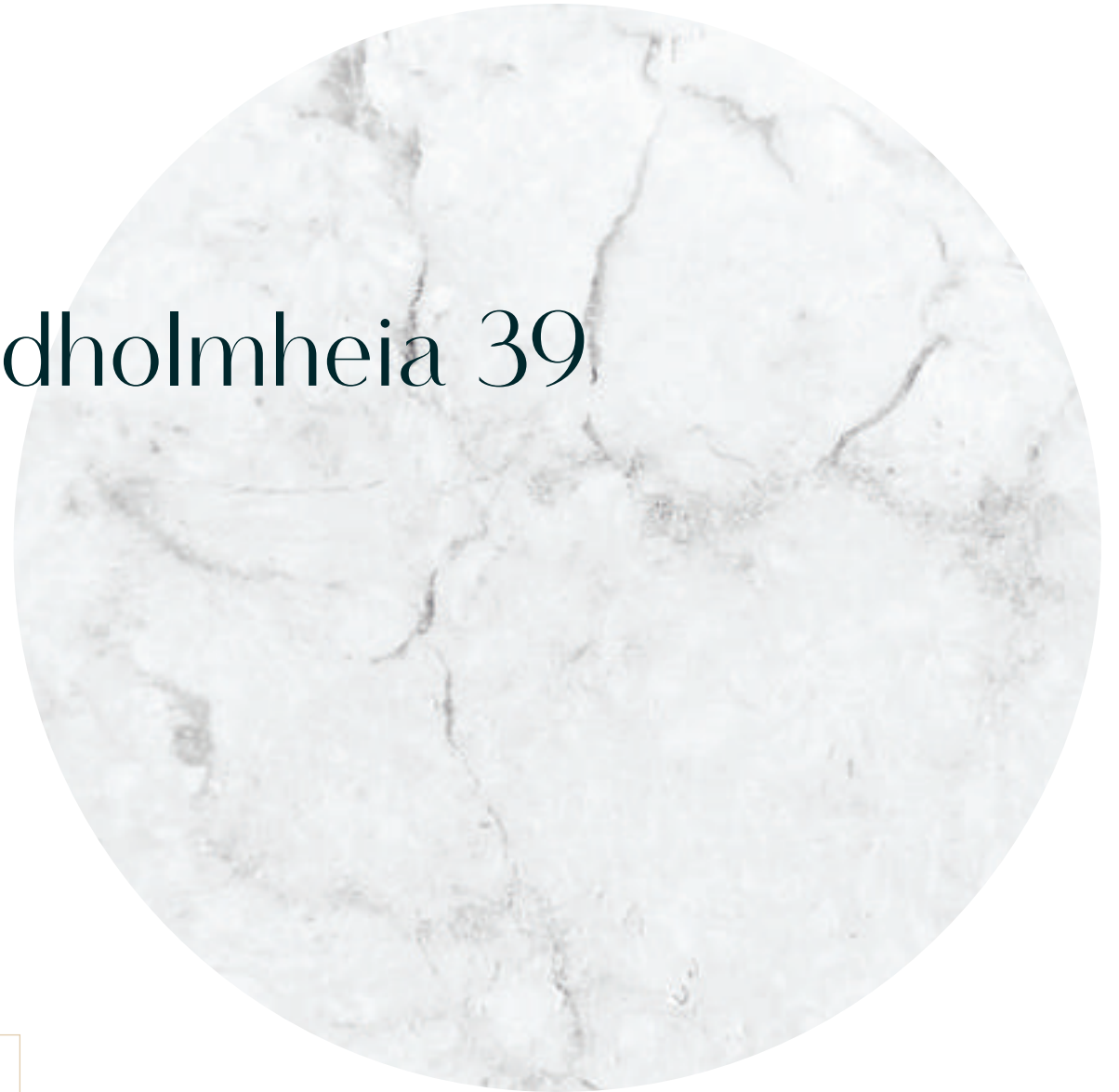


Vindholmheia 39



Velkommen til

Vindholmheia 39



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Vindholmheia

Romslig enebolig på Vindholmheia - fantastisk utsikt mot Tromøysund - stor terrasse - garasje - flere bad - Ikke boplikt

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	136 kvm
Totalt BRA	164 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2001

Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Vindholmheia 39 – en romslig enebolig i Arendal med flott utsikt mot Tromøysund. Boligen har et oppgradert kjøkken med moderne løsninger, flere bad for god fleksibilitet og store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Fra både kjøkken og stue har du utsikt over det vakre sundet. Eiendommens stor terrasse og veranda tilbyr flere soner for avslapning og sosialt samvær, alt i en usjenert beliggenhet som gir privatliv. Her kan du nyte solrike dager og kvelder ute. Garasje gir god plass til parkering og lagring. Den rolige beliggenheten på Vindholmheia gir nærhet til Arendal sentrum, samtidig som du får en fredelig atmosfære og naturskjønne omgivelser.

- Barnevennlig
- Solrikt
- Utsikt
- Oppgradert den senere tid
- Parkering rett på utsiden av døren

Arealer og innhold

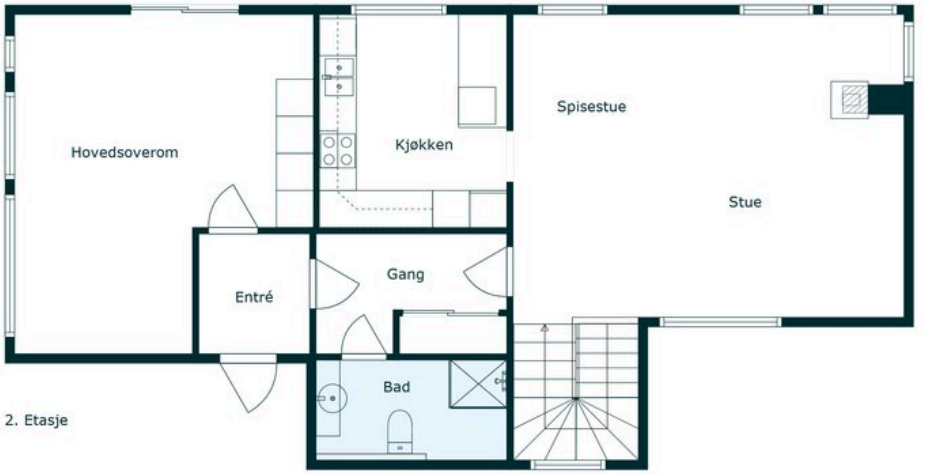
BRA-i:	136 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	164 kvm
TBA:	122 kvm

Beskrivelse

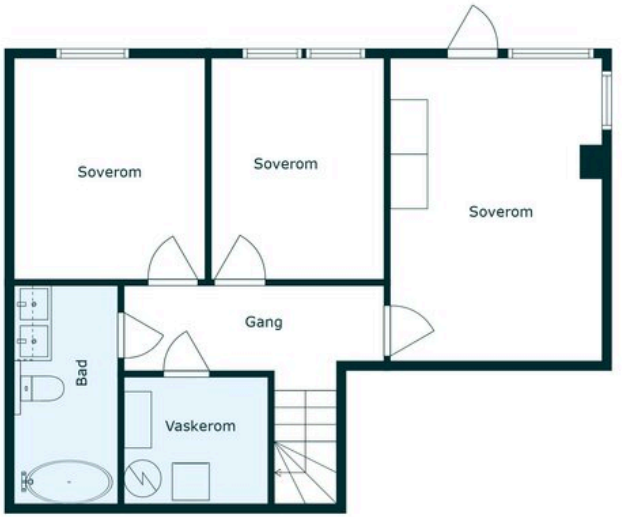
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. 3 soverom, bad, bod og gang
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.



2. Etasje



1. Etasje

NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

N

Forklaring av bilde/rommet



























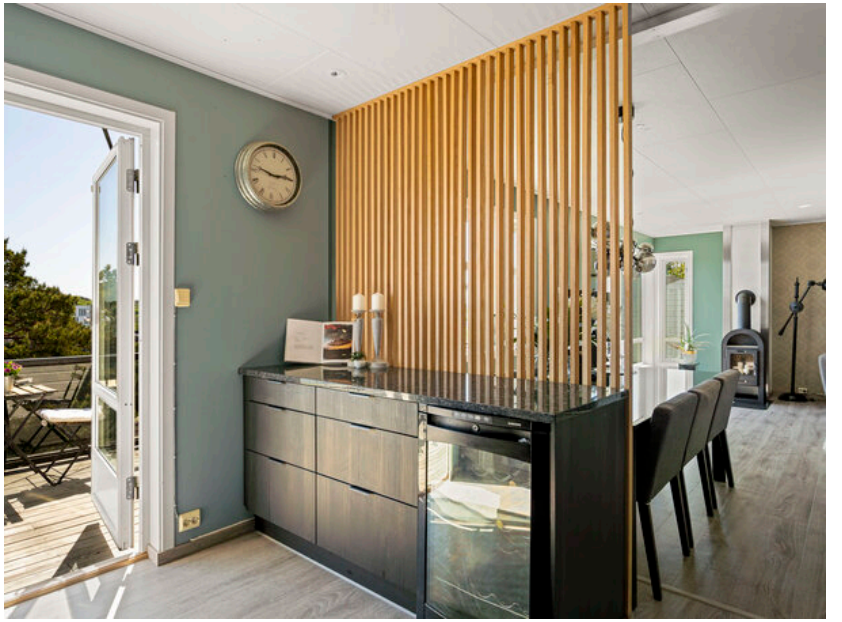







AEG
AEG













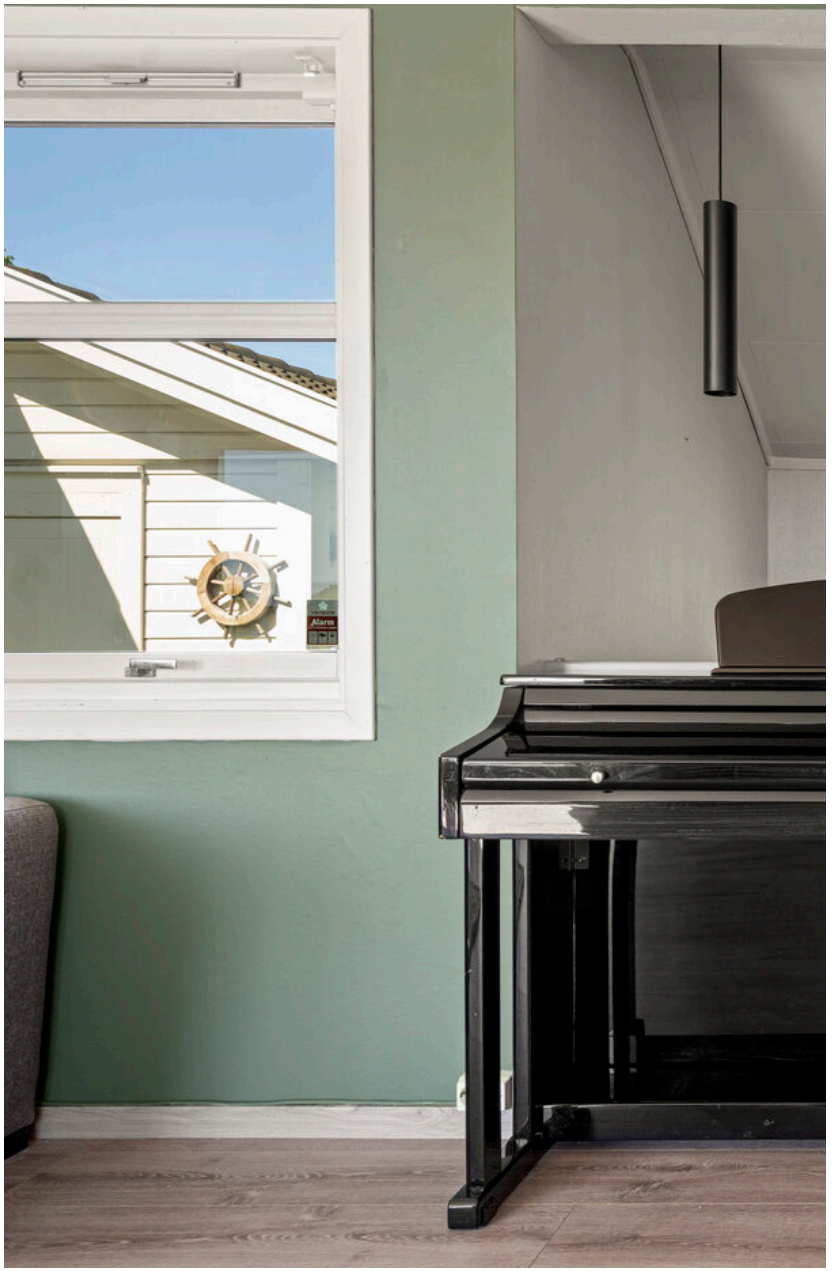











Alarm










Alarm


39

Informasjon

Vindholmheia 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0073/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509, bnr 600 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Mai Thanh Thi Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 136 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 102 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. 3 soverom, bad, bod og gang
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 82 kvm.

TBA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Innhold

Underetasje: 3 soverom, bad, bod og gang.
1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

Garasje.

Standard

Innholdsrik enebolig på 2 plan.

Kjøkken:
Stort kjøkken med god plass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate i stein. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, komfyr, mikro, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad underetasje:
Pent og moderne bad med fliser på vegger og gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra 2016.

Bad 1. etasje:
Romslig bad med fliser på vegger og gulv. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger. Badet er fra 2016.

Tekniske installasjoner:
Røranlegg til vann av kobber.
Avløpsrør av plast som er synlig.
Naturlig ventilering.
Opplegg for vaskemaskin i bod.
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2001.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom.

Modernisering og påkostninger

- Utnyttet maks tomt til terrasse (2016)
- 2 stk utvendige bod/lagringsplass (2016)
- 2stk bad full oppgradering (2016)
- Nytt kjøkken (2022)
- Oppussing av stue og oppgradering av det elektriske anlegget (2022)
- Ny terrasse med glass, ny pergola og integrert led lys (2023)

- Nymalt hus (2023)
- Nytt glass til terrassedør (2024)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 7. april 2016
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: 92139327
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har snekker i familien. Det er foretatt nye fliser på gulv og vegg, utskiftning av toaletter og utskiftning av møbler herunder servant.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har snekker i familien. Ny utvidet terrasse, to uteboder.
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: Netto elektro AS (2016): ny kurs til boblebad Richard Andersen Elektro AS (2021):
Elektroinstallasjoner i forbindelse med nytt kjøkken. ny kurs til stekeovn. 6 innfelte downlights, 2 lamper i stue og 11 downlights.
Total 7 nye dimmere. Nevig AS 2023 : montere led striper til utelys (pergola) 2024: reparasjon i forhold til El tilsyn.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2024
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: kjøpte nytt kjøkken 2021 av Power som hadde 100% ansvar for installasjonen.

Feil og mangler
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: Under renovasjonsarbeidet, ble det kommentert noe fukt i veggen på vaskerommet i kjelleren da den gamle borre hullet
ble åpnet (antagelig fra tidligere taks mann).

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgaven fra 2014.
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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøpte større tomteareal av kommunen i 2023.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Det elektriske ved det ene takvinduet på soverommet fungerer ikke.

Bygningssakkyndig

His Bygg 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:

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift. Befaring utført fra bakkenivå
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Noe punktvis fuktmerker i brettexen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Undersøke videre tettinger i møne og gå igjennom sementtakstein om det er skader eller sprekker.

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Manglende beslag eller innfelt vasshelle på vinduer gavl. Noe råte registrert på side bord til vindus belistning
Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Manglende terskelbeslag
Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Anlegge innfelt terskelbeslag slik at ikke bakenforliggende skader oppstår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasser, verandaer er oppført i treverk. Det fremkommer ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Tettesjikt mot bod ikke tilgjenelig.
Tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper,TG3
Tretrapp og betongtrapp steinbelagt
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak
Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG2
Elementpipe med ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
Tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG3
Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.
Vurdering av avvik:
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er synlig skader i utforet vegg og konstruksjonen er våt.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger

fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.
Kostnadsestimat : Over 300 000

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Underetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Svertesopp i himling som vurderes årsaksammenheng med manglende ventilasjon. Rommet var også kaldt på befaringsdagen der relativ luftfuktighet vil bli høy.
Tiltak
- Tiltak:
- Forbedring av ventilasjon i bygningen generelt.

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Både fallforhold og motfall mot sluk er registrert. Vurderer ikke konsekvens pga. oppkant ved dør
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Underetasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Avtrekk ventil der ventilasjons motor er frakoblet (synlig på loft)
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Tiltak
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Underetasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Hulltagning er foretatt i tilstøtende vaskerom
Vurdering av avvik:
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- plast anlagt i innervegg mot bad.
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Se rom under terreng avsnitt.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende

byggematerialer.

1. etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering via ventil i himling.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Feil utførelse med plast i innervegg.
Vurdering av avvik:
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Helhetsvurdering i sintef detaljblad 700.330 punkt 53 Anbefalt brukstid forhele sanitærinstallasjonen˜40
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Andre VVS-installasjoner,TG2
Opplegg for vaskemaskin i bod.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Avløpsrør til oppvaskmaskin er anlagt bak våtsone og ved eventuell lekkasje vil vann ikke renne til sluk men bak vegg. Det er konstatert fuktproblematikk i vegger (se rom under terreng)
Tiltak
- Tiltak:
- Utbedring slik at ikke eventuell lekkasjevann kan renne bak i konstruksjoner.

Varmesentral,TG2
Varmepumpe
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2001
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det avdekket noe fuktsikring, andre steder under terreng eller manglende.
Vurdering av avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundt hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.
Kostnadsestimat : Over 300 000

Terrengforhold,TG3
Bygningen ligger i skrånende terreng.
Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger

godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Bod i underetasje med opplegg for vaskemaskin. Er definert som bod i areal. 1. etasje der WC, vaskerom er slått sammen til bad. Fremlagt ferdigattest på tilbyggsdel men ikke bygningstegninger og ukjent opprinnelig omsøkt som.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se egenerklæring
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Innbo og løsøre

Kombikjøleskap med frys, stekeovn, keramisk topp/komfyr, mikrobølgeovn, ventilator, vinskap og oppvaskmaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Jacuzzi medfølger i den tilstanden den er.

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 kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 669 kWh for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 954,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp og renovasjon.

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.

Velavgift
Kr 350,- pr. år
Vinholmheia velforening.

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

- Årlig husforsikring kr 9 827,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 799,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 330,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 931 534,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 726 135,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 92139327

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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nydelig beliggenhet i fremste rekke i rolig blindvei på Vindholmheia / Enghaven. Hjørnetomt som ligger høyt i terrenget med minimal innsyn - en privat oase. Her får du vidstrakt utsikt over Tromøysund helt fra Tromøybrua og til indre byfjord ved Kolbjørnsvik. Fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld.

Enghaven ligger ca 4 km øst for Arendal sentrum. Området ligger høyt i terrenget, og sjønært med Songe og Mortenstø kommunale båthavn i umiddelbar nærhet.

Det er egen barnehage på Enghaven, samt fin skolevei til Songe og videre til Birkenlund skole.

Kort vei til lysløype og flotte turområder. Den nye bystranda/Løkholmen ligger i gangavstand. Meget barnevennlig med nærhet til barnehage og skole. Gang og sykkelsti inn til Arendal sentrum hvor man hele veien går med nærhet til sjøen.
Kort vei til badestrand på Bryggebyen.

Nærhet til Krøgenes sentrum med senter.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei med buss til sentrum (7 min)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Bod i underetasje med opplegg for vaskemaskin er definert som bod i areal. 1. etasje der WC, vaskerom er slått sammen til bad.

Det foreligger ikke plantegninger for ferdigattest tilbygg, datert 2014. Tilbygget gjelder soverommet og entré 1. etasje. Megler får ikke kontrollert hva rommene er byggemeldt som.

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 23.10.2003.
Det foreligger ferdigattest for elektrisk, datert 25.09.2014.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 07.10.2014.

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.

Ferdigmelding på vannmåler, montert i vaskerom, datert 30.11.2016.
Ferdigmelding på vann og avløp, datert 21.10.2001.
Vedtak om mur, terrasse og levegg, datert 19.09.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
Planidentitet: 2316r6b1
Ikrafttredelsesdato: 14.3.1990
Plannavn: Arendal Øst, felt A-B
Formål: Annet friområde, Felles avkjørsel, Felles lekeareal for barn, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kommuneplan:
Planidentitet: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Hensynssone: Støysone

Bebyggelsesplan for Enghaven boligfelt, område 20 del A og B.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/509/600:
04.11.2003 - Dokumentnr: 8964 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Eiendommen er tilknyttet felles vei, vann og avløpsanlegg hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

06.05.2025 - Dokumentnr: 499172 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.2000 - Dokumentnr: 9922 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52

03.07.2008 - Dokumentnr: 547286 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grensejustering hvor deler av arealet justeres fra gnr. 509 bnr. 52 til gnr. 509 bnr. 600. Hele dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 831350 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:600

27.10.2023 - Dokumentnr: 1196851 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:509 Bnr:52
Vederlag: NOK 41 000
Omsetningstype: Fritt salg
Betyr: Arealoverføring på 82 kvm fra bnr. 52 til bnr. 600. Hele dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 71 880,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 127 070,- 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. 3 500,-.

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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vindholmheia 39

Vindholmheia 39

Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	9 min
Recharge Meny Krøgenes	10 min

Offentlig transport

Vindholmen Linje 101, N101, 102, 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min 3.2 km
Kristiansand Kjevik	56 min

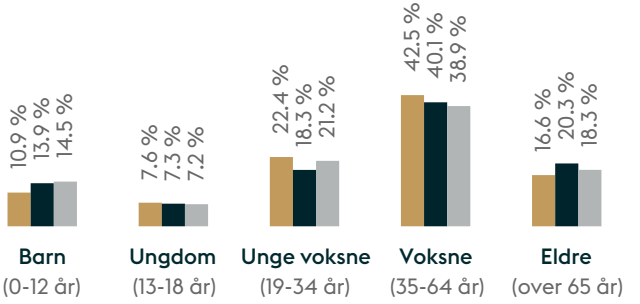
Barnehager

Enghaven barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min 0.7 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 2.8 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 31 barn	6 min 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Krøgenes	9 min
Rema 1000 Krøgenes	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Songe/Enghaven	1 009	492
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Vindholmheia nærmiljøanlegg	11 min
Enghaven	9 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	10 min

«Her er flott å bo, nærme skog og sjø. Stille og fredelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 509, bnr. 600

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1824 **Referansenummer:** TB2107

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med frittliggende garasje.
Det er manglende snøfangere på taktekking.
Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng meg mangler på fuktsikring, isolering av grunnmur.
Noe råte registrert i kledning der lokal utbedring anbefales.
Mangler på rekkverk, lysåpninger større enn 10 cm.
Rom under terreng med fuktproblematikk i bakenforliggende konstruksjoner som relateres til vått, tiltak med overflater for utbedring er påregnelig.
Våtrom med mangler på fallforhold, våtsoner og mekanisk avtrekk.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod i underetasje med opplegg for vaskemaskin. Er definert som bod i areal.
1. etasje der WC, vaskerom er slått sammen til bad.

Fremlagt ferdigattest på tilbyggsdel men ikke bygningstegninger og ukjent opprinnelig omsøkt som.

Garasje

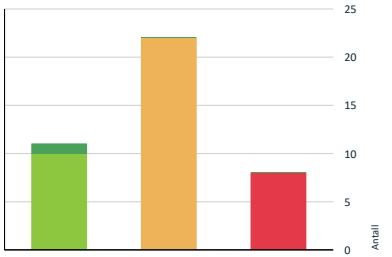
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

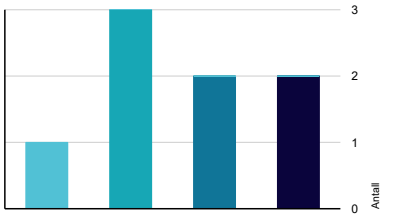
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Utvendig boblebad er ikke undersøkt og var ikke i drift på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2003

Kommentar
Ferdigattest datert 2003, tilbygg med ferdigattest 2014

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Vedlikeholdt bygning, videre oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse anbefales.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sementtakstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Noe punktvis fuktmerker i brettexen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undersøke videre tettinger i møne og gå igjennom sementtakstein om det er skader eller sprekker.





TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag eller innfelt vasshelle på vinduer gavl. Noe råte registrert på side bord til vindus belistning

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Manglende terskelbeslag

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anlegge innfelt terskelbeslag slik at ikke bakenforliggende skader oppstår.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser, verandaer er oppført i treverk.
Det fremkommer ikke opplysninger om tiltakene er omsøkt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tettesjikt mot bod ikke tilgjenelig.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.







TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp og betongtrapp steinbelagt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.
Skjevheter registrert men ikke større avvik som tilsier konstruksjonsmessige skader.

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med utforet vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er synlig skader i utforet vegg og konstruksjonen er våt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.





TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svertesopp i himling som vurderes årsaksammenheng med manglende ventilasjon. Rommet var også kaldt på befaringsdagen der relativ luftfuktighet vil bli høy..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forbedring av ventilasjon i bygningen generelt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Både fallforhold og motfall mot sluk er registrert.
Vurderer ikke konsekvens pga. oppkant ved dør

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk ventil der ventilasjons motor er frakoblet (synlig på loft)

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

plast anlagt i innervegg mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se rom under terreng avsnitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

1. ETASJE > BAD

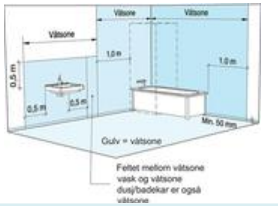
TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Feil utførelse med plast i innervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Helhetsvurdering i sintef detaljblad 700.330 punkt 53
Anbefalt brukstid forhele sanitærinstallasjonen=40

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør til oppvaskmaskin er anlagt bak våtsone og ved eventuell lekkasje vil vann ikke renne til sluk men bak vegg.
Det er konstatert fuktproblematikk i vegger (se rom under terreng)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring slik at ikke eventuell lekkasjevann kan renne bak i konstruksjoner.



TG 2 Varmesentral

Varmepumpe

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2001

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





TG 1 Elektrisk anlegg

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det avdekket noe fuktsikring, andre steder under terreng eller manglende.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundt hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



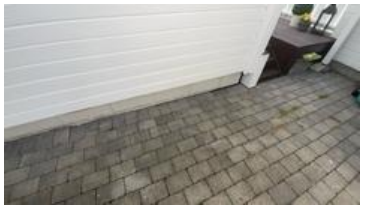


Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med betongblokker fra byggeår.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.
Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokker.
Visuell undersøkelse av konstruksjoner som er synlige for befaring viser ikke større avvik på befaringsdagen.





TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen med meldingssak registrert.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betongsåle med lettklinker blokker, synlig saltutslag på grunnmur der utvendig murpuss/fuktsikring anbefales.
Llggende bordkledning, noe fuktmerker innvendig, vedlikeholdsbehov.
Saltakkonstruksjon, sutakplater der en plate har løsnet på utvendig bod. Manglende snøfangere mot nabo.
Leddet garasjeport med råteskader der utbytting av ledd eller hele må vurderes.
Helhetsvurdering der garasjen fremstår med behov for enkelte oppgraderinger
Tilstandsgrad 2-3 settes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

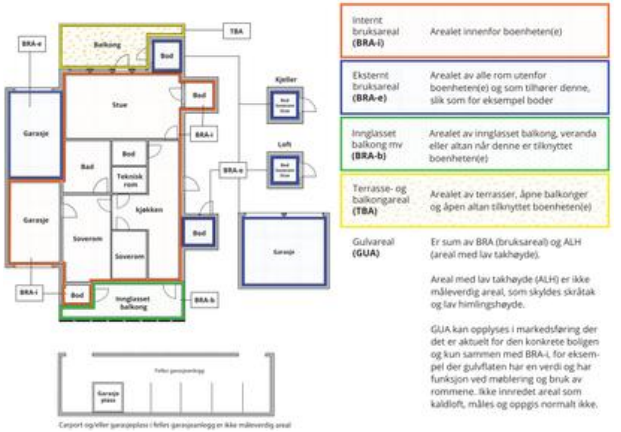
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	54			54	102
1. etasje	82			82	20
SUM	**136**				**122**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	3 soverom, Bad, Bod, Gang		
1. etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod i underetasje med opplegg for vaskemaskin. Er definert som bod i areal.
1. etasje der WC, vaskerom er slått sammen til bad.

Fremlagt ferdigattest på tilbyggsdel men ikke bygningstegninger og ukjent opprinnelig omsøkt som.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	5
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Mai Thanh Thi Nguyen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	509	600		0	516.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vindholmheia 39

Hjemmelshaver
Nguyen Mai Thanh Thi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 480 000	2016	Skifteoppgjør

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	15.05.2025	
3	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr 509 - Bnr 600
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TB2107

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
39-0073/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Mai Thanh Thi Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2016

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: 92139327
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har snekker i familien. Det er foretatt nye fliser på gulv og vegg, utskiftning av toaletter og utskiftning av møbler herunder servant.

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

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har snekker i familien. Ny utvidet terrasse, to uteboder.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Netto elektro AS (2016): ny kurs til boblebad Richard Andersen Elektro AS (2021): Elektroinstallasjoner i forbindelse med nytt kjøkken. ny kurs til stekeovn. 6 innfelte downlights, 2 lamper i stue og 11 downlights. Total 7 nye dimmere. Nevig AS 2023 : montere led striper til utelys (pergola) 2024: reparasjon i forhold til El tilsyn

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

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: kjøpte nytt kjøkken 2021 av Power som hadde 100% ansvar for installasjonen.

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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: Under renovasjonsarbeidet, ble det kommentert noe fukt i veggen på vaskerommet i kjelleren da den gamle borre hullet ble åpnet (antagelig fra tidligere taks mann).

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgaven fra 2014.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøpte større tomteareal av kommunen i 2023.

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Det elektriske ved det ene takvinduet på soverommet fungerer ikke.

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.

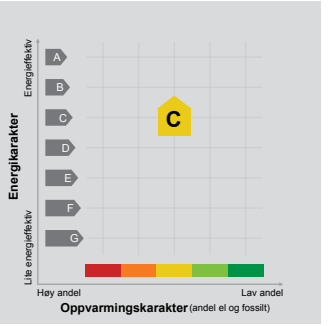
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 39-0073/25

ENERGIATTEST

Adresse	Vindholmheia 39
Postnummer	4842
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	600
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21608041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119703
Dato	13.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 632 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 632 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Selmer Skanska AS
Postboks 1534, Stoa

4856 ARENDAL

Dato: 23.10.03

Vår ref:
L.nr: 038770/03
Arkivsaksnr: 03/07027

Arkivkode: BS 509/600
Saksbeh: Astrid Hedvig Sørum
Saksbeh.tlf: 37013759
Deres ref:

FERDIGATTEST

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL*
Gnr/Bnr:	*509/600*
Tiltakshaver:	*Selmer Skanska Bolig*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 17.10.03. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Astrid Hedvig Sørum
overingeniør

ARENDAL KOMMUNE
Publikumsrettet saksbehandling og service

Stig Haug
Vindholmheia 39
4842 ARENDAL

Dato: 07.10.2014
Vår ref: 2014/8627 - 2
Deres ref:
Arkivkode: 509/600
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.: 37013970

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Vindholmheia 39 Gnr/bnr: 509/600

Tiltaket: Tilbygg til bolig

Tiltakshaver: Stig Haug

Søknad om ferdigattest er mottatt her 25.9.2014. Søknad om ferdigattest dreier seg om tiltak godkjent i vedtak datert 16.6.2008, sak 2008/3273.

Med søknaden fulgte kontrollerklæring hvor det fremgår at kontrollen ikke har avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 860. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Saksbehandler

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

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Oveland Utemiljø AS
Oveland
4820 FROLAND

Dato: 19.09.2011
Vår ref: 2010/10067 - 13
Deres ref:
Arkivkode: 509/600
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten
Tlf.:

MELDING OM VEDTAK

Tiltakssted: Vindholmheia 39 **Gnr/Bnr: 509/600**
Tiltaket: Natursteinsmur, treterrasse og levegg

Tiltakshaver: Stig Haug

Ansvarlig søker: Oveland Utemiljø AS

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	5.6.2011	29.6.2011
Opplysninger om tiltakets ytre rammer		29.6.2011
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling		29.6.2011
Tegninger		29.6.2011
Situasjonskart		29.6.2011
Terrengprofil		29.6.2011
Søknad om ansvarsrett/ lokal foretaksgodkj. fra: Oveland Utemiljø AS		29.6.2011
Merknad fra nabo med kommentar fra søker		29.6.2011

Øvrige saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Avstandserklæring fra gnr/bnr: 509/599	10.7.2011	26.7.2011
Forslag til løsning, fra nabo gnr/bnr: 509/601	30.6.2011	30.6.2011
Revidert beskrivelse av tiltaket	14.8.2011	6.9.2011
Revidert situasjonskart og tegning		6.9.2011
Avstandserklæring fra gnr/bnr 509/52	16.8.2011	6.9.2011

Ansvarlig søker:
Foretaket Oveland Utemiljø AS søker lokal foretaksgodkjenning for å kunne ivareta søkerfunksjonen. Foretaket innfrir kravene i *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett* (GOF). Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

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

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4; *"Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense"*, for oppføring av levegg.

Kommunen gir tillatelse som omsøkt for oppføring av natursteinsmur, treterrasse og levegg etter reviderte beskrivelse og situasjonsplan datert 14.8.2011.

Foretaket Oveland Utemiljø AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 4.300. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:
Det omsøkte tiltaket gjelder en natursteinsmur som oppføres i tomtegrensen mot gnr/bnr: 509/599 og gnr/bnr: 509/52. Det foreligger avstandserklæring i fra begge naboeiendommene, som tillater muren oppført etter innsendte situasjonskart. Videre søkes det om oppføring av en levegg i tomtegrensen mot gnr/bnr: 509/52. Leveggen vil få en høyde på 1,8 meter, og det foreligger en avstandserklæring fra gnr/bnr: 509/52. Søknaden omfatter også en treterrasse.

Arealplanstatus:
Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Arendal Øst, felt A-B. Området er regulert til boligformål.

Dispensasjonssøknaden:
Da tiltaket søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter, er tiltaket i behov for en dispensasjon fra pbl § 29-4; *"Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense."*
Da det foreligger avstandserklæringer ifra naboeiendommene gnr/bnr: 509/599 og 509/52, er det kun leveggen mot gnr/bnr: 509/601 som er i behov for en dispensasjonsvurdering. Leveggen slutter i en avstand på 0,5 meter i fra felles grense mot gnr/bnr: 509/601.

Nabomerknader:
Det foreligger en merknad fra nabo Hamid Reza Arabestani, datert 19.6.2011: *"Den 14.06.2011 har jeg mottatt rekommandert brev fra Oveland Utemiljø AS. Om oppgradering av uteanlegget til Stig Haug, Vindholmheia 39, 4842 Arendal Gnr. 509 Bnr. 600. I selve brevet ligger det med nabovarsel, søknad om tillatelse av tiltak, planlegging av oppgradering og situasjonskart som prosjekt. Prosjektet blir delt til 4 hovedsaker. 3 av de sakene, del 2, del 3 og del 4 omfatter sør og østlig side, disse sakene vil være tilstor ulempe for meg (Gnr. 509, Bnr. 601). Disse ulempene er at jeg mister utsikt, lys og sol. Det vil også føre til at mine utearealer blir innestengt. Her på Vindholmheia ligger husene veldig tett og snudd i slike retninger at uteplasser og soverom vender bort fra hverandre, med disse planene får jeg da deres uteplasser vegg i vegg med mine soverom. Da det til stadighet er myebråk og musikk hele natten ofte til Kl. 0600 om morgenen, dette i de perioder han er hjemme fra nordsjøen (hansarbeidsplass) og jeg må på jobb om morgen kan jeg ikke godta disse planene. Dette er også noe flere naboer har reagert på."*

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Oveland Utemiljø AS	*PRO /1, UTF / 1*	*Oppføring av natursteinsmur og treterrasse*

Kommunens vurdering:

Nabomerknad:

Det er her tale om oppføring av en levegg, som vil få kortsiden, (ende avslutningen), søkes oppført med en avstand til felles eiendomsgrense mot Arabestani på 0,5 meter. Da merknadene til søknaden ble innsendt var tiltaket av et større omfang enn de byggeplanene det nå søkes om. Tidligere byggeplaner omfattet også en bod under eksisterende veranda mens leveggen var søkt oppført med en ekstra lengde i grensen mot eiendommen til Arabestani. I ettertid har naboen Hamid Reza Arabestani sendt inn et forslag til en omforenlig løsning. Løsningen omhandlet følgende:

Sitat:

Etter å ha tenkt gjennom kosekvensene disse tiltakene vil ha for vår eneindom har vi følgende forslag til løsning:

A: For at høyden på leveggen kan aksepteres å være 1,8m, så forutsetter jeg at det oppnås enighet om at Thuja-hekken på vår grense skal holdes nede på samme høyde, altså 1,8m. Denne hekken er felles eiendom, og det vil således hvile et like stort ansvar for å vedlikeholde denne høyden både på eier av Vindholmheia 39, som på meg.

B: For at vi kan godta at det bygges en bod under den eksisterende verandaen, så krever vi at det spuntes forsvarlig opp etter som arbeidet fremskrider for å unngå at grunnen under vårt areale i denne bakken (som bærer en trapp og plen) skal rase ut.
Vi forutsetter at dette spuntingsarbeidet ikke genererer så mye støy, som en maskin av typen "fall-lodd" vil generere, men at arbeidet utføres skånsomt, med så lite støy som mulig, og at arbeidet ikke utføres utenom vanlig arbeidstid (kl 08:00 til 17:00).

Sitat slutt.

Da den omtalte boden og leveggen på grensen mellom de to eiendommene nå er trukket ut av søknaden, anser kommunen det slik at tiltakshaver har etterkommet naboens ønsker. Kommunen kan ikke se at de innsendte merknadene lenger har relevans for saken.

Dispensasjonsspørsmålet:

Den omsøkte leveggen søkes oppført i nabogrense mot gnr/bnr: 509/52, hvor eier av naboeiendommen har avgitt en avstandserklæring. Videre avsluttes leveggen i en avstand på 0,5 meter i fra naboeiendommen gnr/bnr: 509/601.

Tiltaket er som nevnt ovenfor i behov for en dispensasjon i fra pbl § 29-4; *"Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense."*

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"… dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt"*. Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."*

I rundskriv H-18/90, etter plan og bygningsloven av 1985, har Kommunaldepartementet gitt retningslinjer for det skjønn kommunen skal utøve ved godkjennelse av plassering av bygning. I retningslinjene er det vist til at slik bestemmelsen om plassering er formulert, vil ikke en søker uten videre ha krav på å få godkjent sitt ønske om plassering, men et avslag må være saklig begrunnet. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulemper f.eks. for naboer.

Kommunen kan ikke se at oppføring av omsøkte levegg vil være til betydelig ulempe for nabo, da naboeiendommen sin hovedutsikt vil være mot syd, og leveggen oppføres på østsiden av denne eiendommen. Videre står det pr i dag en hekk på grensen mellom tiltakshaver og eiendommen til Arabestani, på samme høyde som den omsøkte leveggen. Kommunen gir med dette dispensasjon fra pbl. § 29-4 for oppføring av levegg.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:

Foretaket Oveland Utemiljø AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker ansvarsområdet for utførelsen. Da den sentrale godkjenningen ikke dekker ansvarsområdet for prosjektering, må foretaket basere ansvarsrett for prosjektering på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar. Foretaket er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Tilleggsopplysninger:

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Grunnbeløp (0-15 m2)	1,000	3 500,00	3 500,00
søknad om lokal foretaksgodkjenning, pr godkjenning	1,000	800,00	800,00
Sum gebyrer:			**4 300,00**

Ferdigattest:

Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning/ anlegg/ konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

For Arendal kommune

Astrid Hedvig Sørum
Overingeniør

Liv Cathrine Sælsbråten
Saksbehandler

Kopi til:

Hamid Reza Arabestani hamidrezaarabestani@hotmail.com

Stig Haug Stigh5@hotmail.com

ARENDAL KOMMUNE **SÆRUTSKRIFT**

Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	08/12/99	DEL-817/99	ASO
Sbh: Astrid Hedvig Sørum	Ark:509/52		9808332

GNR. 509, BNR. 52 - HUS NR. 31 - HUSTYPE E
NYBYGG BOLIG.



TILTAKSHAVER: SELMER ASA
ANSVARLIG SØKER: ASPLAN VIAK SØR AS

Bakgrunn for saken:
Det foreligger søknad datert 30.06.98 om tillatelse til enkelt tiltak for oppføring av enebolig, hustype E.
Omsøkte enebolig skal oppføres i 2 etasjer, hvorav en etasje er underetasje. Boligen har en brutto grunnflate på 81,3 m2 og et bruksareal på 148,6 m2.

Ansvarlig søker, Asplan Viak Sør AS, fremmer samtidig søknad om ansvarsrett/foretaksgodkjenning for søker- og prosjekteringsfunksjonene.

Tiltakshaver, Selmer ASA, fremmer samtidig søknad om ansvarsrett for ansvarlig samordner, ansvarlig kontrollerende og ansvarlig kontrollerende for utførende.

Vurdering:

Vedr. omsøkte ansvarsrett/foretaksgodkjenning:

Byggesakssjefen godkjenner Asplan Viak Sør AS og Selmer ASA for omsøkte ansvarsområder.

Vedr. byggetiltaket:

Den aktuelle eiendommen er omfattet av bebyggelsesplan for Engehaven, felt A, godkjent 27.04.1989.
Omsøkte byggearbeider strider ikke mot bestemmelsene knyttet til planen, og er forøverig i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler.
Omsøkte byggearbeider vil bli oppført etter byggeforskriftene av 1987.
Driftsavdelingen har godkjent søknad om tilkobling og utføring av sanitæranlegg på eiendommen ved brev av 23.07.1998.

Med bakgrunn i dette fattes slikt.....

V e d t a k :

Byggesakssjefen innvilger tillatelse til tiltak for oppføring av ny enebolig på eiendommen gnr. 509, bnr. 52 som omsøkt.

Tiltaket kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før følgende tiltak er ferdigstilt og godkjent av kommunen:

1. Atkomstvei Vindholmheia i sin helhet, dvs. fra kryss Engehaven/vindholmheia frem til pkt. B vist på bebyggelsesplan.
2. Internvei og tekniske anlegg på strekningen B-F-G-H, herunder snuplass.
3. Internvei og tenkniske anlegg på strekningen C-D-E.
4. Ballløkke på det område som er regulert til offentlig areal og ligger ppå vestsiden av hovedatkomst til Enghavenfeltet.
5. Balløkke, herunder lekeareal, under fellesareal F1, samt sandlekeplass ved tomtene 12 og 16.
6. Internveien og tekniske anlegg på strekningen H-J.
7. Lekeareal/fellesareal F2, og sandlekeplass ved tomt nr. 30.

Gebyr kr. 6000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Arendal 08.12.1999

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Astrid Hedvig Sørum
Astrid Hedvig Sørum
avd.ing.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Arendal kommune

~~Ferdigattest~~ Ferdigmelding
etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

ingen igm. R

Ansvarlig søker (navn, adresse)
Egil Bringsverd Eftf. A/S
Stigevelen 2
4825 Arendal

Tiltakshaver (navn, adresse)
Selmer Skanska A/S
PB. 1534 Myrene
4801 Arendal

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Vindholmheia 39	509	600		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
ny enebolig

T0509
21608041 509/600 Fer

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Arendal kommune		

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
1-11-01	Egil Bringsverd

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader
ferdigmelding OK
godkjent jfr. godkjenning
m/ vedlagte vilkår
28/11-01 Jorunn Lande

01/08056 HET
21 NOV 2001
509/600 HOb
04403301

EGIL BRINGSVERD EFTF. AS

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Klokeborg	19/11-01	Egil Bringsverd

Kopi sendt til

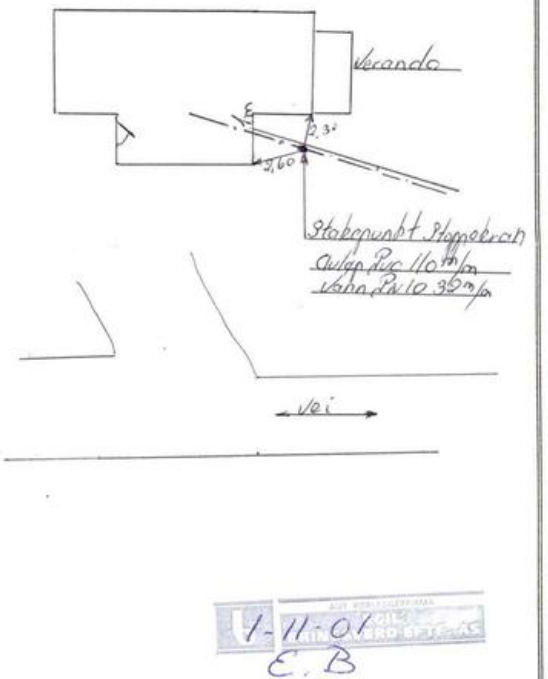
Funksjon	Navn	Adresse

INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 1-11-01 GATENAVN Vindholmheia HUSNR. 39

GNR. 509 BNR. 600

Målsatt skisse som viser:
- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



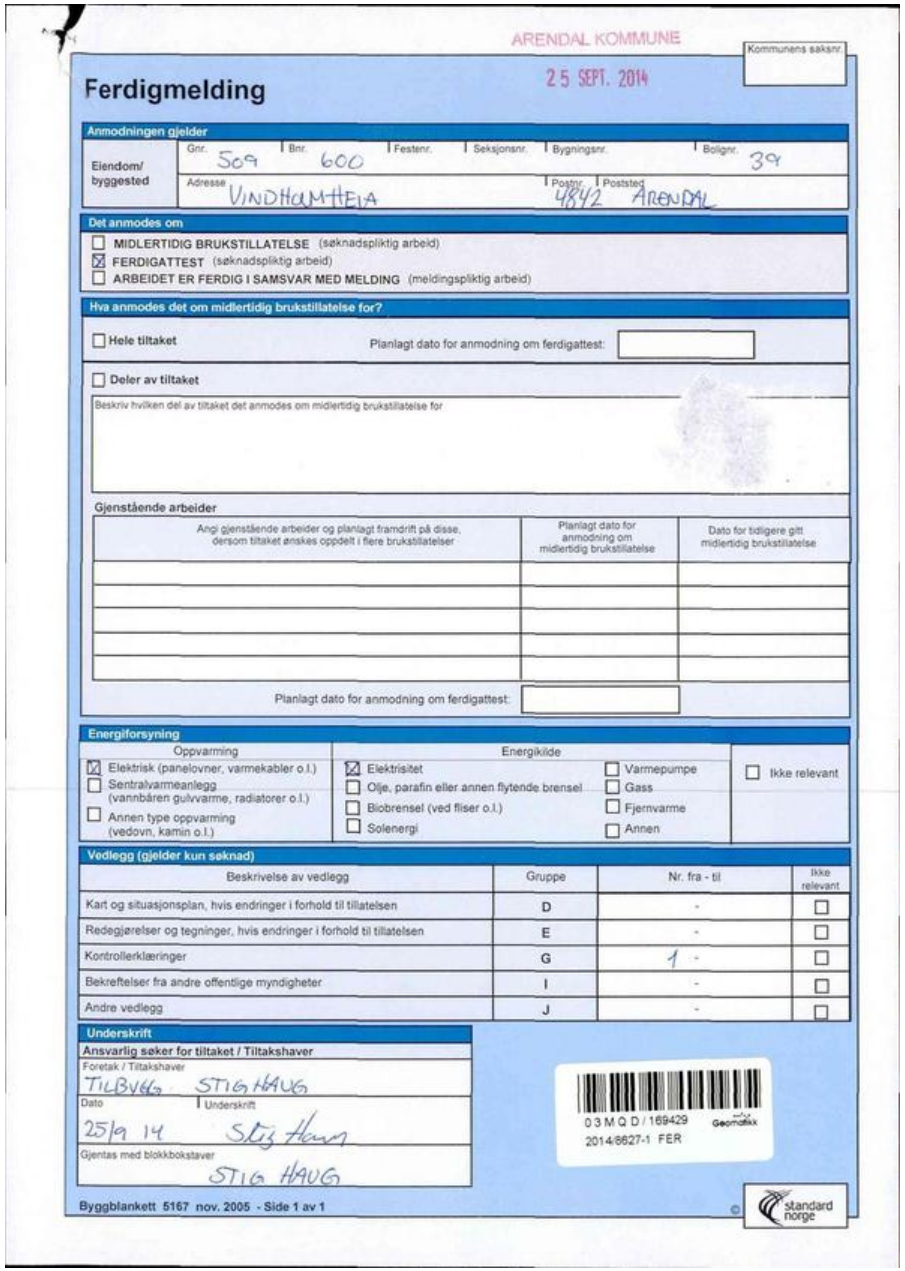
EGIL BRINGSVERD EFTF. AS
1-11-01
E. B

KOPI: HUSEIER

180 TILKNYTTING VANN OG KLOAKK NYBY. del av 509/52

SELMER A/S Engbrauta felt A. hus nr. 31.

		Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	Ja/Nei	30/6-98	HET
2	Godkjent/klar for regning			
3	Regning sendt			
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		28/7-98	HET
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			



ARENDAL KOMMUNE

25 SEPT. 2014

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 509 | Bnr. 600 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. 39

Adresse: VINDHAMHEIA | Postnr. 4842 | Poststed ARENDAL

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TILBYGG STIG HAUG

Dato: 25/9 14 | Underskrift: Stig Haug

Gjentas med blokkbokstaver: STIG HAUG

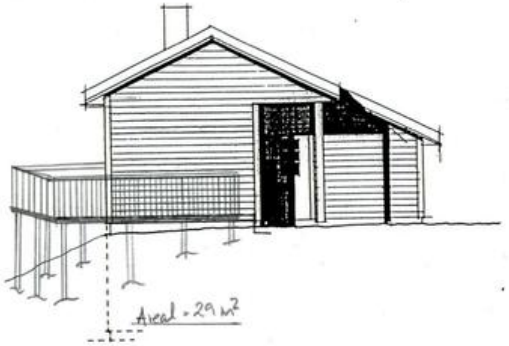
03MQD / 169429 Geomatikk
2014/6627-1 FER

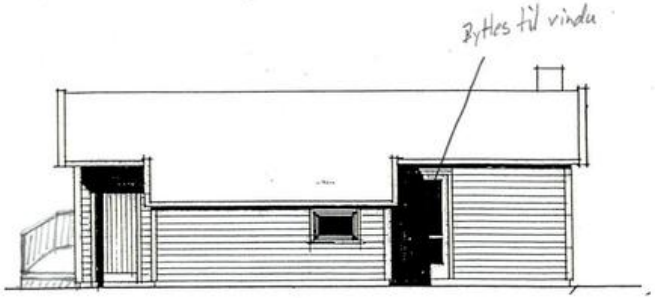
Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1

© standard norge

SKANNET 19 MARS 2004

L O M 6 W / 35300696 Geomatikk
509/600 21608041 2004-03-19 Tegni





SKANNET 19 MARS 2004





Selmer Skanska Bolig AS

PROSJEKT: Engehaven Felt A

SELMER bolig

HUSTYPE E
Fasader

ARKITEKT: Asplan Vlak
ASPLAN VIAK SØR AS
TX-SENTERET LONGUM PARK

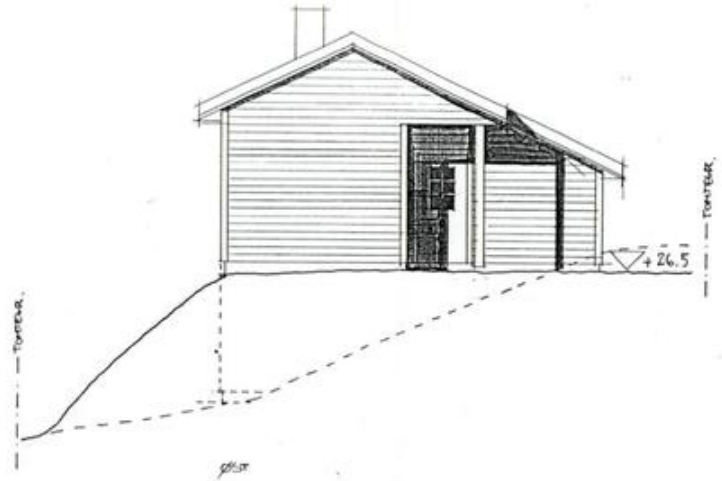
A-31

Vedlegg nr. 9

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
8/12 1999 , sak nr. 8A-99

ARKIVEKSEMPLAR

L0M60/35300688 Geomatikk
509/600 21608041 1998-06-30 Tegni





-6 AUG 1998
Jnr. 98041030

FORSPROSJEKT 25.06.98 P.NR. 44-3639
HUS NR. 31 TYPE E Enghaven felt A Fasader

Asplan Viak

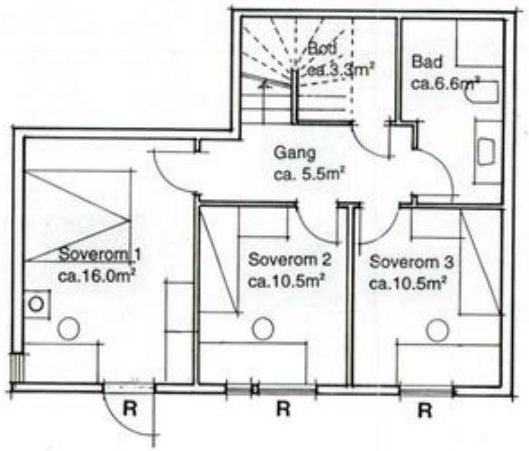
AP 32

30 JUNI 1998
Jnr. 98038069

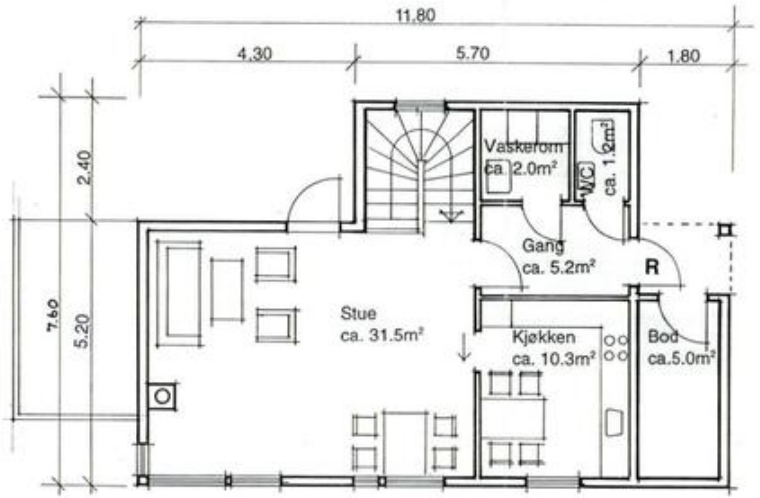
Vedlegg nr. 8

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
8/12 1999 , sak nr. AHS/99

ARKIVEKSEMPLAR



1.ETASJE



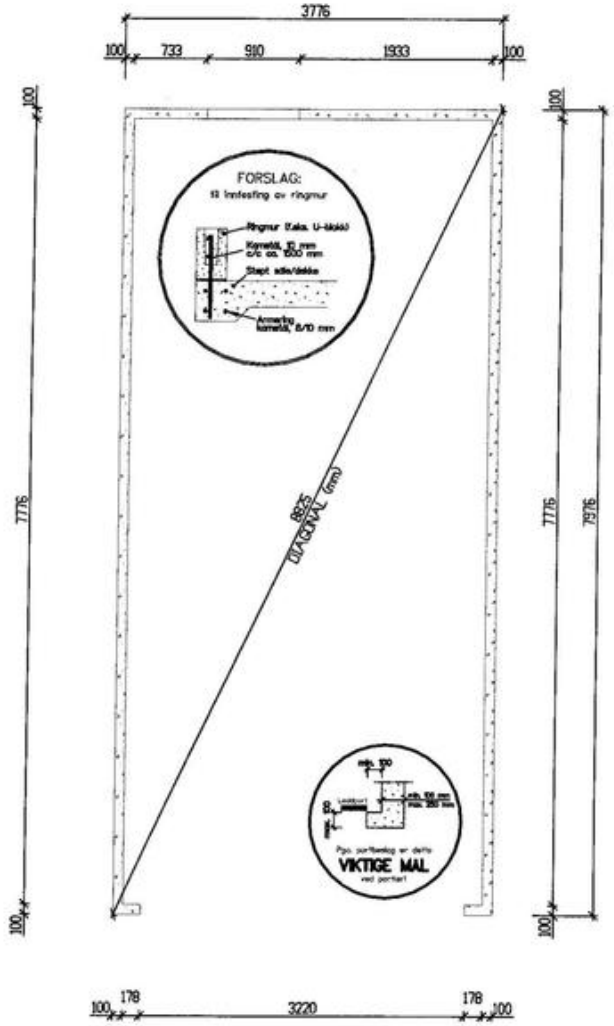
2.ETASJE

FORSPROSJEKT 25.06.98 P.NR. 44-3639
HUS NR. 31 TYPE E Enghaven felt A Planløsning M 1:100
Asplan Viak +++ −ı++
AP 11

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

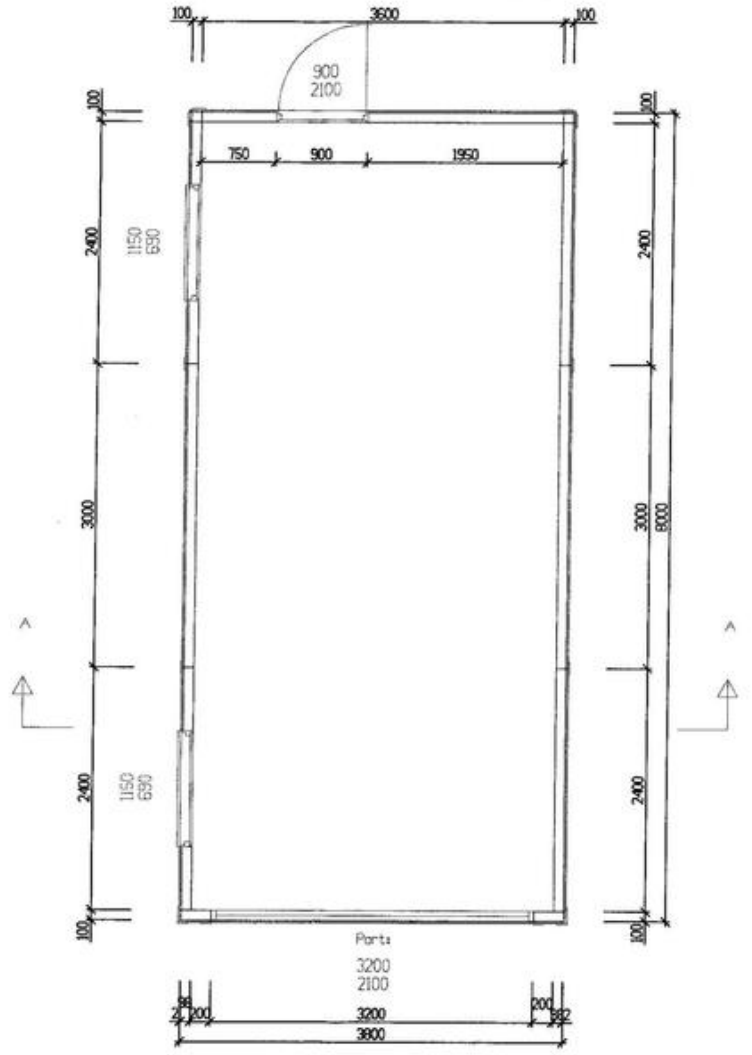
Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE



- Grunnmurshøyden må, ved port, være 25 cm over ferdig gulv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Plan Elementer

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
30,4 m²			

A	Ny type + div.	jok	15.12.05

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 622881
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøytteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND BENSTMER AS er fabrikkør for fremstilling av bæresåler og andre trekonstruksjoner med kjeveplater

Stig Haug

Grunnmur Hovedplan

TYPE B-1, STANDARD LIGGENDE, 320 x 800 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	30.09.05

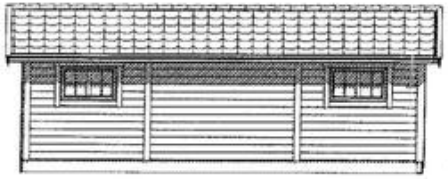
TEGNINGS NR: 28811 503

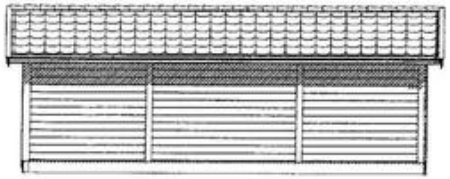
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

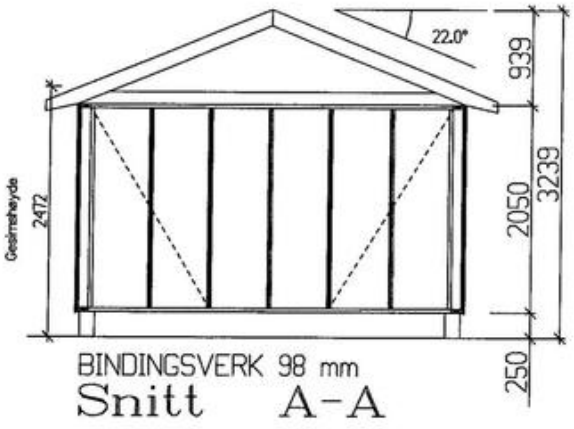
NB! Påføres av kunde:	
——	= planlagt terreng
- - - - - -	= ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE

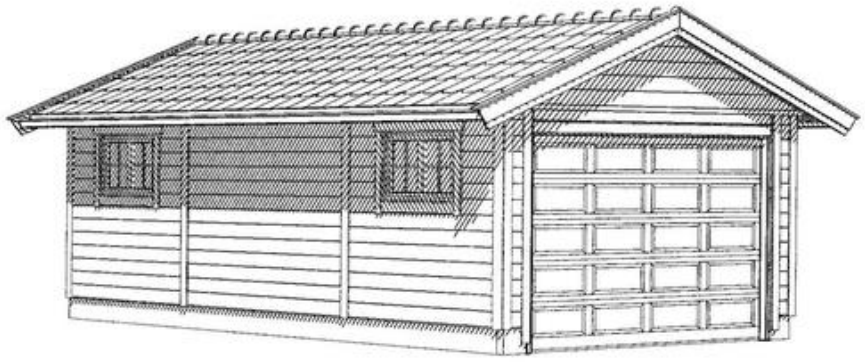


Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm
Snitt A-A

Snitt – 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
30,4 m²			

A	Ny type + div.	jok	15.12.05

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 622881
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøytef orbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TRYGGHETSFONDET for levering av takstoler og andre takkonstruksjoner med opplysjekter

Stig Haug

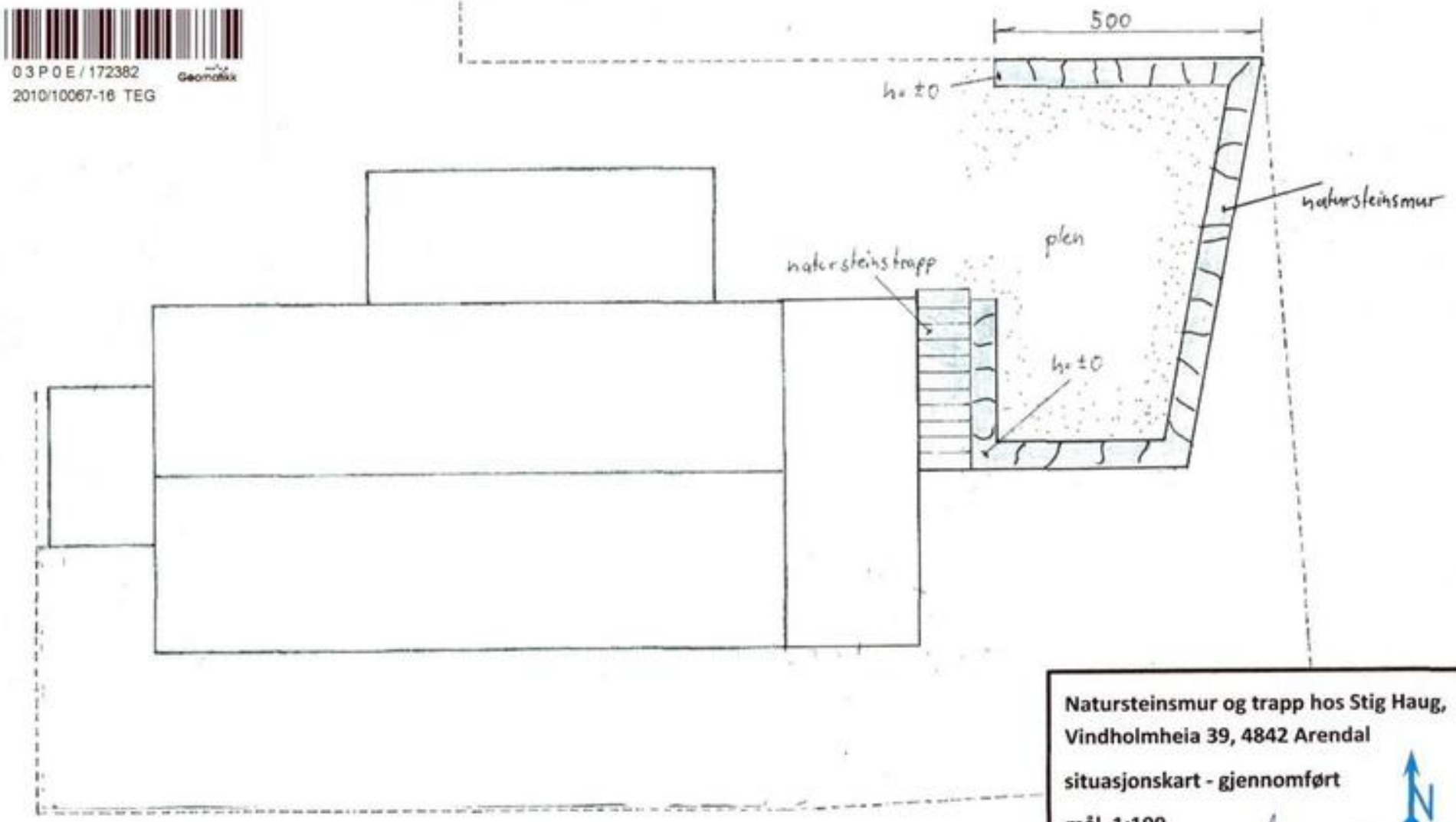
Fasader Snitt Persp

TYPE B-1, STANDARD LIGGENDE, 320 x 800 cm – 22°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:100	30.09.05

TEGNINGS NR: 28811 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



03P0E/172382
2010/10067-16 TEG

Natursteinsmur og trapp hos Stig Haug, Vindholmheia 39, 4842 Arendal

situasjonskart - gjennomført

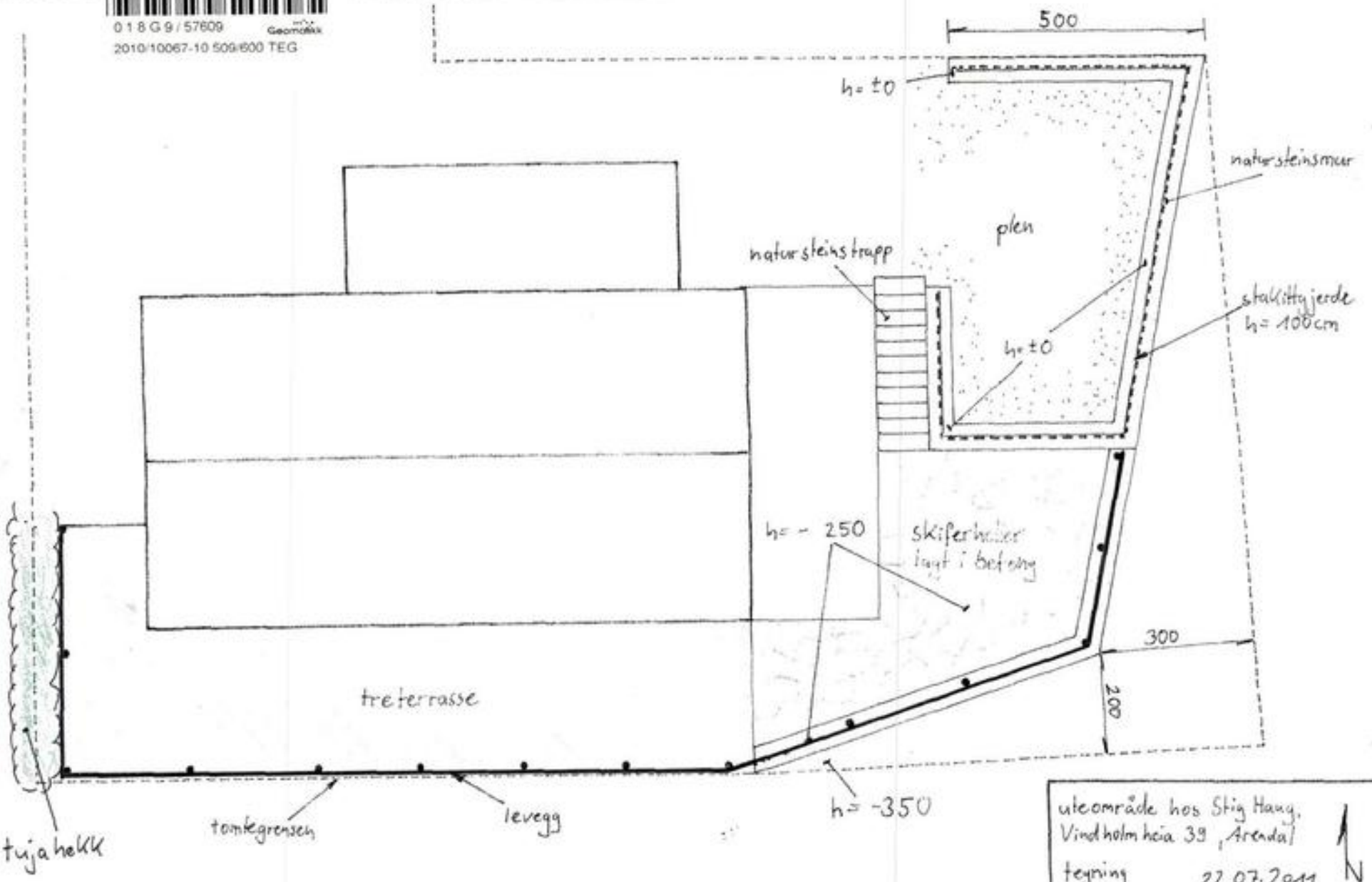
mål 1:100

25.10.2014

Oveland Utemiljø AS

D 1

0 1 8 G 9 / 57609 Geomatikk
2010/10067-10 509/600 TEG



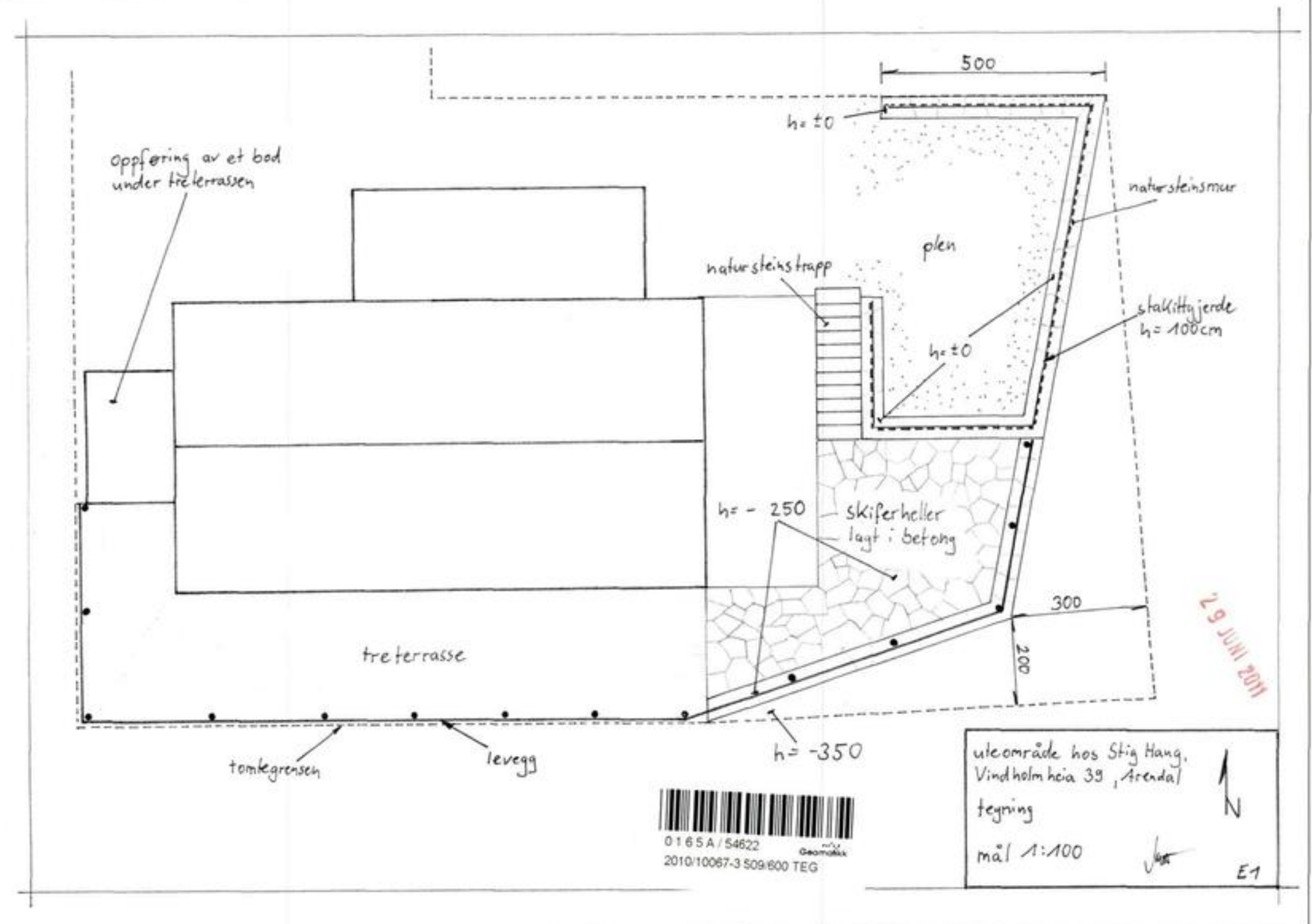
uteområde hos Stig Haug,
Vindholmheia 39, Arendal

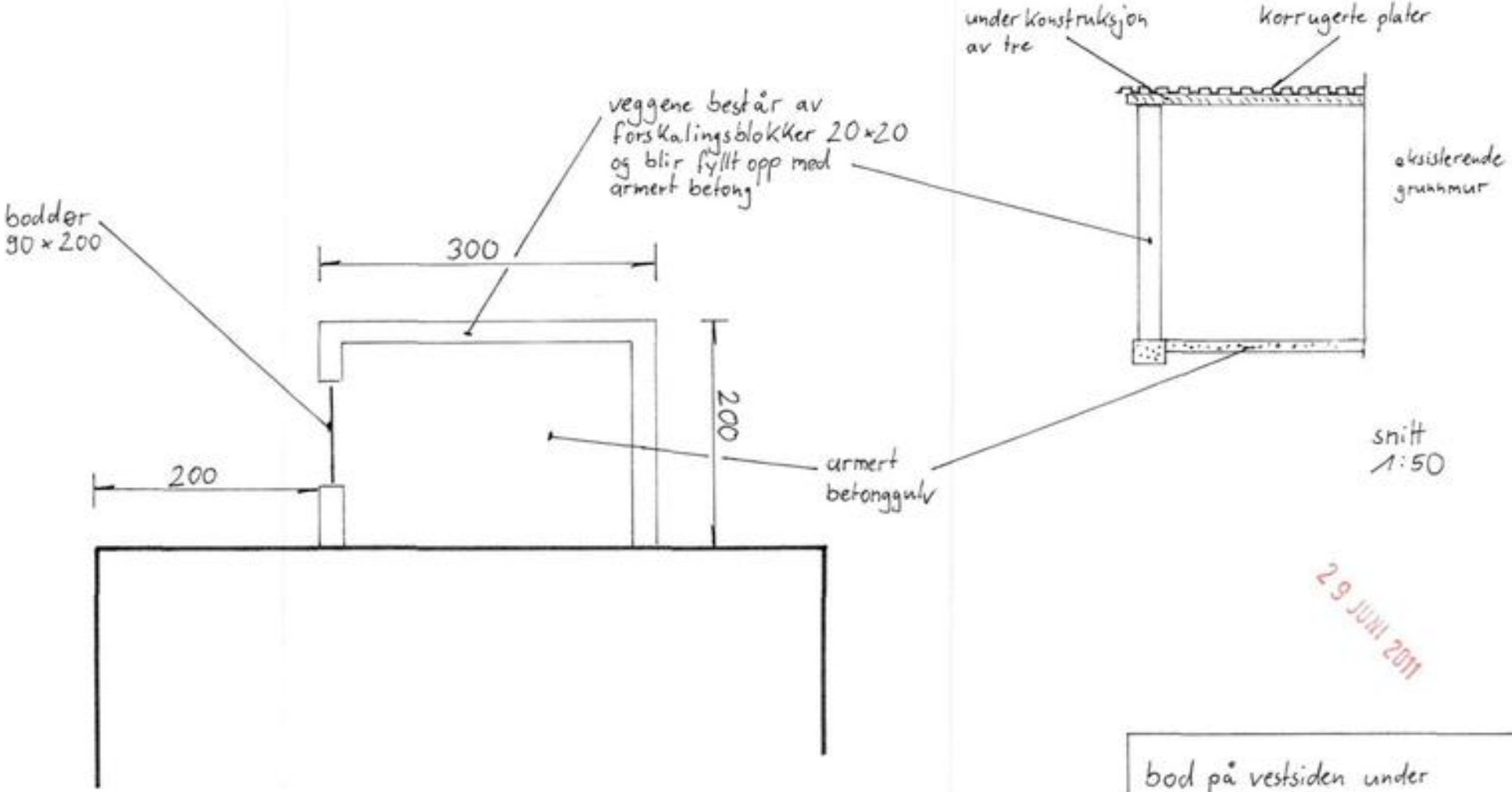
tegning 22.07.2011

mål 1:100

N

E3


500
h= ±0
oppføring av et bod under trèterrassen
natursteinsmur
plen
natursteinstrapp
stallkittjerde h= 100cm
h= ±0
h= - 250
skiferheller lagt i betong
300
200
29 JUNI 2011
treterrasse
tomtegrensen
levegg
h= -350
0165A / 54622
2010/10067-3 S09/600 TEG
uteområde hos Stig Haug, Vindholmheia 39, Arendal
tegning
mål 1:100
N
E1



29 JUNI 2011

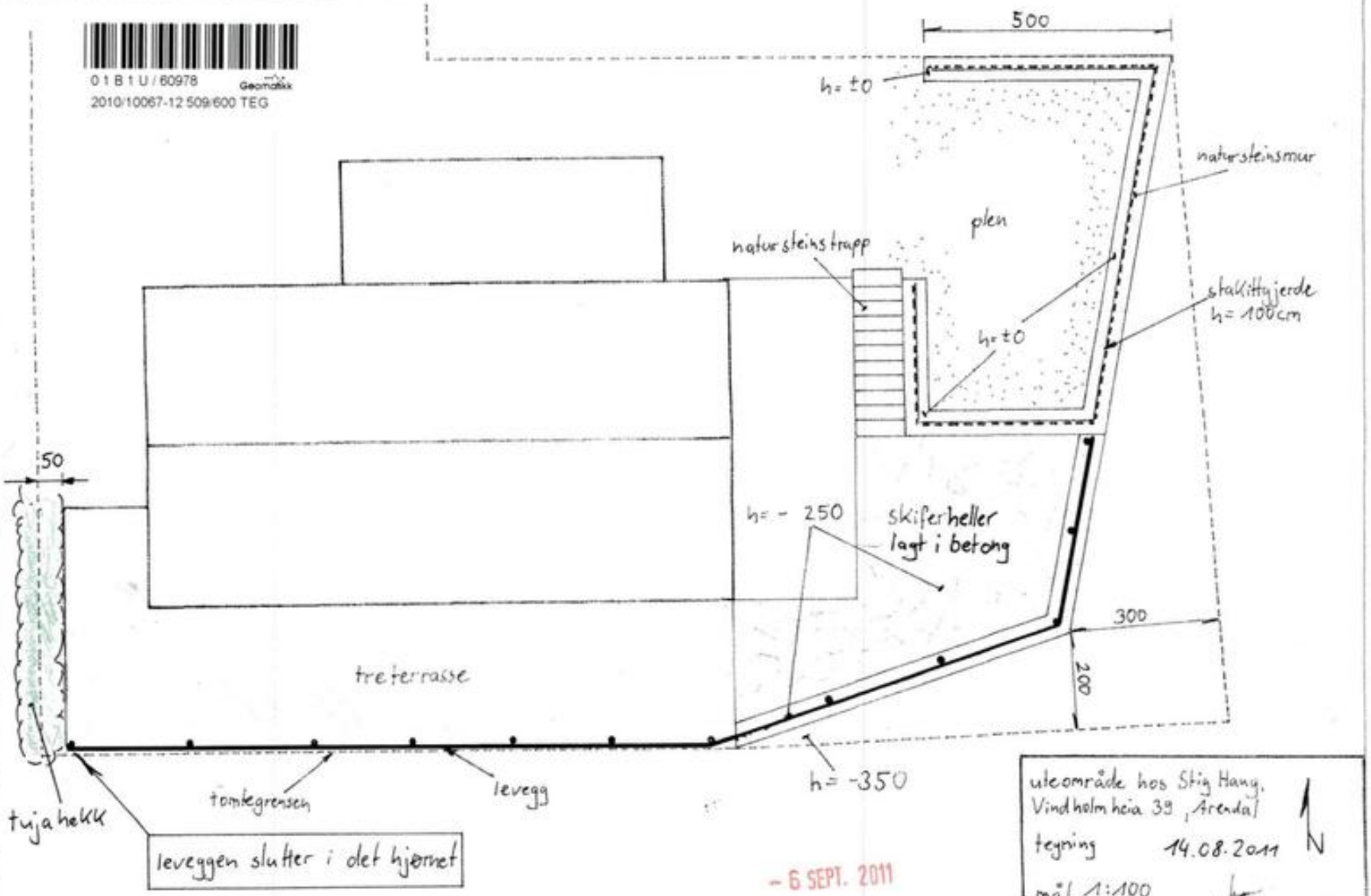
bod på vestsiden under terrassen til Stig Haug

tegning

mål 1:50

N

E2



0 1 B 1 U / 60978 Geomatikk
2010/10067-12 509/600 TEG

- 6 SEPT. 2011

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	BRØDRENE VATNE AS	Orgnr:	986644016
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	30.11.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	00000,042		
Plassering:	vannmåler montert i vaskerom		
Tekst / kommentar:			

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	509	Bnr.:600		Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vindholmheia 39, 4842 Arendal					Dato:	13.05.2025 sch

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 21.136,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6.330,-

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

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

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

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	509	**Bruksnr.**	600	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED 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.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-509/600/0

Bruksnavn		Beregnet areal	516.1
Etablert dato	28.11.2000	Historisk oppgitt areal	434.6
Oppdatert dato	24.10.2023	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
MAI THANH THI NGUYEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	05.09.2023	24.10.2023	23/12567	
OP - Oppmålingsforretning	05.09.2023	18.10.2023	23/12567	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
GJ - Grensejustering	17.06.2008		P 90/3	
KF - Kartforretning	08.02.2002			
DL - Kart- og delingsforretning	28.11.2000			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		516.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21608041	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
23252171	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MF - Meldingssak tiltak fullført

Bygning 21608041: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	147.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	147.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.12.1999	08.01.2000
IG - Igangsettingstillatelse	08.10.2002	30.10.2003
TB - Tatt i bruk	23.10.2003	30.10.2003

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	126.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	87.0	0.0	87.0	0.0
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
21608041-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	21.0	0.0	21.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.06.2008	06.08.2008
IG - Igangsettingstillatelse	07.06.2012	07.06.2012
TB - Tatt i bruk	07.06.2012	07.06.2012
FA - Ferdigattest	07.10.2014	07.10.2014

Bygning 23252171: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	26.01.2006	17.02.2009
MF - Meldingssak tiltak fullført	01.06.2008	17.02.2009

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 4203-509/600/0

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	28.0	28.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vindholmheia	39		4842 ARENDAL

Reguleringsplan

Adresse: Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/600/0/0

Planident: 2316r6b1
Ikrafttredelsesdato: 14.3.1990
Plannavn: Arendal Øst, felt A-B

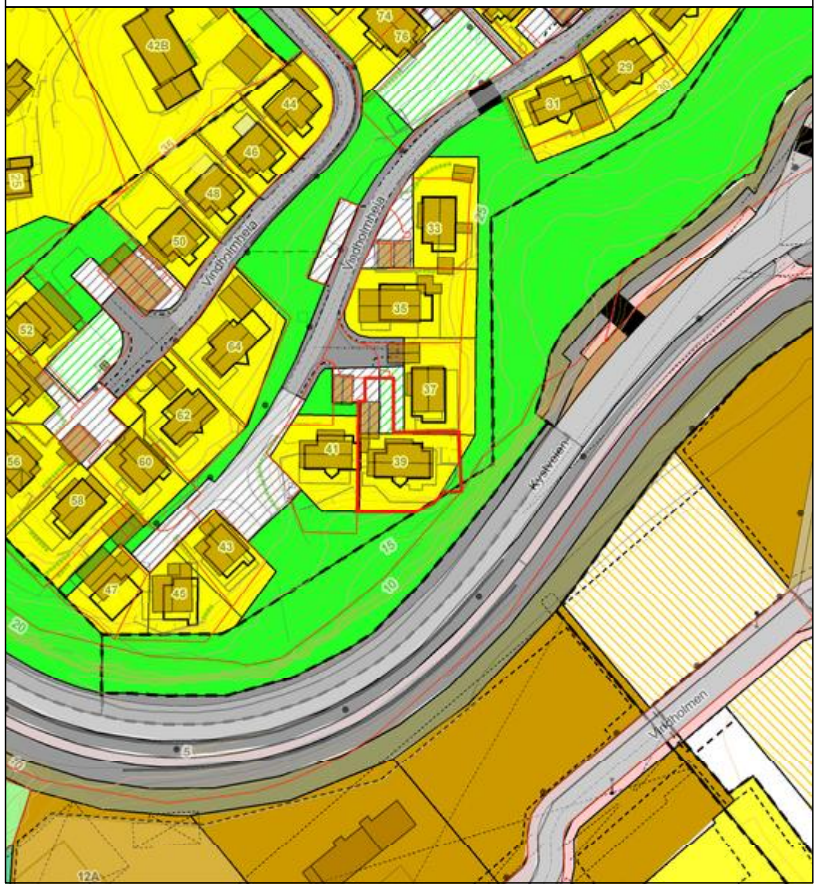
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-05

N

Formål: Annet friområde, Felles avkjørsel, Felles lekeareal for barn, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

Andre bestemmelseshjemler

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 3001 - Grønnstruktur

Arendal kommune
Bebyggelsesplan for Enghaven boligfelt, område 20 del A og B.

Forslag til reguleringsbestemmelser
Dato 13.02.89 Revidert 3.3.89

I tillegg til reguleringsbestemmelser for Arendal øst godkjent 21.03.88, gjelder følgende reguleringsbestemmelser for område 20:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområdet PBL § 25-1 Boliger, kalt B1-B11.

Trafikkområdet PBL § 25-3. Kjøreveg/parkering.

Friområder PBL § 25-4.

Fareområdet PBL § 25-5. Høyspent.

Fellesområdet PBL § 25-7. Felles avkjørsel. Felles lekeplass.

1. BYGGEOMRÅDER.

1.0 Fellesbestemmelser

1.0.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de enkelte byggeområder i felt B i samsvar med tomtedelingsplanen. I felt A tillates avvik fra bygningslovens § 70 hva gjelder bygningsavstand fra nabogrense og fra annen bygning.

1.0.2 Det må sammen med byggemelding innsendes målsatt situasjonsplan i målestokk 1:1000, med kotehøyder som viser planlagt hus, garasjer, biloppstillingsplasser, samt adkomstforhold og planering.

1.0.3 Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det er til hinder for frisikten i vegkryss m.v. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av gjerder og murer mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at hindringer for frisikten i vegkryss blir fjernet.

1.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

1.1.1 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, med unntak av tomt nr. 14 som kan bebygges med rekkehus.

1.1.2 I skrånende terreng kan bebyggelsen oppføres i en etasje, pluss underetasje og nyttbart loft. Hvor terrenget ikke ligger til rette for underetasje kan bebyggelsen oppføres i 2 etasjer pluss nyttbart loft, innenfor rammene av byggeforskriftene.

1.1.3 Bygninger bør ha saltak. Hel og halvvalmede tak skal unngåes. Maksimal kotehøyde for møne er angitt på reg.plan. Takvinkel skal være mellom 25° og 35°.

1.1.4 I felt B skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig og 1 biloppstillingsplass til hver hybel. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlig endringer i vegens horisontal- og vertikalplan.

Avkjørseler til vei utover det som er vist på planen skal godkjennes av bygningsrådet.

4. FELLESOMRÅDET.

Felles adkomstvei og felles leke- og ballplasser.

4.1 I felles lekeområde kan det tillates oppført bygninger eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for områdets bruk.

5. FARE OMRÅDE.

På hver side av høyspennings-linjen er det på reguleringsplanen avsatt en sikkerhets-sone som ivaretar mulig fremtidig utvidelse av linjen. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor denne sonen.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

6.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kommuneplan

Adresse: Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/600/0/0

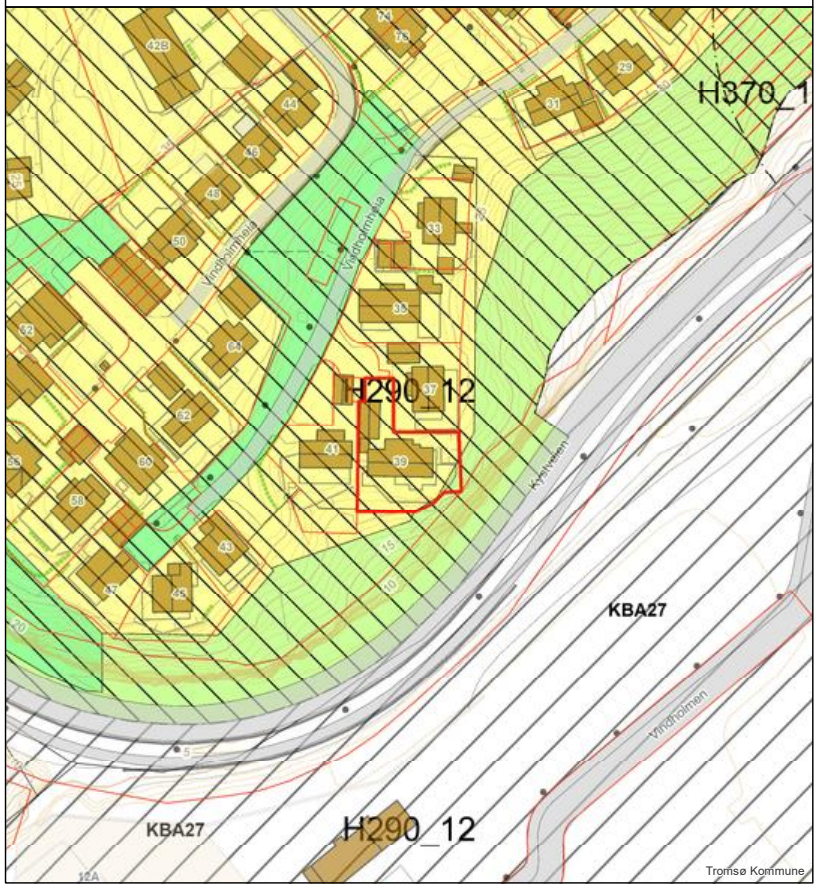
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-05

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/600/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-05-05



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Fell eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

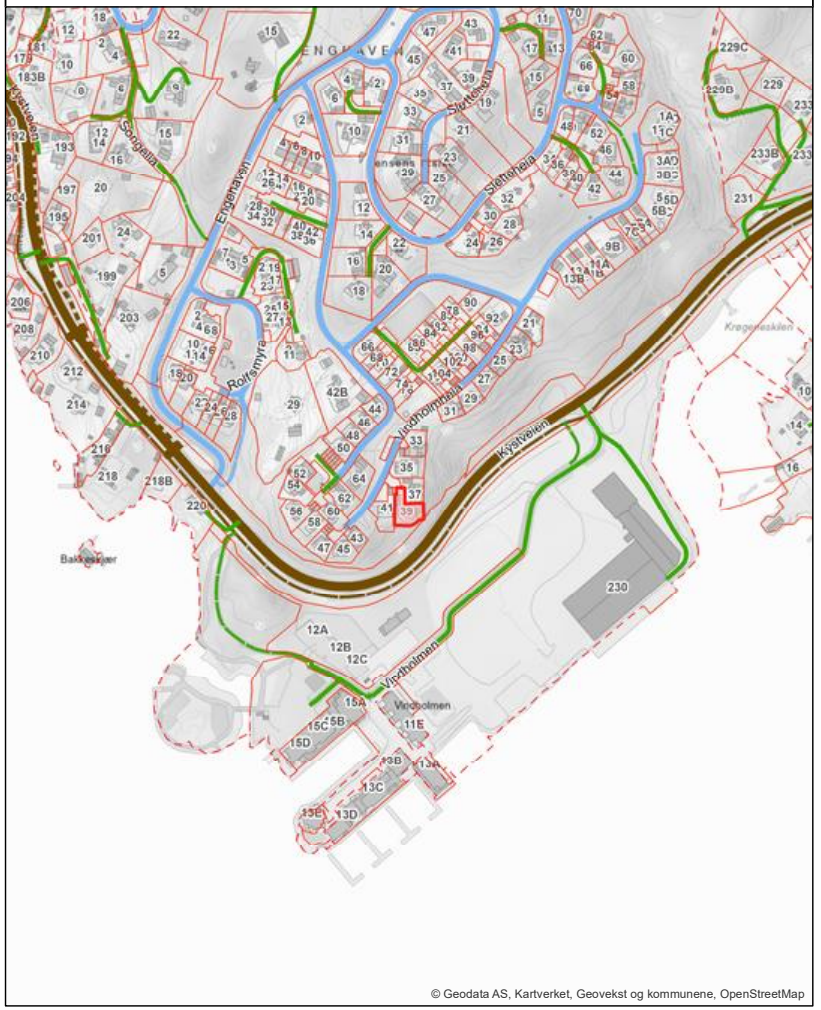
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/600/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 516 m□
Dato: 2025-05-05

N



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

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

Arealplaner under arbeid

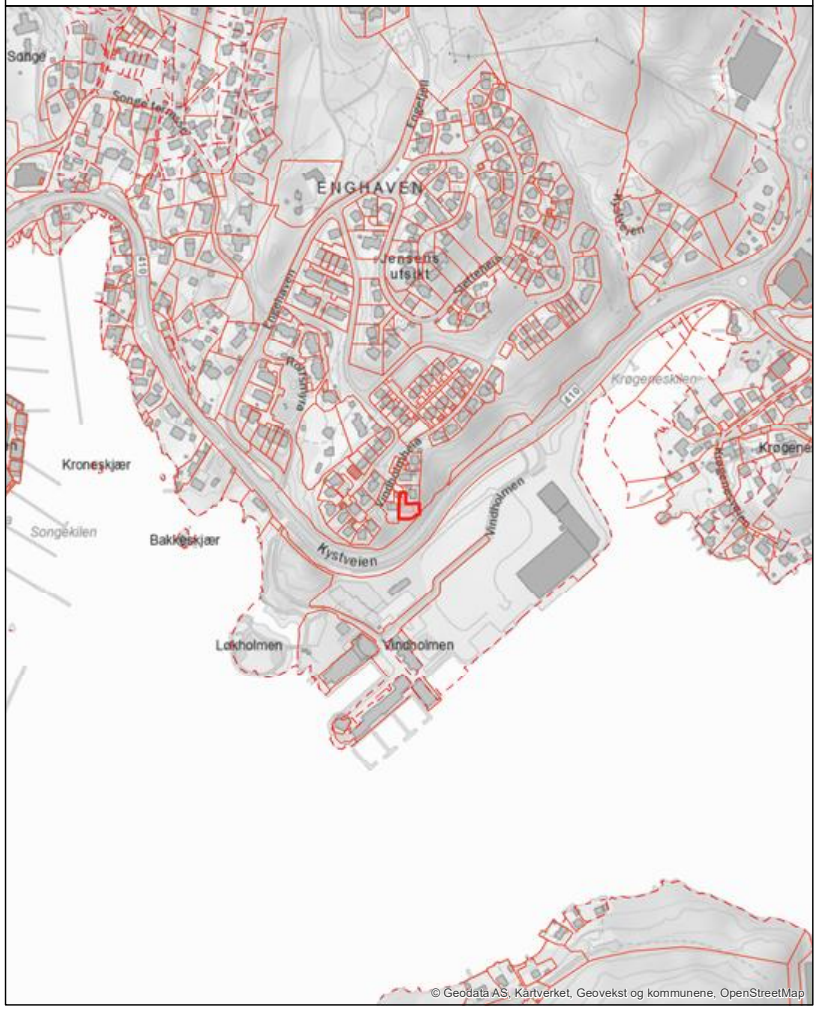
Adresse: Vindholmheia 39, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/600/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-05-05

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0073/25
Vår referanse: 3743425/26327267
Bestilling: C3 2025-05-06 23

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1196851	200	27.10.2023	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	509	52	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

24.10.2023 14:31

Doknr.: 1196851 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Ref.nr. 961168

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 771 476
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukseenhe	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Avgiversereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Brukseenhe	Adresse	Andel
4203	509	52	-82.0	Hjemmelshaver	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Brukseenhe	Adresse	Andel
4203	509	600	82.0	Hjemmelshaver	NGUYEN MAI THANH THI		VINDHOLMHEIA 39, 4842 ARENDAL	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 1 av 1

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	4203	Arendal	509	52
Mottakende matrikkelenhet:	4203	Arendal	509	600

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

32,0

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: | Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Fritliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 41.000 -

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 41.000 -

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted
05.09.2023	ARENDAL

Fødselsnr./org nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
940 493 021		BIRGER L BARNEVIK

Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
5/9-23		MAI THANH NGUYEN

ARENDAL KOMMUNE

Fullmakt

Ordfører i Arendal kommune, med org. nr. 940 493 021 delegerer myndighet til å representere og avgjøre saker om å erverve, avhende, makeskifte, feste eller bortfeste fast eiendom, eller om å avstå, feste eller bortfeste noen rettighet i fast eiendom, bruksrettigheter og servitutter, eller om å inngå og signere sikringsobligasjoner eller om å representere kommunen som grunneier i forbindelse med kartforretninger der kommunen er part, herunder delingsforretninger og arealoverføring, til følgende personer ansatt i Arendal Eiendom KF, med org. nr. 895 479 322:

Navn	Fødselsdato	Underskriftsprøve
Per Johnsen		
Marianne C. F. L. Al-Gazzi		
Torstein Olsen		
Øystein Sangvik		
Birger Loftesnes Bakken		
Mari-Ann Tønnevold Stakkeland		
Petter Tobiassen		
Linda Therese Hansen		
Frank Ivar Arnevik Post		
Haagen Severin Nilson Poppe		

Fullmakten er gjeldende i ett – 1 – år fra signering av ordfører, samt for avtaler signert tidligere av ovennevnte personer.

Arendal 12. juni 2023

Robert Cornelis Nordli (ordfører)

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0073/25
Vår referanse: 3743422/26327252
Bestilling: C3 2025-05-06 22

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
547286	200	3.7.2008	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	509	52	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ref.nr. 0050

MÅLEBREV [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune	0906 Arendal 0
J.nr.	160/08
Målebrev nr.	90/3
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	509	600	
	Bruksnavn/adresse: Vindholmheia 39		
Areal	434.4 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefristar er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	22.5.2008
Rekvirent	Skanska Norge AS v/ Roald Rasmussen
Bestyrer	Roald Ellefsen
Forretning	Grensejustering: Arealet: QP10,1,QP1= 69.4 m2, justeres fra gnr. 509 bnr. 52 til gnr. 509 bnr. 600. Grensejusteringen ble godkjent av: Roald Rasmussen pva. Skanska Norge AS, eier av gnr. 509 bnr. 52 og Linda Nesland Haug og Stig Haug, eiere av gnr. 509 bnr. 600.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Arendal	13.06.2008	ARENDAL KOMMUNE Offentlig kjent myndigheten Roald Ellefsen

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel
Doknr: 547286 Tinglyst: 03.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/547286/200
Uthentet 2025-05-06 09:21

Gnr	Bnr	Festenr
509	600	

KARTUTSNITT

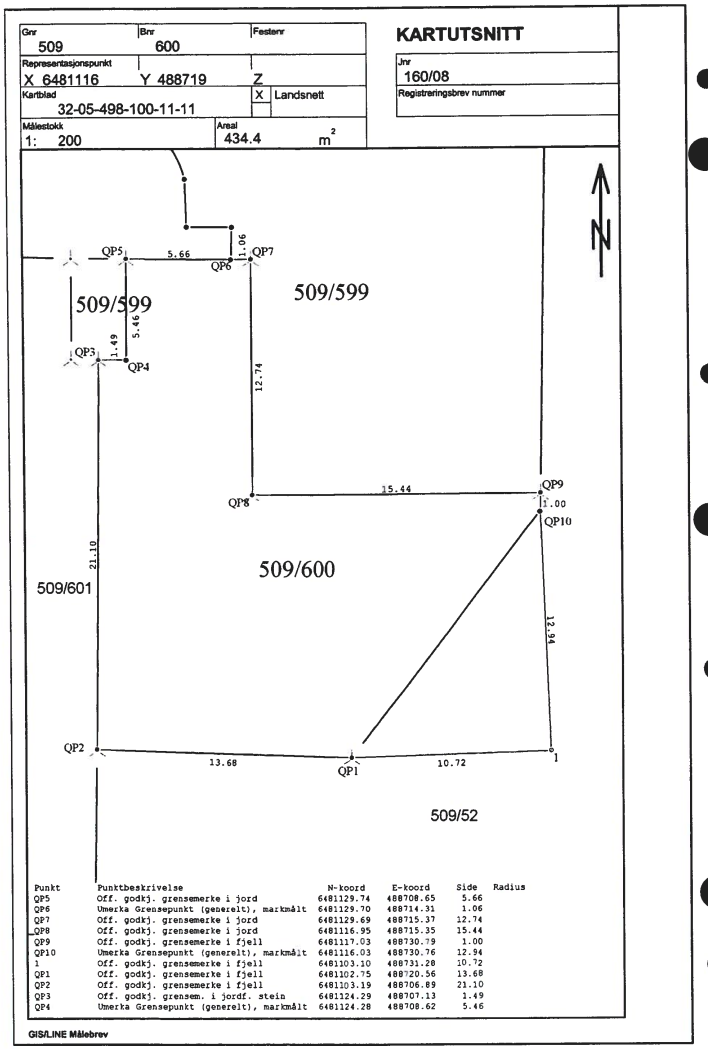
Representasjonspunkt		
X 6481116	Y 488719	Z

Kartblad		
32-05-498-100-11-11	X	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 200	434.4 m²

Jnr
160/08

Registreringsbrev nummer



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
QP5	Off. godkj. grensemerke i jord	6481129.74	488708.65	5.66	
QP6	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6481129.70	488714.31	1.06	
QP7	Off. godkj. grensemerke i jord	6481129.69	488715.37	12.74	
QP8	Off. godkj. grensemerke i jord	6481116.95	488715.35	15.44	
QP9	Off. godkj. grensemerke i fjell	6481117.03	488730.79	1.00	
QP10	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6481116.03	488730.76	12.94	
1	Off. godkj. grensemerke i fjell	6481103.10	488731.28	10.72	
QP1	Off. godkj. grensemerke i fjell	6481102.75	488720.56	13.68	
QP2	Off. godkj. grensemerke i fjell	6481103.19	488706.89	21.10	
QP3	Off. godkj. grensem. i jordf. stein	6481124.29	488707.13	1.49	
QP4	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6481124.28	488708.62	5.46	

GIS/LINE Målebrev

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0073/25
Vår referanse: 3743420/26327242
Bestilling: C3 2025-05-06 21

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8964	36	4.11.2003	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	509	600	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til
A.P. Sundli & Co A/S
Boks 609, Sentrum
0106 OSLO

TINGLYST - 4 NOV. 2003 NEDERST FINGRET DAGBOKEN

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
906	ARENDAL	509	600			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og undertegnet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd
Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet
Type bolig: [X] FB Fritligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.525.000,-
Utlyst til salg på det fine marked: [X] Ja [ ] Nei
Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 150.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
943 049 467	Selmer Skanska AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Monica Krogh	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	

Dokn: 8964 Tinglyst: 04.11.2003 Emb: 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen er tilknyttet felles vei, vann og avløpsanlegg hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold. Selger, off. myndigheter og kabelselskaper har vederlagsfritt rett til å anlegge ledninger, kabler, stolpefester, transformatoranlegg m.v. på eiendommen i den utstrekning dette er påkrevd. Selger, off. myndigheter, kabelselskaper og naboer har vederlagsfri adgang til eiendommen for å kunne utføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold, dog skal tomten settes i stand etter reparasjonen. Kjøper eller senere eiere må ikke foreta utfylling eller anlegge konstruksjoner over anlegg som senere må være tilgjengelig for reparasjoner og vedlikehold. Pliktig medlemskap i Vindholmheia Velforening. Skjøtet er 1. gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Utstedets dato og underskrift (ved løsark): 27/10-03

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2002-6-4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo, 27.10.23

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Selmer Skanska AS JAN CARL [illegible]
	FRODE [illegible]

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

OLOV TORDIS BIHAUG
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 39-0073/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vindholmheia 39 4842 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 509, bnr 600 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no