraderinger:
- Skiftet tak
- Reparerte pipe
- Skiftet kledning og vinduer på siden av huset mot hagen, utenom delen som ble bygget på
- Bygget gjerde ut fra verandaen
- Bygget trapp fra veranda ned til hagen
- Bygget gjerde rundt hele hagen
- Nytt kjøleskap

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. august 2020
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 3254446
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Vet at det har blitt gjort noe da badet er veldig moderne, men vet ikke noe om hvem som har gjort det
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Vedlikehold AS. Det ble skiftet tak og pipen ble fikset, og det ble gjort i juni 2023.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Nei
Eventuell kommentar: Det har blitt både bygget på og endret etter opprinnelig byggeår. Det er ganske moderne og etter hva jeg husker ble mye gjort i 2010, men jeg kjenner ikke til noe mer rundt det.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Vedlikehold AS. Det ble skiftet kledning og vinduer på siden av huset ut mot hagen, utenom delen som er nyere bygget. Det var også sommeren 2023.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Pipen var sprekt eller noe mener jeg på, og det ble fikset da det ble skiftet tak.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også

sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Har oppbevart en sofa i kjelleren og den så litt muggen ut, så da er det vel fuktig.

Offentlige og private forhold
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Naboen holder på å pusse opp, men han har kommet veldig langt og jeg kan ikke si at det har brydd meg noe
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Er fuktskade på gulvet i den nyeste delen av huset etter at katten tisset der noen ganger. Det er sentralstøvsuger, men den er ødelagt. Usikker årsak. Verandadøren kan ikke låses og bør skiftes. Markisen på veranda er knekt.

Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur,TG 2
Grunnmur består av betong og sementblokker, har normal elde iht. alder.
Deler av grunnmur står på fjell.
Tilbygg mot syd er med støpt såle på mark.

Enkelte riss/sprekker er observert utvendig på mur.
Betongtrapp og dekke på vest og østsiden er støpt i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom.

Årsak:

Trapper og dekke er utførelse og sprekker/riss er naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens:

Økt fuktbelasting på mur. Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Fukt påvist i kjeller, tilsier mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur.

Dreneringen har behov for utbedring for å kunne oppnå en tørr kjeller.
Deler av grunnmuren står direkte på fjell, noe som vanskeliggjør dreneringsarbeidet.

Årsak:

Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens:

Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Tomt skråner mot øst, nedløp ledes til terreng.
Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering,TG 2
Vannrør er i galvanisert stål og avløp er av ukjent type, er offentlig tilkoblet.

Vann og avløp har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon,TG 2
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Kan lekke inn vann bak vassheller. Over tid kan dette føre til fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for konstruksjonen, samt økt risiko for skjulte skader

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Kledning har behov for noe vedlikehold mht. maling, hovedsakelig gavelvegg side syd.
På vegg mot øst står flere spiker dypt i kledningen.

Årsak:

Utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen. Over tid kan dette føre til økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser, råte og forkortet levetid for kledningen. For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre med isolerglass, enkelte er i plast, vinduer i mur er i tre med enkelt glass.
Vinduer har varierende alder, plast vinduer og enkelte vinduer i tre er av nyere dato.

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

Vinduer i mur mangler beslag under karm og har behov for vedlikehold.
Vinduer mot øst i kjeller har råte og er modne for utskifting.
Enkelte vinduer har isolerglass av en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:

Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning. Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt. Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdører og balkongdør er i tre.

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

Ytterdører i kjeller har råte i bunn av karm, har behov for utbedring og mangler beslag under dør.
Balkongdør av eldre dato har behov for vedlikehold og alder på isolerglass medfører usikker framtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid. Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning. Manglende beslag medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner. Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Yttertak
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking består av betongtakstein og undertak med bord og papp, er i fra 2023.

Det er observert et knekt takstein side vest.

Årsak:

Mekanisk belastning.

Konsekvens:

Økt fukt påkjenning på undertak og sløyfe/lekter, kan føre til fukt og råteskader på sikt.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Grunnmur er i betong og sementblokker, er tilbakefylt utvendig.
Synlig fjell i kryprom mot syd og nord, fjell mot nord er

fuktig.
Deler av kryprommene har liten innvendig takhøyde.
Hulltaking er ikke utført da murer er synlige.

Fukt målt i grunnmur og gulv langs yttervegger i samtlige rom.
Kjeller og kryprom er mangelfullt utluftet og fuktige.
Søyler for etasjeskille i krypkjeller mot syd står direkte på fjell/delvis støp fast.

Årsak:

Utførelse og mangelfull utlufting, aldrende drenering og mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens:

Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima. Søyler rett på fjell/i betong vil råtne på sikt.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad/vaskerom 1.etasje
A.2.1.1 Overflater – Vegger,TG 2
Veggene er med fliser.

Det er registrert svartsopp på silikonfuger i dusjsonen.

Årsak:

Fuktbelastning over tid i fra bruk.

Konsekvens:

Risiko for redusert levetid på silikonfugene og behov for utskifting på sikt.

A.2.1.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, nedsenk i dusj har fall til sluk, øvrig gulv er relativt flatt.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.

A.2.1.5 Ventilasjon,TG 2
Mekanisk avtrekk montert i vegg.

Ingen luftespalte under dør.

Årsak:

Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Våtrom (bad og vaskerom), Vaskerom kjeller
Samlet vurdering av vaskerom,TG 3
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:

Alder, manglende tettesjikt, ikke tilstrekkelig fall til sluk og manglende ventilasjon.

Konsekvens:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Rommet må renoveres, før utbedring kan utføres må utvendig drenering/fuktsikring utbedres for å oppnå tørr kjeller. Kostander vedrørende utbedring av drenering er ikke inkl. i estimatet.

Estimert kostnad: 150 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimatet omfatter demontering av diverse utstyr, meisling av gulv for utskifting av sluk og tilhørende avløpsrør, støping av nytt gulv og legging av nytt gulvbelegg på gulv og i våtsoner på vegger.

Kjøkken
A.2.2.1 Overflater – Vegger,TG 2
Veggene er med panelplater, har fuktskader ved oppvaskkum.

Årsak:

Vannsøl og lite egnet materiell.

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling.

A.2.2.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:

Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.

Konsekvens:

Laminatgulv på kjøkken medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

A.2.2.6 Innredning,TG 2
Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Benkeplate har stedvis misfarging i overflaten og kjøkkenskap under vask og enkelte fronter har noe fuktskader.

Årsak:

Bruksslitasje.

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk, kan forkorte levetiden på innredningen.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen,TG 2
Pipe er i teglstein.

Det er liten avstand til brennbart materialer i etasjeskillere.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt brannrisiko. Kontroll utført av fagkyndig anbefales, kan medføre fyringsforbud.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er med rør i rør og kobber.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Kobberrør har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Synlig avløpsrør er i plast, hovedsakelig av nyere dato.
Sluk i vaskerom ser ut til å være i støpejern.

Deler av rør har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 2010 modell, 200 liter, montert i kryprom mot syd.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen. Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe),TG 2
Varmepumpe à 2010 modell montert i stue.
Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Sentralstøvsuger er montert i kryprom nord-vest 2011 modell.

Alder på varmepumpe og sentralstøvsuger medfører usikker framtidig framtid iht. NS-3600.
Utedelen til varmepumpe har noe ulyd ved befaring, trenger service.

Årsak:

Alder og ulyd i varmepumpe.

Konsekvens:

Ut ifra alder på varmepumpe og sentralstøvsuger, kan skader plutselig oppstå.

Andre forhold for boligen innvendig
A.2.16.1 Andre forhold innvendig,TG 2
Parkett i tilbygg mot syd har misfarging og fuktskade i et område.

Årsak:

Årsaken er opplyst å være urin fra katt.

Konsekvens:

Skadet parkett har redusert levetid og kan ha behov for lokal utskifting.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG 2
Årsak:

Østveggen mangler musebånd bak kledningen og vindsperre er mangelfullt innfestet.

Konsekvens:

Åpninger i bunn av kledningen og ved vindsperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold, Garasje
,TG 2

Grunnmur:
Grunnmuren er i Leca.
Gulvet er støpt betong, har sprekker og setningsskader.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk uten kryssavstivning.
Ytterveggene er i tre med stående panel.
Flere bord har råte i bunn av kledningen og deler av kledning har lite avstand til terreng.

Takkonstruksjon:
Taket er med plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak er med sutak.

Port, vinduer og dører:
Leddport i tre, har noe råteskader og nedre del er skadet, er moden for utskifting.

Boddør i tre, har behov for vedlikehold mht. maling.

Bygningen har noen skjevheter/setninger, port er moden for utskifting og bygge har behov for vedlikehold/utbedringer.

Samlet TG2 er iht. NS-3600.

Årsak:

Setningsskader, råte i kledning, tilstand på port og manglende vedlikehold.

Konsekvens:

Forholdene medfører behov for vedlikehold og utbedringer, og enkelte bygningsdeler har redusert funksjon og restlevetid.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følger ikke med boligen i salget: Gardiner og lampe i TV stua følger ikke med, heller ikke lampeskjermen på hovedsoverommet.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmeppumpe
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 272 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 229,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Brøyting fordeles på naboene og det avhenger av mengde snø som kommer. Ligger mellom 2000-5000,- pr år.

Eiendomsskatt
Kr 5 675,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 714 360,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 857 441,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3254446

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Vet ikke

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 649 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i sjønære omgivelser i et rolig og etablert boligområde, ca. 4 km fra Arendal sentrum. Her bor man med gode naboer som stiller opp for hverandre, og området oppleves som trygt og hyggelig å bo i.

Bussholdeplassen ligger kun et minutts gange fra døren, og det er gode bussforbindelser videre mot sentrum. Matbutikk, apotek og kafé nås på 15–20 minutter til fots, og Asdal barne- og ungdomsskole ligger om lag seks minutters kjøring unna.

For den som er glad i friluftsliv, ligger turmulighetene rett utenfor stuedøren. En kort runde ned til vannet og videre opp mot Klodeborg er en fin kveldstur, det samme er en tur rundt Brattåsen via Skarvedalsveien. Herfra går turen også videre inn i Åsbieskogen, med et rikt nett av stier og skogsveier, blant annet inn til Doppedalen der det er fint

å ta med seg grillen. Kort vei er det også til Skogsbad Høyåsen, med badstue og bademuligheter.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Nyli - ca. 5 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 12 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Nidelvåsen barnehage (0-5år) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) - ca. 15 minutter i gåavstand.

Skoler
Strømmen oppvekstsenter (1-7 klasse) -ca. 4 minutter i gåavstand.
Asdal skole (1-10 klasse) - ca. 4 minutter i gåavstand.
Hisøy skole (1-10 klasse) ca. 8 minutter i gåavstand.
St. Granciskus skole (1-10 klasse) ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 11 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 10 minutter i gåavstand..
Sam Eyde videregående skole - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger melding om tiltak som gjelder tilbygg bolig. Kommunen treffer ikke noen slik beslutning i denne saken, hvilket betyr at tiltaket kan gjennomføres. Se svar fra Arendal kommune for utfyllende informasjon.

Det foreligger ferdigmelding V/A for eiendommen datert 07.09.1976

Det foreligger krav om installasjon av vannmåler innen 10.11.2026

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 30.06.2010, men dagens planløsning og fasader avviker fra disse på enkelte punkter. Badets vegg mot gangen går i dag rett gjennom, uten innhuket som er vist på tegningene. Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet, slik at det nå er delvis åpent mellom rommene, med en skillevegg ved ovnen. På fasaden fra kjøkkenet mot gårdsplassen er det på tegningene vist to vinduer som ikke er etablert. På fasaden fra stuen mot hagen er det i tillegg satt inn et vindu som ikke fremgår av tegningene.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat fra offentlig vei. Naboene deler på kostnadene vedrørende brøyting. Kostnadene her varier mellom 2000-5000,- pr. år.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Park, Annet friområde, Kjørevei, Gate med fortau, Annen veggrunn, Gang- / sykkelveg, Bussholdeplass og Felles avkjørsel.

Reguleringsplan - Planid: 1609r2 - Plannavn: Vrengen
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Hensynssone: Kp Angitt hensynssone (H570_1) som betyr: Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet.

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

4203/436/284:
09.01.1963 - Dokumentnr: 110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:436 Bnr:257

04.07.1997 - Dokumentnr: 5058 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1357313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:284

05.02.1963 - Dokumentnr: 407 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:257

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 2 betalte kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg foto -Boligfilm kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Christian Eik, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92884257

Megler
Ida Michelle Vatne, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 99161211

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Slottheia 6

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	4 min 2.2 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	4 min 2.6 km
Arendal International School (... 211 elever, 10 klasser	7 min 3.7 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	8 min 4.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	2 min 0.2 km
Bråstad stasjon Linje R50	7 min 5.6 km
Kristiansand Kjevik	48 min

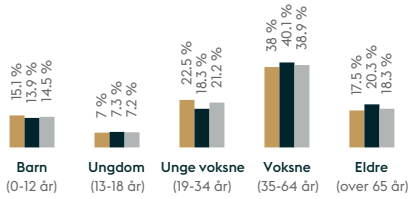
Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (0-5 å... 57 barn	8 min 0.6 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	8 min 0.7 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	15 min
Coop Extra Maxis	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lauvheia nærmiljøa.balløkke	8 min
Bausplass nærmiljøanlegg	14 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min
Medvind Trening	9 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Slottheia 6

4824 Bjorbekk

Gnr: **436** Bnr: **284**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *802163*
Opprettet: *13.10.2026*
Utskrift: *14.10.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Veggen der hovedytterdør i 1. etasje er montert, er definert som vestvendt.

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
0 stk

TG 1
17 stk

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.1 Utvendige trapper

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad/vaskerom 1.etasje
A.2.1.1 Overflater – Himling
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 2
25 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad/vaskerom 1.etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.6 Innredning

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom kjeller

Samlet vurdering av vaskerom	150 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**150 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en sentral tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler.
Utvendig gjelder dette blant annet utvendig fuktsikring/drenering, mens det innvendig er registrert avvik knyttet til blant annet våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Utvendig trapp i tre mangler rekkverk på én side.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk for å bedre personsikkerheten ved bruk av trappen.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Avvik:
Rekkverket på terrasse har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden medfører økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på deler av taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Innvendig trapp mangler rekke, stedvis håndløper på vegg og har bratt stigning.

Konsekvens:
Medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre forhold i trappen for å bedre sikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Ane Thorbjørnsen	**Rekvirert dato:**	06.10.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt	**Besiktigelsesdato:**	12.10.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Slottheia 6, 4824 Bjorbekk **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
436	284

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ane Thorbjørnsen

Dokumentasjonskontroll

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.	04.10.2026	
Søknadstegninger.		

Kommentar til dokumentasjonskontroll

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen.
Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av ytterdører og vinduer mot øst i kjelleretasjen som ikke er inntegnet på tegningene.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1964		
	1977	Tilbygg mot nord.
	2010	Tilbygg mot syd.

Garasje

Byggeår
1984

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

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: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		44	5	
1. etasje		111		32
	Sum:	**155**	**5**	**32**
	Sum BRA:	**160**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-i:** Vaskerom, gang, div. boder. **BRA-e:** Utvendig bod.
1. etasje	**BRA-i:** Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 3 soverom. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		22
	Sum BRA:	**22**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje.

Kommentar til arealopplysninger

Innvendig takhøyde i kjelleretasjen er ca. 1,97m.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur

Grunnmur består av betong og sementblokker, har normal elde iht. alder.
Deler av grunnmur står på fjell.
Tilbygg mot syd er med støpt såle på mark.

Enkelte riss/sprekker er observert utvendig på mur.
Betongtrapp og dekke på vest og østsiden er støpt i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom.

Årsak:

Trapper og dekke er utførelse og sprekker/riss er naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens

Økt fuktbelasting på mur.
Riss/sprekker kan medføre fukt inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Fukt påvist i kjeller, tilsier mangelfull utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur.

Dreneringen har behov for utbedring for å kunne oppnå en tørr kjeller.
Deler av grunnmuren står direkte på fjell, noe som vanskeliggjør dreneringsarbeidet.

Årsak:

Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

Konsekvens

Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.22.1 Utvendige trapper
Utvendig trapp i tre med rett løp.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Tomt skråner mot øst, nedløp ledes til terreng.
Terreng mangler fall ut fra grunnmur iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktbelastning mot mur og underliggende konstruksjoner.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vannrør er i galvanisert stål og avløp er av ukjent type, er offentlig tilkoblet.

Vann og avløp har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Understøttet terrasse med tredekke og rekke med liggende spiler.
Har normal elde og slitasje iht. alder.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Kan lekke inn vann bak vassheller.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for konstruksjonen, samt økt risiko for skjulte skader

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Kledning har behov for noe vedlikehold mht. maling, hovedsakelig gavelvegg side syd.
På vegg mot øst står flere spiker dypt i kledningen.

Årsak:
Utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold og nedbrutt overflatebehandling medfører redusert beskyttelse av kledningen.
Over tid kan dette føre til økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser, råte og forkortet levetid for kledningen.
For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, enkelte er i plast, vinduer i mur er i tre med enkelt glass.
Vinduer har varierende alder, plast vinduer og enkelte vinduer i tre er av nyere dato.

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

Vinduer i mur mangler beslag under karm og har behov for vedlikehold.
Vinduer mot øst i kjeller har råte og er modne for utskifting.
Enkelte vinduer har isolerglass av en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:
Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.
Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører og balkongdør er i tre.

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

Ytterdører i kjeller har råte i bunn av karm, har behov for utbedring og mangler beslag under dør.
Balkongdør av eldre dato har behov for vedlikehold og alder på isolerglass medfører usikker framtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende beslag medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner.
Alder på isolerglass medfører økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak med plassbygde taksperrer som består av 2x8" med c/c avstand 90cm, vanlig er 60cm. Isolasjon er lagt ut på horisontal flate, noe eldre fuktmerker ved pipe.
Lufting er via ventiler i gavlvegger, øverloft er inspisert i fra gangbane.

Det er registrert noe nedbøyning i takflatene.
Forholdet vurderes å ha sammenheng med takkonstruksjonens alder og belastning over tid.
Det ble ikke observert synlige tegn til konstruksjonssvikt ved befaringen, konstruksjonen er som forventet ut i fra alder.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking består av betongtakstein og undertak med bord og papp, er i fra 2023.

Det er observert et knekt takstein side vest.

Årsak:
Mekanisk belastning.

Konsekvens
Økt fukt påkjenning på undertak og sløyfe/lekter, kan føre til fukt og råteskader på sikt.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag er i plastbelagt stål, virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål, nedløp ledes til terreng.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn for pipe er montert.
Snøfangere er kun montert ved inngang.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Grunnmur er i betong og sementblokker, er tilbakefylt utvendig.
Synlig fjell i kryprom mot syd og nord, fjell mot nord er fuktig.
Deler av krypprommene har liten innvendig takhøyde.
Hulltaking er ikke utført da murer er synlige.

Fukt målt i grunnmur og gulv langs yttervegger i samtlige rom.
Kjeller og kryprom er mangelfullt utluftet og fuktige.
Søyler for etasjeskille i krypkjeller mot syd står direkte på fjell/delvis støp fast.

Årsak:
Utførelse og mangelfull utlufting, aldrende drenering og mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig mot terreng.

Konsekvens
Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.
Søyler rett på fjell/i betong vil råtne på sikt.

Bilder



Søyler direkte på fjell/i betong.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad/vaskerom 1.etasje — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

Det er registrert svartsopp på silikonfuger i dusjsonen.

Årsak:
Fuktbelastning over tid i fra bruk.

Konsekvens
Risiko for redusert levetid på silikonfugene og behov for utskifting på sikt.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, nedsenk i dusj har fall til sluk, øvrig gulv er relativt flatt.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.

TG 1

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Membranbelegg er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.
Membranen har passert halvparten av sin forventede brukstid.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Sluk er i plast.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk montert i vegg.

Ingen luftespalte under dør.

Årsak:

Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens

Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin, har generelt normal slitasje iht. alder.
Noe misfarging på benkeplate, kun estetisk betydning.

TG 1

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført bak dusj på soverommet, ingen fukt målt.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon fremlagt på oppbygning av rommet.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Bilder



Sluk



Hulltaking

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom kjeller

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller av eldre dato.

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Vegger er med malte plater og murvegger.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er malt betong, har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Ingen tettesjikt er etablert.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er utført i plast og kobber.
Sluk av ukjent type, rist sitter fast og var ikke mulig å løsne.
Sluket ser ut til å være en eldre støpejernssluk.

A.2.1.5 Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg, skal være mekanisk.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet har kum og opplegg for vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking ikke utført, alle rør er synlig i rommet og ble vurdert som unødvendig.
Fukt målt i bunn av yttervegger og gulv.

TG 3

Samlet vurdering av vaskerom

Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:

Alder, manglende tettesjikt, ikke tilstrekkelig fall til sluk og manglende ventilasjon.

Konsekvens

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Rommet må renoveres, før utbedring kan utføres må utvendig drenering/fuktsikring utbedres for å oppnå tørr kjeller.
Kostander vedrørende utbedring av drenering er ikke inkl. i estimatet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
150 000,-	Estimatet omfatter demontering av diverse utstyr, meisling av gulv for utskifting av sluk og tilhørende avløpsrør, støping av nytt gulv og legging av nytt gulvbelegg på gulv og i våtsoner på vegger.

Bilder



Sluk

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med panelplater, har fuktskader ved oppvaskkum.

Årsak:
Vannsøl og lite egnet materiell.

Konsekvens
Hovedsakelig estetisk betydning og risiko for videre utvikling.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:
Laminatgulv er vurdert iht. NS3600.

Konsekvens
Laminatgulv på kjøkken medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator er med avtrekk ut.

TG 2

A.2.2.6 Innredning
Kjøkkeninnredningen er utført med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

Benkeplate har stedvis misfarging i overflaten og kjøkkenskap under vask og enkelte fronter har noe fuktskader.

Årsak:
Bruksslitasje.

Konsekvens
Hovedsakelig estetisk, kan forkorte levetiden på innredningen.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp til kjeller er i tre, type sving.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Pipe er i teglstein.

Det er liten avstand til brennbart materialer i etasjeskillere.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Forholdet kan medføre økt brannrisiko.
Kontroll utført av fagkyndig anbefales, kan medføre fyringsforbud.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer og vegger.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er med rør i rør og kobber.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Kobberrør har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Synlig avløpsrør er i plast, hovedsakelig av nyere dato.
Sluk i vaskerom ser ut til å være i støpejern.

Deler av rør har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS-3600.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2010 modell, 200 liter, montert i kryprom mot syd.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens
Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.
Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

TG 2

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Varmepumpe à 2010 modell montert i stue.
Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Sentralstøvsuger er montert i kryprom nord-vest 2011 modell.

Alder på varmepumpe og sentralstøvsuger medfører usikker framtidig framtid iht. NS-3600.
Utedelen til varmepumpe har noe ulyd ved befaring, trenger service.

Årsak:
Alder og ulyd i varmepumpe.

Konsekvens
Ut ifra alder på varmepumpe og sentralstøvsuger, kan skader plutselig oppstå.

Bilder



Stoppekran

Andre forhold for boligen innvendig

Pkt. A.2.16

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

Parkett i tilbygg mot syd har misfarging og fuktskade i et område.

Årsak:
Årsaken er opplyst å være urin fra katt.

Konsekvens
Skadet parkett har redusert levetid og kan ha behov for lokal utskifting.

Bilder



Fuktskade

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
På vegg øst er vindsperre mangelfullt innfestet i bunn av vegg og musebånd er ikke montert.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Årsak:
Østveggen mangler musebånd bak kledningen og vindsperre er mangelfullt innfestet.

Konsekvens
Åpninger i bunn av kledningen og ved vindsperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med middels aktsomhet.

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

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

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

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Deler av bygget er registrert i støysone for vegtrafikk.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ja	Støykilde: Vei Støysone: Gul
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ja	25.09.2009 - ingen avvik.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Nei	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	1964 - Opprinnelig anlegg 2009 - Ny el-tavle og inntak
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ja	Deler av anlegget

Beskrivelse

Sikringsskap montert i trapp.
Hovedsikring 63 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende branntekniske utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i branneller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Grunnmur:
Grunnmuren er i Leca.
Gulvet er støpt betong, har sprekker og setningsskader.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk uten kryssavstivning.
Ytterveggene er i tre med stående panel.
Flere bord har råte i bunn av kledningen og deler av kledning har lite avstand til terreng.

Takkonstruksjon:
Taket er med plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak er med sutak.

Port, vinduer og dører:
Leddport i tre, har noe råteskader og nedre del er skadet, er moden for utskifting.
Boddør i tre, har behov for vedlikehold mht. maling.

Bygningen har noen skjevheter/setninger, port er moden for utskifting og bygge har behov for vedlikehold/utbedringer.

Samlet TG2 er iht. NS-3600.

Årsak:
Setningsskader, råte i kledning, tilstand på port og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Forholdene medfører behov for vedlikehold og utbedringer, og enkelte bygningsdeler har redusert funksjon og restlevetid.

Bilder



Garasje

Signatur

Signatur

Rykene - 14.10.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ane Thorbjørnsen	9578-5993-4-3674872	2026-10-30 14:25:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. okt. 2026

Oppdragsnummer
39-0244/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slottheia 6, 4824 BJORBEKK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Ane Thorbjørnsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 3254446
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet at det har blitt gjort noe da badet er veldig moderne, men vet ikke noe om hvem som har gjort det

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Vedlikehold AS. Det ble skiftet tak og pipen ble fikset, og det ble gjort i juni 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det har blitt både bygget på og endret etter opprinnelig byggeår. Det er ganske moderne og etter hva jeg husker ble mye gjort i 2010, men jeg kjenner ikke til noe mer rundt det.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moen Vedlikehold AS. Det ble skiftet kledning og vinduer på siden av huset ut mot hagen, utenom delen som er nyere bygget. Det var også sommeren 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipen var sprekt mener jeg på, og det ble fikset da det ble skiftet tak.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Har oppbevart en sofa i kjelleren og den så litt muggen ut, så da er det vel fuktig.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Naboen holder på å pusse opp, men han har kommet veldig langt og jeg kan ikke si at det har brydd meg noe

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Er fuktskade på gulvet i den nyeste delen av huset etter at katten tisset der noen ganger. Det er sentralstøvsuger, men den er ødelagt. Usikker årsak. Verandadøren kan ikke låses og bør skiftes. Markisen på veranda er knekt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0244/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ane Thorbjørnsen	**2026-10-30**

Identifikasjon

bankID Ane Thorbjørnsen

Signicat

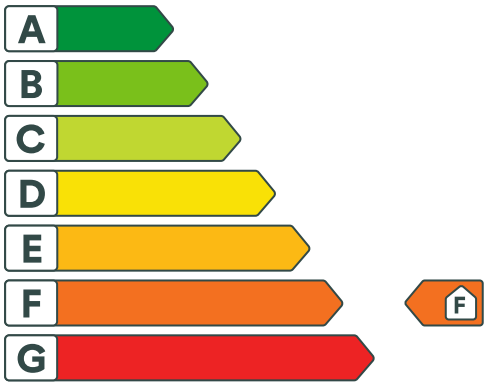
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Slottheia 6, 4824 BJORBEKK**	
Dato for energimerking **04.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363419**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167013171**
Gårdsnummer **436**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **341,26**

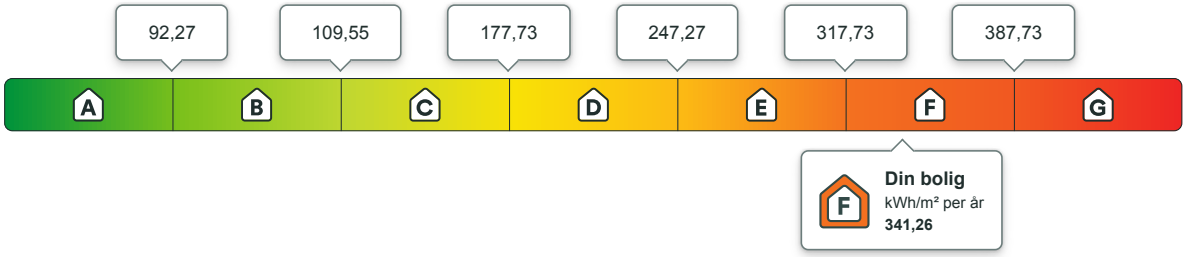
Slottheia 6, 4824 BJORBEKK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 678,91	**324,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Slottheia 6, 4824 BJORBEKK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Slottheia 6, 4824 BJORBEKK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

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: 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 veggen.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Ragnhild Slaaen
Vestre Strømsbuvei 50
4825 ARENDAL

Dato: 20.07.2010
Vår ref: 2010/12516 - 2
Deres ref:
Arkivkode: 436/284
Saksbeh.: Are Johansson Solum

MOTTATT MELDING OM TILTAK

Tiltakssted: **Slottheia 6** **Gnr/Bnr:** **436/284,528**

Tiltaket: **Tilbygg bolig**

Det vises til ***Melding om tiltak*** i hht pbl § 86 a for tiltak som gjelder tilbygg bolig.
Meldingsordningen er slik at med mindre kommunen innen tre uker treffer beslutning om å ta saken til behandling som søknad, kan tiltakshaver iverksette tiltaket.

Kommunen treffer ikke noen slik beslutning i denne saken, hvilket betyr at tiltaket kan gjennomføres.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3900. Faktura ettersendes.

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg om å sende melding hit når du er ferdig med arbeidene, evt ringe oss på tlf. 37 01 32 55.

Med hilsen

Stian Dalen

Are Johansson Solum
Saksbehandler

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

07. 09. 76

128/76

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK

~~PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK~~

Under tegnede eier: Rolf Brunstett

Dalen gnr. 36 bnr. ..... gate nr. 284 anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge ~~vann og~~ kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av PVC grunnl. rör 110 mm (4 ") rør ~~og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av~~ ..... mm (") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Dalen gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

1 Klosett 1 Bad 1 Sluk på badet
1 Sluk i kjelleren.
1 Servant på badet
1 Oppvask kum på kjøkkenet

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Bjarne Bringsverd
Aut. rørleggermester

den 2/9-76

Rolf Brunstedt
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

..... kommuneingeniørkontor den .....



Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

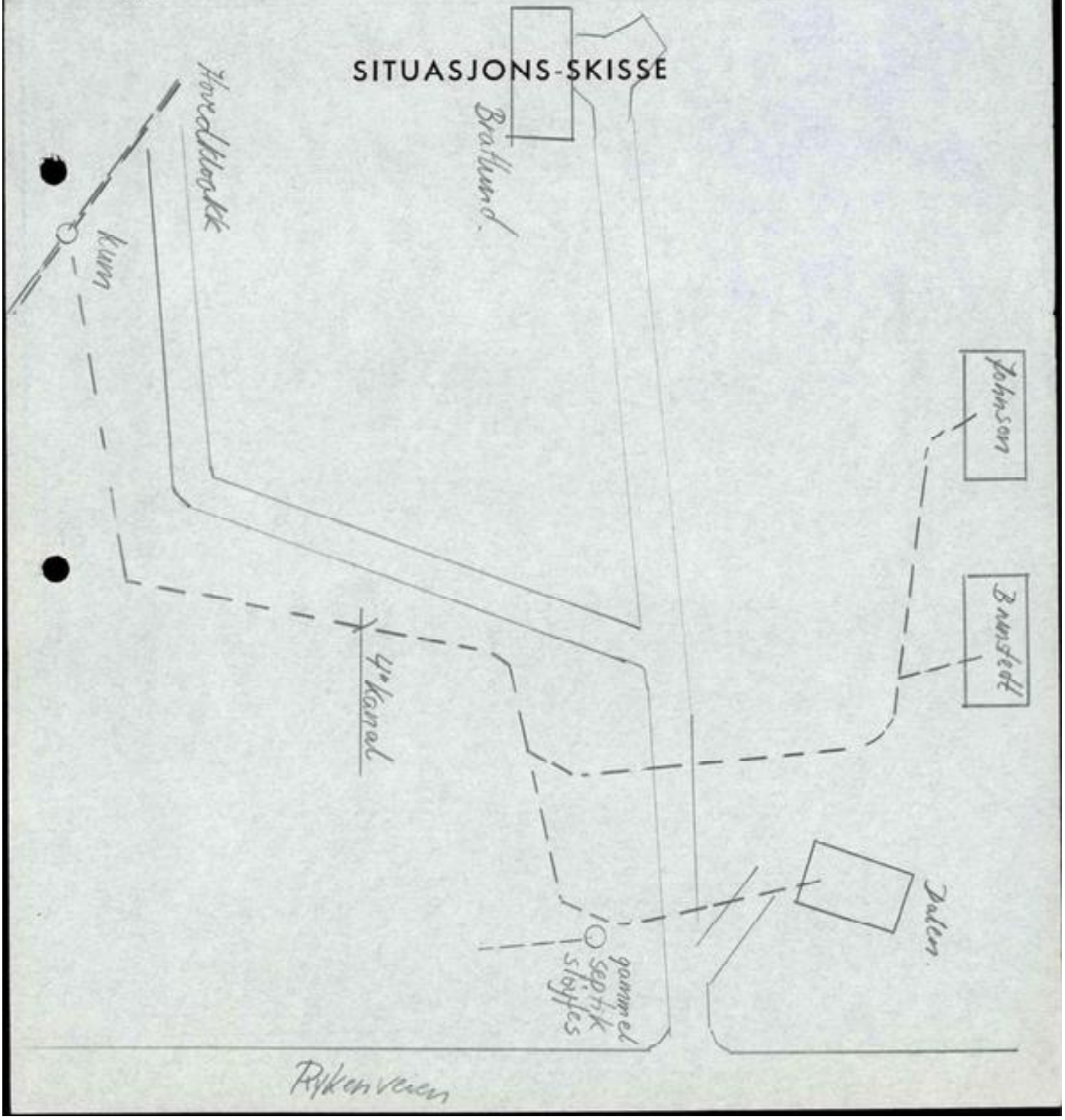
ANMELDELSE TIL: .....

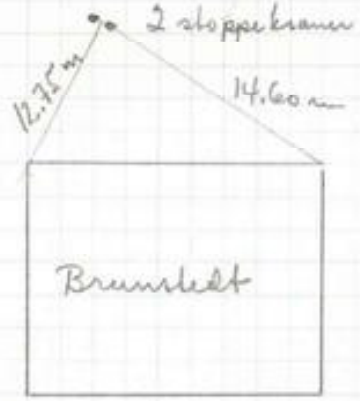
AV
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

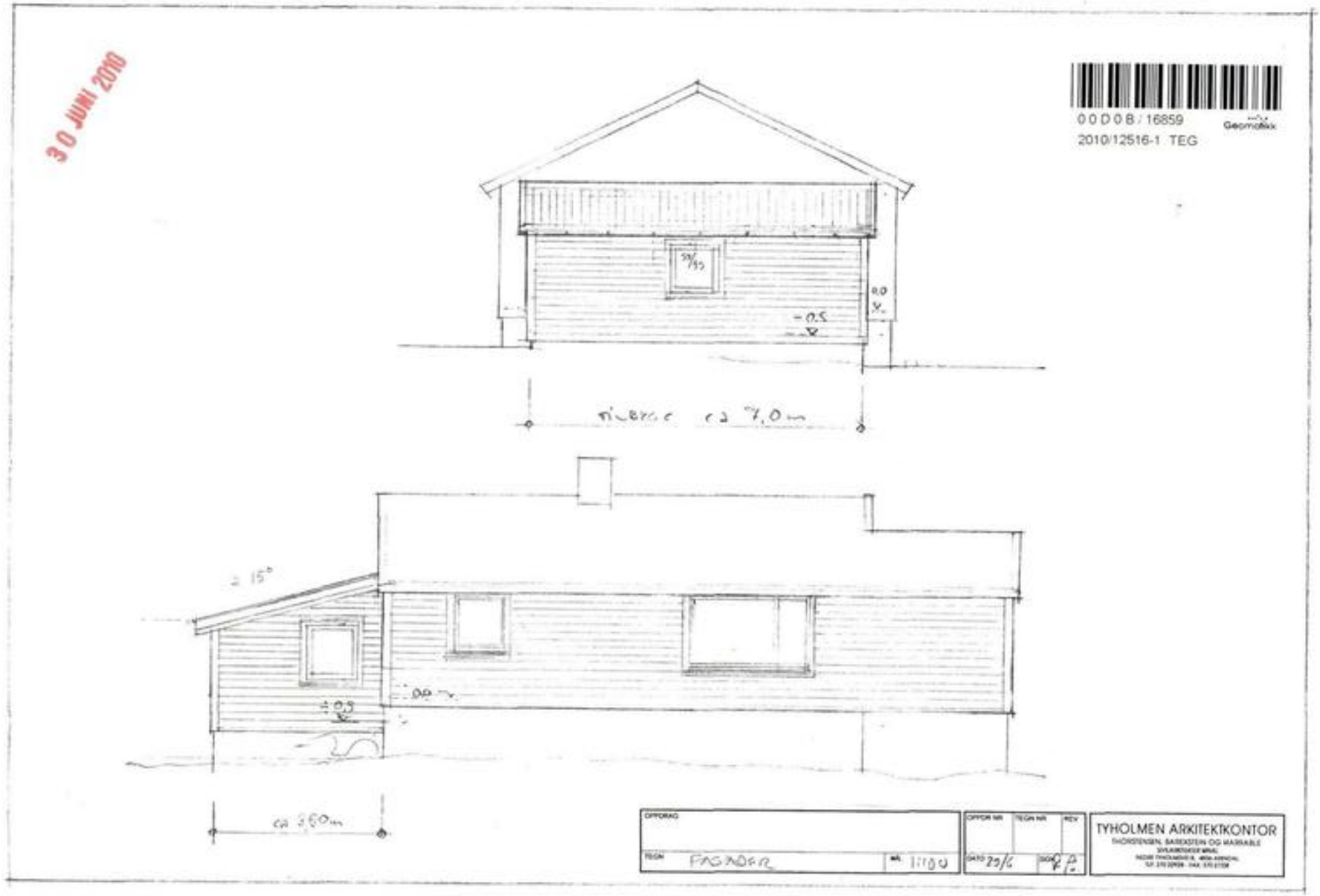
Under tegnede eier: .....

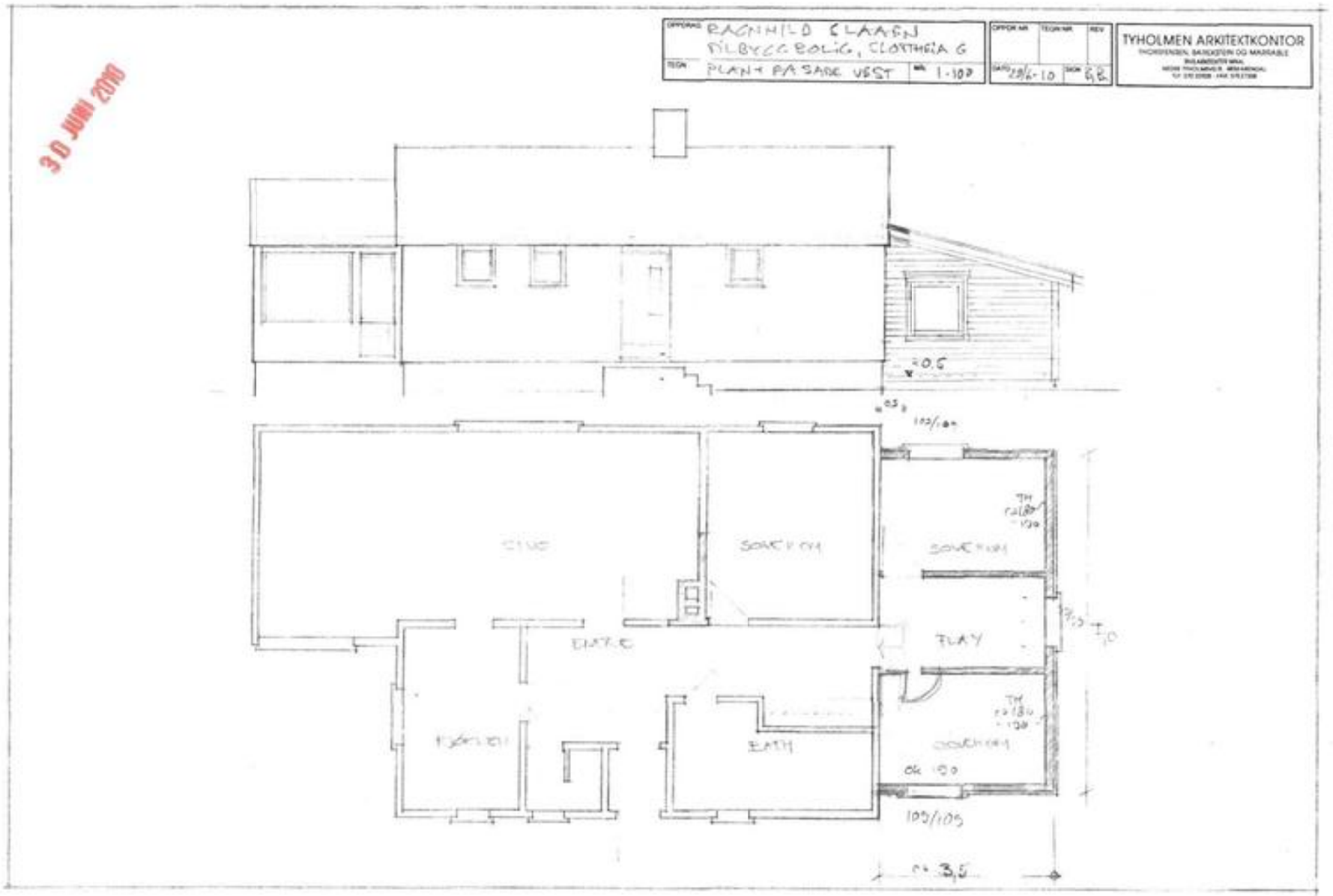
..... gate nr. .....

SITUASJONS-SKISSE




2 stoppekraner
12.75 m
14.60 m
Brunkull


30 JUNI 2010
00D08/16859
2010/12516-1 TEG
ca 7,0m
ca 3,0m
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR


30 JUNI 2010
RAGNHILD ELAASEN
TILBYGG BOLIG, CLOTTHEIA 6
PLAN PÅ SØRE VEST
1:100
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
+0.6
STUE
SOVE
SOVE
LEK
BAD
TH
TH
105/105
3,5

Reguleringsplan

Adresse: Slottheia 6, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/284/0/0

Planident: 1609r2
Ikrafttredelsesdato: 29.10.1987
Plannavn: Vrengen

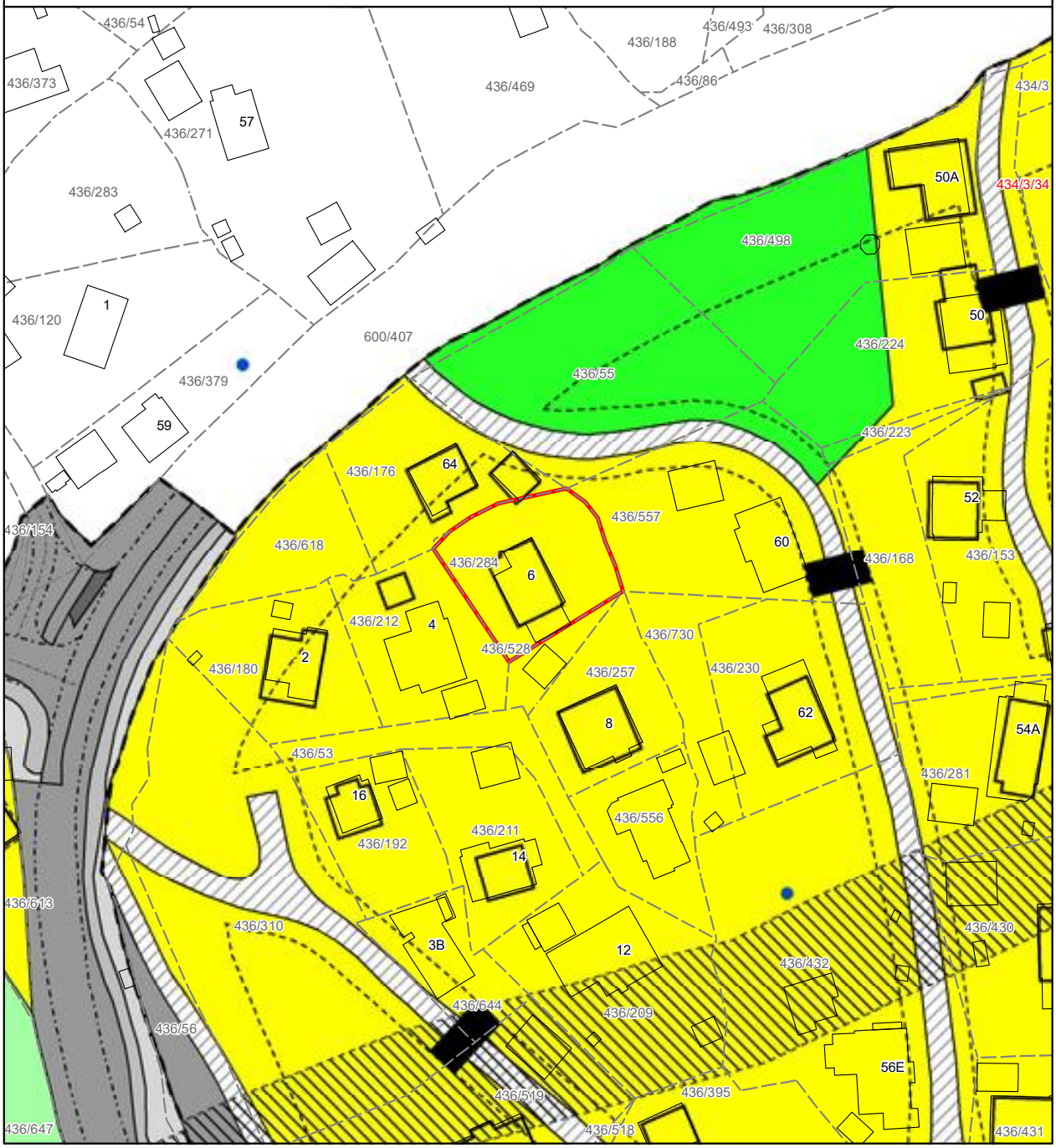
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-10-02



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN, VRENGEN, ØYESTAD KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plan: 04.09.87
Dato for kommunestyrets vedtak 29.10.87

I Plassberegning

Planområdet strekker seg fra Klodeborgbukta til Lilleelv mellom Rv 407 og Nidelva. I tillegg er en del av Skarpnestangen tatt inn i planen.

II
Bestemmelser for byggeområdet

§ 1
Eksisterende boligområde kan fortettes etter planer godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger.

§ 2
Hus tillates oppført i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate oppholdsrom lagt i sokkeletasje.

§ 3
For eneboliger skal det på hver tomt være oppstillingsplass for 2 biler. Tilleggsleilighet krever en plass i tillegg.

§ 4
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra vegkant parallelt med veg, og inntil 5 m fra vegkant vertikalt på veg. Garasjer skal anmeldes sammen med boliger.

III Bestemmelser for trafikkområder

§ 5
I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

IV Bestemmelser for spesialområder

§ 6
Der en eksisterende bebyggelse inngår i planen, kan bygningene istandsettes, om- og påbygges for å heve bruksverdien forutsatt at husets målestokk og karakter opprettholdes og at det ikke bryter med strøkets særpreg.

§ 7
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være tegl. Avslutning i gavl bør være vindskier med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel. Vinduer skal være utadslående og sidehengslet.

§ 8
Mindre uthus kan tillates oppført. Ny bebyggelse kan i særskilte tilfeller tillates dersom den etter bygningsrådets skjønn er tilpasset eksisterende miljø.

§ 9
For bygningsmessige arbeider i det bevaringsverdige området, skal søknader om eksteriørmessige endringer som bryter med den tidstypiske karakteren oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse. Likeledes skal oversendes melding om anmeldte nye bygg i spesialområdet.

§ 10
Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at disse er skadet ved brann eller lignende. Dispensasjon herfra skal oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse.

§ 11
Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter. Likeledes bør eldre brygger, fortøyningsringer etc. bevares i størst mulig grad, evt. tilbakeføres til opprinnelig utforming. Eldre hageanlegg, markante trær og vegetasjon som knyttes til kulturlandskapsverdiene i området bør forskånes for inngrep.

§ 12
Bygningsrådet kan nekte biloppstillingsplass på egen tomt under henvisning til annen parkeringsmulighet innen rimelig gangavstand.

§ 13
Vedtatte fredningsbestemmelser i området endres ikke av denne plan.

V Bestemmelser for friområder

§ 14
I områder regulert til friområder er det i den grad det er ønskelig tillatt å opparbeide anlegg i tilknytning til bading, lek og lignende. Planer for dette skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, samt bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

§ 16
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 17
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

ambita

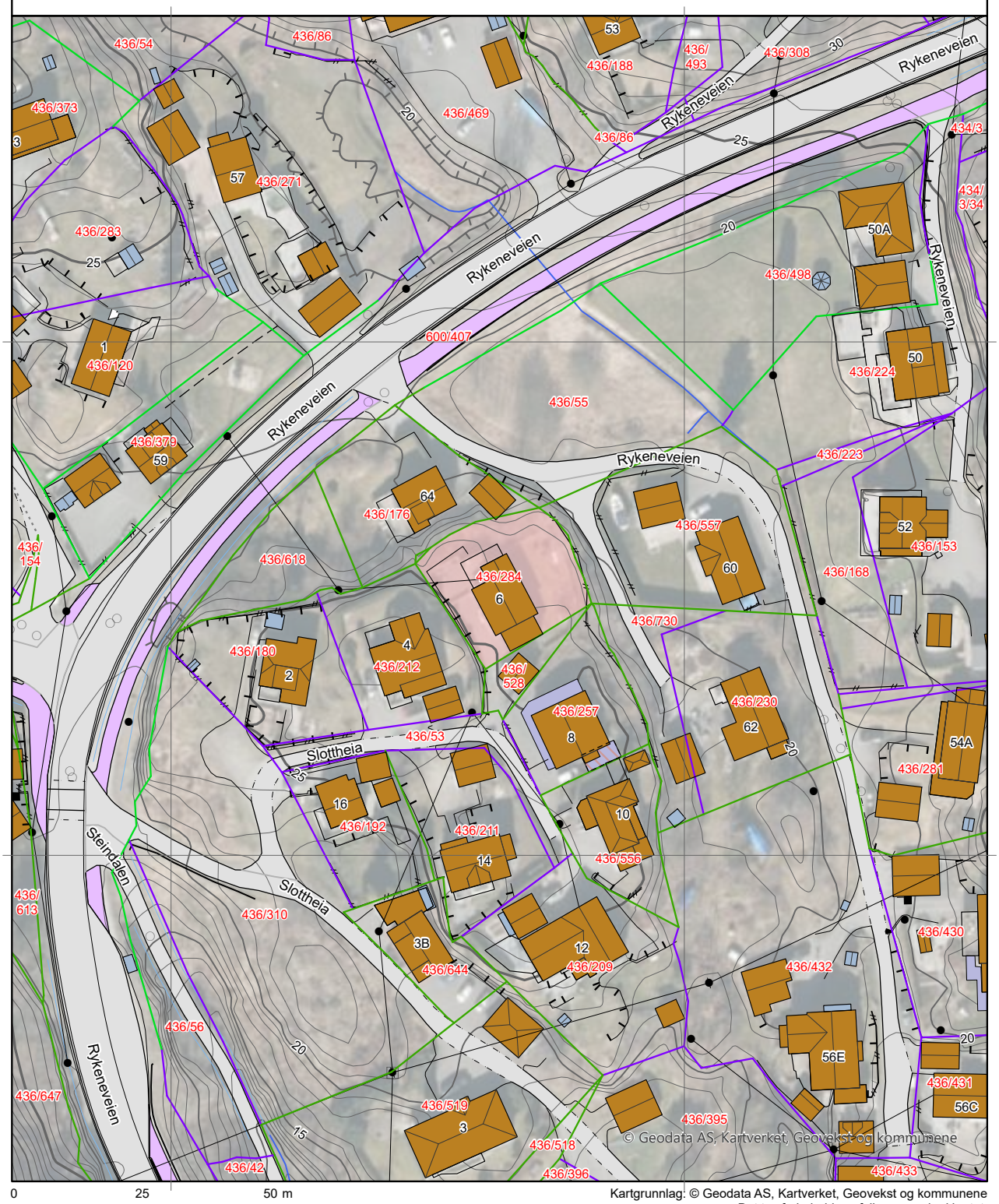
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/284/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

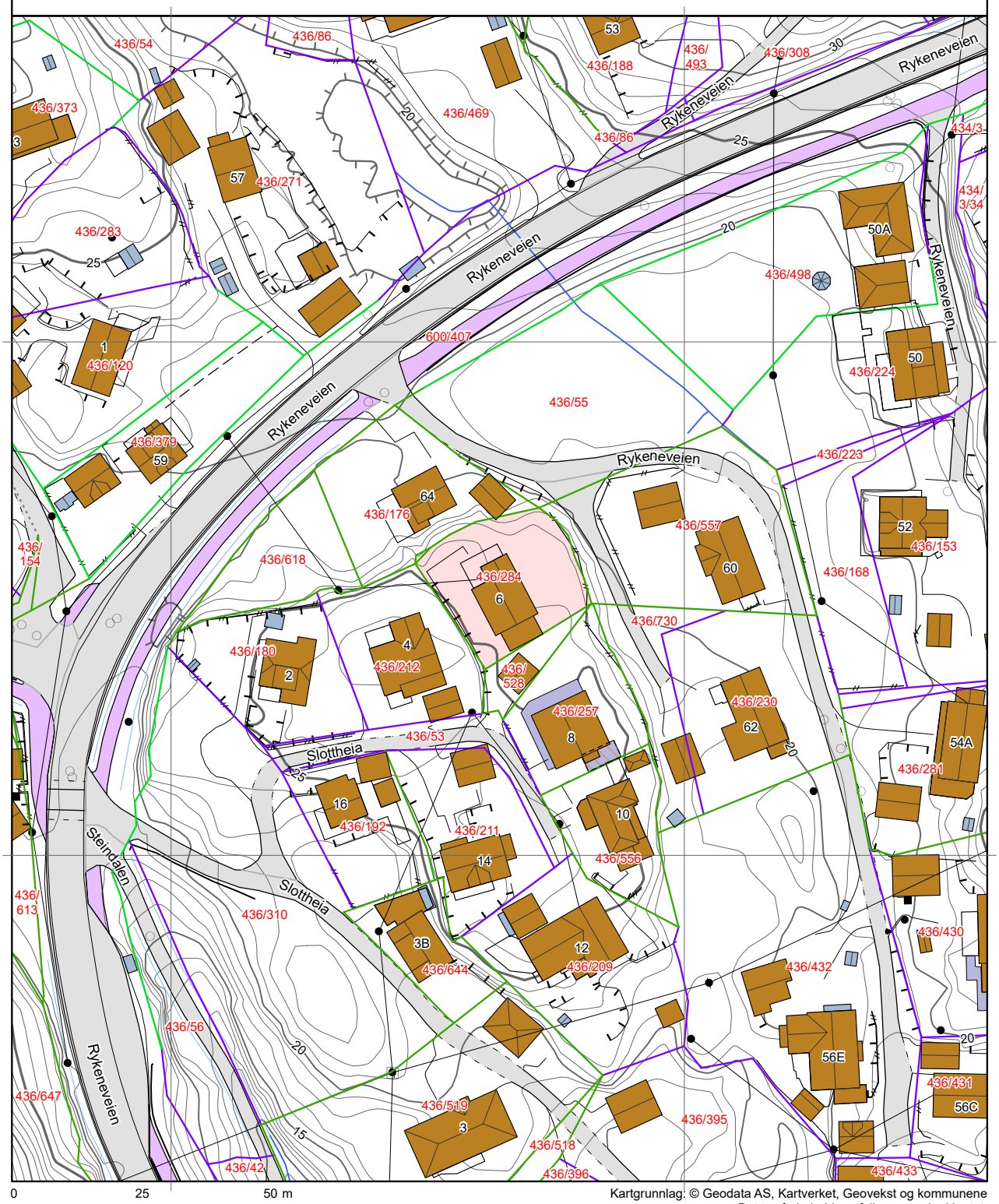
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/284/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 436, Bruksnr 284	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Slottheia 6, gatenr 47935 4824 Bjorbekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	4204 9	Asdal-Vrengen Asdal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5070601 3511	Øyestad Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjell-Li	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.01.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	649,9 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/436/284	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	09.12.2009	Berørt	4203/436/257	0,0
	Matrikkelført:	29.06.2010	Berørt	4203/436/284	0,0
			Berørt	4203/436/432	0,0
			Berørt	4203/436/528	0,0
			Berørt	4203/436/556	0,0
			Berørt	4203/436/557	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.12.2009	Avgiver	4203/436/432	-408,7
	Matrikkelført:	29.06.2010	Berørt	4203/436/230	0,0
			Berørt	4203/436/257	0,0
			Berørt	4203/436/284	0,0
			Berørt	4203/436/528	0,0
			Berørt	4203/436/556	0,0
			Berørt	4203/436/557	0,0
			Mottaker	4203/436/730	408,8
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/436/284	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	09.01.1963	Avgiver	4203/436/257	-656,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/436/284	656,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Slottheia 6	Bolig	152,0	Kjøkken	2		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	152,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167013171			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			40,0		40,0				
H01	1		112,0		112,0				

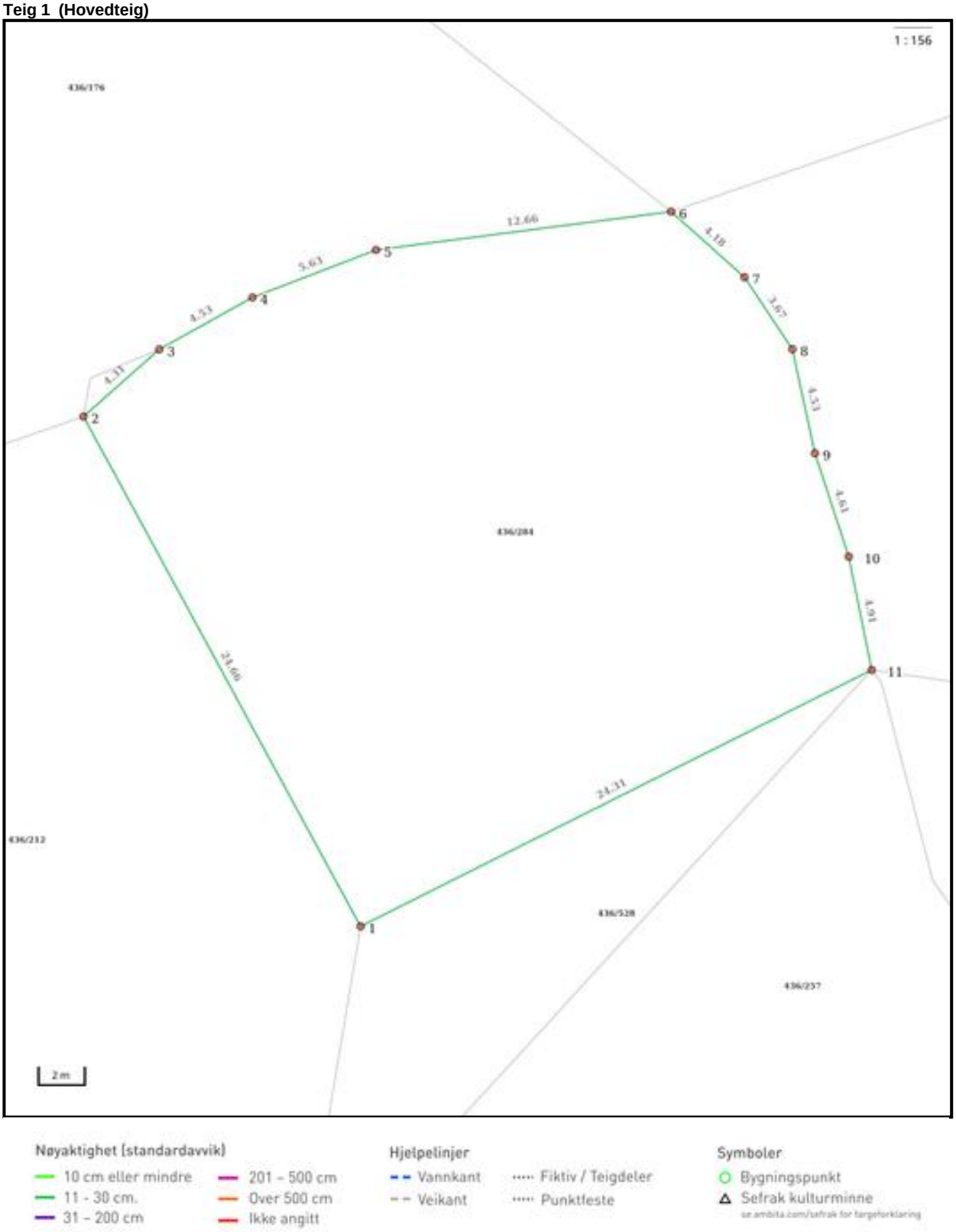
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 649,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 478 036,27	483 661,25	24,66m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 478 056,79	483 647,58	4,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 478 059,92	483 650,54	4,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 478 062,47	483 654,29	5,63m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 478 064,95	483 659,34	12,66m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 478 067,69	483 671,70	4,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 478 065,19	483 675,05	3,67m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 478 062,33	483 677,35	4,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 478 058,01	483 678,70	4,61m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 478 053,77	483 680,52	4,91m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 478 049,06	483 681,92	24,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 436/284/0/0
Adresse: Slottheia 6, 4824 BJORBEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune	J.nr.
Arendal	179/96
	Målebrev nr. P 69/61
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	436 436	176 618	
	Bruksnavn/adresse "Lillebo" og "Lillebo, tillegg"		
Areal	bnr. 176 = 745,1 m2, bnr. 618 = 464,3 m2		

Dagbokstempel
TINGLYST
04 JUL 1997
SØRENSKRIVEREMBETET
Dagbok nr. 5058

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13/12-1996
Rekvirent	Se under påtegninger
Bestyrer	Nils J. Seldal
Forretning	Kart- og oppmålingsforretning med grensejustering over gnr. 436, bnr. 176. Eierne av gnr. 436, bnr. 176,55,284 og 212 har godkjent de nye grensene. Se side 3 i protokoll for kartforretning. Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 436, bnr. 55. Parsellen er gitt nytt bnr. 618. Ved denne delingen ble grensa justert mot gnr. 436, bnr. 180 og 212. Berørte parter har godkjent dette. Se forøvrig side 3 i protokoll for kartforretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk, 2/7-1997		Thorstein Snøløs	Nils J. Seldal

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Doknr: 5058 Tinglyst: 04.07.1997 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Rekvirent: Hanne Ånonsen, Rigmor Braatlund, Sigurd Dalen, Thordis Bergmann og Arne Dalen

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-8

Jnr. 179/96
side 3

STATENS KARTVERK

PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING

Vedr. gnr. 436, bnr. 176
Tomtas grenser var vanskelig å rekonstruere da bare ett sikkert grensemerke ble funnet. I skylddelingsforretningen over eiendommen, avholdt 24/2-1950, tgl. 25/2-1950, er dette grensemerke beskrevet som jernpåle med en ring. På målebrevkartet over gnr. 436, bnr. 176 og 618 er denne markert som pkt. 13. Berørte parter ønsket klare grenser å forholde seg til i ettertid. Det ble i den forbindelse satt ned 4 stk. nye grensemerker.
Bolt ble satt ned i pkt. 11-2-1 og 18 (se målebrevkart). I pkt. 17-16-15 og 14 står det gamle gjerdepåler. I pkt. 12 står det en gammel grensebolt. Pkt. 10 er et umerket pkt. på steingjerne, 0,8 m fra bolten i pkt. 11.

Vedr. parsell av gnr. 436, bnr. 55 som er gitt nytt bnr. 618
I skylddelingsforretningen over gnr. 436, bnr. 180, avholdt 2/6-1951, tgl. 5/6-1951 står det at grensa følger steingjerde i bytte med bnr. 55. I skylddelingsforretningen over gnr. 436, bnr. 212, avholdt 2/1-1954, tgl. 11/1-1954 står det også at grensa følger steingjerde. Mye av steingjerde var fortsatt inntakt. Det ble satt ned nye bolter ved/i dette steingjerde. Disse skal heretter danne grensa mellom eiendommene.
Ved kart- og oppmålingsforretningen over bnr. 180 og 212 avholdt 1/9-1972, tgl. 3/9-1973 ble muren satt som grense. Dette er nå blitt rettet på slik at ovennevnte grensestrekning blir mer i samsvar med beskrivelsen i skylddelingsforretningene.
Det er også blitt fastlagt en grense mot gang- og sykkelveien som målebrevkartet over gnr. 436, bnr. 176 og 618 viser. Berørte parter er blitt forelagt dette kartet.

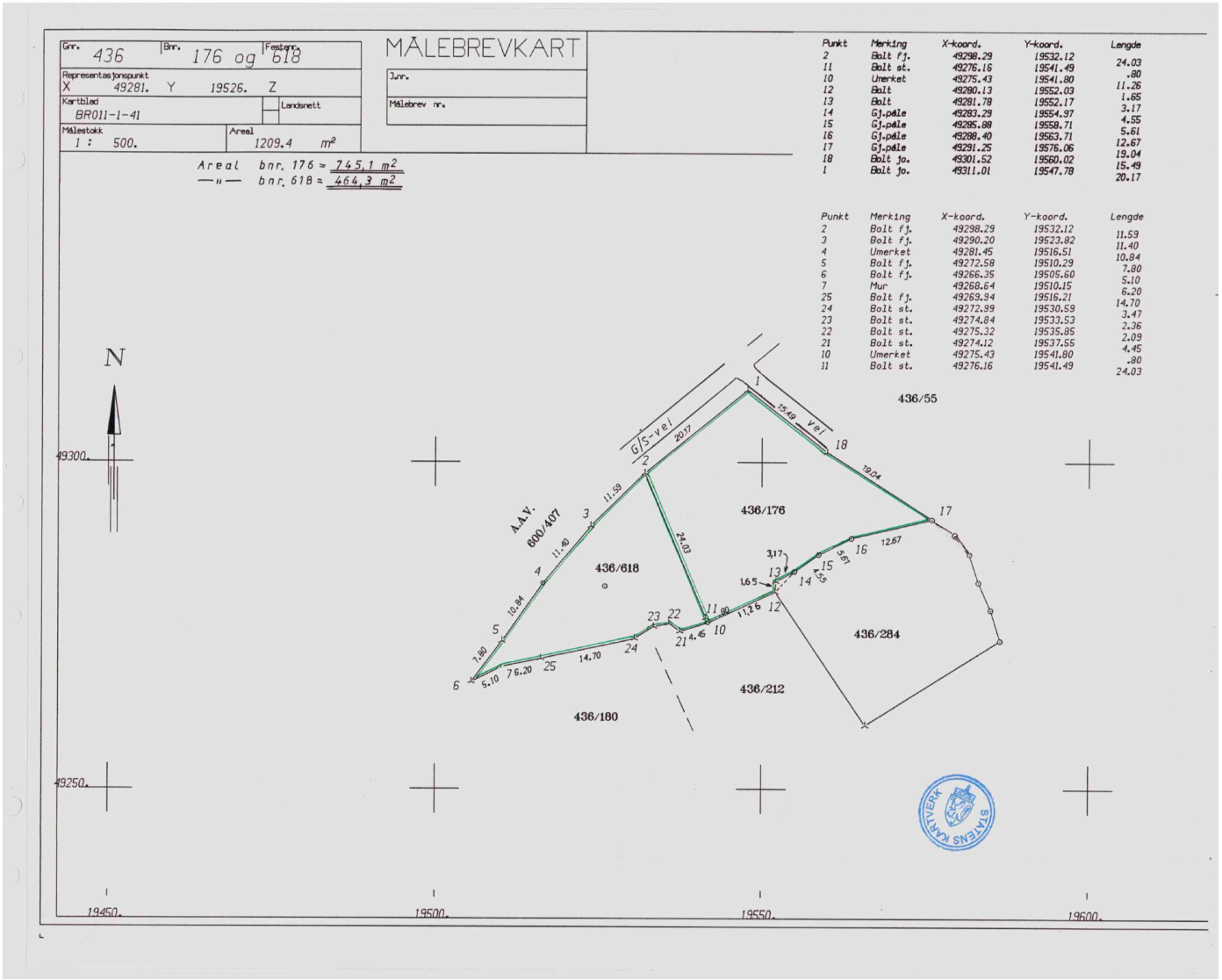
Vi godkjenner herved grensa for/mot vår eiendom slik den fremgår av målebrevkartet over gnr. 436, bnr. 176 og 618. Vi godkjenner de nye boltene som er satt ned i vår eiendomsgrense, og har heller ikke noe å bemerke til protokollen forøvrig:

Hanne Ånonsen Rigmor Braatlund Sigurd Dalen.
Hanne Ånonsen, Rigmor Braatlund, Sigurd Dalen
eiere av gnr. 436, bnr. 55

Thordis Bergmann Eigil Dale.
Thordis Bergmann Arne Dalens dødsbo
eiere av gnr. 436, bnr. 55

Arne Albrechtsen
Arne Albrechtsen
eier av gnr. 436, bnr. 180 og 212

Rolf Brunstedt
Rolf Brunstedt
eier av gnr. 436, bnr. 284



Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde
2	Bolt fj.	49298.29	19532.12	
11	Bolt st.	49276.16	19541.49	24.03
10	Umerket	49275.43	19541.80	.80
12	Bolt	49280.13	19552.03	11.26
13	Bolt	49281.78	19552.17	1.65
14	Gj.pæle	49283.29	19554.97	3.17
15	Gj.pæle	49285.88	19558.71	4.55
16	Gj.pæle	49288.40	19563.71	5.61
17	Gj.pæle	49291.25	19576.06	12.67
18	Bolt jo.	49301.52	19560.02	19.04
1	Bolt jo.	49311.01	19547.78	15.49
				20.17

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde
2	Bolt fj.	49298.29	19532.12	
3	Bolt fj.	49290.20	19523.82	11.59
4	Umerket	49281.45	19516.51	11.40
5	Bolt fj.	49272.58	19510.29	10.84
6	Bolt fj.	49266.35	19505.60	7.80
7	Mur	49268.64	19510.15	5.10
25	Bolt fj.	49269.94	19516.21	6.20
24	Bolt st.	49272.99	19530.59	14.70
23	Bolt st.	49274.84	19533.53	3.47
22	Bolt st.	49275.32	19535.85	2.36
21	Bolt st.	49274.12	19537.55	2.09
10	Umerket	49275.43	19541.80	4.45
11	Bolt st.	49276.16	19541.49	.80
				24.03

5.februar 1963.

St.mrk. kr. 5,00.

Dagbok nr. 407 1963
Nedenes Sorenskriverembede

S K J Ö T E

Underskrevne Karl Johnsen, f. 3.2.1896 erkjenner å ha solgt en parsell av min eiendom gnr. 36, bnr. 257 i Øyestad til Rolf Brunstedt, f. 3.3.19 22

Parsellen er kartlagt og har fått gnr. 36, bnr,284, bruksnavnet Fjell-li og en skyll av 2 öre.
Parsellen overdras vederlagsfritt, men av hensyn til stempelgebyr settes kjöpesummen til kr. 500.00.
Kjöperen skal harrett til vei over selgerens eiendom og etter hans anvisning.

Øyestad, den 19. januar 1963.

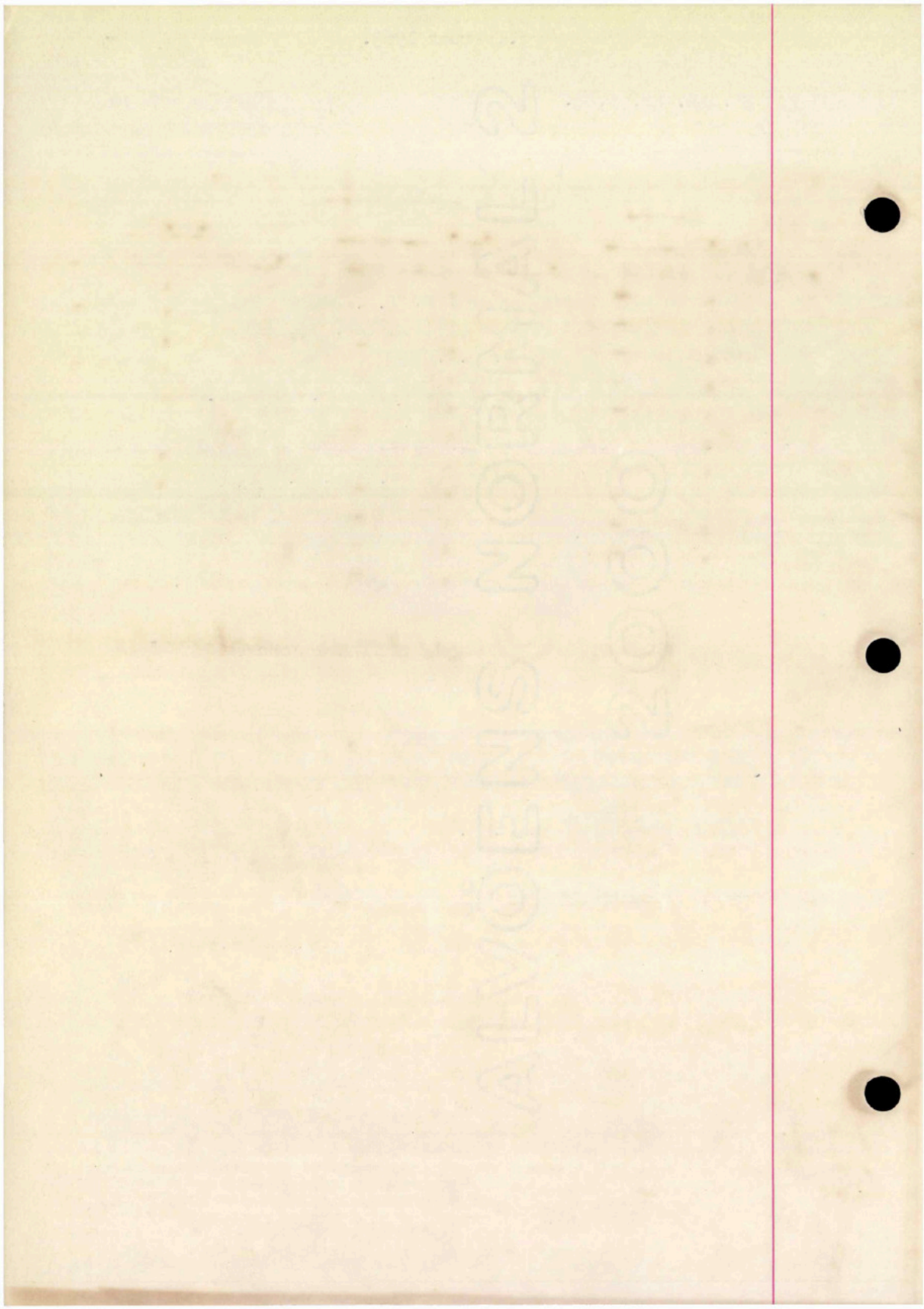
Karl Johnsen

Jeg bekrefter at Karl Johnsen i dag i mit påsyn har skrevet under dette skjöte og at han er over 21 år.

D. U. S.

Odd Hanssen

lensm.flm.



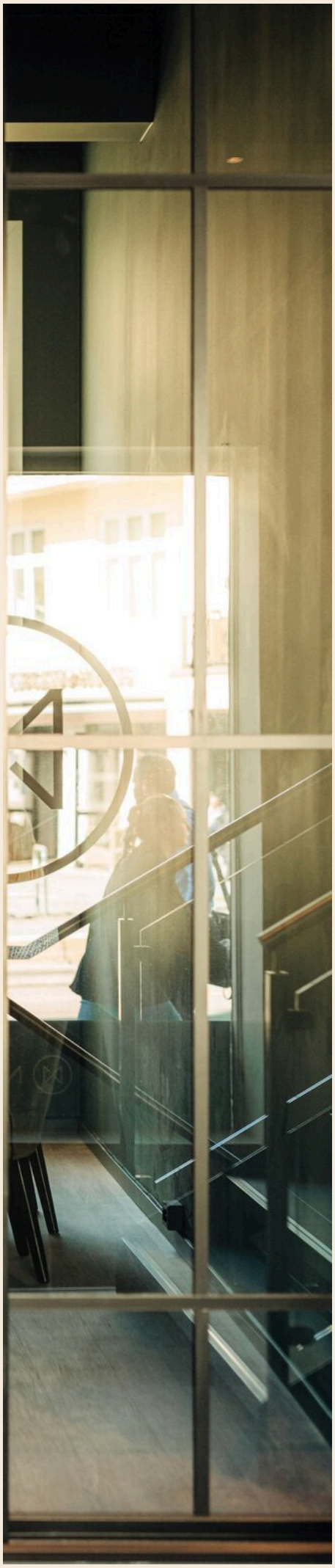
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

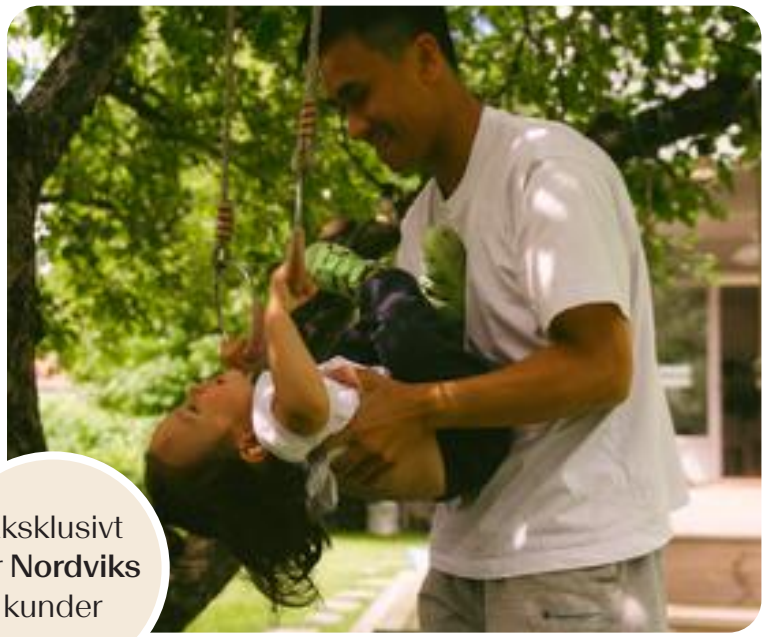
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0244/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slottheia 6 4824 BJORBEKK
Matrikkel: Gnr 436, bnr 284 / Gnr 436, bnr 528 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ida Michelle Vatne

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Arendal
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211