NORDVIK

Utkikken 5

5 soverom | 217 kvm | Enebolig



Velkommen til

Utkikken 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig m/ solrik terrasse og idyllisk hage-Garasje og romslig tomt-Sentralt-Barnevennlig og veletablert

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**110 840,-**
Totalpris	**4 500 840,-**
BRA-i	**217 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

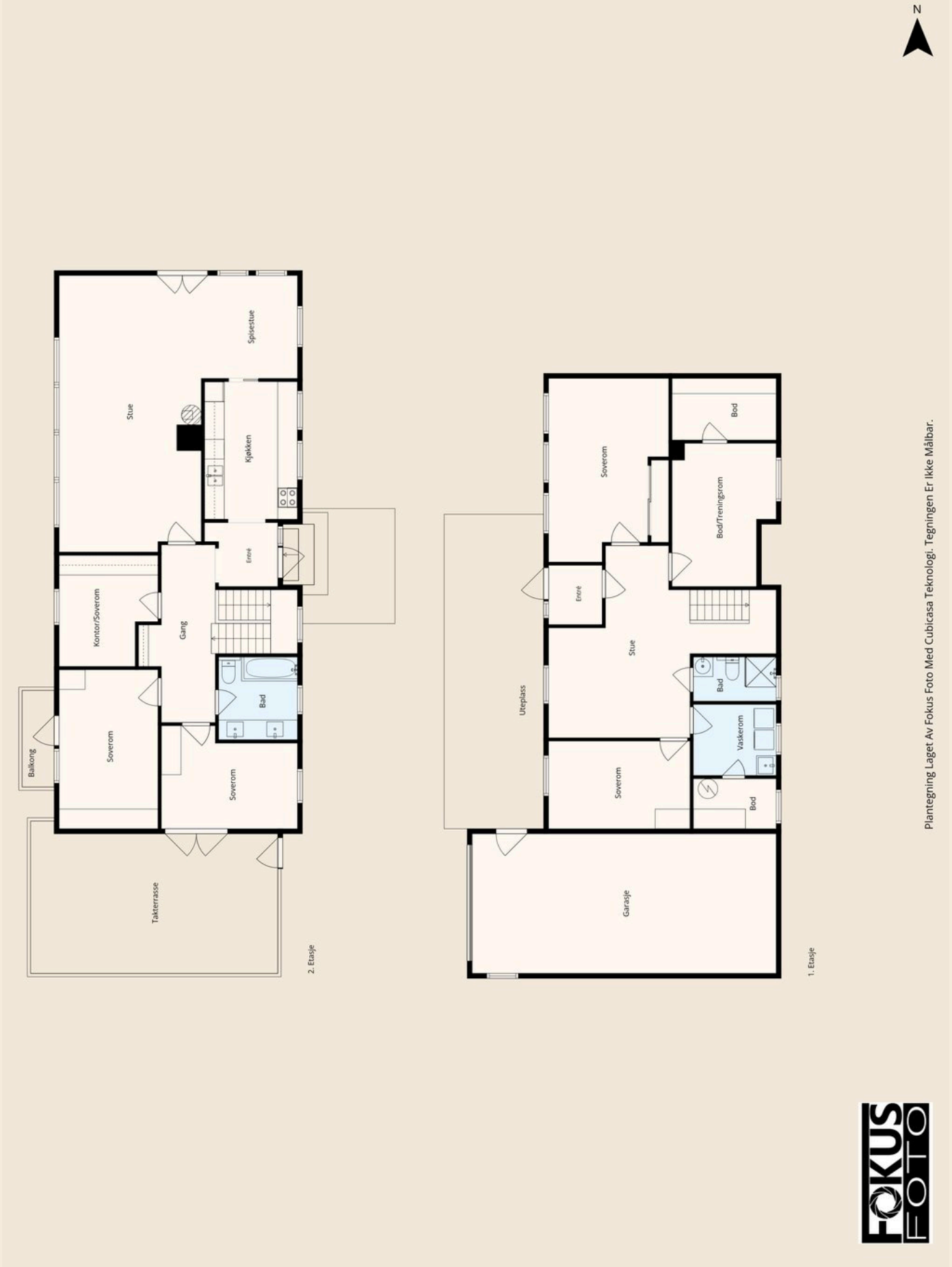
Kort fortalt

Solrik og innholdsrik enebolig, høyt beliggende med fri utsyn mot horisonten. Store vindusflater slipper utsikten inn i de lyse oppholdsrommene. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og oppgradert over to plan, med 5 soverom, 2 bad, vaskerom, stue og kjøkken. Genialt med egne innganger oppe og nede, samt kjellerstue i u-etasjen. Idyllisk og velstelt tomt, pent opparbeidet med belegningsstein, plen, frukttrær og beplantning, samt hyggelige sittegrupper. Terrassen over garasjen med pergola gir flere muligheter til å nyte utsikten og forlenge sommerhalvåret. Rikelig parkering på gårdsplass og garasje med elbillader. Gangavstand til skole, barnehager og dagligvare, og kort vei til turområder med lysløype og bademuligheter

- Barnevennlige omgivelser
- Solrik og idyllisk tomt
- Garasje

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 123 kvm




AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
LUSTRASJON

Den romslige stuen gir deg rikelig plass til en stor sofagruppe, TV-møbler og et godt spisebord.





De store vindusflatene slipper den magiske utsikten inn i stuen – her får du virkelig kjenne på følelsen av eiendommens høye og frie beliggenhet.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.























1.etasje byr på hele tre soverom. Dette soverommet har plassbygd garderobeskap og utgang til egen balkong.





Soverom 2 er også av god størrelse, men i dag innredet og brukt som kontor/hobbyrom.

Soverom 3 også romslig med plasbygd garderobeskap og direkte utgang til solrik terrasse.













Bod som selger har brukt til treningsrom.





Badet er innredet med flis på både gulv og vegger, og ble oppgradert i 2005. Baderomsinnredningen består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Praktisk vaskerom med kum og avløp tilrettelagt for vaskemaskin, samt en fuktstyrt vifte i yttervegg.



Her møtes du av en naturlig og praktisk inngang rett etter at du har parkert i garasjen. Enkelt å holde ryddig, og en fin sluse før du ønskes velkommen videre inn i resten av boligen.





Du har også en fin solrik og vestvendt uteplass og hage forran huset.

Pen steintrapp opp til baksiden av hagen.












5



Eiendommen byr også på en stor terrasse over garasjen med usjenert og koselig pergola.





Herfra kan du nyte utsikten og sola helt til den går ned.



Boligen har egen inngang både oppe og nede. Her har du rikelig med parkeringsmuligheter.





Hverdagslogistikken er enkel: Kiwi og Coop ligger i nærheten, og Arendal sentrum er heller ikke langt unna. For barnefamilier er beliggenheten særlig gunstig – Barnehager og skoler ikke langt unna.

Boligen ligger i et av Arendals mest attraktive og veletablerte boligområder – her kombineres rolige, familievennlige omgivelser med en sentral beliggenhet som gir enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.







Tomten på hele 716 m² er pent opparbeidet med belegningsstein, sjarmerende gangstier, plen, frukttrær og beplantning.





Patioen utenfor stuen har sol for rolige frokoststunder og sol igjen ettermiddag og kveld. Her finner du to geniale griller innfelt i fjellhylla.

Hagen gir gode muligheter for aktivitet og utfoldelse for hele familien. Her kan barna leke fritt, og du har god plass til å sette opp trampoline eller andre lekeapparater.



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
39-0158/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr 507, bnr 1860 i Arendal kommune

Selger
Jon Eker

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 520 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 217 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 95 kvm. Entré, kjellerstue, bad, 2 soverom, vaskerom og div. boder.
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 122 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om: Sol hele døgnet. Solnedgang sees fra spisebord vinterstid, verandaen sommertid.

Innhold
U.etasje: Vindfang, hall, bad, 2 soverom, vaskerom, div. boder.
1. etasje:Gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.

Standard
- Underetasjen-

Entré
Velkommen inn! Rett etter at du har parkert i garasjen, møtes du av en naturlig og praktisk entré. Her er det fliser og varmekabler i gulvet, og døren er utstyrt med elektronisk lås fra Yale. En ryddig og fin sluse før du ønskes videre velkommen inn i resten av boligen. Genialt med denne boligen er at du har inngang på både øvre og nedre plan, noe som gir stor fleksibilitet i hverdagen.

2 soverom
To soverom av god størrelse gir deg mulighet til å innrede akkurat slik du ønsker, med god plass til både seng, skap og annen oppbevaring. Det ene rommet har en så romslig løsning at det også er plass til skrivebord og sofa, for eksempel til bruk for gjester. Rommet er stort nok til å huse en liten familie med barn.

Kjellerstue
Perfekt samlingspunkt for storfamilien! Her kan ungdommen trekke seg tilbake med vennegjengen og ha

sitt eget område, uten å være midt i alt som skjer i resten av huset. Et koselig sted for filmkvelder, spillkvelder eller bare god avslapning med venner. Det er også varmepumpe i kjelleren.

Bad
Boligen byr på hele to bad – et i første etasje og ett i underetasjen – praktisk enten du har besøk eller bare ønsker litt ekstra fleksibilitet i hverdagen. Badet i underetasjen er innredet med flis på både gulv og vegger, og ble oppgradert i 2005. Baderomsinnredningen består av vask, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med kum og avløp tilrettelagt for vaskemaskin, samt el. vifte i yttervegg.

Boder
Svært god lagringsplass som gir deg rom til akkurat det du trenger. Nåværende eier har benyttet en av bodene som eget treningsrom – en genial og verdifull ekstra mulighet i boligen.

- 1. etasje -

Inngang
Her møtes du av en lys og innbydende gang som setter tonen for resten av hjemmet og gir et flott førsteinntrykk. I forbindelse med inngangspartiet finner du praktisk opphengsmulighet med god plass til yttertøy. Kjøkkenet ligger rett innenfor, noe som gjør det svært praktisk når du kommer hjem med varer — da er det kort vei fra bil til kjøkkenbenk.

Kjøkken
Kjøkken er tidløst og lekkert fra HTH med slette fronter, god skap- og benkeplass. Barløsning gir mulighet for enkle og raske frokoster. Kjøkkenet er delvis avskjermet, men i forlengelsen finner du en spisegruppe som gjør det enkelt å være sosial selv mens man lager mat.

Stue
Den romslige stuen gir deg rikelig plass til en stor sofagruppe, TV-møbler og et godt spisebord. I dag står det også et biljardbord, som pryder stuen og fungerer som et naturlig samlingspunkt for hele familien – her har du altså god plass til å innrede etter eget ønske. Eksklusiv klebersteinsovn og varmepumpe sørger for jevn temperatur hele året, og spisebordet kan dekkes til hyggelige middager med familie og venner, samtidig som det er god plass til å slappe av foran TV-en. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen har du også direkte utgang til en solrik uteplass og hage, perfekt for å nyte middagen utendørs, ta med seg kaffekoppen ut en solskinnsdag, eller bare se ungene leke i hagen.

Kjøkken
Kjøkken er tidløst og lekkert fra HTH med slette fronter, god skap- og benkeplass. Barløsning gir mulighet for enkle og raske frokoster. Kjøkkenet er delvis avskjermet, men i forlengelsen av rommet finner du en spisegruppe som gjør det enkelt å være sosial selv mens man lager mat.

Bad
Et stilrent og lekkert bad med flis på både gulv og vegger. Med to vasker, badekar og vegghengt klosett får du en romslig og eksklusiv baderomsløsning med et gjennomført, moderne uttrykk.

3 soverom
Etasjen byr på hele tre soverom. Et av rommene er i dag innredet som kontor/hobbyrom, og alle rommene har god størrelse med plass til både seng og oppbevaringsmuligheter. Det er utgang til balkong fra ett av rommene og til terrasse fra et annet. På terrassen finner du også en pergola, perfekt for å nyte kveldssolen helt til den går ned.

Diverse:
- Vinduene er i tre med isolerglass.
- 2 stk. varmepumper montert, en fra 2010 og en fra 2022.
- Stoppekran i bod syd-øst.
- Sikringsskap montert i vindfang på vegg syd ende øst. Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.
- 190l varmtvannsbereder.
- Elektrisk styrt solskjerming.

Parkering
Eiendommen har to oppkjørsler. Foran boligen er det en romslig garasje innredet med hyller og arbeidsbenk. På gårdstunet har man også god plass til flere biler, og selger opplyser at man enkelt kan stå med to biler og lade samtidig uten at de blokkerer hverandre. Bak boligen er det i tillegg biloppstillingsplass til to biler.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:

Oppgraderinger i 2022:
- Nye gulv og lister i alle oppholdsrom og soverom.
- Malte alle tak og vegger (unntatt stue som var nymalt).
- La varmekabler og fliser i begge entreene.
- Ny varmepumpe i stue.
- Installerte Future home strøm styring inkl. 2 Elbil ladere i garasjen og fikk installert flere downlights og mange nye strømuttak etc.
- Fuktstyrt vifter i begge bad og vaskerom.
- Yale dørlås.

Oppgraderinger i 2023:
- Hyller og arbeidsbenk i garasjen

Oppgraderinger i 2024:
- Automatisk vannmåler

Oppgraderinger i 2025:
- Installert 12 utelys på astrour rundt hele boligen.
- Malte bolig utendørs.

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)? 23. mars 2022
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: 8662117
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte begge bad i 2005. Kjenner ikke firma
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon fra tidligere eier
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: 2023: PE Blikk og takservice Monterte ny heldekkende pipehatt 2016: Garasje med terassen over ble bygd ny fra grunnen. Gjensidige Forsikring. Montert stor klebersteinsovn av tidligere eier, ukjent firma
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Drenering bør utføres. Drenskum utenfor kjellerrom var tett i 2023 og ble åpnet av firma. Dette hadde forårsaket fukt mot vinduet som må byttes.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen har gjort alt av oppgraderinger, også før jeg kjøpte. I Boligmappa.no. Etter 2022: Installert Future home strømstyring, 2 x elbil ladere, 12 utelys på astrour, downlights i stue og flere andre lyspunkt i tak, egen kurs til tørketrommel, fuktstyrte vifter i alle våtrom, flere stikkontakter i stue, kjøkken, TV stue, soverom, utestikk på terasse og ved hagepatio.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen i 2023. 2 stk ladere balansert av Future home
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: SKiftet blandebatteri dusj u.etg, Arendal rør 2019: Ny 190l varmtvannsbereder, forrige eier. 2016: Nytt avløpsrør, forrige eier
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: 2022: Fili byggtjenester: Skiftet alle innvendige gulv utenom våtrom og boder,
inkludert nye gulv/dørlister. Platet igjen dør fra stort soverom nede til bod.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Dårlig fall mot sluk på baderom i overetasjen. Gamle setningsskader i grunnmur vaskerom, se punkt 16
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: Jeg oppdaget utettheter rundt pipe ved første snøsmelting etter huskjøp. Ny pipehette ble da installert.
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: Utvendig sluk i gangsti utenfor kjøkken har vært tett tidligere slik at det stod vann mot kjellervindu ved regnfall. Råte i vindu og fuktskade på vegg i kjellerommet. Drenering østvegg er ikke god. Fuktutslag på murvegg i innerste bod og vaskerom.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Kjellervinduet som nevnt i forrige punkt
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Forsikringssak i 2016, utbedret av Gjensidige. Setning i sydenden av bolig. Garasjen ble fjernet, ustabile masser ble gravd bort og nye stabile masser lagt til. Forsterket grunnmur syd. Setninger ble stoppet etter dette. Vindu i lille soverom i underetasje er vanskelig å åpne som følge av setningene.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Avløp ble skiftet i 2016.
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. Ja
Beskriv: Sporadisk spor av mus vinterstid. Ingen rotter/skjeggkre. Noe maur fra tid til annen, antas å ha hatt tilhold i råttent kjellervindu. Noe munkelus fra samme kjellerrom.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Varmepumper har hatt jevnlig service, sist høst 2025
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Garasjeporten trenger ny wire

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved huskjøp, datert 2021
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Elektronisk Yale dørlås ble installert i 2023. Kjøper må opprette egen profil/koder.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Grunnmursplate montert utvendig på murens tilbakefylte side. Deler av topplist er løsnet og terreng stedvis med nivå over topp plater.

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens:
Vil fukte inn i U- etasjen før dreneringen blir utbedret.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, skal iht. NS-3600 være fall ut i fra mur.

Årsak: Terrengforhold, krav iht. NS-3600.

Konsekvens:
Vil oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering,TG 2
Vann og avløp er i plast.

Årsak: Alder.

Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

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

Deler av kledning har på vegg vest liten avstand ned til terrengnivå.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå fuktoppsug i kledning.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Vinduer i mur mangler beslag i bunn av karmene. Et vindu i bod nord-øst har råteskader i bunnen av karm.

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

Årsak: Manglende montering og alder.

Konsekvens:
Vann kan renne inn under karmer. Vindu med råte bør byttes.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor deler må legges til rette, noe muselort.

Loft har lufting i fra gesimser, er mangelfull pga. raftepapp går mot undertak. Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plate.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er i fra byggeår og undertak består av sutaksplater.

Årsak: Alder, hovedsakelig undertak og utførelse på lufting.

Konsekvens:
Har passert halve levetiden, og kan kondenser på undertak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Fukt målt i betonggulv ved vegg øst og i bunnen av nevnte vegg. Muligheter får råte i bakenforliggende konstruksjon.

Er åpnet i bod øst, vegg øst med tilhørende råteskader i bunnen av bindingsverket.

Årsak: Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens:
Vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom), Vaskerom U- etasjen
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Tettesjikt på gulvet er kun maling.

Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garanteres tett mot tilstøtende rom.

A.2.1.5 Ventilasjon,TG 2
EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegg øst.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum ligger åpne.

Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:
Dreneringen utvendig må utbedres for å kunne oppnå tørt rom.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon på oppbygningen 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), Bad U- etasjen
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Tettesjikt på gulvet må en forvente er montert.

Årsak: Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garanteres tett membran pga. alder.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning,TG 2
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, og dusjhjørne.

Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet ved vegg øst og i bunnen av nevnte vegg.

Hulltaking er utført i fra kott under trapp.

Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:
Fukt vil på sikt eskalere før utvendig drenering blir utbedfret.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon på oppbygningen 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), Bad 1. etasje
A.2.1.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved vegg syd. Sluk er ikke inspisert.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Må forvente membran montert på alt av våtsoner når rommet ble oppgradert.

Årsak: Alder.

Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

A.2.1.5 Ventilasjon,TG 2
EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning,TG 2
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kar og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

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

Årsak: Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

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

Kjøkken, 1. etasje
A.2.2.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak: Krav iht. NS-3600.

Konsekvens:
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod syd-øst.

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast.

Årsak: Alder.

Konsekvens:
Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
- Stekeovn med induksjonstopp
- Oppvaskmaskin (ny 2022)
- Kjøleskap/frys (ny 2022)
- Vifte (ny 2023)

Følgende hvitevarer følger ikke med:
-Alt løst utstyr på kjøkkenbenk.
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.

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

Fastmonterte gjenstander som ikke følger med:
- Kameraer
- Lampe over spisebord
- Hyller i entreen i 1.etasje

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.

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 D
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
- Varmepumpe
- 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. 12 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 895,-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.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 600,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 801,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 110 738,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 442 952,- 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.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8662117

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 716 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
Utkikken 5 ligger på Store Solåsen, i et av Arendals mest attraktive og veletablerte boligområder – her kombineres rolige, familievennlige omgivelser med en sentral beliggenhet som gir enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

Hverdagslogistikken er enkel: Kiwi og Coop ligger i nærheten, og Arendal sentrum er heller ikke langt unna.

For barnefamilier er beliggenheten særlig gunstig – Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1–5 år) ligger kun ca. 4 minutters gangavstand unna, og Birkenlund skole (1.–10. kl.) er innen kort avstand. Her kan barna vokse opp med en trygg og enkel skolevei.

Når hverdagen skal fylles med friluftsliv og rekreasjon, har du alt rett utenfor døren. Ribbervann med sine flotte friområder og et variert nett av turstier i skog og mark byr på naturopplevelser gjennom hele året. Om vinteren kjøres det opp skiløyper i området – perfekt for både trening og skiglede. Om sommeren er det fine

bademuligheter i nærområdet og rike muligheter for tur- og friluftsopplevelser.

En enebolig på Utkikken gir deg det beste av begge verdener: roen og plassen du ønsker deg, med byen og naturen like ved.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Solåsen - linje N110,111 - ca. 4 minutt i gåavstand
Arendal stasjon - linje F5, R50 - ca. 21 minutter i gåavstand
Kristiansand Kjevik - ca. 55 minutter i kjøreavstand

Skoler og barnehager
Barnehager
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5år) - ca. 4 minutt i gåavstand
Gullfakse barnehage (1-5år) - ca. 10 minutter i gåavstand
Nyli barnehage (1-5år) - ca. 12 minutter i gåavstand

Skoler
Birkenlund skole (1-10kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand
Sam Eyde videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.07.1980

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Underetasje:
Rommet som tidligere var soverom, er i dag åpnet opp og benyttes som kjellerstue. Det som tidligere var kjellerstue, er i dag i bruk som soverom. Boden innerst bak hobby-/treningsrommet er slått sammen til én stor bod. Opprinnelig var dette to separate boder, hver med egen dør.
1. etasje:
Soverommet med utgang til terrassen hadde tidligere ingen utgang, men det er nå satt inn en glassdør som gir direkte tilgang til terrassen. Mellom entré og kjøkken var det tidligere en dør; i dag er det åpen passasje mellom de to rommene.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak og kan enkelt tilbakeføres uten å sende søknad til kommunen.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, blokkbebyggelse, offentlig barnehage, annet friområde, felles lekeareal for barn, kjørevei,gang-/sykkelveg, annen veggrunn, parkeringsplass, friluftsområde (på land), forretning/kontor, bebyggelse og anlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass og friområde.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser- Planid: 2216r2 - Plannavn: Solåsen - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2024) - Hensynssone: Boligen ligger i hensynssone H290_12 - Nærhet til Arendal sentrum.
Arealplaner under arbeid - Planid: 42032023-14 - Plannavn: Nygårdsveie - BGM ARKITEKTER AS, Melding om oppstart av detaljregulering for Nygårdsveien, Arendal

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

4203/507/1860:
31.10.1979 - Dokumentnr: 9232 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Betyr: Kommunen skal ha rett til å legge og vedlikeholde ledninger (vann, kloakk, strøm, TV) over eiendommen uten kostnad, uten ansvar for eventuelle ulemper dette måtte medføre.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

13.09.1979 - Dokumentnr: 7665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:1336

01.01.2020 - Dokumentnr: 745926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1860

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.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 880,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Boligfilm - (utebilder 1500,- trukket fra tilrettelegging) kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg foto - utebilder + drone kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport- faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 111 230,- 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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Christian Eik, 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.

Utkikken 5

Nabolaget Solåsen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	6 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kom...	17 min

Offentlig transport

Solåsen Linje N110, 111	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	21 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	55 min

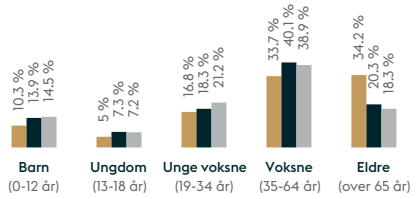
Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 32 barn	4 min 0.4 km
Gullfakse barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	13 min
Kiwi Nyli	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solåsen	794	439
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ribberåsen balløkke	10 min
Solåsen/neptunvn	10 min
MOVA Arendal Sentrum	9 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min

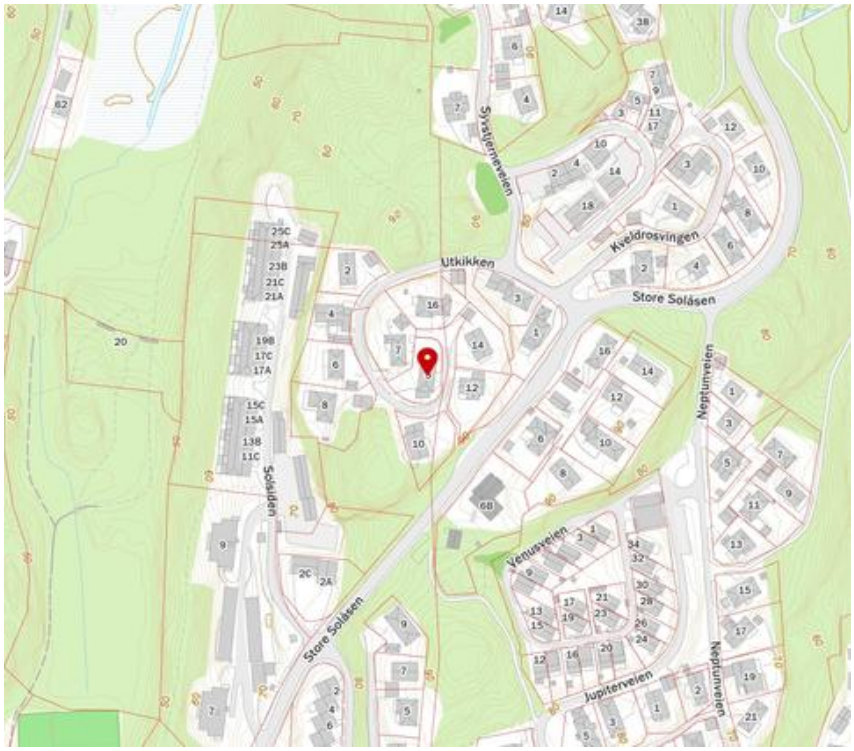
«Veldig stille. Kort veg til det aller meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Utkikken 5

4843 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1860**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *670378*
Opprettet: *17.08.2026*
Utskrift: *20.08.2026*

Erik Sørensen AS

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

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.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter

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

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

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

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 ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende 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.

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.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra 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.

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 - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.
Garasje og bod nord-øst lot seg kun inspisere i fra døråpningen pga. div. utstyr som var lagret.

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
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
26 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom U- etasjen
A.2.1.1 Overflater – Vegger
A.2.1.1 Overflater – Himling
A.2.1.2 Overflater – Gulv
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

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

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad U- etasjen
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG 2
24 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- 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.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- 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) - Vaskerom U- etasjen
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.2 Overflater – Gulv

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad U- etasjen
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje

A.2.1.2 Overflater – Gulv

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

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 80 tallet med integrert garasje beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig er det vaskerommet og utlufte øverloftet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på 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:
Manglende montering.

Konsekvens:
Manglende montering medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere barnesikring.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Jon Eker	**Rekvirert dato:**	11.06.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	17.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Utkikken 5, 4843 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	1860

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jon Eker

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.	17.08.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1980		
	ca. 2016	Garasje.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		95	28	
1. etasje		122		36
	Sum:	**217**	**28**	**36**
	Sum BRA:	**245**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Vindfang, hall, bad, 2 soverom, vaskerom, div. boder. **BRA-e:** Garasje.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasser.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av Leca, noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Mur skal være utbedret i 2016 på vegg syd ved garasjen med forsterkning i bunnen av veggen.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Grunnmursplate montert utvendig på murens tilbakefylte side. Deler av topplist er løsnet og terreng stedvis med nivå over topp plater.

Årsak:
Alder og slitasje.

Konsekvens
Vil fukte inn i U- etasjen før dreneringen blir utbedret.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2 **A.3.22.3 Terrengforhold**
Terrenget er flatt rundt boligen, skal iht. NS-3600 være fall ut i fra mur.
Årsak:
Terrengforhold, krav iht. NS-3600.
Konsekvens
Vil oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

TG 2 **A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering**
Vann og avløp er i plast.
Årsak:
Alder.
Konsekvens
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng — Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Terrasse side syd har garasje under, ingen tilgang til undertekking pga. dekkebord.

TG 1 **A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**
Terrasse side vest virker ok.

Yttervegg — Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon**
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

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

Deler av kledning har på vegg vest har liten avstand ned til terrengnivå.
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan oppstå fuktoppsug i kledning.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Vinduer i mur mangler beslag i bunn av karmene. Et vindu i bod nord-øst har råteskader i bunnen av karm.

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

Årsak:
Manglende montering og alder.

Konsekvens
Vann kan renne inn under karmer.
Vindu med råte bør byttes.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde mht. alder.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut, hvor deler må legges til rette, noe muselort.

Loft har lufting i fra gesimser, er mangelfull pga. raftepapp går mot undertak. Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plate.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er i fra byggeår og undertak består av sutaksplater.

Årsak:
Alder, hovedsakelig undertak og utførelse på lufting.

Konsekvens
Har passert halve levetiden, og kan kondenser på undertak.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner er i plast, nedløp ender i rør. Har vanlig elde mht. alder, fallforhold er ikke sjekket.

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Snøfangere mangler.

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

A.2.5.1 Overflater – Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

A.2.5.2 Overflater – Gulv
Gulv er i betong, påforet i de fleste rom.

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Fukt målt i betonggulv ved vegg øst og i bunnen av nevnte vegg. Muligheter får råte i bakenforliggende konstruksjon.
Er åpnet i bod øst, vegg øst med tilhørende råteskader i bunnen av bindingsverket.

Årsak:
Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens
Vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom U- etasjen Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med noe plater og noe mur.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er i betong, har litt ujevnt underlag, har fall mot sluk.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tettesjikt på gulvet er kun maling.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Kan ikke lenger garanteres tett mot tilstøtende rom.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 2

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegg øst.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum ligger åpne.

Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens
Dreneringen utvendig må utbedres for å kunne oppnå tørt rom.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på oppbygningen 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) Bad U- etasjen

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert i 2005.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

TG 1

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, har litt fall mot sluk. Ingen synlig tett oppkant ved dør.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tettesjikt på gulvet må en forvente er montert.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Kan ikke lenger garanteres tett membran pga. alder.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

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

Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 2

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet ved vegg øst og i bunnen av nevnte vegg.

Hulltaking er utført i fra kott under trapp.

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens

Fukt vil på sikt eskalere før utvendig drenering blir utbedfret.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens

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

Bilder



Hulltaking.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert 2005.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved vegg syd. Sluk er ikke inspisert.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 2

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner når rommet ble oppgradert.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Liten luftutskiftning.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kar og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak:

Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra trapperepo.

TG 2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet.

Årsak:

Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens

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

Bilder



Hulltaking.

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med takess.

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

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkkenventilator montert.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Innvendige trapper — Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp er av type repo, barnesikring mangler mellom trinnene.

Ventilasjon generelt — Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Ventiler i toppen av vinduer.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod syd-øst.

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

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
2 stk. varmepumper montert, en fra 2010 og en fra ca. 2022. Service utført.

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.

Beskrivelse

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

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	1969–1997: Bygget har merkbart 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	Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
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?	Ikke relevant	
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, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

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?	Nei	
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?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	Div. utstyr, lys, EL. billader.
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?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i vindfang på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 11 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.

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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
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	

Signatur

Signatur

Rykene - 20.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

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
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0158/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Utkikken 5, 4843 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Jon Eker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mars 2022

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: 8662117
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte begge bad i 2005. Kjenner ikke firma

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon fra tidligere eier

---

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: 2023: PE Blikk og takservice Monterte ny heldekkende pipehatt 2016: Garasje med terassen over ble bygd ny fra grunnen. Gjensidige Forsikring. Montert stor klebersteinsovn av tidligere eier, ukjent firma

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering bør utføres. Drenskum utenfor kjellerrom var tett i 2023 og ble åpnet av firma. Dette hadde forårsaket fukt mot vinduet som må byttes.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen har gjort alt av oppgraderinger, også før jeg kjøpte. I Boligmappa. no. Etter 2022: Installert Future home strømstyring, 2 x elbil ladere, 12 utelys på astrour, downlights i stue og flere andre lyspunkt i tak, egen kurs til tørketrommel, fuktstyrte vifter i alle våtrom, flere stikkontakter i stue, kjøkken, TV stue, soverom, utestikk på terasse og ved hagepatio

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen i 2023. 2 stk ladere balansert av Future home

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: SKiftet blandebatteri dusj u.etg, Arendal rør 2019: Ny 190l varmtvannsbereder, forrige eier. 2016: Nytt avløpsrør, forrige eier

---

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

---

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: 2022: Fili byggtjenester: Skiftet alle innvendige gulv utenom våtrom og boder, inkludert nye gulv/dørlister. Platet igjen dør fra stort soverom nede til bod.

---

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?

Ja

Beskriv: Dårlig fall mot sluk på baderom i overetasjen. Gamle setningsskader i grunnmur vaskerom, se punkt 16

---

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: Jeg oppdaget utettheter rundt pipe ved første snøsmelting etter huskjøp. Ny pipehette ble da installert.

---

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: Utvendig sluk i gangsti utenfor kjøkken har vært tett tidligere slik at det stod vann mot kjellervindu ved regnfall. Råte i vindu og fuktskade på vegg i kjellerommet. Drenering østvegg er ikke god. Fuktutslag på murvegg i innerste bod og vaskerom.

---

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

Ja

Beskriv: Kjellervinduet som nevnt i forrige punkt

---

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?

Ja

Beskriv: Forsikringssak i 2016, utbedret av Gjensidige. Setning i sydenden av bolig. Garasjen ble fjernet, ustabile masser ble gravd bort og nye stabile masser lagt til. Forsterket grunnmur syd. Setninger ble stoppet etter dette. Vindu i lille soverom i underetasje er vanskelig å åpne som følge av setningene.

---

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

Ja

Beskriv: Avløp ble skiftet i 2016.

---

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.

Ja

Beskriv: Sporadisk spor av mus vinterstid. Ingen rotter/skjeggkre. Noe maur fra tid til annen, antas å ha hatt tilhold i råttent kjellervindu. Noe munkelus fra samme kjellerrom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumper har hatt jevnlig service, sist høst 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjeporten trenger ny wire

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved huskjøp, datert 2021

---

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

Eventuell kommentar: Kommunens krav til vannmåler er innfridd

---

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

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Elektronisk Yale dørlås ble installert i 2023. Kjøper må opprette egen profil/koder.

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: 39-0158/26

enova

Energiattest



Adresse **Utkikken 5, 4843 ARENDAL**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336091**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166963648**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **1860**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **245,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **205,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 890 kWh**



Utkikken 5, 4843 ARENDAL

Detaljering

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



Utkikken 5, 4843 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dato: 20.05.2025

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: GZMF9722 Saksnummer: 202414493

Foretak

ARENDAL RØR AS
Org.nr: 832306142
Stoaveien 1
4848 ARENDAL

Kontakt
Odd Ivar Frydenberg

Telefon
91143883

Mobil
91143883

Epost
oddivar@arendalror.no

Kontaktperson

Frydenberg Odd Ivar

Telefon
91143883

Telefon
91143883

Epost
oddivar@arendalror.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Utkikken 5

Gårds- og bruksnummer
507/1860

Bygningsnummer
166963648

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Eker Jon
Utkikken 5
4843 Arendal
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
507/1860

Adresse
Utkikken 5

Eier
Eker Jon, Utkikken 5, 4843 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Teknisk rom ved bereder
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200 nbiot
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW53207453
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder	IMG_5917.jpeg IMG_5918.jpeg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak
Avleser	EKER JON (Bolig) H0101 - 507/1860 Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Plassering	166963648 - Enebolig - 166963648
Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?	166963648 - Enebolig - 166963648
Hvem er koblet til vannmåleren?	EKER JON (Bolig) H0101 - 507/1860 Utkikken 5, 4843 ARENDAL

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
14.05.2025

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-

31. juli 1980

T.S. ark.nr. 511/80
Utkikken 5
AO/ASL



Øyvind Størseth
Utkikken 5

4800 Arendal

Vedr. UTKIKKEN 5, gnr. 7, bnr. 1869.

De meddeles herved ferdigattest for oppføring av enebolig på overnevnte eiendom. Bebygd areal er 128 kvm, og bygget er oppført etter godkjente tegninger.

Huset har en leilighet med 6 rom og kjøkken med leieareal 167 kvm.

Inntegning av bebygd flate på målebrevet må skje skriftlig snarest mulig ved henvendelse til teknisk etat.
Målebrevet må legges ved.

Husk å sette opp husnummerskilt.

BYGNINGSSJEFEN I ARENDAL

Arnfinn Olimstad
e.f.

Gjenpart til:
Rådmannen
I.P.O. Stadsingenieren 1 pipe

Reguleringsplan

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0

Planident: 2216r2
Ikrafttredelsesdato: 24.11.1976
Plannavn: Solåsen

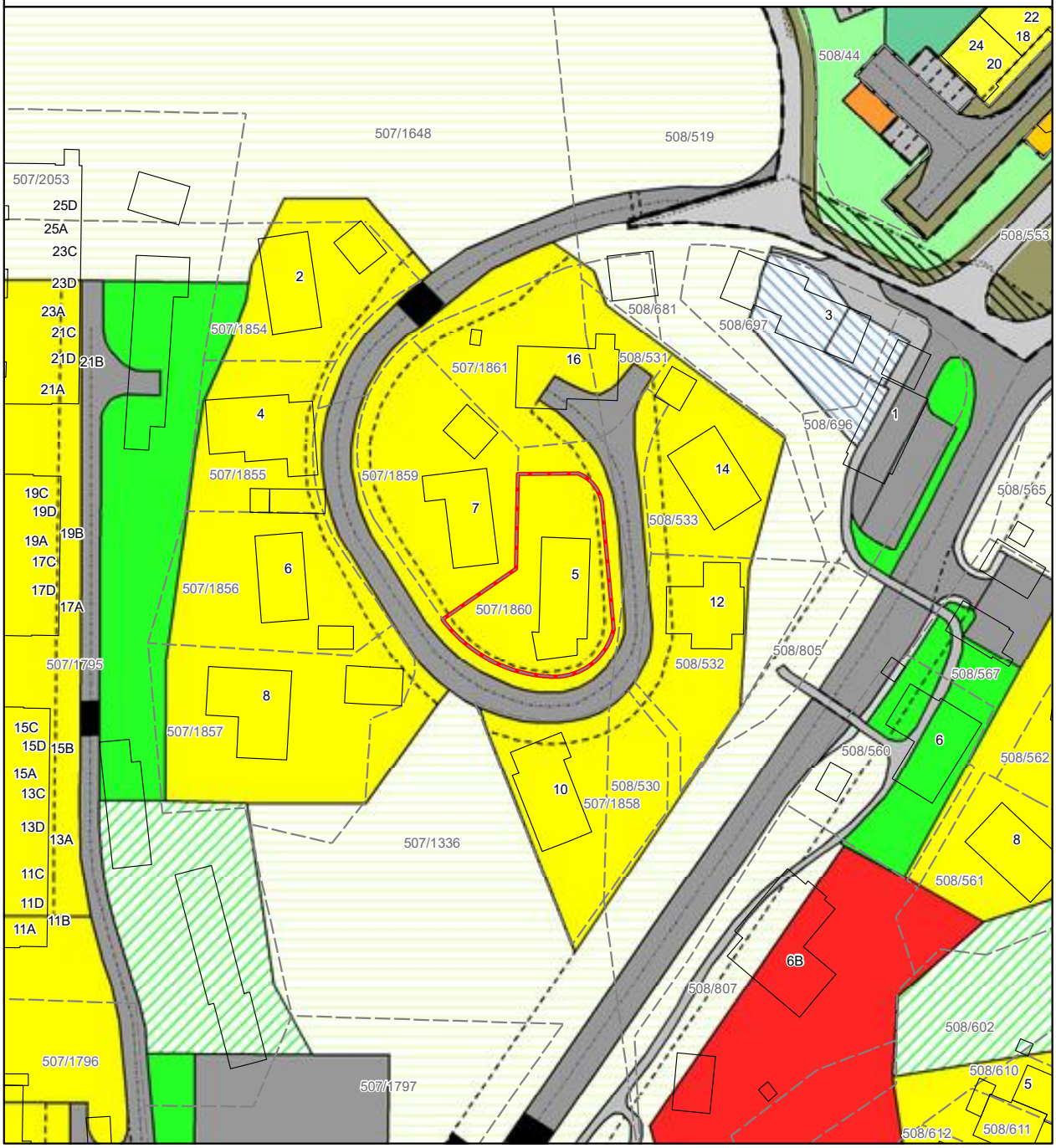
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-02

N



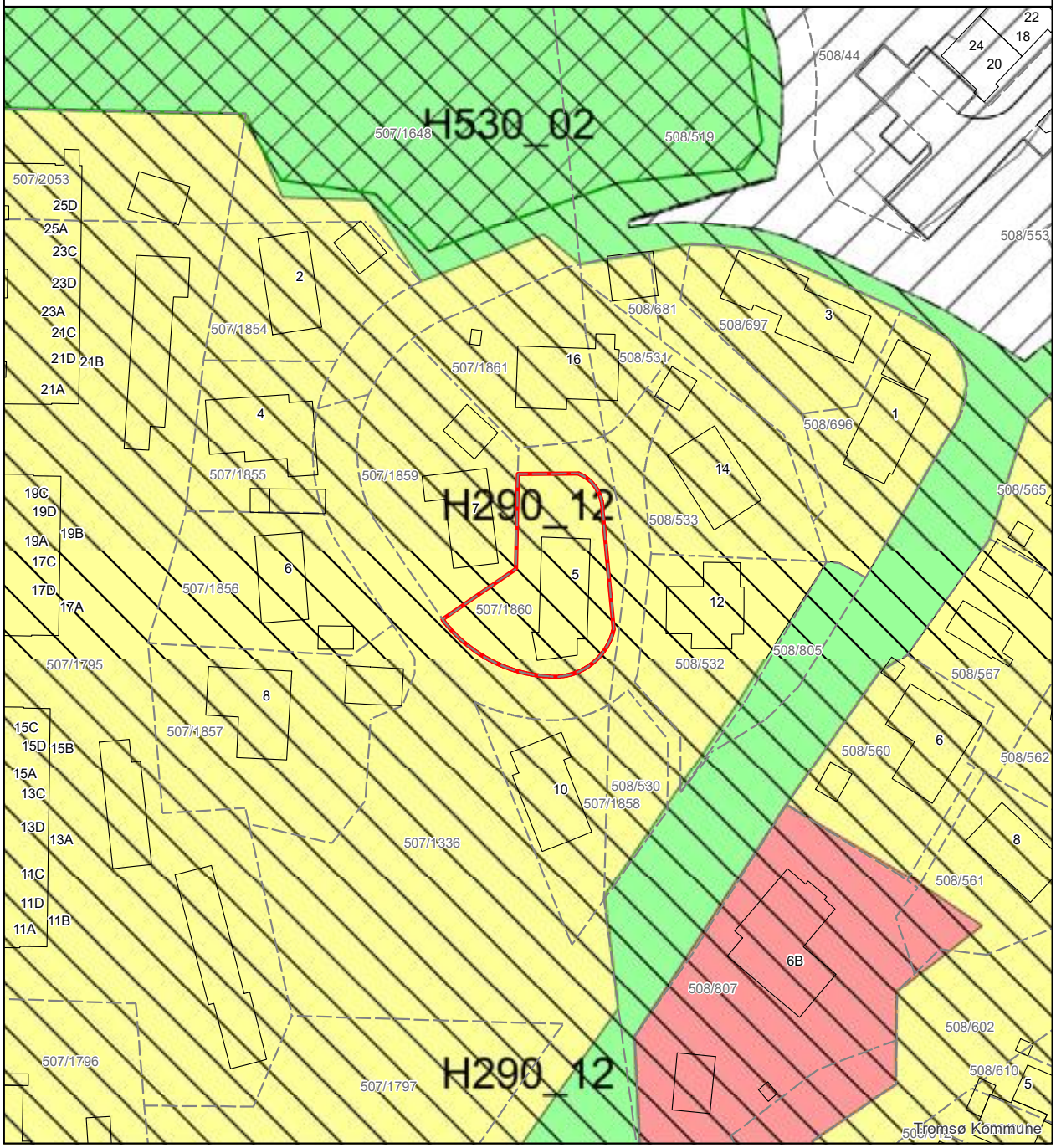
Kommuneplan

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-06-02
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			
Hensynssone:	Kp Støysone		



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLANEN FOR SOLÅSEN, ARENDAL KOMMUNE

Planen vedtatt: 24.11.1976
Mindre endring, Bygningsrådet i Arendal : 11.01.1979
Mindre endring, Driftsstyret i Arendal: 14.11.02
Mindre endring, Driftstyret i Arendal: 20.11.2003

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Områdene på reguleringsplanen er flateregulert innenfor den viste reguleringsgrense, d.v.s. at alle arealer er disponert til sitt spesielle formål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeområdene. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan for de enkelte byggeområder med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m. Denne planen skal forelegges bygningsrådet og illustreres slik at bebyggelsens plassering og karakter klart fremgår. Likeledes skal eksisterende, bevaringsverdig vegetasjon vises på planen. Det må tas sterkt hensyn til at denne vegetasjonen kan bevares. Trær utenfor veier og byggegrunn må ikke fjernes uten at bygartnerens skriftlige samtykke foreligger.

De enkelte byggeområder skal fysisk avgrenses før byggearbeidene igangsettes, slik at arealene utenfor disse kan bevares.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Eventuelle gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for naboer og den offentlige ferdsel.
Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.

§ 2

Blokker, rekkehus og konsentrert bebyggelse for øvrig skal ha felles radio- og fjernsynsantenne, godkjent av bygningsrådet.

BYGGEOMRÅDER:

§ 3

Område for blokkbebyggelse – feltene N. O. V. W. – utnyttelse = U = 0,27 – 0,38

Blokkene føres opp med det etasjetall som er vist på planen. Garasje/parkeringsanlegg – feltene P og R – utføres som fellesanlegg for blokkbebyggelsen og områdene U og T.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse – feltene A-K, S, T, U, X, Y, Z, U = 0,12 – 0,25

Områdene kan utbygges med eneboliger , rekkehus eller annen konsentrert småhusbebyggelse. Etasjetall og utnyttelse er påført områdene.

Underetasjen kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. For hver enkelt bolig i alle felt unntatt U og T skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Områdene U og T skal ha felles garasje/parkeringsanlegg med blokkbebyggelsen, feltene N og O. V. og W.
Innenfor de enkelte byggefelter skal det opparbeides lekeplasser for små barn – sandlekeplasser, S.L. Antall plasser og størrelse er påført planen.

KJØREVEI, GANGVEI, TURVEG (STI)

§ 5

Det vil bli innført parkeringsforbud på veiene 1-2-3-4-5-6-7-8- Vei 6 ved punkt ” i” vil bli stengt for gjennomkjørsel, (brøytebiler unntatt).
Hovedveien over Solåsen fra punkt ”g” ved parkeringshuset ned til punkt ”e” ved boligfelt Y, vil bli stengt for vanlig kjøretrafikk så snart veien over Solåsen og ned Nordbødalen er ferdig utbygget. Det er en forutsetning for planen at all fremtidig kjøretrafikk frem til Solåsen ledes opp Nordbødalen og tilbake samme vei. Bare offentlige busser vil få lov til å kjøre over Solåsen. Gangveier og stier som er ført gjennom enkelte byggeområder kan omlegges. Eventuell gang/kjørevei frem til boligene kan benyttes, men en må unngå at gangveien vesentlig forlenges.

§ 6

Lekeplasser for større barn er vist på planen, LEK.
Den flate del av lekeplassen mellom ”Store og Lille Solåsen” opparbeides som ballplass (gressslette).

§ 7

I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friluftsinteresser, når dette ikke hindrer bruken av områdene. De viste turstier gjennom områdene skal ryddes og gruses for vanlig turgåing.

§ 8

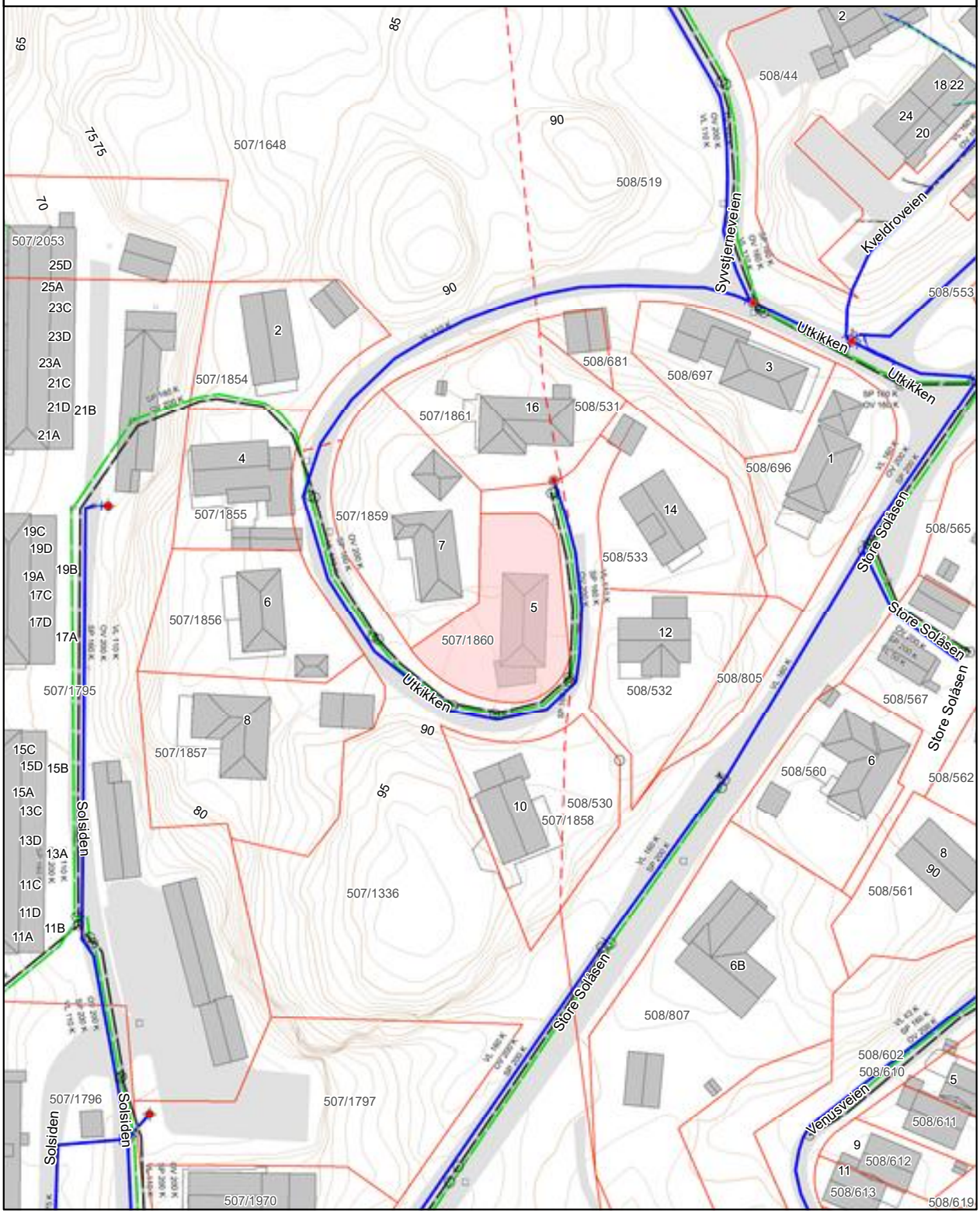
Unntak for disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

Ledningskart

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 716 m²
Dato: 2026-06-02



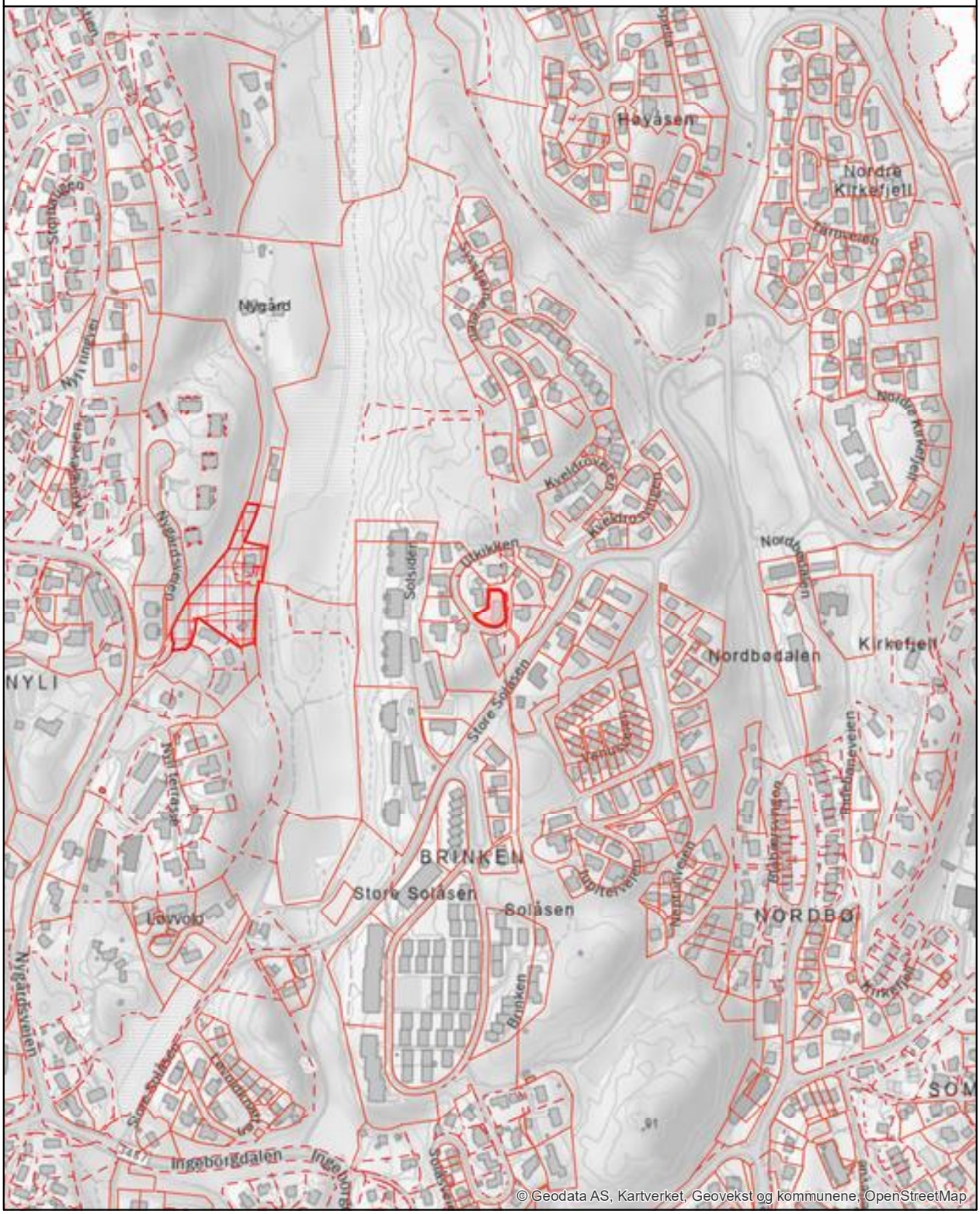
Arealplaner under arbeid

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0
Planident: 42032023-14
Plannavn: Nygårdsveien

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-06-02

ARENDAL KOMMUNE

N



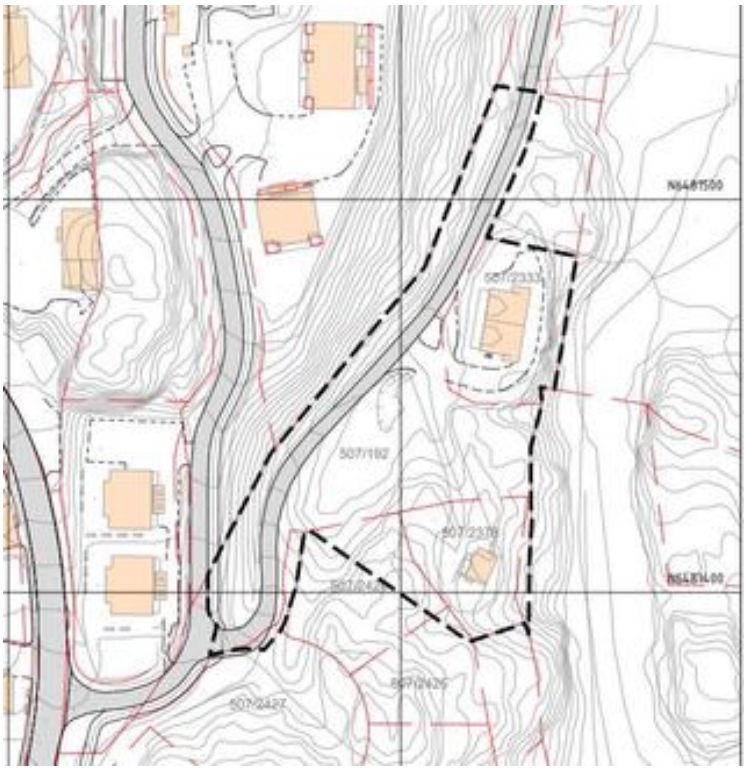
BGM ARKITEKTER AS
Nygata 3, 4876 Grimstad
Tlf.: 37 16 40 80
E-post: post@bgm.no
www.bgm.no
Org.nr.: 968 776 614

Berørte parter og myndigheter

Grimstad 04.12.2023

Melding om oppstart av detaljregulering for Nygårdsveien, Arendal

På vegne av forslagsstiller, Agder boligutleie AS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, kunngjøres oppstart av planarbeid for Nygårdsveien på Nyli i Arendal kommune (6,2 daa). Se kart med avgrensning av planområdet. Det vil samtidig bli startet forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver. Planarbeidet er vurdert etter «Forskrift om konsekvensutredninger», og det er ikke krav om KU for planen, men siden det er aktuelt med en mindre heving av deler av veien for å bedre på stigningsforholdene i bakken, er det krav om en nøye utredning omkring landskapsvirkningen av dette. Grunnet områdets helling mot nord, vil også solforhold være et viktig tema i planleggingen.



Deler av området er innenfor den nylig endrede reguleringsplanen «Blandalen 2». Resten er uregulert. I kommuneplanen er området hovedsakelig regulert til bolig, med unntak av et lite restareal med grønn-struktur.Planområdet er avgrenset av gnr/bnr. 507/ 192, 2426 og 2427, samt hele 507/2333 og 507/2378.

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med opptil 40 leiligheter. Det er planlagt parkering i kjeller og adkomst til Nygårdsveien. Det er aktuelt med takterrasser.

BGM ARKITEKTER AS
Nygata 3, 4876 Grimstad
Tlf.: 37 16 40 80
E-post: post@bgm.no
www.bgm.no
Org.nr.: 968 776 614

Hensikten med dette varsel er at berørte parter skal informeres om påbegynt planarbeid, og få anledning til å fremme sine synspunkter til planarbeidet i en tidlig fase. Etter fristens utløp vil det bli utarbeidet et planforslag som sendes kommunen. Når dette legges ut på høring vil det igjen være anledning til å uttale seg om det konkrete planforslaget.

Eventuelle innspill til planarbeidet bes sendt til BGM Arkitekter AS, Nygata 3, 4876 GRIMSTAD eller pr e-post til sidsel@bgm.no innen 23.01.2024. Telefonhenvendelser gjøres til Sidsel Brabrand Urfjell tlf.: 90016396.

Kart og oppstartsmelding er også tilgjengelig på www.arendal.kommune.no

Vh.

Sidsel B. Urfjell

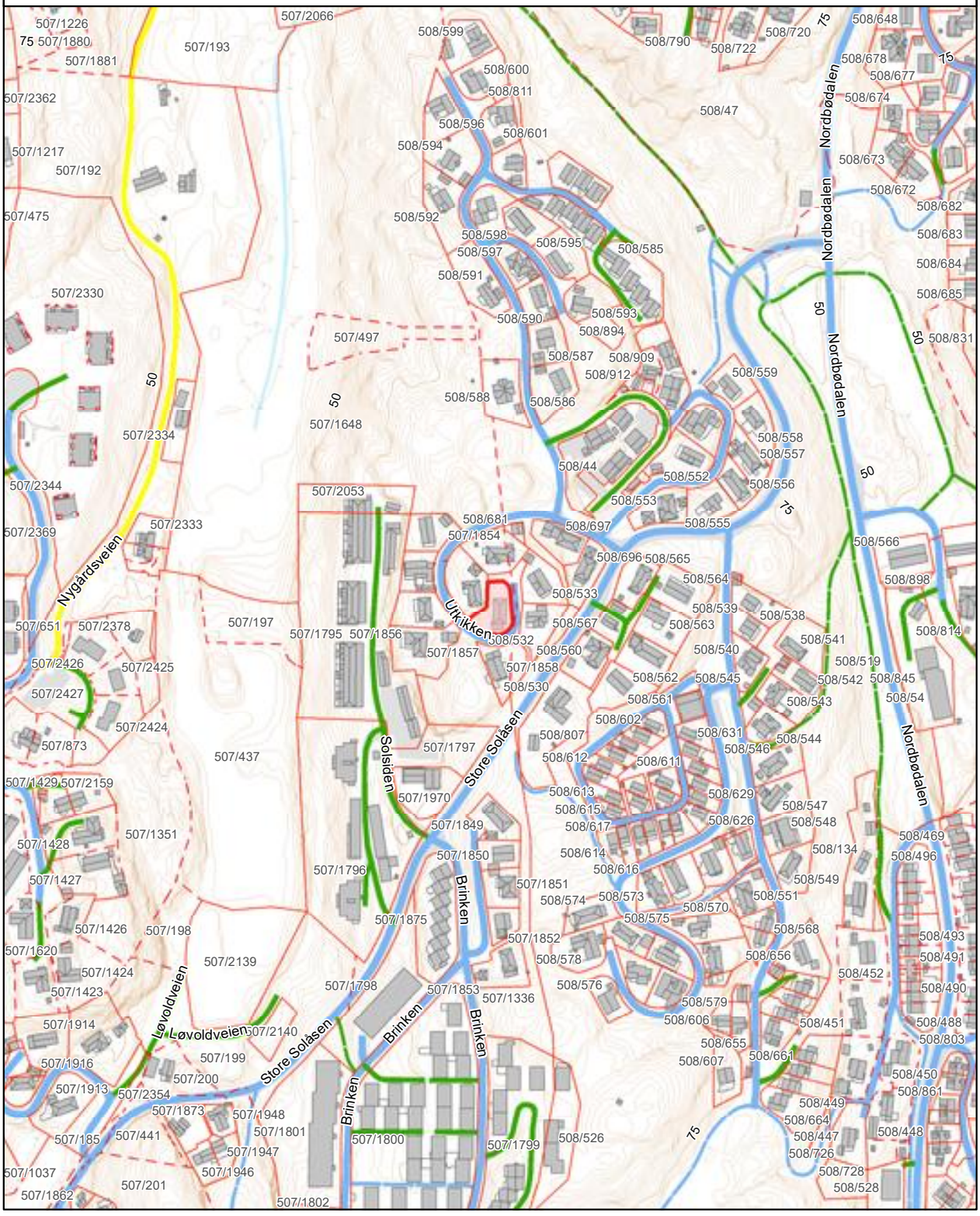
Sidsel Brabrand Urfjell
Arealplanlegger
BGM Arkitekter

Veikart

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 716 m²
Dato: 2026-06-02



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

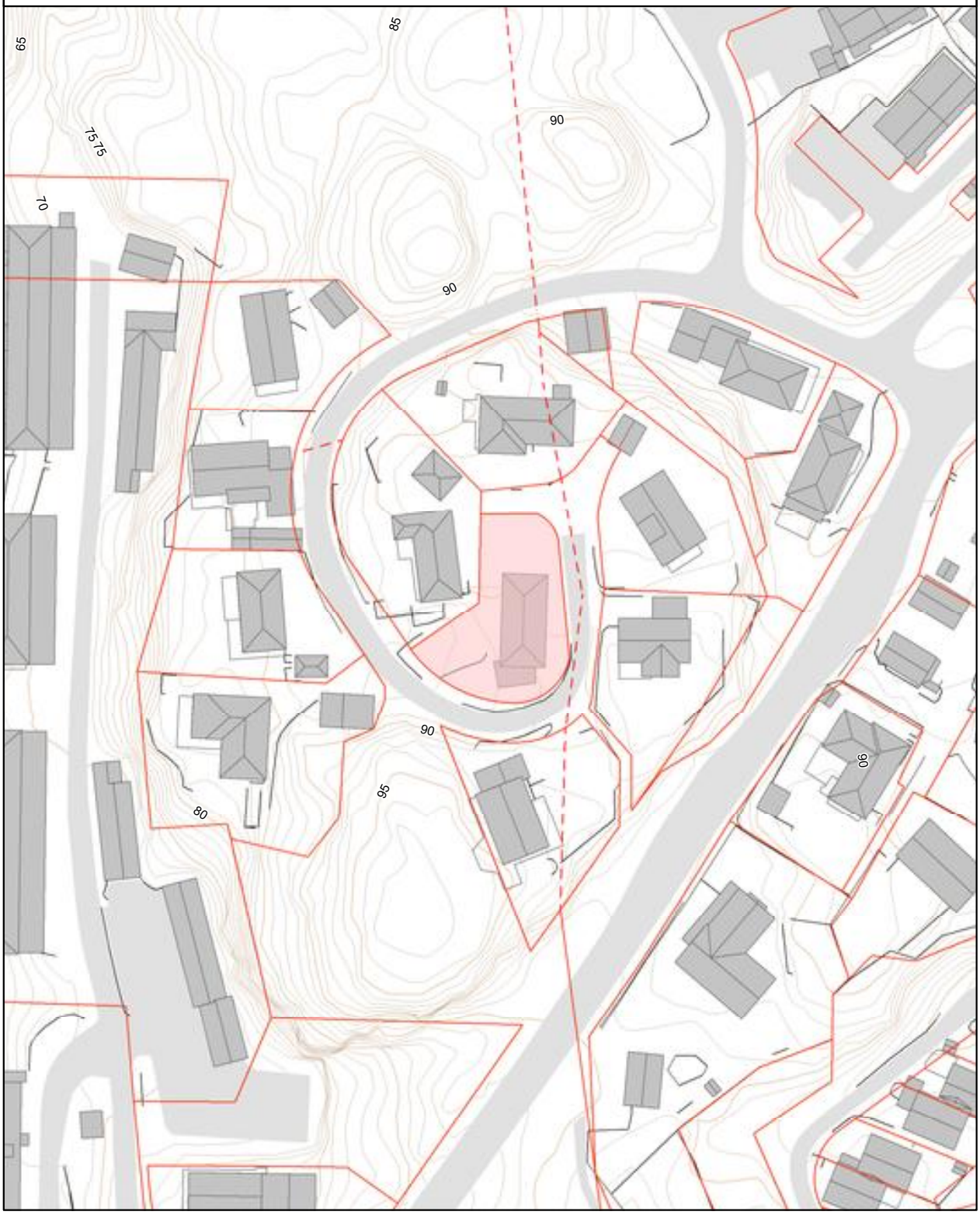
Grunnkart

Adresse: Utkikken 5, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1860/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 716 m²
Dato: 2026-06-02

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1860/0

Bruksnavn	UTKIKKEN 5	Beregnet areal	716.0
Etablert dato	13.09.1979	Historisk oppgitt areal	716.5
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JON EKER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	13.09.1979			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	04.04.1997	716.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166963648	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166963648: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	254.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	254.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	254.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	115.0	0.0	115.0	0.0
U01	0	139.0	0.0	139.0	34.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utkikken	5		4843 ARENDAL

Utskriftsdato: 02.06.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	1860	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utkikken 5, 4843 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**2 553,78 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

DAGBOKFØRT
31.OKT79 09232
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

SKJØTE / FESTEKONTRAKT

Arendal kommune ..... skjøter/~~bortfester~~ herved til
Øyvind Størset ..... fødselsnummer 08.06.49 46502
sin eiendom matr.nr. 1860 Barbu ..... krets i Arendal, ...
.....
til oppførelse av beboelseshus. I følge konduktørforretning av 1. juni 1977
har eiendommen et areal av ..... 716,5 ..... m^2.

For tomten er betalt kjøpesum/~~betales årlig festeavgift~~ stor kr. 8.956,-
Videre er betalt tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr.
65.000,-, likeledes er betalt kr. 1.800,- i tilkoplings-
avgift for pliktig andel av felles TV-anlegg.
Tilkoplingsavgiftene tillegges 10% rente p.a. fra 10.9.-79
og frem til betalingsdag.
Forøvrig betales tilknytningsavgifter for vann og kloakk i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.

SÆRSKILTE VILKÅR FOR FESTETOMTER:

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. termin til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra .....
Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett - års restanser derpå hefter med 1. prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til .....
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.
Festeavgiften blir å regulere hvert 10. år etter engrosprisindeksen regnet fra siste november måned.

Festeren plikter å frikjøpe tomten etter 15 år.
Prisen settes til den aktuelle grunnleie, kapitalisert etter Husbankens 1. prioritets pantelånsrente. Festeren kan etter søknad fritas for frikjøp eller betale i avdrag hvis spesielle forhold foreligger.

VANLIGE VILKÅR:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Øyvind Størset som eiendommens senere eiere.

Kjøperen/~~festeren~~ må bebygge tomten hurtigst mulig og senest innen ett år fra skjøtets/~~festekontraktens~~ utstedelse, ellers faller tomten tilbake til Kommunen/Tomteselskapet. Det betinges videre at kjøperen/~~festeren~~ retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å anlegge vann- og kloakkledninger, elektriske jordkabler, telefon og radio/tv-kabel, og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. På rekkehustomter m.v. forbeholdes vederlagsfri rett til å legge ledningene (rørene) gjennom boligene. Kommunen/Tomteselskapet er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for kjøperens/~~festerens~~ regning.

SPESIELLE VILKÅR:

Kjøperen og senere eiere tilpliktes å delta i den fellesordning som blir etablert for vedlikehold og avskrivning av TV-anlegget (servicekontrakt). Dersom det for bebo-elseshus uten ekstra leilighet senere blir innredet slik leilighet, må tilkoplingsavgift for dette svares med kr. 10.000,-, og for andel av felles TV-anlegg med kr. 1.000,-. Tilkoplingsavgiftene samt renter på disse som foran nevnt, innbetales til A/S Arendal Tomteselskap.

Kjøperen/~~festeren~~ betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 1. juni 1977.

Arendal Kommune / ~~A/S Arendal Tomteselskap,~~ ~~11. oktober 1979~~

Ørnulf G. Christensen (sign.) Ordfører — Per Tellander (sign.) Rådmann

~~Undertegnede~~ to vitner bekrefter herved at .....
..... og .....
har undertegnet foranstående dokument ~~i vårt~~ nærvær. De er over 20 år.

1. ..... Adr.: ..... Født: .....
2. ..... Adr.: ..... Født: .....

Som kjøper/~~fester~~ vedtar jeg skjøtet~~/festekontrakten~~.

Arendal, 8/10-79

Øyvind Støiset

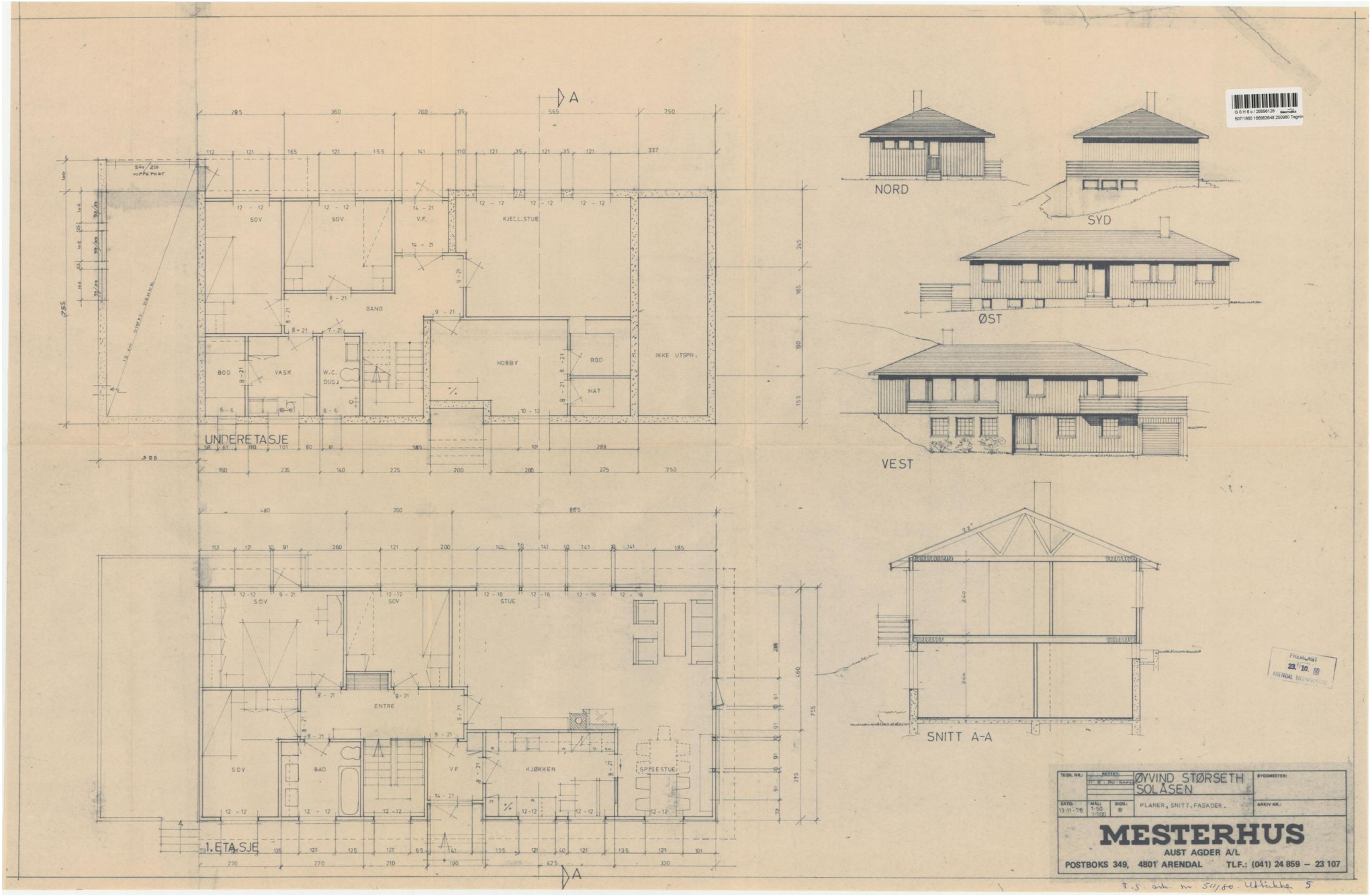
~~Som~~ festerens ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Mitt fødselsnr. er: .....

Arendal, ...

.....

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Øyvind Størset
~~og ektefelle~~ ..... har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over ~~20~~ 18 år.

1. Tove Støiset Adr. Grimstad Født: 1917
2. Thordis Støiset Adr.: Grimstad Født: 1920


A
SOV
SOV
V.F.
KJELL.STUE
GANG
BOD
VASK
W.C.
DUSJ
HOBBY
BOD
MAT
IKKE UTSPR.
UNDERETASJE
SOV
SOV
STUE
ENTRE
SOV
BAD
V.F.
KJØKKEN
SPISESTUE
1. ETASJE
A
NORD
SYD
ØST
VEST
SNITT A-A
FREMLAGT
23/10. 80
ØYVIND STØRSETH
SOLÅSEN
PLANER, SNITT, FASADER.
MESTERHUS
AUST AGDER A/L
POSTBOKS 349, 4801 ARENDAL TLF.: (041) 24 859 – 23 107

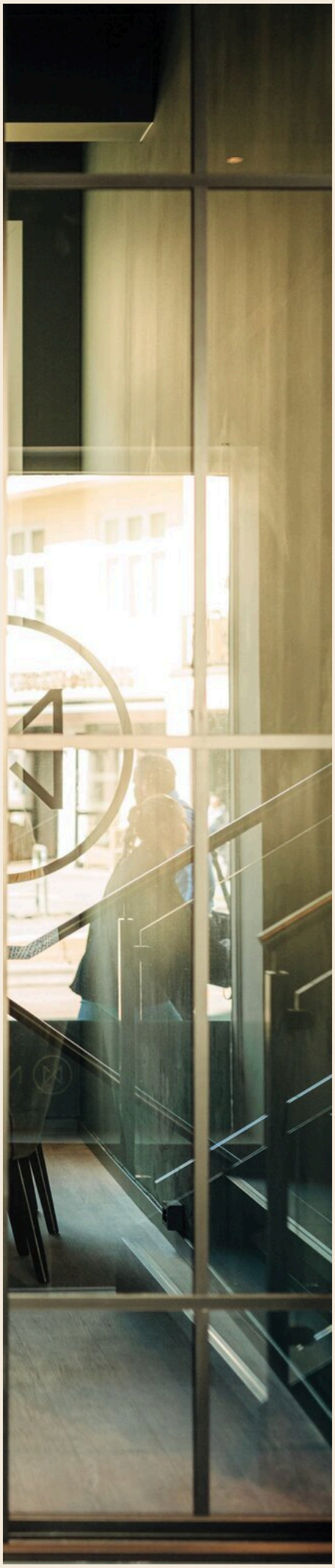
Velkommen til

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.

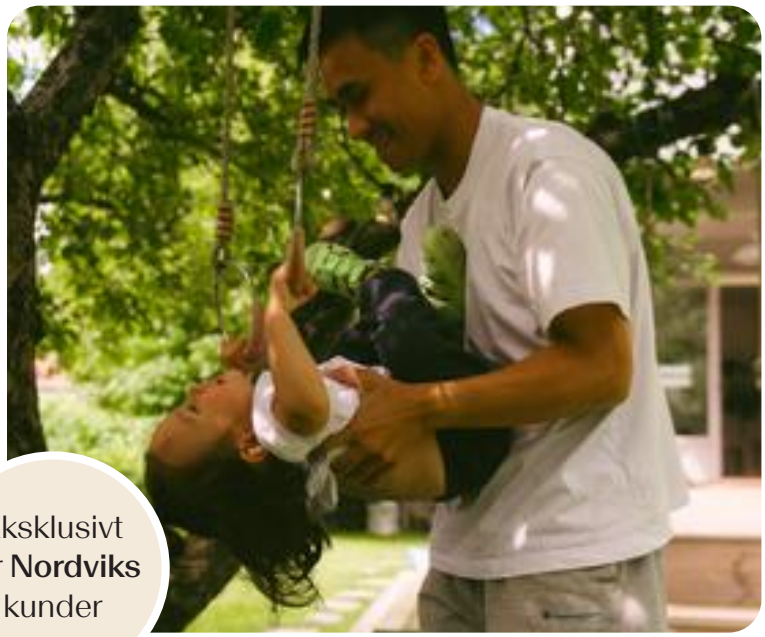
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 39-0158/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Utkikken 5 4843 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 1860 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