NORDVIK

Gullsmedhaven 26

4 soverom | 147 kvm | Enebolig

Velkommen til

Gullsmedhaven 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
49	Om boligen
61	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026

Nøkkelinformasjon



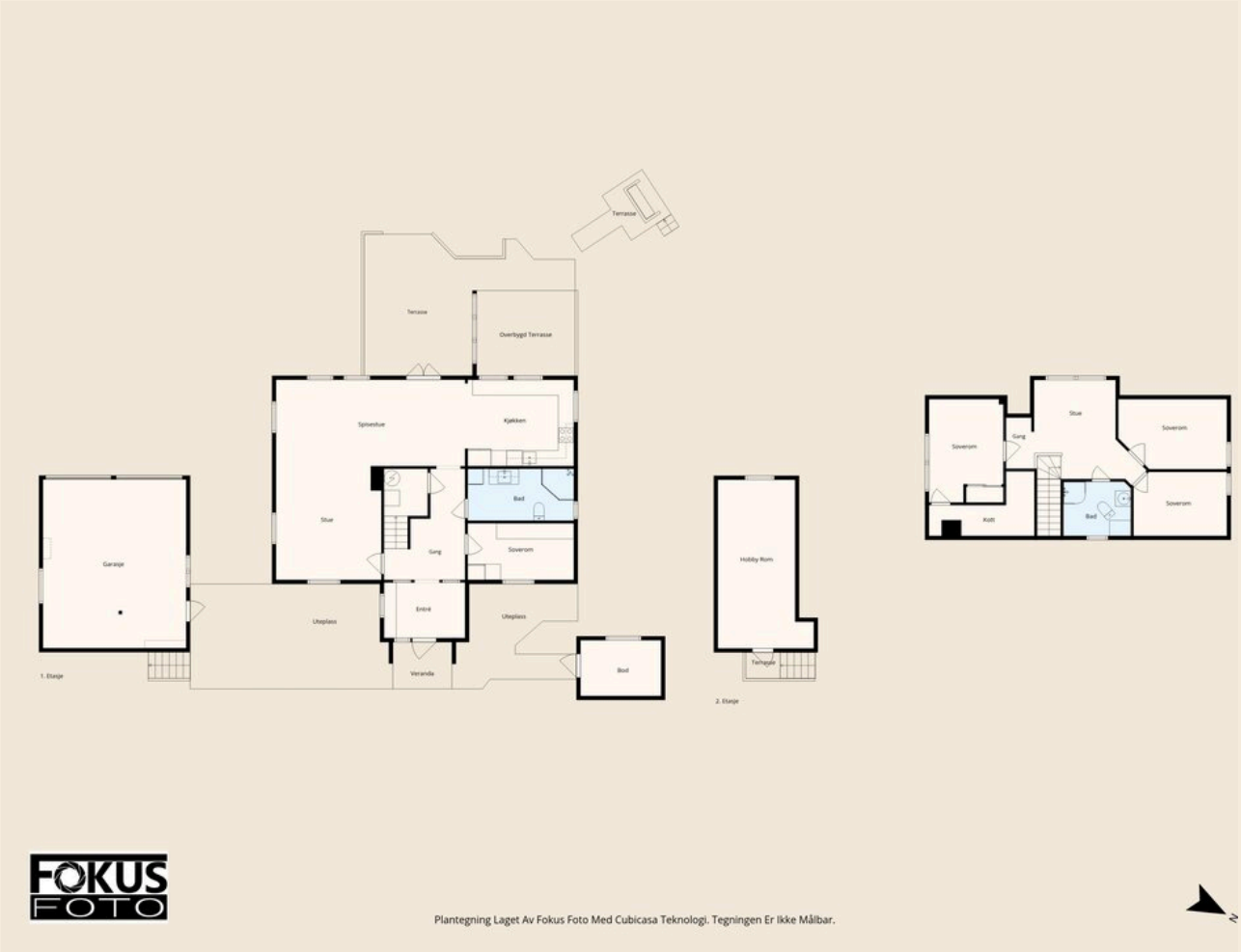
Attraktiv enebolig innerst i boligfelt - pergola - dobbelgarasje og kort vei til sentrum .

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**108 630,-**
Totalpris	**4 398 630,-**
BRA-i	**147 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Gullsmedhaven 26 – en innholdsrik og oppgradert enebolig med attraktiv beliggenhet på Longum. Boligen ligger innerst i et mindre boligfelt uten gjennomgangstrafikk, med gode solforhold og trygge omgivelser for hele familien. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det plassbygde kvalitetskjøkkenet fra Henriksen Snekkeri, som kombinerer solid håndverk med tidløse løsninger. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima og høy bokomfort. Ute finner du flotte opparbeidede uteområder med pergola som skaper en lun og innbydende ramme for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Eiendommen har også dobbelgarasje med innredet loft som gir gode oppbevarings- og bruksmuligheter. En attraktiv familiebolig med kort vei til skole, barnehage, butikk, Longumvannet og Arendal sentrum.

Planløsning




26


26


ÅPEN
ISBAR






















MONGOLIA
PACIFIC OCEAN
CHINA
AUSTRALIA








SMILE UNDER THE SUN
DANCE IN THE RAIN




















I LOVE U


26

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0171/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr 24, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Isa Cassandra Moe Gregersen
Torstein Aune

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 418 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2004

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 147 kvm
BRA-e: 53 kvm
Totalt BRA: 200 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Stue, kjøkken, hall m/trapp, entré, soverom og bad
Total BRA: 94 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. 3 soverom bod, bad og stue m/trapp
Total BRA: 53 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 18 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loft: 5m²

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Stue, kjøkken, hall m/trapp, entré, soverom og bad
2. etasje: 3 soverom bod, bad og stue m/trapp

Garasje:
1. etasje: Garasje
2. etasje: Hobbyrom

Standard
Boligen fremstår med en gjennomgående god standard og har blitt oppgradert med flere kvalitetsmessige forbedringer. Kjøkkenet er et plassbygget kvalitetskjøkken fra Henriksen Snekkeri med solide materialvalg og gjennomtenkte løsninger. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima og økt bokomfort gjennom hele året.

Planløsningen er funksjonell og tilpasset moderne familieliv, med gode oppholdsrom og naturlige soner for både hverdag og sosiale sammenkomster. Utvendig er

eiendommen pent opparbeidet med solrike uteplasser og pergola som skaper en lun og innbydende atmosfære. Dobbelgarasje med innredet loft gir gode oppbevaringsmuligheter og fleksibel tilleggsplass.

Samlet sett fremstår boligen som velholdt og oppgradert med gode kvaliteter både inne og ute.

Parkering
I garasje og på egen tomt. Det er installert el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
2026:
- byttet kjøkkenvifte
2025:
-malte huset og garasjen.
- leide lift og renser taket på huset og garasjen for mose
- satt opp nytt gjerde
2024:
- satte opp pergola
- malte hele garasjen innvendig, bygget innredning og malte gulvet med epoxymaling
- byttet ut baderomsinnredning og dusjkabinett på begge bad
2023:
- monterte elbilader i garasje
- byttet ytterdør
- bygget overbygg over ytterdør
- byttet gulv i stue/spisestue/kjøkken
2022:
- rev mur til hagen og flyttet den, hvor det ble asfaltert og laget en ekstra parkeringsplass/bedre snuplass
2021:
- pusset opp trapp
- la nytt gulv, beiset og innredet loft på garasjen
- satt opp lettvegg i loftstue
2020 - 2026: Oppgradering av uteområdet
- bygget plantekasser, plattinger, laget soner, fjellbed, opparbeidet ny plen, utnyttet fellesareal som ikke er regulert eller brukes til noe da
det gror igjen hvis ikke vi holder det vedlike.

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)?
1. oktober 2020
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: 23071268
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Overflateoppussing, nytt dusjkabinett og baderomsinnredning begge bad i 2024
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?
Nei
Eventuell kommentar: Vet at vindfang er kledd igjen av tidligere eier og vet at vinduene ble byttet da de bygget ny motorvei, vet ikke hvem som har gjort dette
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: Centrum elektro og nedig elektro. Ligger i boligmappa
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum elektro i 2023. Ligger i boligmappa
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: Hadde en liten vannlekkasje da vi skrudde ut en skrue fra veggen som stod i et vannrør etter overtakelse av huset i 2020. Arbeid utført av Hoel VVS, dokumentasjon i boligmappa
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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier har kledd igjen vindfang
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjon i 2026. Service på varmepumpe i 2026

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes noen riss i mur ifølge

takstmann er dette ikke uvanlig i denne type materialer
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært behandling av stokkmaur i grunnmuren på bolig og i uteområdet i 2021 og 2024. Det har vært behandling av husbukk i garasje og redskapsbod 2024. Dokumentasjon fra skadedyrfirma ligger i boligmappa.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vifta i ventilasjonen gikk i stykker og ble byttet i 2026. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter behandling av skadedyr i 2021 og 2024 i boligmappa

Bygningssakkyndig
Jatbygg 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:

Byggemåte

Enebolig
Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.
Tomtegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1.etg er det støpt plate på mark.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Våtrom:
Bad
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Bad
Veggene har overflater av malte tapetserte plater og delvis folierte flater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har delvis balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Garasje
Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er tekket med takstein.
Renner og nedløp av metall.
Vinduer med rammer av tre.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
Nedløp og beslag
Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.
Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.
Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.
Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Fuktmerker under luftelyren på loftet indikerer at det kan komme inn noe fuktighet, ytterligere undersøkelser anbefales. Det var helt tørt på befaringsdagen.
Det er registrert rust på bunnen av pipebeslaget.
Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden derfor bør pipebeslag kontrolleres 2-3 ganger årlig.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Ny overflatebehandling av beslag, eventuelt bytte beslaget.
Fuktmerker under luftelyre
Rust på beslaget.

Veggkonstruksjon
Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.
Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter fremstår kledningen uten vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Trekledning er imidlertid utsatt for naturlig slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid.
Spesielt værutsatte fasader kan få økt belastning fra nedbør, vind og solpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold kan føre til økt fuktopptak i treverket.

Vurdering av avvik:
· Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
I hht FDV fra leverandør av kledning:
Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm.
På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Holdes videre under oppsikt, dersom det kommer nye merker må sannsynligvis ny luftelyre med ny tetting monteres.
Delvis kledd inne på kaldtloftet. Ventilasjonskanaler bør isoleres dersom rommet blir kaldt.
Ingen utslag ved måling etter fukt. Fuktmerker, tørt på befaringsdagen.
Det er registrert fuktmerker under luftelyren inne i kottet.

Dører
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Fukt skader i bunnen av verandadøren.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Fuktskader i bunnen av døren.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1.etg er det støpt plate på mark.
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak

· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for
bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.
Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller
naturlige bevegelser i strukturen.
Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak
· Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket

VÅTROM
2. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Beskrivelse
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.
Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det
etableres membran i våtsone.

Overflater Gulv
På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke
ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid
føre til fuktskader i underliggende materialer.
Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.
Belegget vurderes å være fra byggeår. Overflaten fremstår stedvis bulkete og det registreres lokale hulrom under belegget. Forholdet indikerer
fuktvandring i underlaget eller svekkelse av limforbindelsen mellom belegg og underliggende konstruksjon.
Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.

Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe
som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.
Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.
Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

1. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Veggene har overflater av malte tapetserte plater og delvis folierte flater. I taket er det malte plater.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Tapetskjøter er ikke tette
Konsekvens/tiltak
· Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.
Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det
etableres ny membran i våtsoner.

Overflater Gulv
Beskrivelse
På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Vurdering av avvik:
· Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Konsekvens/tiltak
Belegget vurderes å være fra byggeår.
Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer.
Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.

Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.
Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.
Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Tekniske installasjoner
Varmtvannstank
Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)
Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.
Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt. Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.
Det er registrert flere mindre sprekker i platene på grunnmuren, avviket er normalt på denne typen murer.
Det er registrert mindre skjevheter i bygget, men ingen indikasjoner på bevegelse eller større skjevheter som gjøre at det er nødvendig med andre tiltak enn overflatebehandling av platene.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
· Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
· Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og kjøleskap medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap på soverom nede
- Gardena Roll up
- Knaggrekke i yttergang og på soverom nede
- Nattbord hoved soverom oppe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Eklektisk, varmepumpe og ved. Selger opplyser en kostand for ved på ca. 500,- pr år.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 952,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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.

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.

Velavgift
Kr 750,- pr. år
Velforeningen kr 350,- ved deltagelse på dugnad og kr 750,- om enn ikke deltar.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 580,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 350,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 950,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 454,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 950 324,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 801 294,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 23071268

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 483 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Ifølge grunnkart og matrikkelkart ligger boden og liten del av garasjen over tomtegrensen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Longum, ca. 3 km fra Arendal sentrum. Boligen ligger solrikt og skjermet innerst i et etablert boligfelt uten gjennomgangstrafikk. Her bor du med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte turmuligheter i nærområdet. Longumvannet med bade- og rekreasjonsmuligheter ligger like ved, og området byr også på lysløype og fine turområder året rundt. En ideell beliggenhet for deg som ønsker rolige omgivelser kombinert med nærhet til byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Torsbudalen - linje 110, N110 - ca. 4 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 51 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Svalestien barnehage (1-5 år) c- ca. 8 minutter i gåavstand
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Lindebakken barnehage (1-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.

Skoler
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.06.2013.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Privat vei fra krysset og inn til eiendommen. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påregnes.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Stenklev - opphevelse - Planid: 42032025-4,2017r1.
Kommunedelplan - planid: E18 Arendal-Tvedestrand - formål: Veg, framt- planid: 09062012-30.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Sprøkiltunet - Planid: 2018r2e1 - Formål: Anlegg for lek, Områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av vannmåler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/24/300:
08.01.2004 - Dokumentnr: 132 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med betingelser og med pliktig medlemskap i velforeningen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

29.04.2026 - Dokumentnr: 466640 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Org.nr: 958 427 700
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring /urådighet til tidligere megler, som vil bli

slettet.

02.10.2002 - Dokumentnr: 8281 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:92

08.12.2004 - Dokumentnr: 10746 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Målebrev med grensejustering.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 920943 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:24 Bnr:300

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 205,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 116 405,- 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 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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

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

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

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

Gullsmedhaven 26

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**9 min**
178 elever, 12 klasser	0.8 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	**12 min**
341 elever, 21 klasser	1 km
Arendal vgs - Mølleheia	**8 min**
Arendal videregående skole	**8 min**
880 elever, 30 klasser	3.6 km

Offentlig transport

Torsbudalen	**4 min**
Linje 110, N110	0.3 km
Arendal stasjon	**7 min**
Linje R50	2.9 km
Kristiansand Kjevik	**51 min**

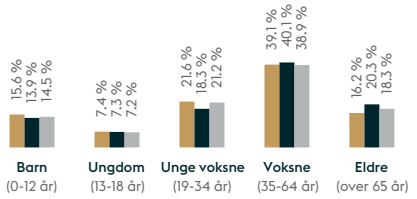
Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år)	**8 min**
24 barn	0.7 km
Lindebakken barnehage (1-4 år)	**13 min**
11 barn	1.2 km
Longum naturbarnehage (0-5 år)	**14 min**
44 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	**5 min**
Kiwi Nyli	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sprøkilen/Torsbuåsen	887	407
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Friggs vei - Nærmiljøanlegg , ...	**8 min**
Moltemyr skole	**13 min**
Arendal Sport og Fitnessenter	**6 min**
Aktiv Trening Arendal	**7 min**

«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gullsmedhaven 26 , 4846 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 24, bnr. 300

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-2889 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MJ6311

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1.etg er det støpt plate på mark.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad
Veggene har overflater av malte tapetserte plater og delvis folierte flater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har delvis balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

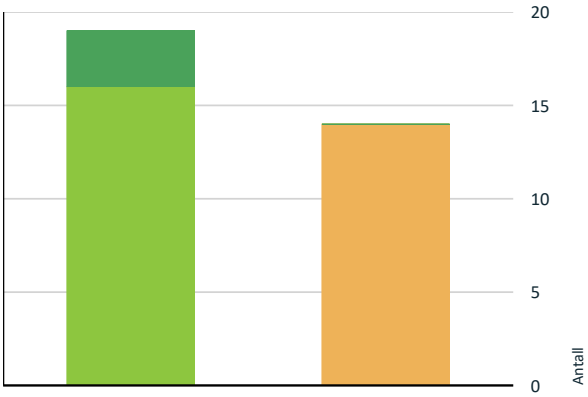
Mottatte tegninger viser ikke tilbygget ved inngangen.

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Gullsmedhaven 26 , 4846 ARENDAL
Gnr 24 - Bnr 300
4203 ARENDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 23.4.2026 Klokka 12.00
Det var sol og 14 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun boligen.
Brannteknisk forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå rundt stigen, hele takflaten er derfor ikke besiktiget.
Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:
For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.
Alder på tekking er avgjørende for tilstandsgraden.





Typiske lekkasjepunkter.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker under luftelyren på loftet indikerer at det kan komme inn noe fuktighet, ytterligere undersøkelser anbefales. Det var helt tørt på befaringsdagen.
Det er registrert rust på bunnen av pipebeslaget.
Årlig kontroll av beslag anbefales, mindre lekkasjer vil først være synlige på utsiden derfor bør pipebeslag kontrolleres 2-3 ganger årlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny overflatebehandling av beslag, eventuelt bytte beslaget.



Fuktmerker under luftelyre



Rust på beslaget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter fremstår kledningen uten vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Trekledning er imidlertid utsatt for naturlig slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid. Spesielt værutsatte fasader kan få økt belastning fra nedbør, vind og solpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold kan føre til økt fuktopptak i treverket.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:
Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15^{o} slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Kledningen er nør terrassedekket.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker under luftelyren inne i kottet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Holdes videre under oppsikt, dersom det kommer nye merker må sannsynligvis ny luftelyre med ny tetting monteres.



Delvis kledd inne på kaldtloftet.



Ventilasjonskanaler bør isoleres dersom rommet blir kaldt.



Ingen utslag ved måling etter fukt.



Fuktmerker, tørt på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Eier opplyser å bytte deler av belistningen før salg.
Vinduene på soverommene er byttet i senere tid.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Fukt skader i bunnen av verandadøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





Fuktskader i bunnen av døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett/laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1.etg er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.
Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

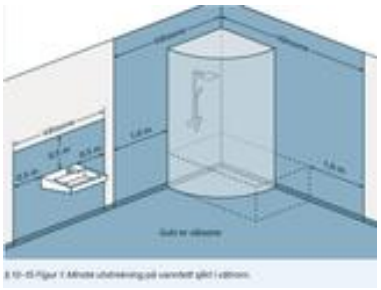
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Belegget vurderes å være fra byggeår. Overflaten fremstår stedvis bulkete og det registreres lokale hulrom under belegget. Forholdet indikerer fuktvandring i underlaget eller svekkelse av limforbindelsen mellom belegg og underliggende konstruksjon.
Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer.
Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.
Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke i knekott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater og delvis folierte flater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres ny membran i våtsoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

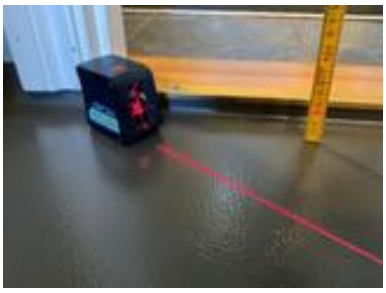
Belegget vurderes å være fra byggeår.
Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer.
Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.
Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.
Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet, måling utført i bunnsvill mot våtsone for dusjen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har delvis balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)
Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.





Elektrisk anlegg

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Gullsmedhaven 26 , 4846 ARENDAL
Gnr 24 - Bnr 300
4203 ARENDAL

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
   2004

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

   Det er mottatt samsvarserklæring fra 2017 og 2023.

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

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste og innhentet samsvarserklæringer på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere mindre sprekker i platene på grunnmuren, avviket er normalt på denne typen murer. Det er registrert mindre skjevheter i bygget, men ingen indikasjoner på bevegelse eller større skjevheter som gjøre at det er nødvendig med andre tiltak enn overflatebehandling av platene.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Tilstandsrapport

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53			53	
1. etasje	94			94	
SUM	**147**				
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, stue m/trapp		
1. etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, entré, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mottatte tegninger viser ikke tilbygget ved inngangen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		18		18		5	23
1. etasje		35		35			35
SUM		**53**				**5**	**58**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Hobbyrom	
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Isa Cassandra Moe Gregersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	24	300		0	483.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gullsmedhaven 26

Hjemmelshaver
Gregersen Isa Cassandra Moe, Aune Torstein

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Taket er tekket med takstein.
Renner og nedløp av metall.
Vinduer med rammer av tre.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått	23	Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.02.2017		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	11.06.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isa Cassandra Moe Gregersen	9578-5995-4-1881834	2026-06-12 10:01:08
Torstein Aune	9578-5997-4-2808113	2026-06-12 10:03:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. juni 2026

Oppdragsnummer
39-0171/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Isa Cassandra Moe Gregersen, Torstein Aune

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23071268
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Overflateoppussing, nytt dusjkabinett og baderomsinnredning begge bad i 2024

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet at vindfang er kledd igjen av tidligere eier og vet at vinduene ble byttet da de bygget ny motorvei, vet ikke hvem som har gjort dette

---

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: Centrum elektro og nedig elektro. Ligger i boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Centrum elektro i 2023. Ligger i boligmappa

---

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: Hadde en liten vannlekkasje da vi skrudde ut en skrue fra veggen som stod i et vannrør etter overtakelse av huset i 2020. Arbeid utført av Hoel VVS, dokumentasjon i boligmappa

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har kledd igjen vindfang

---

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?

Ja

Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjon i 2026. Service på varmepumpe i 2026

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)

Nei

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

Eventuell kommentar: Det finnes noen riss i mur ifølge takstmann er dette ikke uvanlig i denne type materialer

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.

Ja

Beskriv: Det har vært behandling av stokkmaur i grunnmuren på bolig og i uteområdet i 2021 og 2024. Det har vært behandling av husbukk i garasje og redskapsbod 2024. Dokumentasjon fra skadedyrfirma ligger i boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: Vifta i ventilasjonen gikk i stykker og ble byttet i 2026. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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: Rapport etter behandling av skadedyr i 2021 og 2024 i boligmappa

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 39-0171/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torstein Aune	**2026-06-12**	**Isa Cassandra Moe Gregersen**	**2026-06-12**

Identifikasjon

Torstein Aune

Identifikasjon

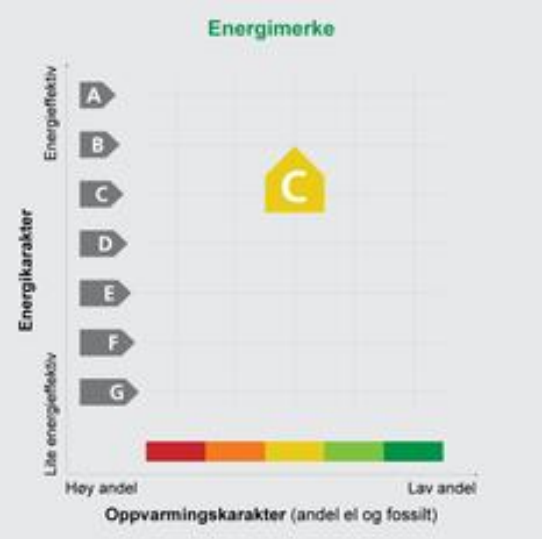
Isa Cassandra Moe Gregersen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gullsmedhaven 26
Postnr	4846
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	300
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	23239868
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1158522
Dato	28.07.2020



Innmeldt av	Yvonne Jeanette Osuldsen Velagic

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullsmedhaven 26
Postnr/Sted: 4846 ARENDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 28.07.2020 22:52:02
Energimerkenummer: A2020-1158522
Ansvarlig for energiattesten: Yvonne Jeanette Osuldsen Velagic
Energimerking er utført av: Yvonne Jeanette Osuldsen Velagic

Gnr: 24
Bnr: 300
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 23239868

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

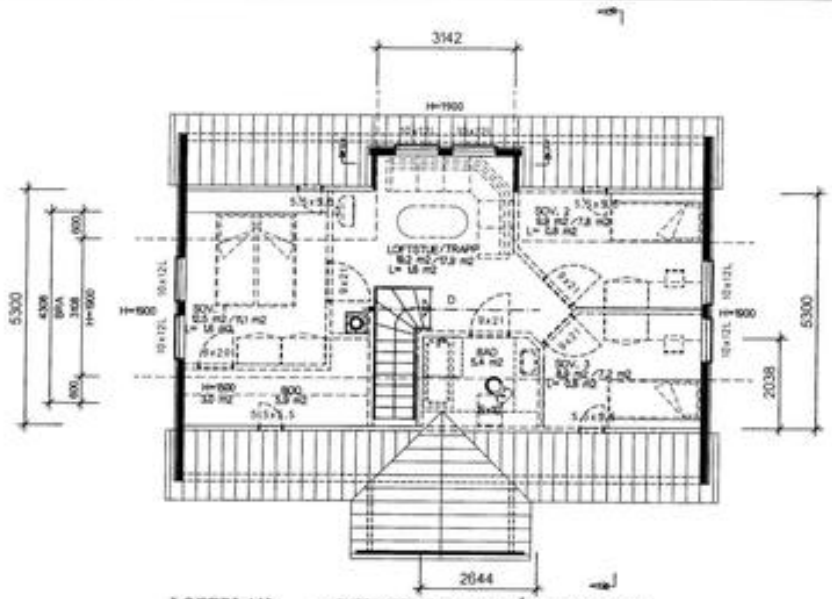
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

23 DES. 2003

E - 7



LOFTPLAN -LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT



1. ETASJE



SNITT B - B



SNITT A - A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
UETASJE			
1. ETASJE	87.75 m2	1.0	87.75 m2
2. ETASJE	54.49 m2	0.6	32.69 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	142.24 m2		120.44 m2
GRUNNFLATE =	94.0 m2	BYA =	100.93 m2

A	KUNDETILPASSET	K=A.H.	11.12.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	OLE PEDER BJORNES	MÅL: 1:100	DATO: 01.07.01
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJ.LEDER:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLANER - SNITT	KONTROLLERT:	

Block Watne

MODELL: LYKKEBO BL. 33 VAR.3	KONSULENT: W. ELINGSEN	PROSJEKT: 23450_M3819	TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	

POSTBOKS 622 1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

23 DES. 2003 E-8



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

OPPRINNELIG TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	K-A.H.	11.12.03
REV.	REVISJON	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: OLE PEDER BJORNES

BYGGEPLASS: SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL

TEGN. TYPE: FASADER

MÅL: 1:100 DATO: 01.01.01

ANSVARLIG PROSJEKTERING: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: LYKKEBO BL 33 VÅR 3

KONSULENT: M. BJASSEN

PROSJEKT: 23450_M3819

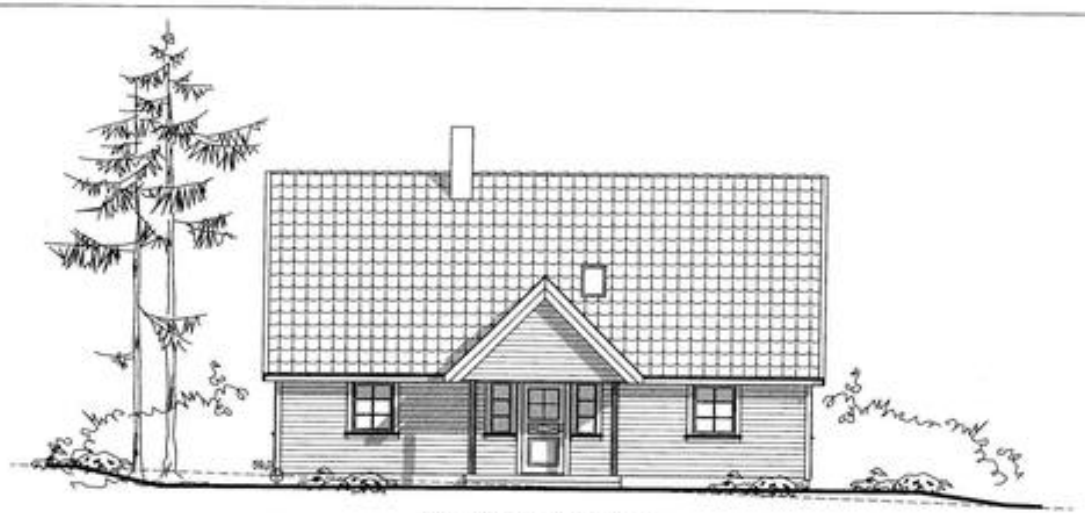
TEGN. NR.: 102

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

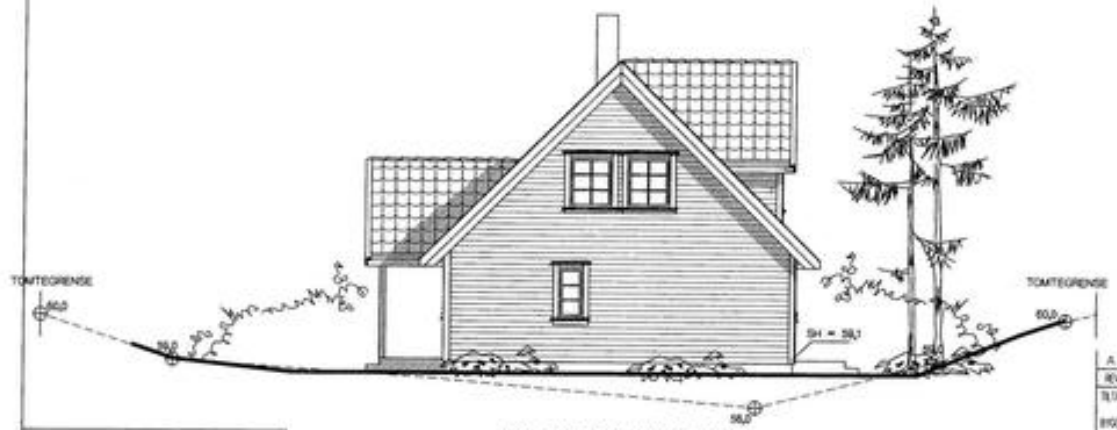
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69352000 FAX 69352001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

23 DES. 2003 E-9



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	K-A.H.	11.12.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:
BYGGEPLASS: **OLE PEDER BJØRNES**
SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL
TEGN. TYPE: **FASADER**

M/L: 1:100 DATO 01.01.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BJW.P.
KONTROLLERT:

Block Watne

HUS TYPE: **LYKKEBO** BL 33 VAR 3
KONSULENT: W. ELIASSEN
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

PROSJEKT: **23450_M3819**
TEGN. NR.: **103**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

D00Z3/21836271
24/300

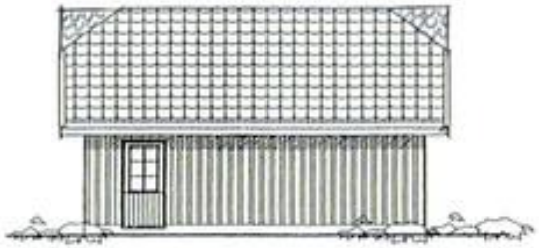
E-10

23 DES. 2003
SKANNET

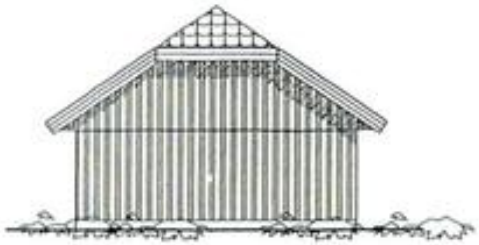




FASADE MOT



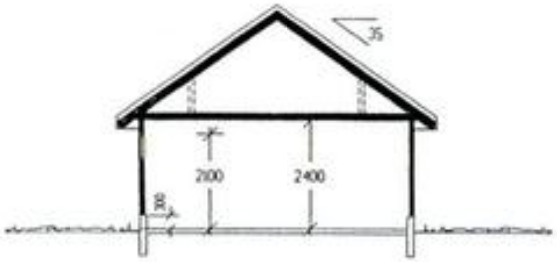
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A

GARASJE FOR: OLE FEDER BJØRNE, Sprokhaugvegen 12

PLAN/SNITT/FASADER

Block Watne

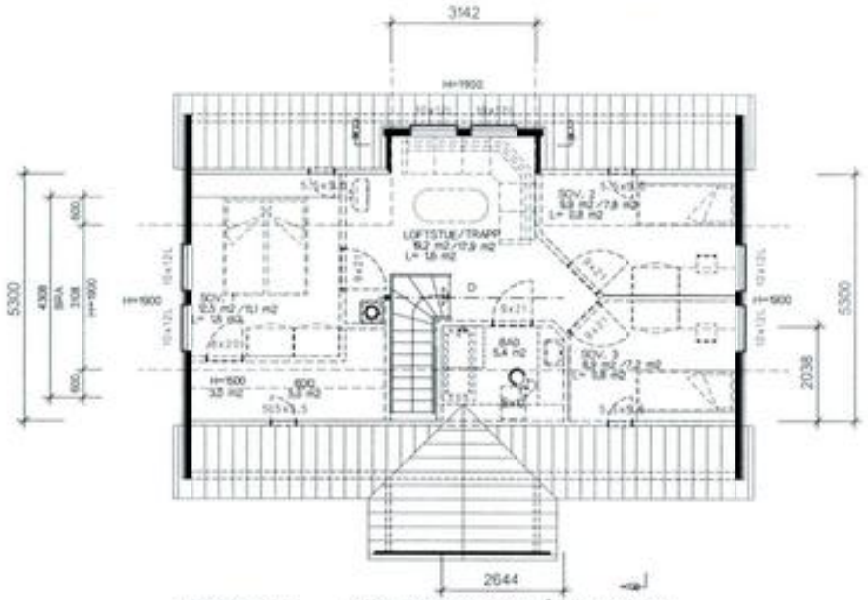
TEGN.	S. Vatland	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO	12.12.94	SF051	EGEN

ARKITEKT: NORSK BYGGEKAN AS

BEARBEIDET AV

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE HENVISER TIL.

23 DES. 2003
E - 7
SKANNET



LOFTPLAN -LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT



1. ETASJE



SNITT B - B



SNITT A - A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
UJETASJE			
1. ETASJE	87,75 m2	1,0	87,75 m2
2. ETASJE	54,49 m2	0,6	32,69 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	142,24 m2		120,44 m2
GRUNNFLATE =	84,0 m2	BYA =	100,93 m2

A	KUNDETILPASSET	R.-A.H.	11.12.03
REV.	BESKRIVELSE	DRA.	DATO
TEGNER:	OLE PEDER BJORNES	M.: 1:100	DATO 01.07.03
BYGGFASE:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLANER - SNITT	KONTROLLERT:	
	Block Watne	OPPDRAG: LYKKEBO BL. 33 VAR 3	KONSULENT: W. ELIASSEN
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	PROSJEKT 23450_M3819
			TEGN. NR. 101
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 623 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69302000 FAX 69302001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

23 DES. 2003 E-8
SKANNET



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

OPPRINNELIG TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	K-A.H.	11.12.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	OLE PEDER BJORNES	mål: 1:100	DATO: 01.01.01
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	BJW.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	

Block Watne

KUNDE: LYKKEBO BL 33 VAR 3	KONSULENT: W. ELIASSEN	PROSJEKT: 23450_M3819	TEGN NR.: 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

23 DES. 2003
SKANNET
E-9



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENFÅLIGGENDE
BARGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

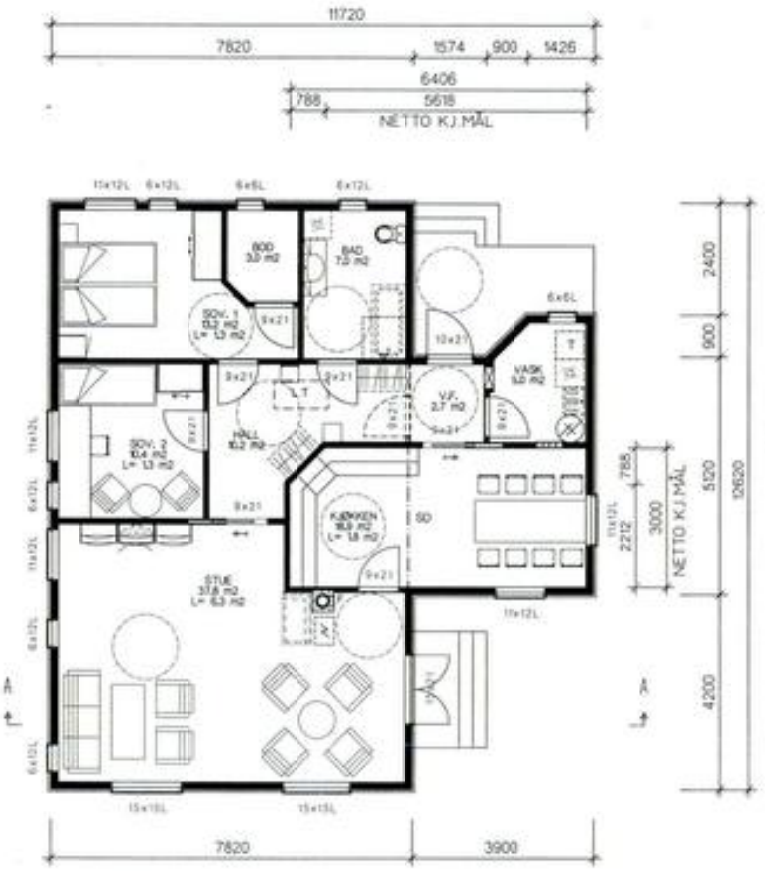
NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET		K.-H.H.	11.12.03
REV.	BEMERKELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	OLE PEDER BJORNES		MÅL: 1:100	DATO: 01.01.01
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, 4848 ARENDAL		ANSVARLIG PROSJEKTERING:	E.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER		KONTROLLERT:	
	KJØPER: LYKKEBO BL. 19 VAR 3	KONSULENT: W. ELIASSEN	PROSJEKT: 23450_M3819	TEGN. NR.: 103
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1618 FREDRIKSTAD TLF. 69352000 FAX 69352001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

14 APR. 2003 E-4



HOVEDPLAN



SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
UTVENDIG BOD	m2		m2
1. ETG.	112,50 m2	1,0	112,50 m2
	m2		m2
SUM HOVEDLEILIGHET	112,50 m2		112,50 m2

GRUNNFLATE = 120,30 m2 BYA = 122,80 m2

A	KUNDETILPASSET	R.S.	08.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	HILDE OG PER ARNE EVENSEN	M/L: 1:100	DATO: 01.01.2001
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN - SNITT	KONTROLLERT:	MH
	HUSTYPE: SOLBREKKE BL 19/rev.	KONSULENT: B.MOSSEN	PROSJEKT: 23450-M3528
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR.: 101
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

14 APR. 2003 E-5



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	R.S.	09.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: HILDE OG PER ARNE EVENSEN

BYGGEPLASS: SPRØKILTUNET, TOMT 12, ARENDAL

TEGN. TYPE: FASADER

M/L: 1:100 DATO: 01.01.2001

ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT: MH

HUSTYPE: SOLBREKKE BL. 75/rev.

KONSULENT: ELVASSØN

PROSJEKT: 23450-M3528

TEGN. NR.: 102

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

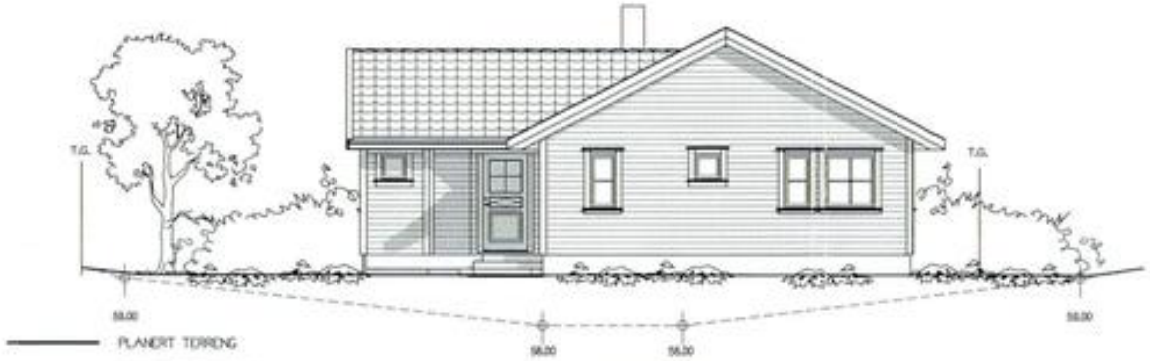
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

14 APR. 2003 E-6



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	GJENNOMGÅENDE

A	KUNDETILPASSET	R.S.	09.04.03
REV.	BEMERKELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	HILDE OG PER ARNE EVENSEN	M/L: 1:100	DATO: 01.01.2001
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET, TOMT 12, ARENDAL	ANSVARLIG PROSJ.ERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	MH
	MODELL: SOLBREKKE BL 76/rev	KONSEPT: ELIASSEN	PROSJEKT: 23450-M3528
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR.: 103
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69356000 FAX 69356001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E.1



FASADE MOT NORD.ØST



FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	I/TENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	I/TENPÅLIGGENDE I/TENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	I/TENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

- 4 JUNI 2001

Jnr. 023421/02

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	KUNDETILPASSET	R.S.	13.05.02

TILHØRER: GRETHE OG BØRRE AASER

BYGGEPLASS: SPRØKILTUNET TOMT NR. 12 ARENDAL

TEGN. TYPE: FASADER

M/L: 1:100 DATO: 01.01.2001

ANSVARLIG PROSJ.LEDER: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

ARK.TYPE: LYKKEBO BLOCK 33 kgr 4.5

KONSULENT: ELVÅSSEN

PROSJEKT: 3007

TEGN. NR.: A3-20973

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1706 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E.2



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

- 4 JUNI 2002
Jnr. 023421/02

A	KUNDETILPASSET	R.S.	13.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	GRETHE OG BØRRE AASER	MÅL: 1:100	DATO 01.01.2001
BYGGESTED:	SPRØKILTUNET TOMT NR. 12 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	

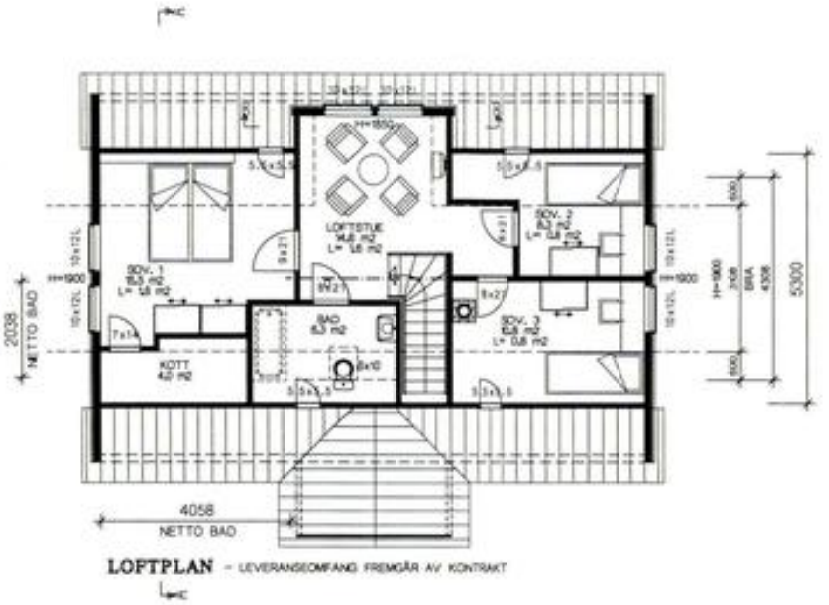
Block Watne

KUNDE/TYPE: LYKKEBO BLOCK 33 var.4 S	KONSULENT: ELIASSEN	PROSJEKT 3007	TEGN NR. A3-20974
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

K-3





LOFTPLAN – LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT



SNITT B - B



SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
KJELLER/LUETG.			
1. ETASJE	87.75m2	1.0	87.75m2
2. ETASJE	54.49m2	0.6	32.69m2
SUM HOVEDLEILIGHET	142.24m2		120.44m2
GRUNNFLATE =	84.0m2	BYA =	100.69m2

- 4 JUNI 2001
Jnr. 023421/02

A	KUNDETILPASSET	R.S.	13.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	GRETHE OG BØRRE AASER	MÅL: 1:100	DATO 01.01.2001
BYGGEPLASS:	SPRØKILTUNET TOMT NR. 12 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERING:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLANER - SNITT	KONTROLLERT:	T.Ø.

Block Watne

HUSTYPE: LYKKEBO BLOCK 33 var. L S	KONSULENT: ELIASSEN	PROSJEKT 3007	TEGN. NR. A3-20972
UNDERTAKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CENTRUM VVS AS	Orgnr:	959198861
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	03.06.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	000000		
Plassering:	I vaskerom		
Tekst / kommentar:			

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Block Watne as
Sagvannsveien 54
4848 ARENDAL

Dato: 10.06.2013
Vår ref: 2013/4723 - 3
Deres ref:
Arkivkode: 24/300
Saksbeh.: Per Ove Dahle
Tlf.: 37013737

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **Gullsmedhaven 26** **Gnr/Bnr:** **24/300**

Tiltaket: **Enebolig**

Tiltakshaver: Ole Peder Bjornes
Ansvarlig søker: Block Watne as

Søknad om ferdigattest er mottatt her 27.5.13.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 30.6.2004.

Ansvarlig søker bekrefter at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Behandlingsgebyr på kr. 750,- ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ove Dahle
Overingeniør

Kopi til:

Ole Peder Bjornes Gullsmedhaven 26 4846 ARENDAL

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
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

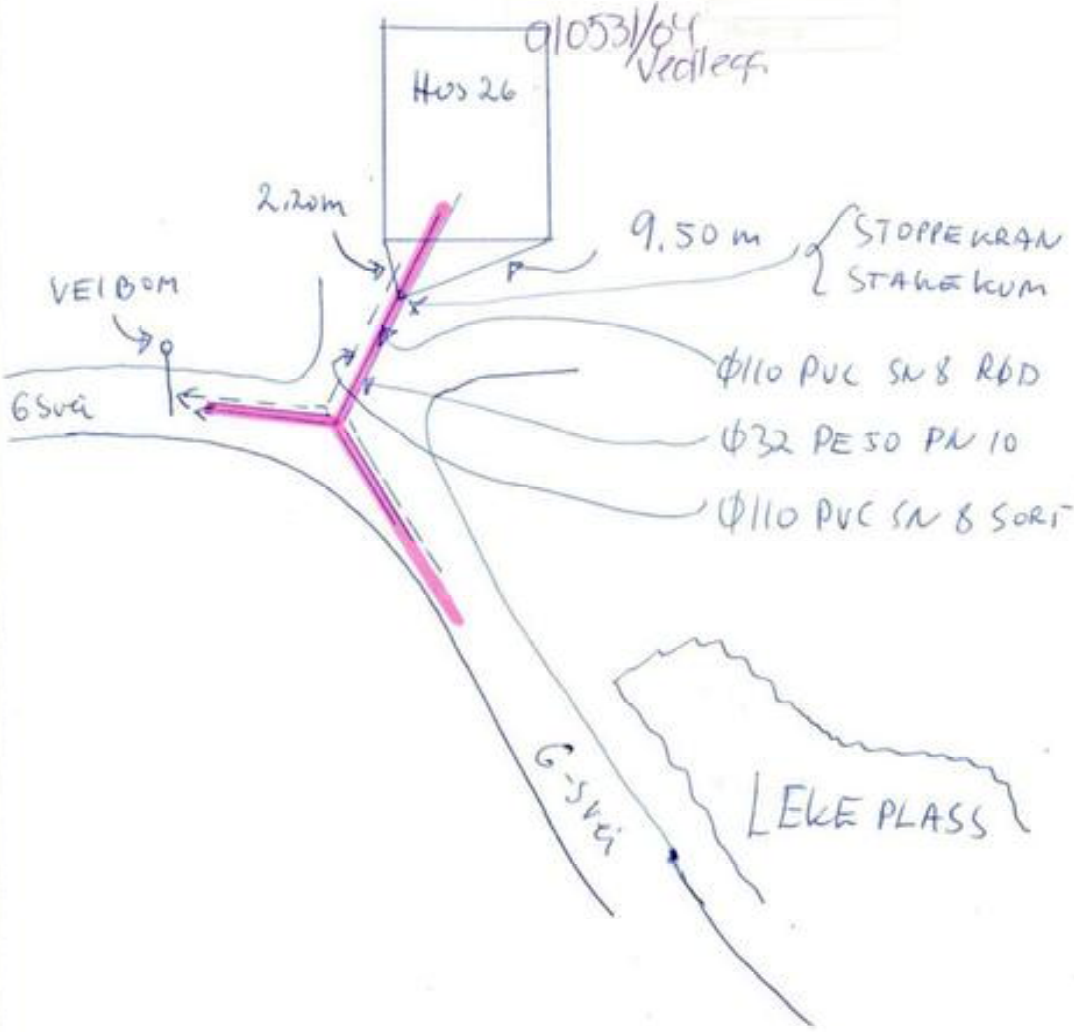
REG.DATO 18.02.04 GATENAVN GULLSMEDHAVEN HUSNR. 26

GNR. 24 BNR. 300

SKANNET

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

04/02489 JUN
22 MAR 2004
24/300
01053/04 Vedlegg



KOPI: HUSEIER

Q006Y/43670266 Geomatikk
24/300 Ferdigat

Hos 26
gnr 24/bnr 300
18/2-04

...BILAGSNUMMER: 61

navn, adr., postadr	løpenummer	varenr.	lnr.	varenavn, tekstlinje	grunnlag/ beløp	pris	UR	inntektskonto	MK
Ole Peder Bjørnes		001		24/30c					1
Gullsmedhaven 26									
4800 Arendal		100			5000,-				4
		200			5000,-				4

UTARBEIDET DATO: 7/6-04 SIGN.: JLN

REGISTRERT DATO: _____ SIGN.: _____

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.:	24	Bnr.:	300	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Gullsmedhaven 26, 4846 Arendal					Dato:	28.04.2026 HKE

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 2026	kr. 24 298,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 454,-

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 985,- pr år.

Reguleringsplan

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

Planident: 2018r2e1
Ikrafttredelsesdato: 14.11.2002
Plannavn: Sprøkiltunet

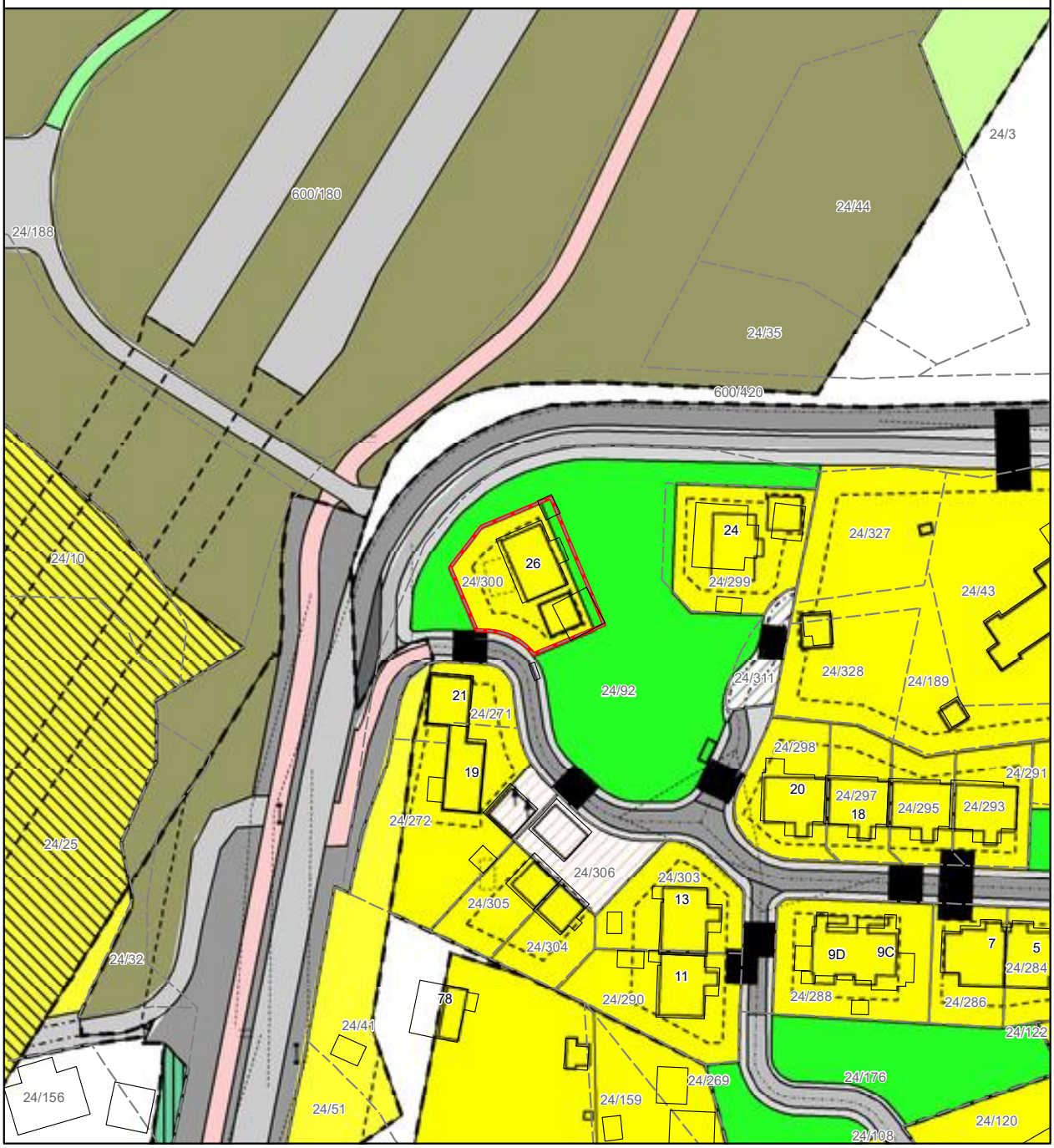
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-22

N

Formål: Anlegg for lek, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

- RpSikringSone
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3031 - Turvei
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Kommuneplan

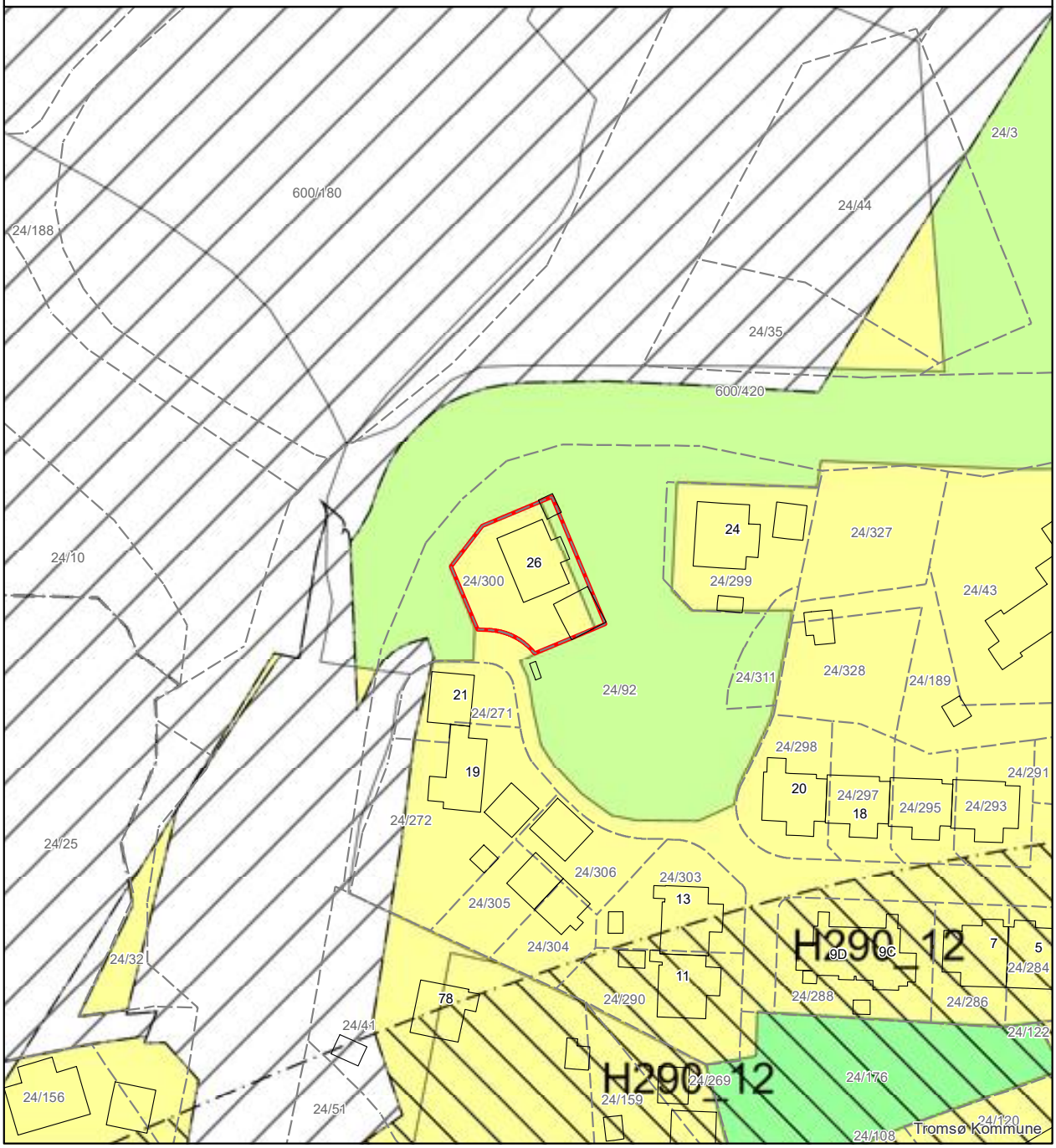
Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

ARENDAL KOMMUNE

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

Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-04-22

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker 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

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

SPRØKILTUNET

(inklusive mindre vesentlig endring)

Vedtatt i Arendal bystyre: møtedato 21.02.02, sak 0021/02
Mindre vesentlig endring vedtatt i Arendal driftsstyre: møtedato 14.11.02, sak 0385/02
Bestemmelsene er sist revidert (etter mindre vesentlig endring): 22.10.02
Tilhørende plankart er datert 05.09.01 og sist revidert (etter m.v.e.): 22.10.02

1. GENERELT

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

1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Byggeområder - § 25 nr. 1:	- boliger m/tilhørende anlegg	B1 – B8
Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3:	- kjøreveier	VEI 1 - 5
	- gang-/sykkelvei, fortau	VEI 6 - 8
	- annen veigrunn	
Friområder - § 25 nr. 4:	- naturområder, ballslette	F1 – F7
Spesialområder - § 25 nr. 6:	- frisiktsoner	
Fellesområder - § 25 nr. 7:	- parkering	Ft1
- atkomst		Ft2
- annet fellesområde		Fa1 – Fa2

1.3 Byggeområdene er delt inn på følgende måte:

Delområde	Tomtene	Forklaring/type bolig
B1	1, 2, 3 4 5, 6	Rekkeboliger Enebolig Vertikaldelte 2-mannsboliger
B2	7, 8, 9, 10	Rekkeboliger
B3		Eksisterende bolig
B4	11	Enebolig
B5	12	Enebolig
B6		Eksisterende bolig (deles i 2 enheter)
B7	13, 14, 15, 16	Vertikaltdelte 2-mannsboliger rekkeboliger
B8	17 18, 19 20, 21	Vertikal-/horisontaltdelt 4-mannsbolig Vertikaldelte 2-mannsboliger Eneboliger

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tomter og fellesområder/friområder skal opparbeides for opphold og lek. Skråninger skal jordkles. Sammenhengende skråninger skal ha et enhetlig preg og opparbeides samtidig.

2.2 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for den enkelte tomt, som foruten hus- og garasjeplassering, viser avkjørsel, parkering, forstøtningsmurer og annen terrengbehandling. Nøyaktig avstand mellom bygninger og fra bygninger til tomtegrenser, samt eksakte høyder på topp grunnmur og møne (regnet fra gjennomsnittlig ferdig terreng rundt boligen) skal oppgis på situasjonsplanen.

2.3 Tomtene må i nødvendig grad avskjermes mot trafikkstøy. Avskjerming er vist på plankartet..

2.4 Mulig plassering av postkassestativer og felles avfallsorteringsskap er vist på plankartet. Endelig plassering og utførelse av eventuelle bygningsmessige konstruksjoner, skal gjøres i samarbeid med postverket og renovasjonsselskapet.

2.5 Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein eller ha overflate mot det fri i naturstein. Forstøtningsmurer som er vist på kartet og som går sammenhengende gjennom flere tomter, skal utføres under ett og ha en ensartet utførelse. Høyde fra ferdig opparbeidet terreng skal ingen steder overstige 2,0 meter.

2.6 Velforening må etableres og alle boenhetene være representert i foreningen. Ballslette og lekeplasser holdes vedlike av beboerne i området.

3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 Området kan utnyttes til 27 boligenheter, medregnet eksisterende boliger. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Høydene angir topp grunnmur (hovedetasjeplan) i boligen og ferdig gulv i garasje. Ved utsetting kan høydene justeres +/- 0,5 meter.

3.2 Frittliggende garasjer skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset mht til materialvalg, form og farger.

3.3 På eneboligtomtene skal det avsettes plass til dobbeltgarasje (brutto mål min. 6 x 6 meter) og i tillegg minst 2 biloppstillingsplasser foran garasjen. På de øvrige tomtene skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje eller carport.

3.4 Eventuelle tilbygg og påbygg tillates innenfor de viste byggegrenser. Garasjer og boder med bebygd areal under 50 m^2 kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1,5 meter fra grense mot nabotomt eller mot offentlig vei. Garasjer som ligger med innkjøringen vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må ikke plasseres nærmere enn 5,0 meter fra grensen mot vei.

3.5 Bebyggelsen skal ha en ensartet utførelse mht til dimensjoner, takform, vindusinndeling, og materialbruk.

3.6 Tomtegrenser fastsettes endelig når boligene er påbegynt/plassert i terrenget.

3.7 Tomt nr. 12 må ha støyskjerm langs grensen mot nord som vist på plankartet. Topp støyskjerm må ligge på minst kote 60,0 og minst 1,0 meter over boligens høyde (topp grunnmur). Utførelsen må tilfredsstille vegvesenets tekniske krav til støyskjermer.

4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Mindre justeringer kan foretas i forbindelse med prosjekteringen av de tekniske anleggene.

4.2 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordkles. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig

opparbeidet terreng.

4.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med slakkere stigning, jfr. vegvesenets normaler 017 og 018.

4.4 Vei 1 stenges for gjennomkjøring etter avkjørselen etter tomt 12.

4.5 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt fra senter av avkjørselen

5 FRIOMRÅDER

5.1 I området kan det anlegges stier, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

5.2 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med egen detaljplan godkjent av Arendal kommune.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med tilliggende veier. Området må planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende veinivå. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for utnyttelsen av tomtene, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Tabellen angir hvilke tomter/delområder arealene er felles for:

Areal	Tomter	Delområde
Ft1 (parkeringsplass)		B1 – B8
Ft2 (atkomst)		B3 – B4
Fa1 (felles gårdsplass)		B6
Fa2 (felles gårdsplass)	13, 14	Del av B7

7.2 Parkeringsplass Ft1 skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Plassen skal holdes ryddig og i ordentlig stand, og benyttes som gjesteparkering. Permanent hensetting av båter, biler eller andre kjøretøyer eller konstruksjoner er ikke tillatt.

7.3 Atkomst Ft2 skal ha asfaltdekke og gatebelysning.

7.4 Områdene Fa1 – Fa3 benyttes til atkomst og parkering/fellesgarasje som plankartet viser.

7.5 Parkeringsplass Ft1 disponeres og holdes vedlike av beboerne i feltet i fellesskap.

8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 LEK 1 skal være ferdig opparbeidet med utstyr når 1. bolig i delområdene B1 – B3 og B8 tas i bruk. LEK 2 skal være opparbeidet med utstyr når den den første av boligene i delområdene B3 – B7 tas i bruk.

8.2 Privat fellesatkomst Ft2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med VEI 1.

8.3 Gang-/sykkelveiene VEI 6 og VEI 7 (langs busstopp) opparbeides og ferdigstilles samtidig med kjøreveiene 1-3.

8.4 Parkeringsplass Ft1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med VEI 1.

8.5 Forstøtningsmurer langs grensen mot øst for tomtene 1 – 4 skal være oppført før den første av disse boligene tas i bruk.

8.6 Støyskjerm på tomt nr.12 må være satt opp når boligen tas i bruk.

Arendal 10.12.03

Geir Skjæveland
leder for Resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak, landbruk

Kommunedelplan

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

Planident: 09062012-30
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: E18 Arendal-Tvedestrand

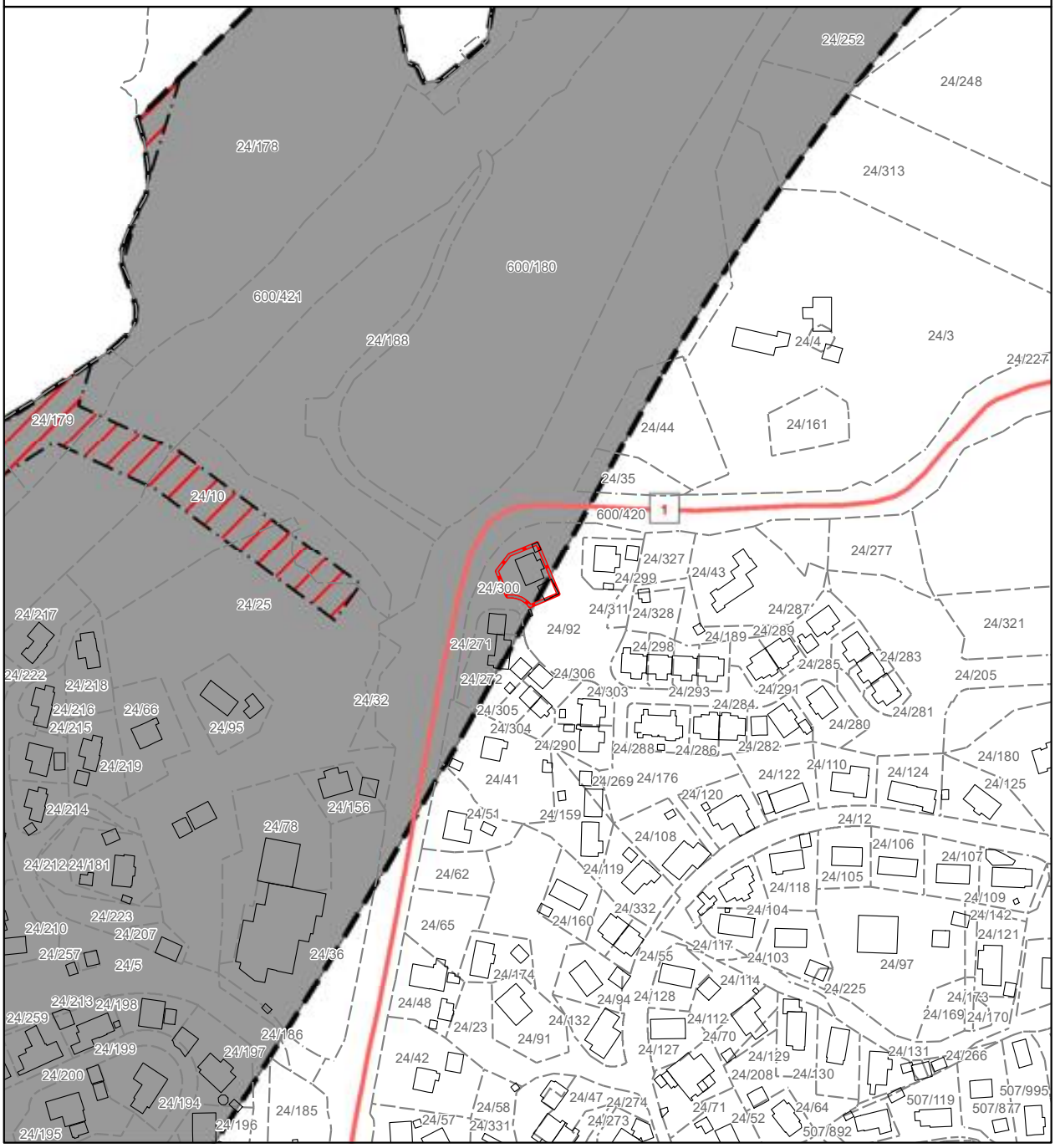
Formål: Veg, framt.

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-22

N



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
- Feil eller ingen verdi

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

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

Retningslinjeområder gammel lov

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

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

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

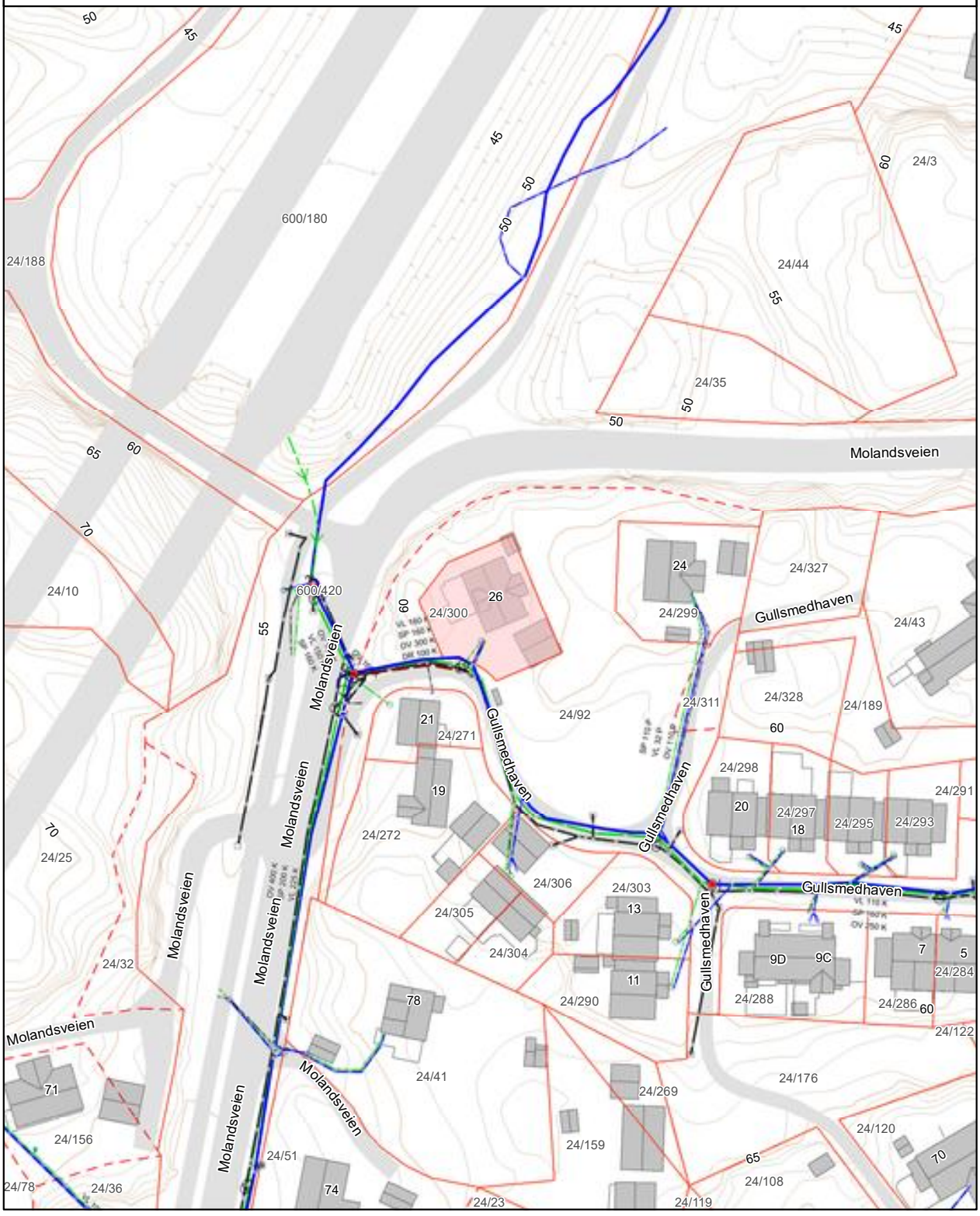
Ledningskart

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 483 m²
Dato: 2026-04-22

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-24/300/0

Bruksnavn	Gullsmedhaven 26	Beregnet areal	483.3
Etablert dato	20.09.2002	Historisk oppgitt areal	483.5
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ISA CASSANDRA MOE GREGERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TORSTEIN AUNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	20.09.2002		PM2/21	

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
☑	☐	☐	☐	☐	08.07.2004	483.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23239868	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
23243024	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300814663	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23239868: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	143.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	143.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.01.2004	16.03.2004
IG - Igangsettingstillatelse	21.02.2004	11.10.2004
TB - Tatt i bruk	30.06.2004	11.10.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	93.0	0.0	93.0	0.0
H02	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23239868-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	6.0	0.0	6.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.07.2006	18.08.2006
IG - Igangsettingstillatelse	03.08.2006	25.08.2006
TB - Tatt i bruk	03.09.2006	25.08.2006
FA - Ferdigattest	10.06.2013	12.06.2013

Bygning 23243024: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.07.2004	19.07.2004
IG - Igangsettingstillatelse	19.01.2005	03.02.2005
TB - Tatt i bruk	06.10.2005	13.10.2005

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	36.0	36.0	0.0
L01	0	0.0	12.0	12.0	0.0

Bygning 300814663: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	5.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	5.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		03.07.2020

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	5.0	5.0	0.0

Adresser

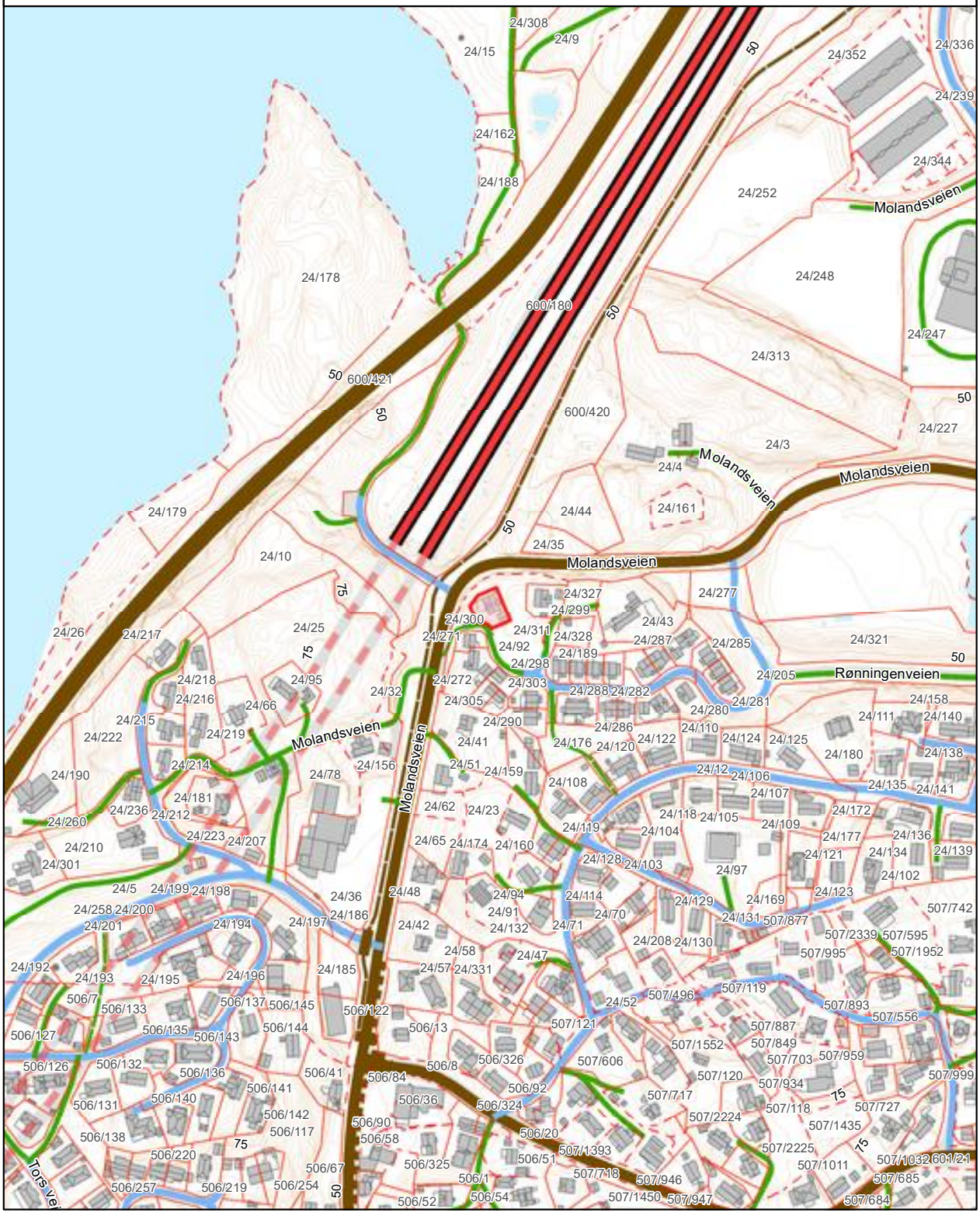
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gullsmedhaven	26		4846 ARENDAL

Veikart

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 483 m²
Dato: 2026-04-22



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

Europaveg

Europaveg - Tunnel

Riksveg

Fylkesveg

Fylkesveg - Tunnel

Kommuneveg

Kommuneveg - Tunnel

Privat veg

Privat veg - Tunnel

Skogsveg

Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

Europa - gangOgSykkelveg

Fylke - fortau

Fylke - gang- og sykkel

Fylke - gangogsykkel- tunnel

Kommune - fortau

Kommune - gang- og sykkel

Kommune - gågate

Kommune - trapp

Kommune - tunnel

Privat - gang- og sykkel

Privat - tunnel

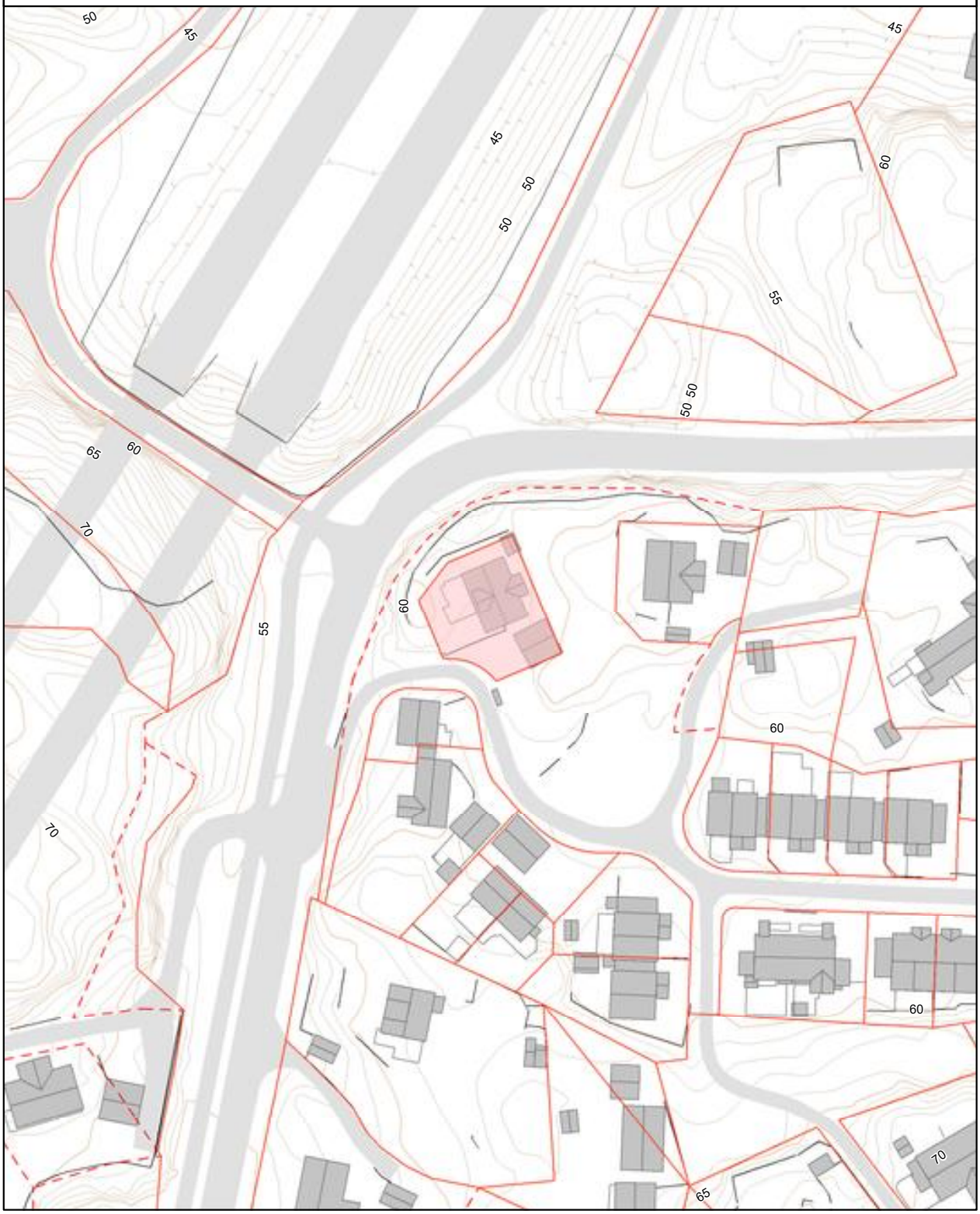
Grunnkart

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 483 m²
Dato: 2026-04-22

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

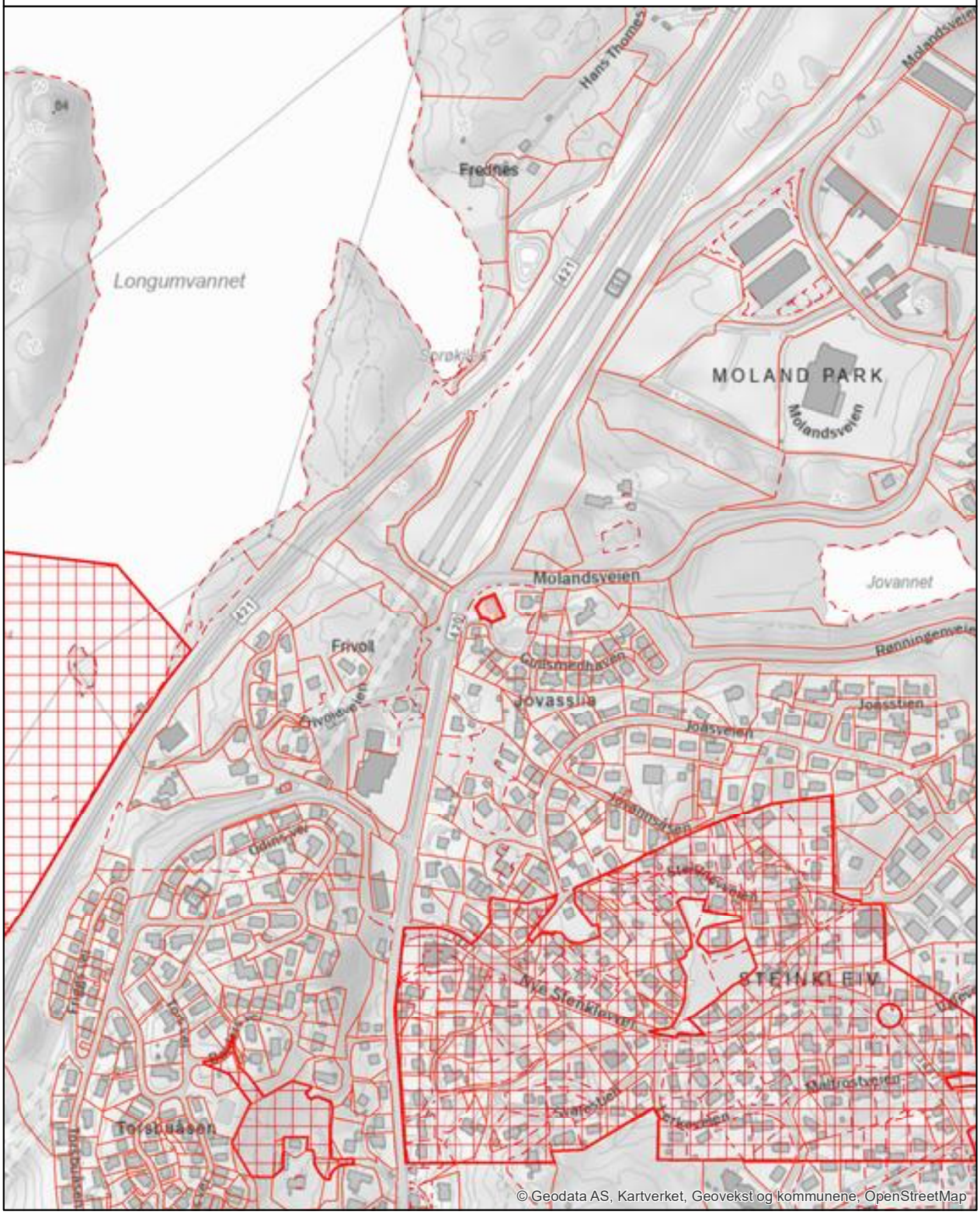
Arealplaner under arbeid

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0
Planident: 42032025-4,2017r1
Plannavn: Stenklev - opphevelse, Ny hovedledning

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-22

ARENDAL KOMMUNE

N



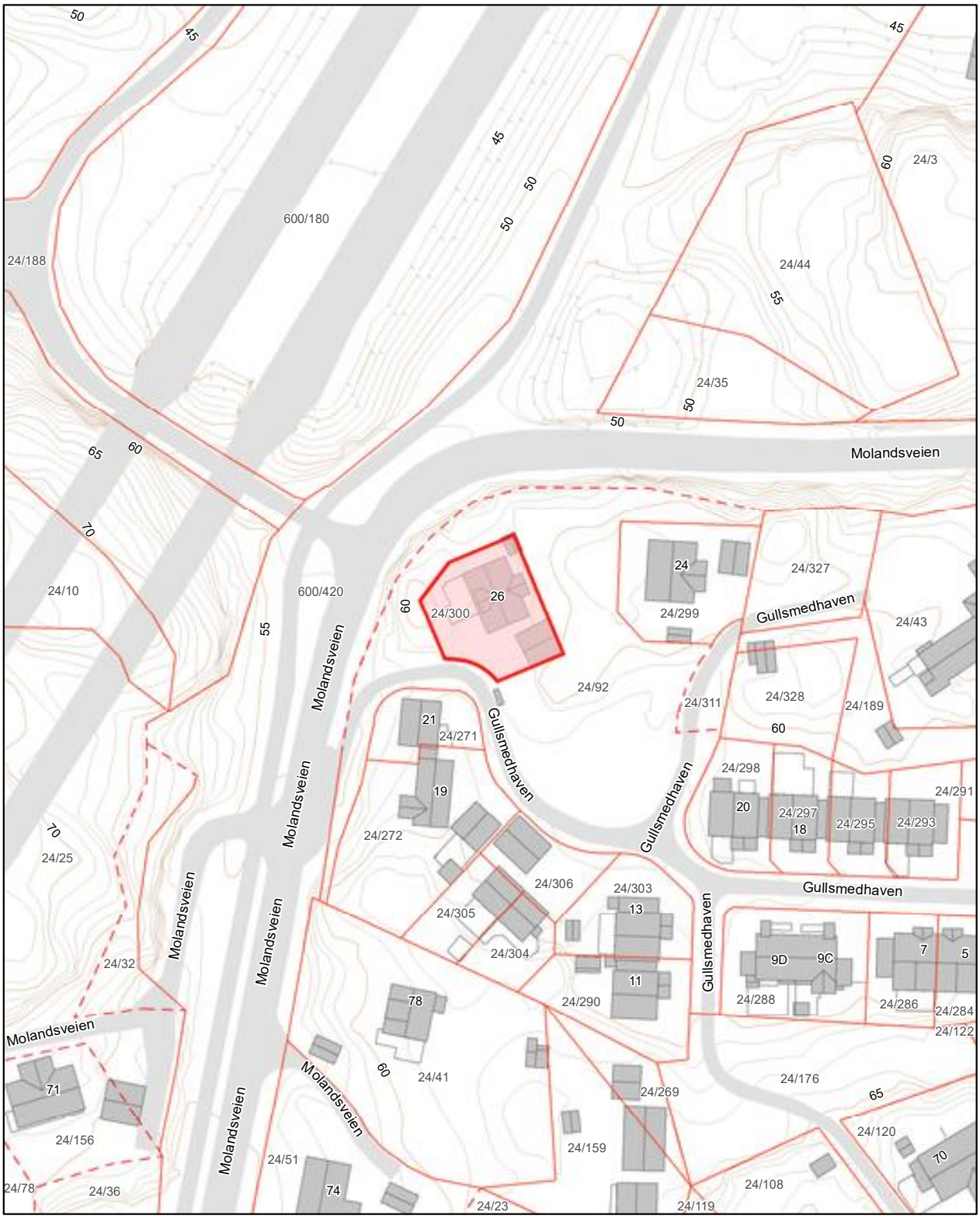
Oversiktskart

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 483 m²
Dato: 2026-04-22

N



Matrikkelkart

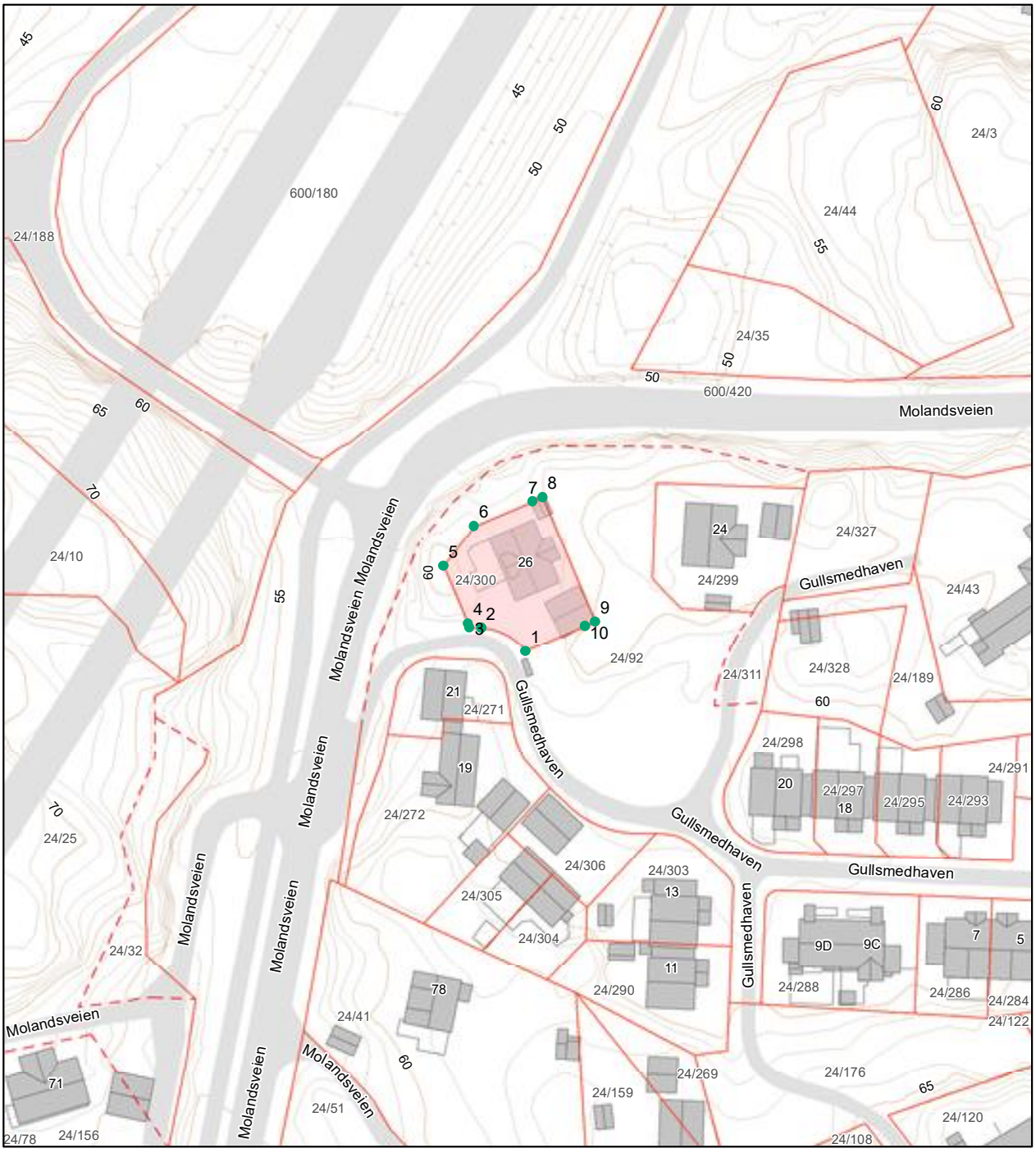
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/300/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 483 m²
Dato: 2026-04-22

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
483.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482451.57326	485903.095671	Jord	9.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6482455.84204	485894.914597	Ikke spesifisert	2.14	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6482455.94151	485892.780631	Ikke spesifisert	0.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6482456.63698	485892.487761	Fjell	11.62	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6482467.30607	485887.943157	Jord	9.33	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6482474.6917	485893.626409	Fjell	11.71	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6482479.20633	485904.408447	Jordfast stein	2	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6482479.99306	485906.2525	Ikke spesifisert	25.04	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6482456.95389	485915.935186	Ikke spesifisert	2	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6482456.16805	485914.101076	Jord	11.94	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Utskriftsdato: 22.04.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gullsmedhaven 26, 4846 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returneres til

TINGLYST
08 JAN. 2004
NEDENES TINGRETT
DAGBOKNR. 132

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0906	Arendal kommune	24	300			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd [x] 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 Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 340.000,-

Utlyst til salg på det frie 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 340.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
914646871	Emil Ager-Wick AS	1/1

Doknr. 132 Tinglyst 08 01 2004 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	OLE PEDER BJØRNES	[x] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle tomter skal bebygges med hus levert av Block Watne. Selger, eller den han bemyndiger, har rett til, om dette finnes nødvendig, vederlagsfritt å legge vann, spillvann og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, sluk, tele-, bredbånd-, elektriske kabler og/eller TV-kabler, kabelskap, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over tomta. 2,5 m fra asfaltkant hovedveg er klausulert til snøopplag.

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
	Ole P. Bjørnes	E. Ager-Wick

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5/1998

Bekl kopi/rienpart bekreftes for Nordea Bank Norge ASA
M Dahl

Kopi av klient i tinglysning av vedlagte dokument. for Nordea Bank Norge ASA
Margrethe Dahl -06 SE

Mottatt Advokatfirmaet

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøper er kjent med og aksepterer at de fellesanlegg og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.

Kjøper aksepterer at det er krav om medlemskap i velforening, som vil ivareta drift- og vedlikehold av fellesanlegg.

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(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 reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
E. Ager-Wick	Emil Ager-Wick

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) 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
Magne Staalstrøm	MAGNE STAALSTRØM
Adresse: Gautneringa 40 4877 GRIMSTAD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
E. Ulvus Pedersen	E. ULVUS PEDERSEN
Adresse: Laurdsh. 31, 4886 GRIMSTAD	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
	Ole P. Gjernes	E. Ager-Wick

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

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

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
E. Ager-Wick	Emil Ager-Wick AS
	Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer) 914646871

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) 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
Magne Haaland	MAGNE STAHLSTRØM
Adresse Gartnerimyra 40, 4877 GRIMSTAD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
E. Ulvås Pedersen	E Ulvås Pedersen
Adresse Lauråsliå 31, 4886 GRIMSTAD	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Kjøpers underskrift	Utstederes underskrift
		E. Ager-Wick

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: 0906 Arendal

J.nr.: 343/02

Målebrev nr.: P 83/78

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.: 20/9-2002

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 24	Bnr. 300	Festenr.
	Bruksnavn/adresse: Gullsmedhaven 26		
Areal	483,5 m2		

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 klagefrister 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	27/5-2004
Rekvirent	Block Watne A/S p.v.a. Emil Ager-Wick A/S
Bestyrer	Svein Birkeland
Forretning	Kartforretning over gnr. 24, bnr. 300. Parsellen er tidligere fradelt fra gnr.24, bnr. 92 ved midlertidig forretning den 20/9-2002. Samtidig med kartforretningen ble det foretatt en grense-regulering mellom gnr. 24, bnr. 92 og gnr. 24, bnr. 300 i forhold til den utstedte midlertidige forretningen (se kartdelen). Dette er godkjent av Emil Ager-Wick for bnr. 92, og Ole P. Bjornes for bnr. 300.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal,	28/10-2004	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Svein Birkeland	

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel: TINGLYST DAGBOKNR: 10746 - 8 DES. 2004 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 10746 Tinglyst: 08.12.2004 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr	Bnr	Festenr
24	300	

MÅLEBREVKART

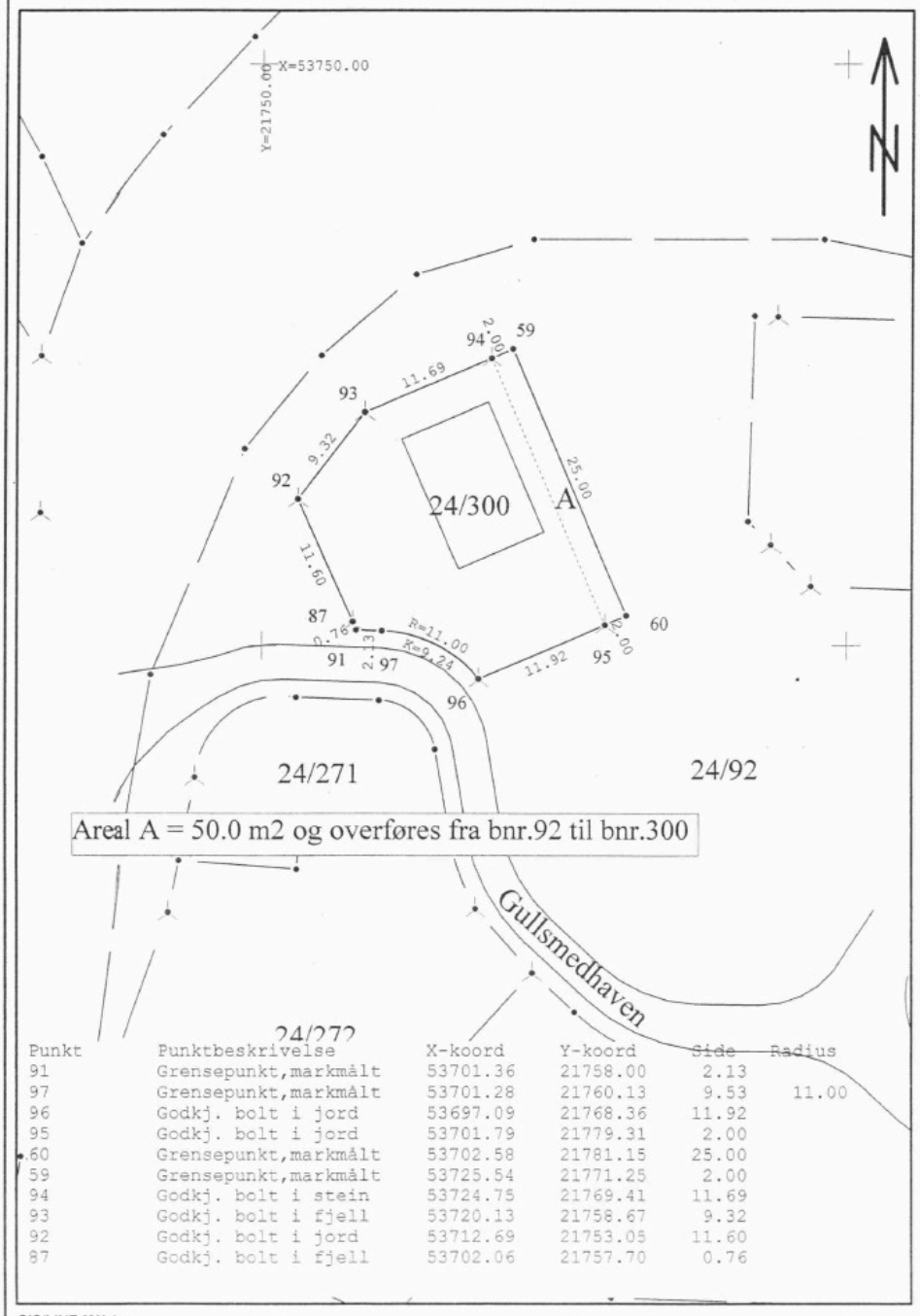
Representasjonspunkt
X 53711 Y 21767

Kartblad		Landsnett
BR012-1-52	X	

Jnr
343/02

Målebrev nummer
P 83/78

Målestokk	Areal
1: 500	483.5 m²



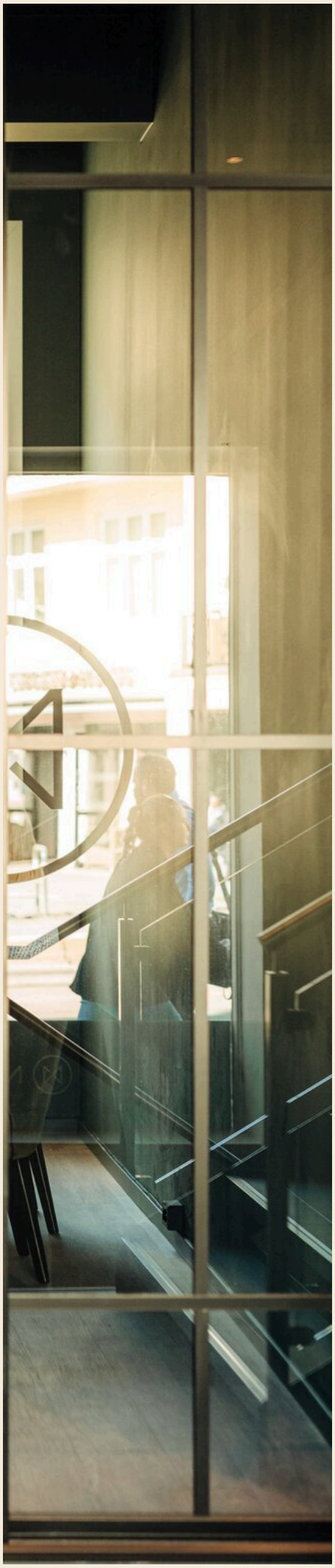
Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
91	Grensepunkt,markmålt	53701.36	21758.00	2.13	
97	Grensepunkt,markmålt	53701.28	21760.13	9.53	11.00
96	Godkj. bolt i jord	53697.09	21768.36	11.92	
95	Godkj. bolt i jord	53701.79	21779.31	2.00	
60	Grensepunkt,markmålt	53702.58	21781.15	25.00	
59	Grensepunkt,markmålt	53725.54	21771.25	2.00	
94	Godkj. bolt i stein	53724.75	21769.41	11.69	
93	Godkj. bolt i fjell	53720.13	21758.67	9.32	
92	Godkj. bolt i jord	53712.69	21753.05	11.60	
87	Godkj. bolt i fjell	53702.06	21757.70	0.76	

GIS/LINE Målebrev

Velkommen til

Nordvik 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.

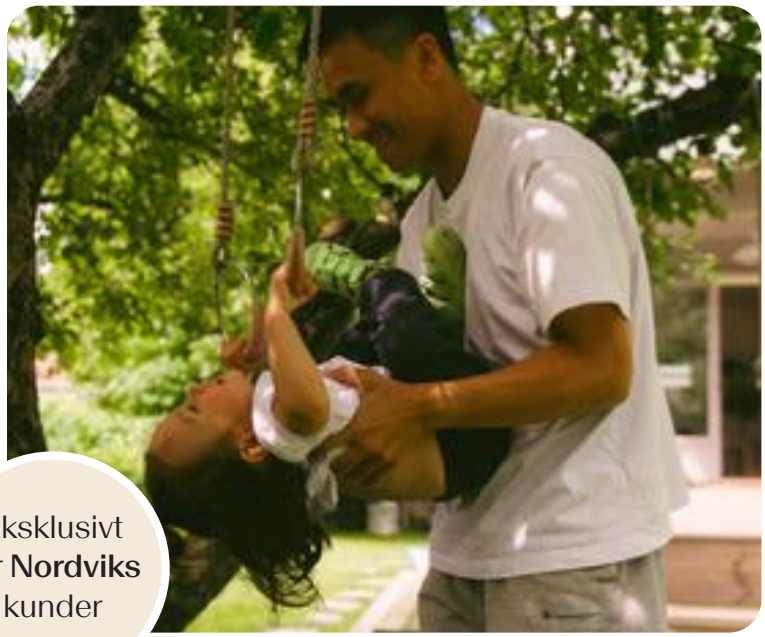


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0171/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullsmedhaven 26 4846 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 24, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024