NORDVIK

Vindholmheia 9D

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Vindholmheia 9D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
86	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende leilighet med 2 soverom – flott utsikt – gode solforhold – veranda – parkering til to biler

Prisantydning	**2 290 000,-**
Omkostninger	**58 340,-**
Totalpris	**2 348 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**500,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

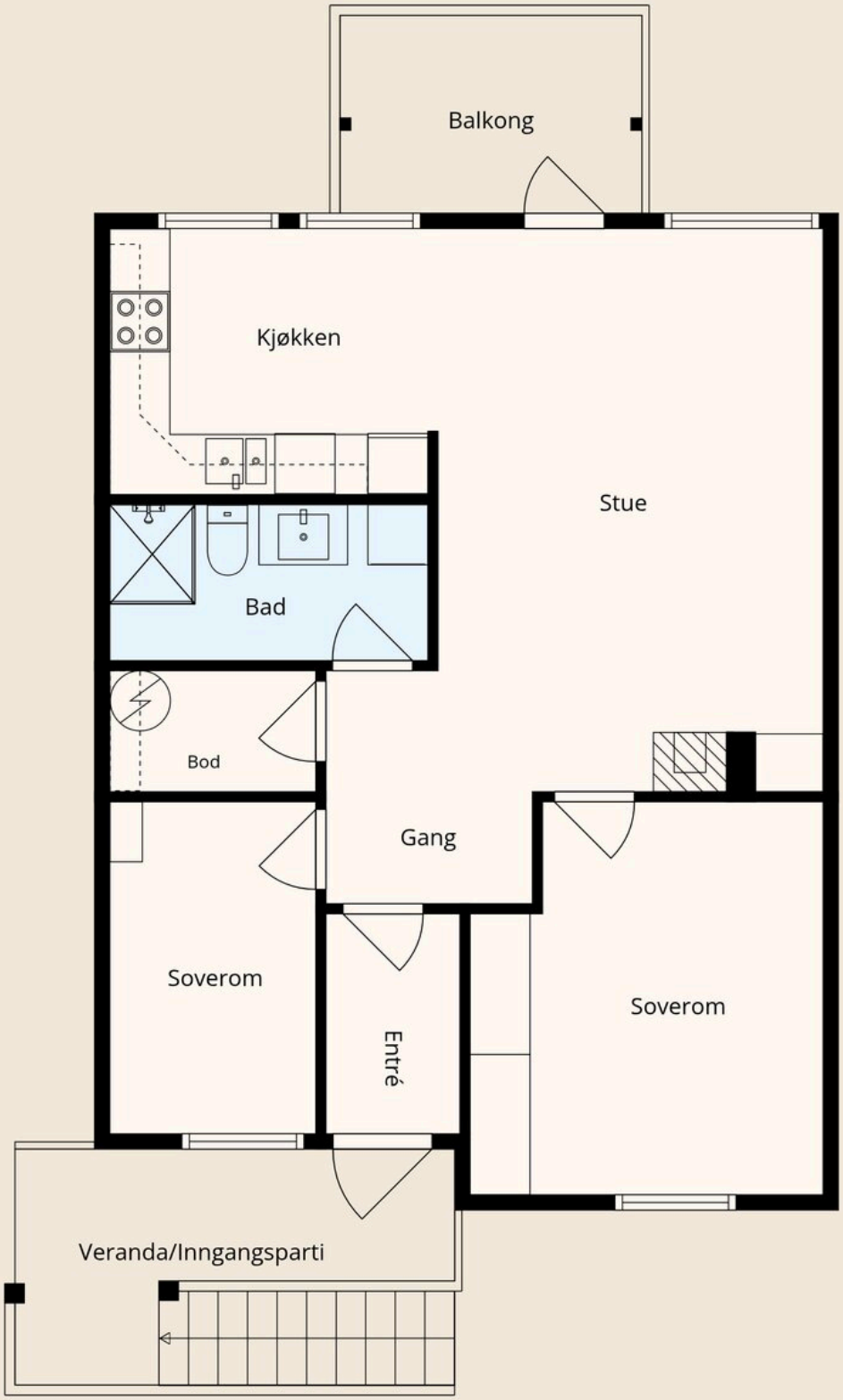
Velkommen til Vindholmheia 9D – en attraktiv og lettstelt leilighet med fin beliggenhet og flott utsikt utover Tromøysund.

Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom og gode oppholdsarealer. Fra boligen er det utgang til veranda, hvor gode solforhold og utsikten mot Tromøysund gir en fin ramme rundt både rolige ettermiddager og lange sommerkvelder.

Eiendommen har parkeringsmulighet for to biler, samt en romslig utvendig sportsbod som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du i et etablert og attraktivt område med kort vei til Krøgenes, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til skole, barnehage, flotte turområder, Løkholmen og Arendal sentrum.

Planløsning



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.










Tableau








BOSCH
100 days
right of return
Bomull 20°C
40°C
Eco 40-60
Förtvätt 40°C
60°C
90°C
Skölljning
Centrif./Urpumpning
Av


















RSA BIL



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
39-0207/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr 509, bnr 626, snr 4 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Sissel Margareta Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
57 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
58 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
71 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 348 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 361 340,- (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
2002

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Vindfang, gang, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
1. etasje: Bod
2. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken

Standard
Leiligheten fremstår med en gjennomgående og funksjonell standard, med en praktisk planløsning og gode romstørrelser. Boligen har to soverom, bad, kjøkken og en hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet har en praktisk innredning med gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter, mens badet er funksjonelt innredet. Fra oppholdsarealet er det utgang til veranda med gode solforhold og flott utsikt utover Tromøysund.

Leiligheten disponerer i tillegg en romslig utvendig sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering
Det fremkommer ikke av seksjoneringen eller vedtektene hvordan parkeringen er organisert.
Parkering skjer på sameiets felles tomt.

Det foreligger en skisse om hvordan dagens parkering er organisert. Styreleder bekrefter at det parkeres slik skissen tilsier.
Skissen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Hver seksjonseier må rydde snø og holde plassen i orden på din del.
Det er også en gjesteparkering. Her er det ett felles

ansvar for snørydding/vedlikehold.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Taket har fått nye pipehatter og tetting under mønepanner etter at snø blåste inn under beslag .
Fuktmerker på noen takplater på loftet. Alt utbedret nå og bedre lufting av tak vurderes etter anbefalinger fra noen sakkyndige, andre mener det ee ikke nødvendig. Det jobbes med
saken. Ellers ikke noe av betydning i denne leiligheten.

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)?
5. desember 2014
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: 352743
Forsikret i: Storebrand bedrift

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Jacobsen rørlegger Drypplekkasje fra sluk i dusj til tak i bad i 1.etc. Årsak krøllet pakning rundt sluk/avløp. Ny sluk og avløp montert i dusjen.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet sluk i dusj etter drypp i tak til badet under. Rørlegger Magne Jacobsen. Deler av belegg skiftet (Stormo)
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Kun beskrivelse av oppføringen i 2002 av Selmer Skansa
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Blikk blikkenslager har laget nye pipehatter og beslag under mønepannene på taket etter fuktinnsig i tak på seksjon C og D grunnet snø blåst inn under beslag pga feilmontering av beslag i 2007 ifølge rapport fra AK Blikk. Mindre fuktskade i tak på soverom seksjon D, og fuktmerker på en takplate på loft. Alt utbedret i 2024. Ny papp, beslag etc under mønepanner og rundt pipe. Bildedokumentasjon foreligger fra 2024.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 3 spottere innstalert i stuetaket 20.03.2015 av Elektroentreprenøren AS i Arendal. Antagelig foreligger en samsvarserklæring.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport fra 28.11.2019 Centrum Elektro rettet små feil.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier i seksjon C innstallerte Easee ladeboks med overspenningsvern montert av Hisøy Elektro AS, okt.2022
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: En kan merke varierende trykk, høyt når man åpner kranen og så reduseres det noe. Jeg har kontaktet kommunen som målte trykket og de mener det er normalt, finner ikke feil fra kommen. Det sies at andre hus i nærheten også kan merke det. Siden jeg ikke har bodd eller overnattet i leiligheten, kun vasket og malt utvendig, har jeg tatt kontakt med siste leietager. Han sier at han merket et svakt trykkfall i begynnelsen ved bruk men at det ikke var noe problem f.eks ved bruk av dusj etc. Heller ikke lukt eller dårlig kvalitet på vannet. På sameiermøte ble det nevnt at seksjon C hadde større problemer, noe som da antagelig ligger i dennes seksjon.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Baderommets underlagsplate lager en synlig bulk i belegget, (det beskrives også i tidligere rapporter 2014) uten at det har endret seg med tiden. Det kan være fra byggeår.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipe og peis er montert i 2009 av byggfirmaet Selmer Skanska. Peisen trenger ekstra luft ved opptenning, bør åpne dør
/vindu slik de anbefaler. Det er balansert ventilasjon og i instruksen står at hvis det er et problem kan man stenge

viften. Instruksjon fra leverandør ligger i leiligheten.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Synlig fuktmerke på en takplate på loft etter tidlig vannskade som er utbedret i 2025
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Som beskrevet i pkt.11 på baderomsgulvet. (noen mener det kan stamme fra byggeåret, arbeidsuhell?)
Sprekk i 2 fliser i inngangen

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Sluk i dusj ble fornyet da en pakning rundt rør ikke var tett. Drypplekkasje til baderoms tak under. Utbedret som nevnt tidligere.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ny kjøkkenventilator tilpasset anlegget byttet i 2025 av firma Ren Ventilasjon AS

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Gjensidige: Bad i sekjson D hvor sluk ble byttet i dusjen. Storebrand : Vanninnsig i tak under
pipebeslag 2024 som tidligere beskrevet. Utbedret i 2025
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling :Selmer Skansa 03.12.2001 byggestart
Salgsoppgaver 2014
ved kjøp av seksjon 4, 9D Salgsoppgave 2024
naboleillighet, ved salg av Sekjon 3, 9C
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
Eventuell kommentar: Kun planer om en ny svømmehall ved Bryggebyen som ikke vil ta utsikt eller annen ulempe.
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
Eventuell kommentar: Personlig har jeg aldri bodd i leiligheten, kun som utleie, har derfor ikke mye kunnskap om naboforhold.
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
Eventuell kommentar: Egen avtale i Sameiet om bruk av uteareal og vedlikehold av dette.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det planlegges små utbedringer av noe panel, vindskier og mulig lufting av loftstak høsten 2026. Vanlig vedlikehold av snekker etter befaring i sommer. Pris ikke oppgitt enda. Fellesutgiften er lav og bør nok økes litt i forhold til prisvekst.
Sameiemøte avgjør dette
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet utover det som eier informeres om, har ikke bodd der, kun utleie. bodd der, kun utleie.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.
Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark.
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen.
Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre.
Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass.
Ytterdører
Ytterdører er i tre.
Tak- og loftskonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut.
Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak består av ranittplater.
Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.
Takrenner og nedløp
Renner er i plastbelagt stål.
Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Leilighet
Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad.
Samlet vurdering:,TG 2
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering, eventuelt så bør kabinett monteres.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan ikke langer garantere tette vegger ved dusjen og vann vil ikke renne til sluk.

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

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens:
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

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

Årsak:
Alder.

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

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

Årsak:
Alder.

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

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 2002 modell, 198 liter, montert i boden.
Bereder er med stikkontakt.

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

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

Radon
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold
Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE
Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Etter 1997: Bygget med lydisolasjon som fremstår tilfredsstillende.
Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
Se utfyllende informasjon om lys- og støyforhold i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i vindfang på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 6 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Se utfyllende informasjon om det elektriske anlegget i tilstandsrapporten.

Branntekniske forhold
Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei.

Se utfyllende informasjon om lys- og støyforhold i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer som er der nå følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Med de begrensninger som følger av vedtektene har seksjonseierne full rettslig rådighet over som sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

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
Elektrisk og vedfyring. Selger innehar ingen kostnadsbilde for ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 564 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker: Felles husforsikring og utvendig vedlikehold.
Vinduer, dører og terrasse som er eksklusivt bruk, betales av eier.

Det må tas høyde for at felleskostnadene kan øke på sikt pga utbedringer.

Kommunale avgifter
Kr 11 805,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon (2026), vann og avløp (2025).

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
Det er pliktig medlemskap i Vindholmheia Velforening. Se vedlagt reglement i salgsoppgaven. Det må tas høyde for en kontingent.

Eiendomsskatt
Kr 1 892,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 494 804,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 979 215,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor, men det er ikke oppgitt noen kostand fra selger.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner.

Det har ikke vært mulig å innhente informasjon fra styreleder.

Informasjonen som foreligger i salgsoppgaven fra selger som har vært aktiv i sameiet.

Forretningsfører
Sameie Vindholmheia 9

Forkjøpsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Med de begrensninger som følger av vedtektene har seksjonseierne full rettslig rådighet over som sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke fellesgjeld pr. i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ikke regnskap eller budsjett for sameiet.

Det må tas høyde for en kostand vedrørende en utbedring hvor det er hentet inn ett tilbud fra en byggmester i forbindelse med utbedring av råteskade.

Følgende er inkludert i tilbudet:
· Nødvendige stillas og sikring.
· Bytte vindski og vannbord over den ene balkongen i 2.etg.
· Montere overgangsbeslag mellom takstein og vannbord over begge balkongene i 2.etg.
· Bytte noen råtne bord i skråhimling ved inngangspartiet i 2.etg.
· Bytte ett råttent bord i skråhimling/gesims ved den ene balkongen i 2.etg.
· Bytte litt råtten kledning mellom vindu og hushjørnet i 1.etg.
· Bytte ca 12 m2 kledning på gavlvegg mot øst, samt litt kledning til venstre for tilstøtende boddør.
· Løfte av 4 stk balkongdører og montere hengselringer slik at dørene løftes et par millimeter, og at de da mest sannsynlig går fint.
· Opprydding og avfallshåndtering.

Det er pr i dag ikke bestemt hvordan utbedringen skal gjennomføres eller når. Det er også en mulighet for at sameiet/seksjonseier utbedrer dette selv ifølge selger. Selger vil dekke sin andel av denne utbedringskostnaden.

Se revidert møtereferat fra 18.08.2026 for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Avtale om bruk og vedlikehold av uteareal:

Seksjonene i 1.etg. (9A og 9B) har eksklusiv bruksrett til uteareal på sydsiden av bygget. Dvs arealet foran terrassene og nordover til en skillelinje ved innvendig vegg ved utebodene.
De har også vedlikeholdsplikt på dette arealet.
Se utfyllende informasjon om avtale som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Andre felles utvendige gjøremål avtales på sameie møter som utvendig maling av hus, trapp og felles hagedel på nordvestsiden.

Parkeringsplassen til hver seksjon må skuffes og vedlikeholdes selv.
Vedlikehold av dører, terrasse og vinduer er den enkelte seksjonseiers ansvar, opplyser selger.

Dyrehold
Se velforeningens reglement.

Sameiets forsikring
Storebrand bedrift
Polisenr. 352743

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 840 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vindholmheia har en attraktiv beliggenhet øst for Arendal sentrum, med nærhet til både sjø, servicetilbud og fine turområder. Krøgenes ligger like i nærheten med

dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. Birkenlund byr på skole og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som det er gode forbindelser videre mot Arendal sentrum. Området ved Vindholmen er under utvikling med boliger, uteområder og møteplasser, og nærheten til Tromøysund gir området en tydelig maritim karakter.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Krøgenes vest - linje 101, N101, 102, 103 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik ca. 59 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Gullfakse barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Nyli barnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Birkenlund skole (1-10 kl.) - ca. 24 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 10 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 14 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 04.10.2002.

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

Det foreligger ferdigmelding på vannmåler. Den er montert i bod.
Det foreligger kartskisse for vann og avløp, men ingen ferdigmelding.
Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger datert 22/2-2002 som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Det er privatvei fra den kommunale veien.
I servitutt nummer: 8775 opplyses det følgende: Eiendom er tilknyttet felles vei, vann og avløpsanlegg hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.
Reguleringsplan og bestemmelser - plannavn: Enghaven - Del av felt C - planid: 2316r6b6 - formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Vindholmen folkebad - planid: 42032022-19.

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:

4203/509/626/4:
17.10.2002 - Dokumentnr: 8768 - Elektriske kraftlinjer
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2002 - Dokumentnr: 8775 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med vilkår mht fellesvei, vann og avløp med solidarisk ansvar for vedlikehold, vederlagsfri adkomst til å anlegge og vedlikehold av ledninger, kabler, stolpefester, transformator m.v. Pliktig medlemskap i velforeningen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

17.10.2002 - Dokumentnr: 8768 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/260
Betyr: Oppdeling av bygg. Kommunen, televerk osv, har rett til å ha liggende rør, ledninger og kummer av enhver art, samt rett til vedlikehold og drift
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 725236 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:509 Bnr:626 Snr:4

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 riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Det er opplegg for sentralstøvsuger, selve maskinen er fjernet pga defekt.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 105 200,- 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 4. september 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.

Vindholmheia 9D

Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Krøgenes	9 min
Recharge Meny Krøgenes	10 min

Offentlig transport

Krøgenes vest Linje 101, N101, 102, 103	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	9 min 3.9 km
Kristiansand Kjevik	59 min

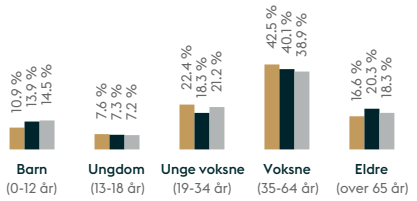
Barnehager

Gullfakse barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 3.5 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 32 barn	8 min 4 km
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 4.2 km

Dagligvare

Kiwi Krøgenes	9 min
Rema 1000 Krøgenes	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Vindholmheia nærmiljøanlegg	3 min
Enghaven	8 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Vindholmheia 9D

4842 Arendal

Gnr: **509** Bnr: **626** Snr: **4**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *941715*
Opprettet: *10.08.2026*
Utskrift: *01.09.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

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

Omfang og begrensninger

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

Tilstandsgrader

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

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

Kostnadsanslag

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

Forutsetninger

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

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

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

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

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

Ansvar og bruk

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

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

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

Levetid

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

Videre undersøkelser

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

Gyldighet

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

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

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

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

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

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

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

Øvrige forhold

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.
Div. vindskier side øst og gesimsbord side vest skal nå byttes omgående.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

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

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold

TG 1
19 stk

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

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

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

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 2
6 stk

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad.
Samlet vurdering:

Kjøkken
A.2.2.2 Overflater – Gulv

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har bygningen vanlig elde og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig bruksslitasje og her er det badet som først står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Leilighet

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

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik:
Rekkverket har en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

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

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Årsak:
Manglende montering.

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

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

Radon

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

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

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

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sissel Margareta Arnesen **Rekvirert dato:** 05.08.2026

Besiktigelse

Til stede: Sissel Margareta Arnesen, Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 10.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
509	626	4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sissel Margareta Arnesen

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2002

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje			5	
2. etasje		65		11
	Sum:	**65**	**5**	**11**
	Sum BRA:	**70**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Utvendig bod.
2. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, 2 soverom, bod, bad, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasser.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

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

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

TG 1 **A.3.21.3 Grunnmur**
Grunnmur består av såle på mark.

TG 0 **A.3.21.4 Fuktsikring og drenering**
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve leilighet som ligger i 2. etasje.

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

Vurdering / Avvik

TG 0 **A.3.22.3 Terrengforhold**
Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1 **A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering**
Vann og avløp er i plast.

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

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**
Terrasser side øst og vest virker ok, har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Yttervegg — Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

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

TG 1 **A.3.17.2 Yttervegg – Kledning**
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Vinduene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens

Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører

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

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er kun besiktet i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Utlufting av øverloft skal utbedres nå ved takfoter pga. undertak går mot raftepapp.

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak består av ranittplater, har stedvis gamle fuktmerker.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Beslag over tak virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Renner er i plastbelagt stål.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad. Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater, dårlig valgt løsning med kun tapet på veggene ved dusjen.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg, 2 sluker montert. Gulvet er flatt.

Vann vil ikke renne til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettesjikt, er tidligere utbedret inne i dusjen.

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

A.2.1.5 Ventilasjon
Ventil i himlingen.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på rommet.

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

TG 2

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering, eventuelt så bør kabinett monteres.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens
Kan ikke langer garantere tette vegger ved dusjen og vann vil ikke renne til sluk.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

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

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

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

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

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

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

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**
Pipe er i stål. Peisovn i stue.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**
Ventiler montert i toppen av vinduene.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2 **A.2.13.1 Vannledninger**
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod.

Årsak:
Alder.

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

TG 2

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

Årsak:
Alder.

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

TG 2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2002 modell, 198 liter, montert i boden. Bereder er med stikkontakt.

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens
Ingen umiddelbar konsekvens.

Radon

Pkt. A.2.14

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

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

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

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

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

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

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

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Etter 1997: Bygget med lydisolasjon som fremstår tilfredsstillende.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Nei	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	2019 Ingen dokumentasjon fremlagt.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ja	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Nei	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?		
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Ja	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i vindfang på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 01.09.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel M Arnesen	9578-5998-4-1035905	2026-09-03 13:50:30

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
39-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sissel Margareta Arnesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2014

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: 352743
Forsikret i: Storebrand bedrift

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magne Jacobsen rørlegger Drypplekkasje fra sluk i dusj ned til tak i bad i 1.etg. Årsak krøllet pakning rundt sluk/avløp. Ny sluk og avløp montert i dusjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet sluk i dusj etter drypp i tak til badet under. Rørlegger Magne Jacobsen. Deler av belegg skiftet (Stormo)

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun beskrivelse av oppføringen i 2002 av Selmer Skanska

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AK Blikk blikkenslager har laget nye pipehatter og beslag under mønepannene på taket etter fuktinnsig i tak på seksjon C og D grunnet snø blåst inn under beslag pga feilmontering av beslag i 2007 ifølge rapport fra AK Blikk. Mindre fuktskade i tak på soverom seksjon D, og fuktmerker på en takplate på loft. Alt utbedret i 2024. Ny papp, beslag etc under mønepanner og rundt pipe. Bildedokumentasjon foreligger fra 2024.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 3 spottere innstalert i stuetaket 20.03.2015 av Elektroentreprenøren AS i Arendal. Antagelig foreligger en samsvarserklæring

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport fra 28.11.2019 Centrum Elektro rettet små feil.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier i seksjon C innstallerte Easee ladeboks med overspenningsvern montert av Hisøy Elektro AS, okt.2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: En kan merke varierende trykk, høyt når man åpner kranen og så reduseres det noe. Jeg har kontaktet kommunen som målte trykket og de mener det er normalt, finner ikke feil fra kommen. Det sies at andre hus i nærheten også kan merke det. Siden jeg ikke har bodd eller overnattet i leiligheten, kun vasket og malt utvendig, har jeg tatt kontakt med siste leietager. Han sier at han merket et svakt trykkfall i begynnelsen ved bruk men at det ikke var noe problem f.eks ved bruk av dusj etc. Heller ikke lukt eller dårlig kvalitet på vannet. På sameiermøte ble det nevnt at seksjon C hadde større problemer, noe som da antagelig ligger i dennes seksjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Baderommets underlagsplate lager en synlig bulk i belegget, (det beskrives også i tidligere rapporter 2014) uten at det har endret seg med tiden. Det kan være fra byggeår.

---

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

Ja

Beskriv: Pipe og peis er montert i 2009 av byggfirmaet Selmer Skanska. Peisen trenger ekstra luft ved opptenning, bør åpne dør /vindu slik de anbefaler. Det er balansert ventilasjon og i instruksen står at hvis det er et problem kan man stenge viften. Instruksjon fra leverandør ligger i leiligheten.

---

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

Eventuell kommentar: Synlig fuktmerke på en takplate på loft etter tidlig vannskade som er utbedret i 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Som beskrevet i pkt.11 på baderomsgulvet. (noen mener det kan stamme fra byggeåret, arbeidsuhell?) Sprekk i 2 fliser i inngangen

---

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

Ja

Beskriv: Sluk i dusj ble fornyet da en pakning rundt rør ikke var tett. Drypplekkasje til baderoms tak under. Utbedret som nevnt tidligere.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny kjøkkenventilator tilpasset anlegget byttet i 2025 av firma Ren Ventilasjon AS

---

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: Gjensidige : Bad i sekjson D hvor sluk ble byttet i dusjen. Storebrand : Vanninnsig i tak under pipebeslag 2024 som tidligere beskrevet. Utbedret i 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling :Selmer Skansa 03.12.2001 byggestart Salgsoppgaver 2014 ved kjøp av seksjon 4, 9D Salgsoppgave 2024 naboleillighet, ved salg av Sekjon 3, 9C

---

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

Eventuell kommentar: Kun planer om en ny svømmehall ved Bryggebyen som ikke vil ta utsikt eller annen ulempe.

---

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

Eventuell kommentar: Personlig har jeg aldri bodd i leiligheten, kun som utleie, har derfor ikke mye kunnskap om naboforhold.

---

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

Eventuell kommentar: Egen avtale i Sameiet om bruk av uteareal og vedlikehold av dette.

---

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

Ja

Beskriv: Det planlegges små utbedringer av noe panel, vindskier og mulig lufting av loftstak høsten 2026. Vanlig vedlikehold av snekker etter befaring i sommer. Pris ikke oppgitt enda. Fellesutgiften er lav og bør nok økes litt i forhold til prisvekst. Sameiemøte avgjør dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet utover det som eiere informeres om, har ikke bodd der, kun utleie.

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: 39-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sissel M Arnesen	**2026-09-03**

Identifikasjon

Sissel M Arnesen

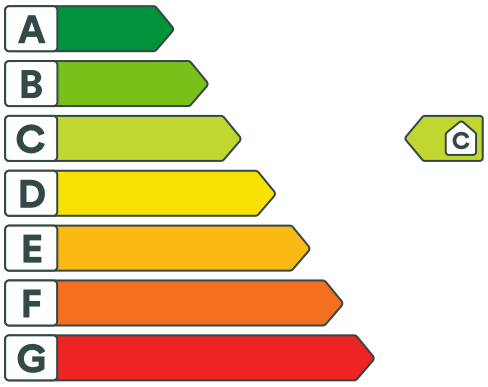
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342806**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21619337**
Gårdsnummer **509**	Bruksnummer **626**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
162,35

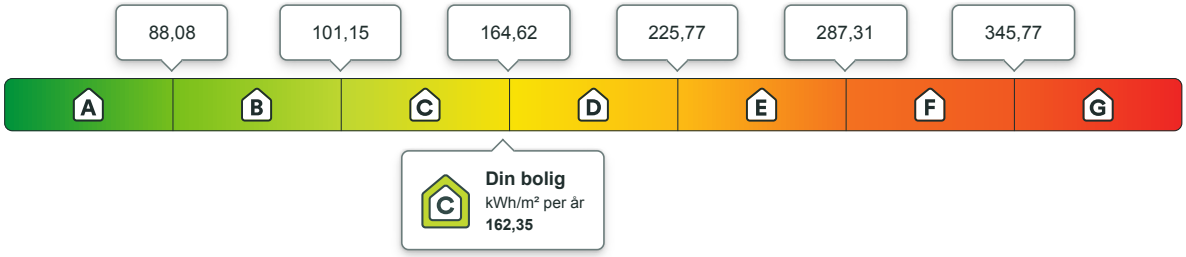
Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
10 508,50	**156,73**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL

Detaljering

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

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



Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

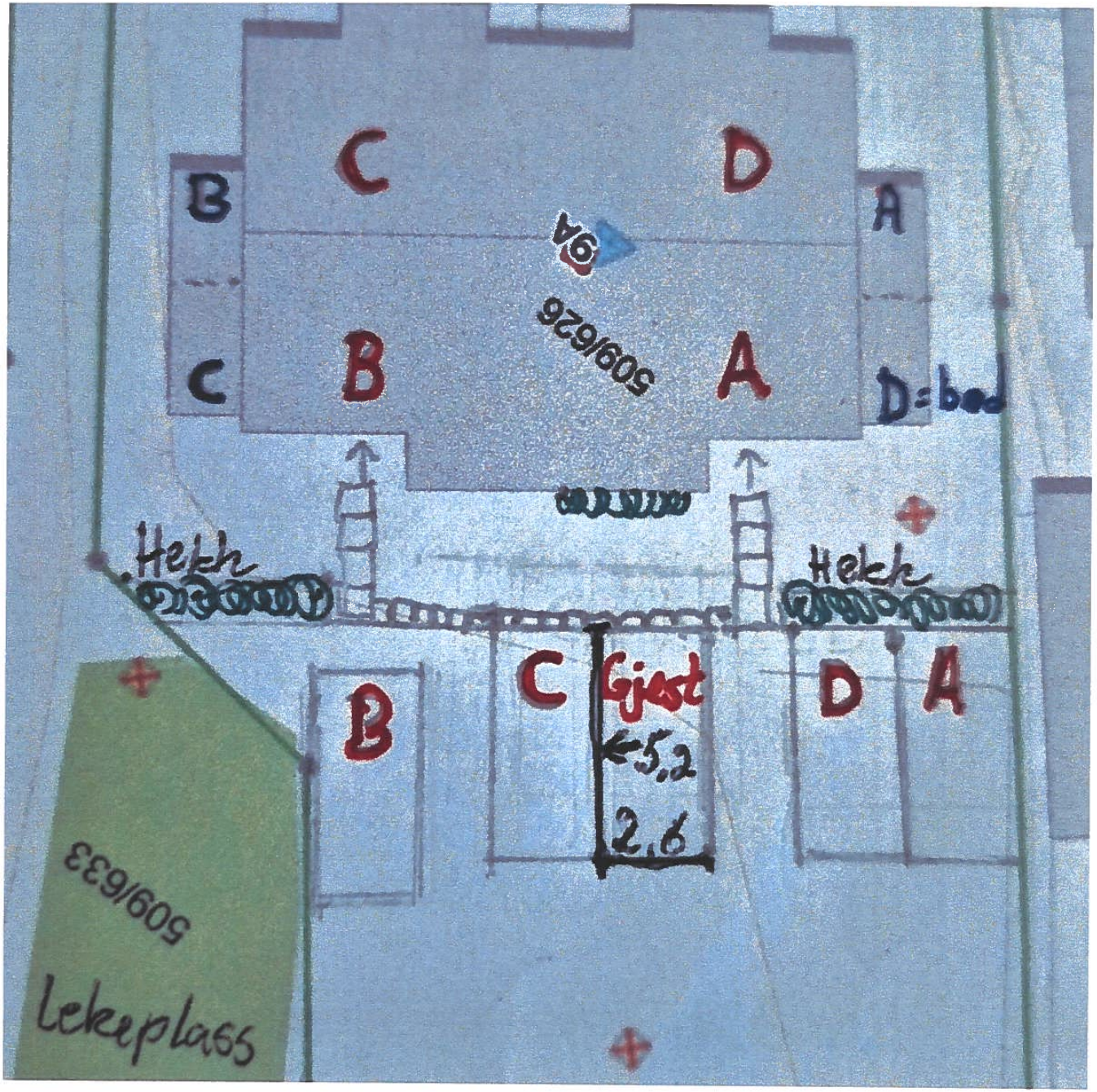
Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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


C
D
B
A
9A
509/628
C
B
A
D=bad
Hekk
Hekk
B
C
Gjest
5,2
2,6
D
A
509/633
lekeplass



Vindholmheia 9

Sameiemøte 03.04.24

Til stede på møte: Silje, Sissel og Terje

1.Punkt: Diskuterte vannlekkasjen i pipeløpene vi har inne til evaluering fra forsikringsselskapet.

Enige om å avvente svar fra forsikring. Så ta en vurdering på hva vi går videre med da.

Terje og hans far ser på muligheten med å få luftet kanalene mellom tak og isolasjon i mellomtiden.

2.Punkt: Gjennomgang av økonomi og forsikring. Silje har sendt årsregnskap/kontoutskrift økonomi 2023 på e-post til Terje og Sissel.

3. Punkt: Diskusjon om vi skulle øke egenandelen. Foreløpig har vi tilstrekkelig økonomi til å dekke de utgiftene som kan imøtekomme oss i 2024. Vi ble enige om å holde egenandel på kr 500 pr/pers/mnd.

5.Punkt: Dugnad. Sameie er enige om at vi må ha en dugnad. Primært vaske deler av hus som ikke ble tatt i 2023. Rydde tomten dvs ugress, fjerning av bildekk mot nabo, fjerne antenne, bygge opp leveggen nede hos Silje igjen. Se på tiltak med å stoppe plenen fra å gro ut til parkeringsplassen, med å evt grave ned noen heller i jorden. Terje kjøper kroker til stige på siden av huset. Dugnad avtales til lørdag 18.Mai.

BYGGMESTER1
TORE PETTERSEN

Sameiet Vindholmheia 9
Vindholmen 9 A-D
4842 Arendal

Arendal 01.09.2026

Pristilbud for utbedring av diverse råteskader m.m.

I pristilbudet er følgende tatt med:

- Nødvendige stillas og sikring.
- Bytte vindski og vannbord over den ene balkongen i 2.etg.
- Montere overgangsbeslag mellom takstein og vannbord over begge balkongene i 2.etg.
- Bytte noen råtne bord i skråhimling ved inngangspartiet i 2.etg.
- Bytte ett råttent bord i skråhimling/gesims ved den ene balkongen i 2.etg.
- Bytte litt råtten kledning mellom vindu og hushjørnet i 1.etg.
- Bytte ca 12 m2 kledning på gavlvegg mot øst, samt litt kledning til venstre for tilstøtende boddør.
- Løfte av 4 stk balkongdører og montere hengselringer slik at dørene løftes et par millimeter, og at de da mest sannsynlig går fint.
- Opprydding og avfallshåndtering.

Pristilbud kr. 56.250.- inkl. mva.

Vi tar forbehold om prisendring fra våre leverandører, samarbeidspartnere og i henhold til SSB` prisjustering.
Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.

Vi fakturerer følgende for tilleggsarbeider:
Timepris tømrer er kr 900.- inkl. mva.
For kjøring til og fra jobb, samt nødvendig kjøring i arbeidstiden fakturer vi kr 7,50 pr. km. inkl. mva.
Vi tar et påslag på 25% på netto matr.pris og 7% påslag på evt. underentreprenører.

Ny kledning leveres grunnet hvit. Vindski og vannbord leveres impregnert, men ikke grunnet eller malt.

Dersom det skulle dukke opp noe mere arbeid som må utføres ut over det som er beskrevet, så utføres det etter medgått tid og matr.

Håper dette vil være av interesse for dere.

Mvh
Tore Pettersen

Postadresse: Bedriftsveien 15, 4841 Arendal
Tlf: +47 909 26 493
Org.nr: NO 990 655 685 MVA
E-post: post@byggmester1.no

Revidert 02.09.2026 referat befaring av sameie Vindholmheia 9 for vurdering av tiltak.

Dato: 18.08.2026

Til stede:

Tømrer Tore Pettersen fra Byggmester1, Sissel M. Arnesen, 9d og Karen Boye, 9c

Referent: Karen Boye, 9c

Sameiet ble på sameiermøtet i mars 2026 enige om å ha en befaring med en tømrer for å få en oversikt over råte og eventuelle andre skader på kledning og eksteriør. Tømrer skulle også besiktige loft, vurdere om det er nok ventilasjon på kaldloft og eventuelle tiltak. Dette på grunn av tilstandsrapporten fra Baard Kjosås fra Anticimex datert 23.07.2024:

Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er observert fuktmerker og svertesopp på undertak. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet. Svertesopp observert i undertak nær pipe gjennomføringer. Eier opplyser om at pipebeslag skal byttes ut og eventuell lekkasje utbedres i nær fremtid. I samarbeid med boretslaget.

Sensommer 2024 ble det utført arbeid med montering av nye pipebeslag og taket på sameiet ble utbedret med tetting under mønepanne og utbedring tak på nordsiden av bygget.

Befaring:

Eksteriør:

Delegasjonen gikk rundt eiendommen og noterte visuelle skader og råte. Det var mest på østsiden ved bod til leilighet 9B, vindskier på tak på sørveggen og tak over inngang til leilighet 9D.

I tillegg er verandadørene på flere av leilighetene vanskelige å lukke.

Sameie ønsker å se på muligheten for at råtene og ødelagte kledningsbord blir byttet ut. Vi ble enige om at det skal legges beslag over vindskiene på taket ved overbyggene på

både nord- og sydside. Verandadørene skal løftes slik at de lukkes lettere. Evt andre enkelte skadede kledningsbord må skiftes.

Byggmester1 lager et overslag på pris for utbedring av skadene.

Loft:

Kaldloftet over leilighet 9D var allerede besiktiget. Tore Pettersen besiktiget kaldloftet til 9C. Loftet opplevdes som tørt og luftig. Det var kun tegn etter tidligere skader rundt pipe og tak som ble utbedret i 2024.

Etter befaring var det en samtale rundt behovet for utbedring av loft for mer lufting. Tore Pettersen mente det ikke var nødvendig siden loftet var tørt og det var godt luftet. Det ble diskutert om det allikevel burde gjøres siden det blir nevnt i tilstandsrapport både i 2024, før utbedring av pipebeslag og utbedring av tak, men også ved ny befaring i leilighet 9D av takstmann Erik Sørensen.

Byggmester1 lager et overslag på pris for utbedring av lufting.

VEDTEKTER

for

SAMEIET VINDHOLMHEIA 4

(fastsatt 21.05.02)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Vindholmheia 4.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 509, bnr. 626 i Arendal kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt to tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal slik angitt i vedlegg 2.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenstegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 15 ,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18
Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrelsesloven kapittel 13.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet Vindholmheia 9 2015-08-14

Avtale om bruk og vedlikehold av uteareal.

Leilighetene i 1.etg. 9A og 9B har eksklusiv bruksrett til uteareal på sydsiden av bygget, dvs. areal foran terrassene og nordover til en skillelinje ved innvendig vegg i utebodene.

Alt ansvar, arbeid og vedlikehold av uteareal som plenklipping, plantestell, etc. fordeles mellom 9A og 9B ved skille rett ut fra le-vegg mellom terrassene, rundt huset og nord til sine inngangspartier. Tidligere hekk/gjerdet over plenen kan settes opp igjen dersom det er enighet om det.

Arealet mellom hellene ved inngangene fra parkering, foran trappeoppgang, reserveres for 9C og 9D. Øvrig arealet på nordsiden frem til skillevegg mellom utebodene kan benyttes av alle.

Se vedlagt skisse.

Sissel M. Arnesen

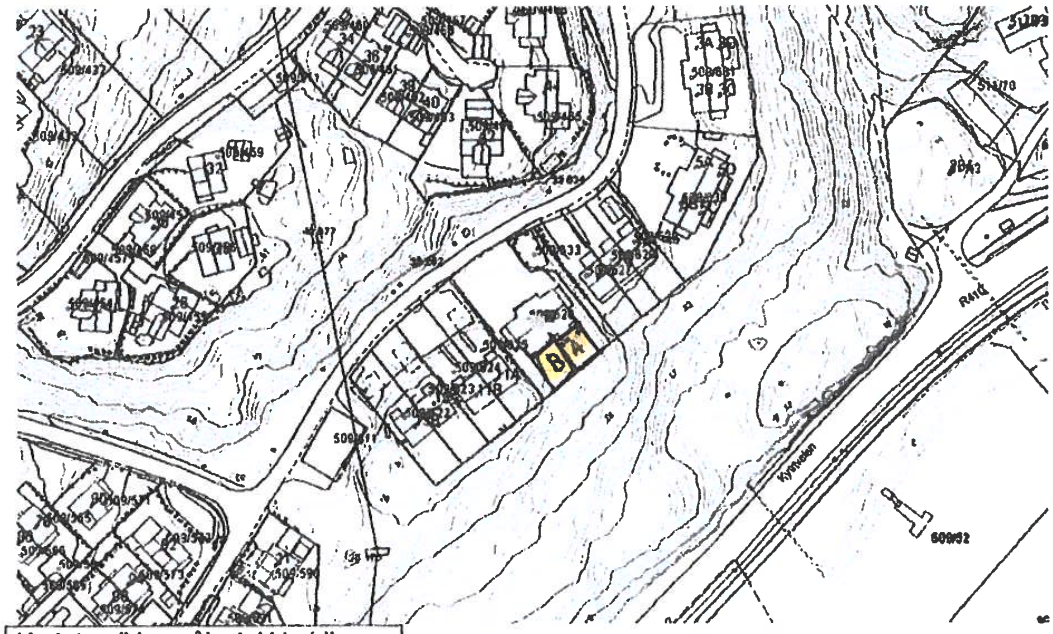
Thomas A. Pfaff

Silje Gundersen

Ellen O. Haugland

dato: 14/1-11

Utsnitt av **SITUASJONSKART**	**Tegnforklaring:** Sikre eiendomsgrenser / Usikre eiendomsgrenser	N



Kartet er ikke målestokkholdig

A+B VISER DEL AV SAMEIETS FELLESAREAL SOM ANSES Å VÆRE UTEAREAL SOM Beboere i 1. etg kan benytte eksklusivt.

~~Vår~~ vår tekst datert 12.01.11

Fantoft

VINDHOLMHEIA 9

Til eierne av seksjonenen i Vindholmheia 9
Vindholmheia 9
4810 EYDEHAVN

Vår ref.: D539 Deres ref: Dato: 14. januar 2011

AVTALE OM BRUK AV DELER AV FELLESAREALET I SAMEIET VINDHOLMHEIA 9 GNR 509 BNR 626 SEKSJON NR 1 TIL 4 I ARENDAL KOMMUNE.

Som seksjonseier til ovennevnte sameie bekreftes med min underskrift på dette dokument/avtale at jeg samtykker til at følgende retningslinjer for bruk av fellesarealende blir gjeldende for meg og fremtidige eiere.

Den del av fellesarealet som ligger i forlengelsen av den sørlige terrassen til seksjonseierne i første etasje vil være å anse som et areal og uteplass som kan benyttes eksklusivt som hage/uteplass for disse seksjonseierne.

Dette arealet er illustrert på vedlagte situasjonskart datert 14.01.11 og er merket med som heltrukket blå linje og ligger innenfor dette illustrerte kvadratet A og B.

Ved at seksjonseierne i første etasje får slik eksklusiv rett til bruk, forutsettes det fra sameiets side at eieren av seksjonen i første etasjen påtar seg et hvert ansvar for stell og vedlikehold av dette arealet. Seksjonseieren i første etasje vil være forpliktet til å holde arealet i en slik forfatning at det objektivt sett oppfattes som velstellt.

Bebyggelser og endringer av arealet vil på sedvanlig måte kreve styrets samtykke og eller bygningsmyndighetenes godkjennelse.

Sted/dato 16/1-2011

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Eiendom AS

Jøran Flakk
Eiendomsmegler

DNB NOR EIENDOM AS **POSTBOKS 165, 4662 KRISTIANSAND** BESØKSADRESSE: **MARKENSGT. 17**
TELEFON: **948 56 000** TELEFAKS: **38 02 58 17** FORETAKSREGISTERET: **NO 910 968 955**
WWW.DNBNOR.NO/EIENDOM

Reglement for Vindholmheia Velforening

Enhver beboer i Vindholmheia boligfelt som eier og eller leier boenhet kan disponere alle fellesområder, og er samtidig pliktig medlem i foreningen. Boligeierne skal på en lojal måte følge gjeldende vedtekter og vedtak fra års- og styremøter.

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser. Vi er oss selv nærmest, og må selv ta initiativ og stå sammen for å få et godt nærmiljø og løse felles oppgaver i nabolaget.

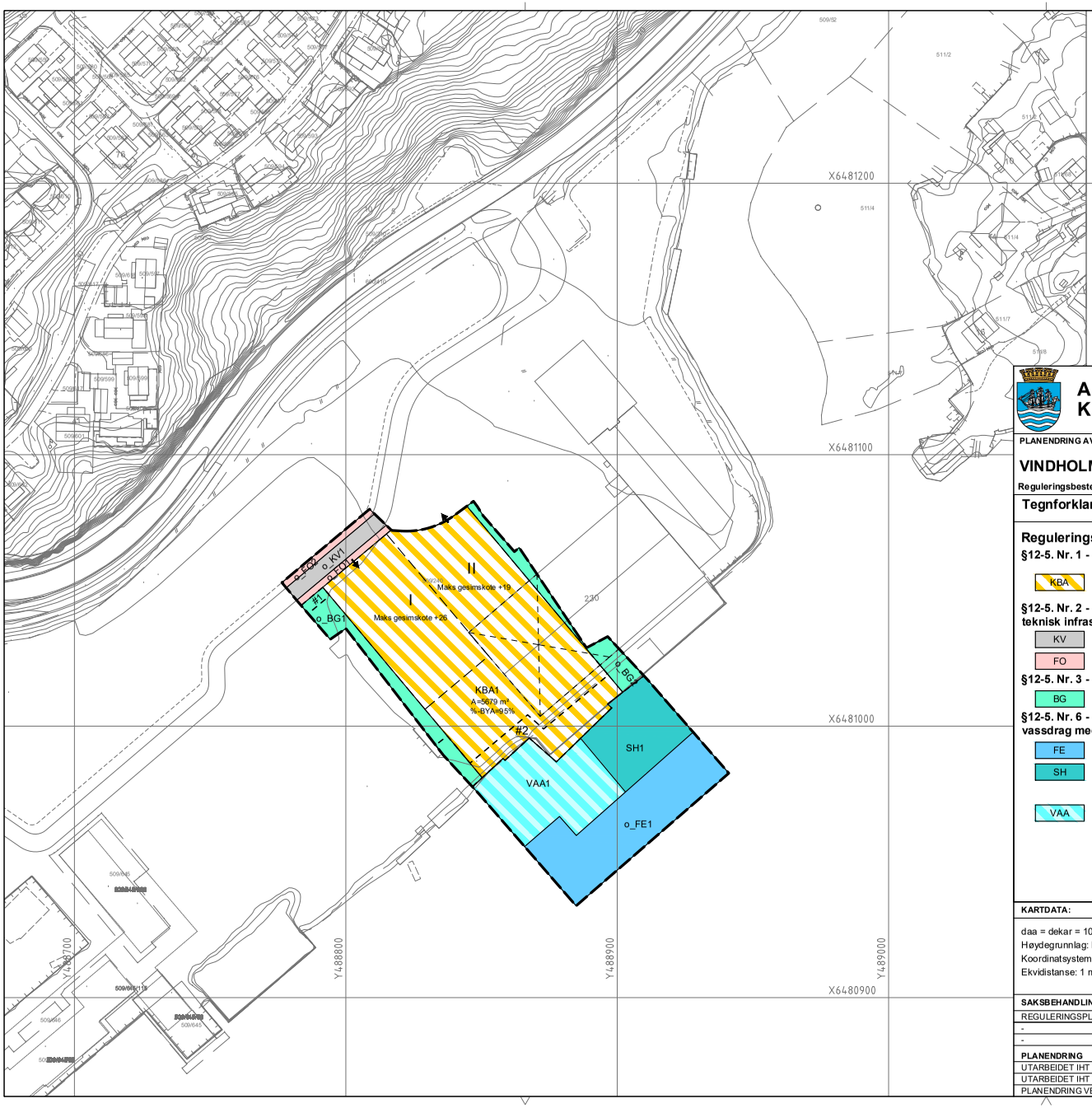
Derfor vil vi i styret sende alle beboerne en påminnelse om hvilke regler vi har i Vindholmheia Velforening. Det er viktig at alle overholder disse punktene for å respekterer hverandre.

1. Støy skal unngås i boligstrøk mellom 23 og 07 på natten. Høyttalere skal ikke brukes utendørs mellom kl 20 og 07.
2. Du er lovpålagt å varsle naboene dine når du skal «gå i gang med planting, graving, bygging, industriverksemd eller anna tiltak som kan vere til skade eller ulempe på granneeigedom», som det heter i Nabolovens paragraf 6.
3. Send ut nabovarsel om skal ha høylytt selskap eller andre sammenkomster. (I mange tilfeller virker et nabovarsel som en fredsmekler i nabolaget. De fleste tolererer nemlig støy så lenge de vet om det på forhånd.)
4. Alle hundeeiere må fjerne avføring som hunden legger fra seg langs veiene/på fellesområdene. Dette gjelder også om vinteren! Selv om det ikke synes i snøen, blir det fryktelig mye avføring i veikantene når våren kommer.
5. I tiden fra og med **1. april** til og med **20. august** skal en hund bli holdt i bånd eller forsvarlig inngjerdet eller innestengt, slik at ikke den kan jage eller skade storfe, sau, geit, fjærfe, rein, hest eller vilt, herunder viltets egg, reir og bo (se Lov om hundehold/hundeloven).
6. Hunder skal ikke gå løs i nabolaget. Det er ikke lov å la hunden sin "gå på tur" alene. Mange er redd for hunder, og det skal respekteres! Hundeeieren skal passe på at hunden ikke farer mot, hopper på, forfølger eller stiller seg i veien for folk som ikke liker/godtar dette. Har en hund dette for vane, skal den bli holdt i bånd til enhver tid på steder som er åpne for allmenn ferdsel. Hundeieren skal vise særlig aktsomhet der det er barn!
7. Hunder skal ikke stå ute å bjeffe! Ta hunden din inn eller irettesett den om den lager støy som sjenerer naboene.
8. Alle hann- og hunnkatter skal kastreres (hunnkatter kan evt. gis p-piller). Dette for å slippe både katteslagsmålene, og uansvarlig økning av katter i nabolaget som kan være til ulempe for andre beboere (i form av allergi, støy og uønsket kattebesøk).

9. Katteeiere skal alltid sørge for at noen passer katten når man skal reise bort. Katter som blir overlatt til seg selv ute er til lidelse for katten og til sjenanse for naboer.
10. Alle sonene på Vindholmheia har fellesarealer som skal brukes til gjesteparkering. Disse plassene skal ikke brukes til beboernes private biler! Vi har i utgangspunktet få parkeringsplasser til gjester, så beboernes bil(er) skal derfor stå på egen tomt/parkeringsplass/garasje.

Mvh

Vindholheia Sameie



ARENDAL KOMMUNE

UTARBEIDET AV: Stærk. HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50

DATO: 03.03.2026

PLANENDRING AV DEL AV DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-14, FOR:

VINDHOLMEN FOLKEBAD

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

FORSLAGSSTILLER: BRYGGEBYEN FOLKEBAD AS

PROSJ NR: 26024

AREALPLAN ID: 42032022-19

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- KBA – Kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting / kontor / bevertning / idrettsanlegg, KBA1 (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV – Kjøreveg, o_KV1 (2011)
- FO – Fortau, o_FO1 - o_FO2 (2012)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG – Grønnstruktur, o_BG1 - o_BG2 (3002)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FE – Ferdsel, o_FE1 (6100)
- SH – Småbåthavn, SH1 (6230)
- VAA – Angitt formål i sjø med tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål - badeområde i sjø og på land med tilhørende strandsone, VAA1 (6900)

§12-7 - Bestemmelseområder

- # – Utforming, #1-#2 (1)

Linjesymbol

- Planens begrensning (1201)
- Formålgrense (1202)
- Bestemmelsesgrense (1208)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Punktsymboler

- Avkjørsel - kun innkjøring (1243)
- Avkjørsel - kun utkjøring (1244)

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²
Høydegrunnlag: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av Infoland, uttrekksdato juni 2022

Målestokk 1 : 1000 (A2-format)

0m 50m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :	DATO	SAKSBEH.
REGULERINGSPLAN FOR VINDHOLMEN FOLKEBAD, VEDTATT:	13.06.2024	N.M
-	-	-
-	-	-

PLANENDRING	DATO	SAKSBEH.
UTARBEIDET IHT VARSEL OM ENDRING, BREV DATERT 03.03.26	03.03.2026	NM
UTARBEIDET IHT ANMODNING OM BEHANDLING, BREV DATERT 07.04.26	07.04.2026	NM
PLANENDRING VEDTATT I KOMMUNEPLANUTVALGET, SAK 26/34	29.04.2026	NM

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	509	Bnr.:	626	Fnr.:		Snr.:	0/4
Adresse:	Vindholmheia 9D, 4842 Arendal					Dato:	28.08.2026 sch

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

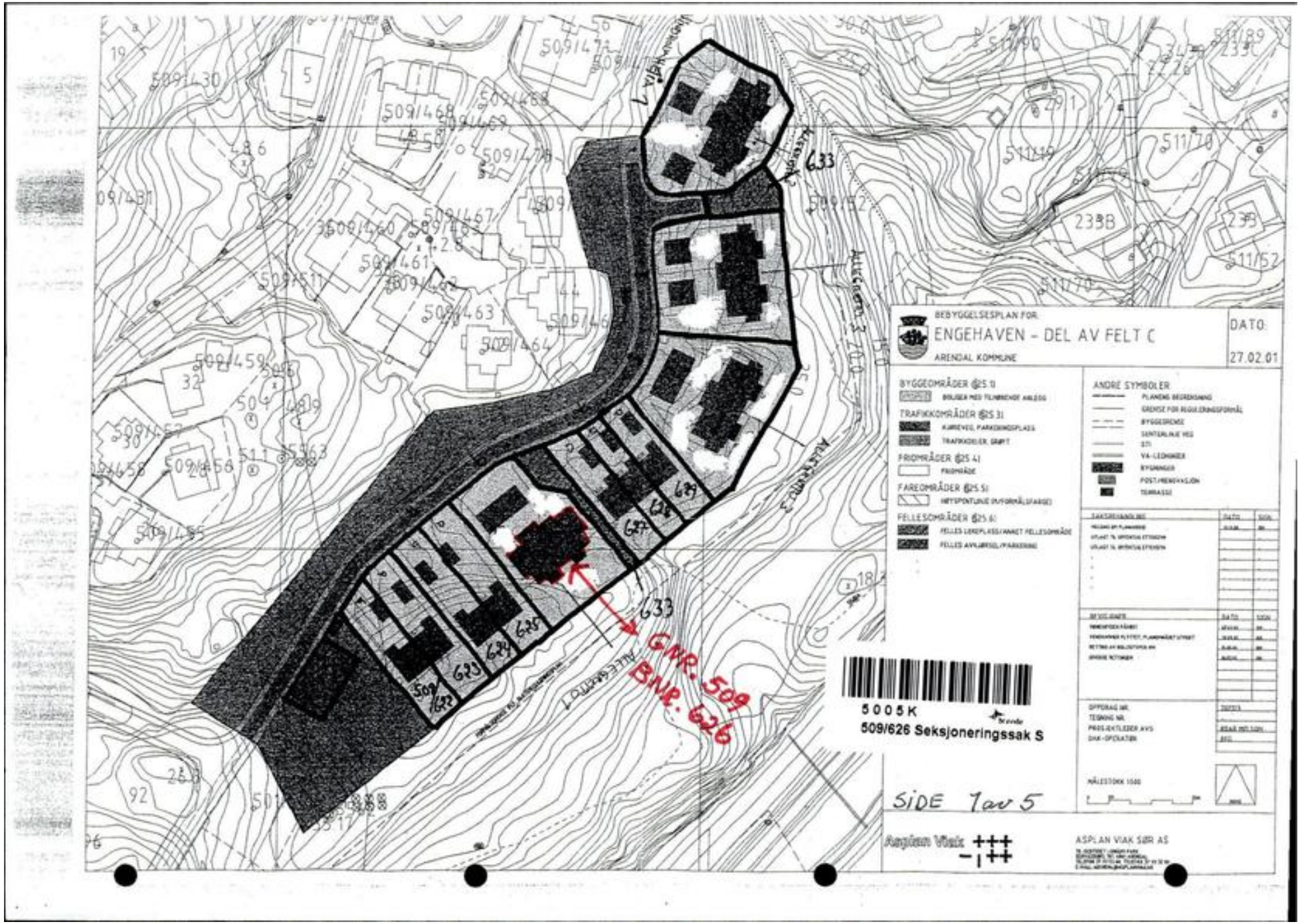
Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 9.739,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 1.892,-

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

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

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


BEBYGGELSESPLAN FOR:
ENGEHAVEN - DEL AV FELT C
ARENDAL KOMMUNE
DATO:
27.02.01
BYGGEOMRÅDER (§25 1)
TRAFIKKOMRÅDER (§25 3)
FRIOMRÅDER (§25 4)
FAREOMRÅDER (§25 5)
FELLESOMRÅDER (§25 6)
ANDRE SYMBOLER
5005K
509/626 Seksjoneringssak S
GNR. 509
BNR. 626
SIDE 1 av 5
ASPLAN VIAK SØR AS


509/630
509/628
7B
509/627
7C
509/626
509/625
509/624
11A
11B

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	BRØDRENE VATNE AS	Orgnr:	986644016
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	16.03.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	00000,025		
Plassering:	ved innvendig stoppekran		
Tekst / kommentar:	VANMÅLER MONTERT I BOD		

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Selmer Skanska AS
Postboks 1534, Stoa

4856 ARENDAL

Dato: 04.10.02

Vår ref:
L.nr: 038986/02
Arkivsaksnr: 02/07548

Arkivkode: BS 509/626
Saksbeh: Kristian Juel Røysland
Saksbeh.tlf: 37013822
Deres ref:

FERDIGATTEST

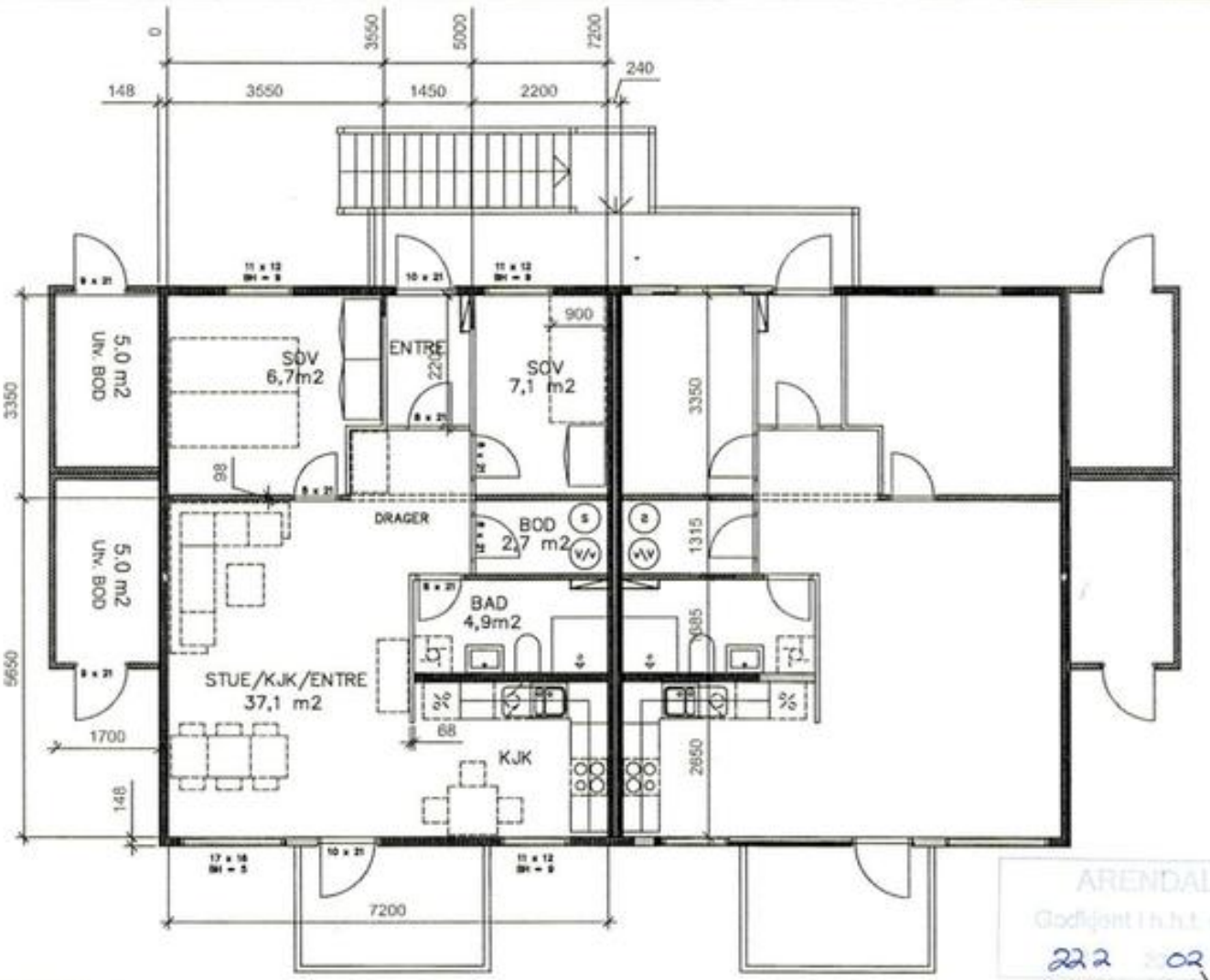
Gjelder:	*Nybygg. Del av 4-mannsbolig.*
Byggested:	*Vindholmheia 9D.*
Gnr/Bnr:	*509/626*
Tiltakshaver:	*Selmer Skanska Bolig AS*
Ansvarlig søker:	*Selmer Skanska AS*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 03.10.02. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

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

Med hilsen

Kristian Juel Røysland
avdelingsingeniør



ARENDAL KOMMUN
Godkjent i h.h.t. delegert myn
222 02 010702

Vedlegg E3

D0PYQ/21868658 Geomatikk
509/626 21619337 2001-10-01 Tegn

ELMER
SKANSKA
Teknisk avdeling bolig

Allegretto 1, 3 roms
Plan 1
Allegretto 1

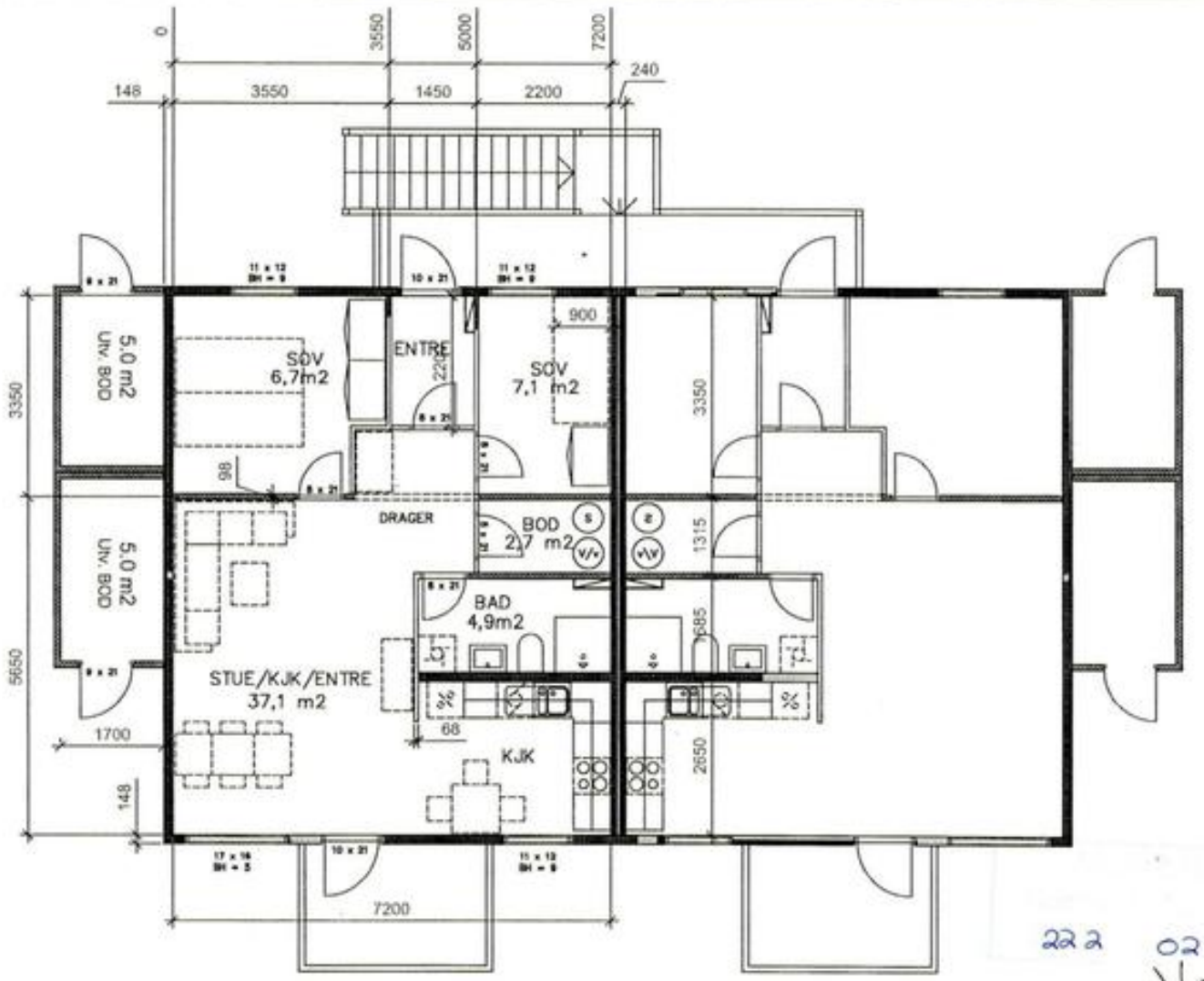
Tegn. nr: 1

Merknader:
SoSIS leilighets type D 1 - 65 m2

Målestokk: 1:100

Tegn. av: Homan A
Dato: 18/06-01

Kontr. av: Kjeld H. K.
Dato: 19/06-01



222 02 010702
Vedlegg E4

SELMER
SKANSKA
Teknisk avdeling bolig

Detaljen omfatter:
Allegretto 1, 3 roms
Plan 2
Allegretto 1

Tegn. nr: 1

Henvisninger:
SeSIS leilighets type D 1 - 65 m2

Målestokk: 1:100

Byggesystem:
Trehus

Tegn. av: Holman A. Dato: 18/06-01

Kontr. av: Kjeld H. K. Dato: 19/06-01



ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2212 2002 sak nr 0107/02

01 OKT. 2001
Jnr. 036233/01
Vedlegg E1

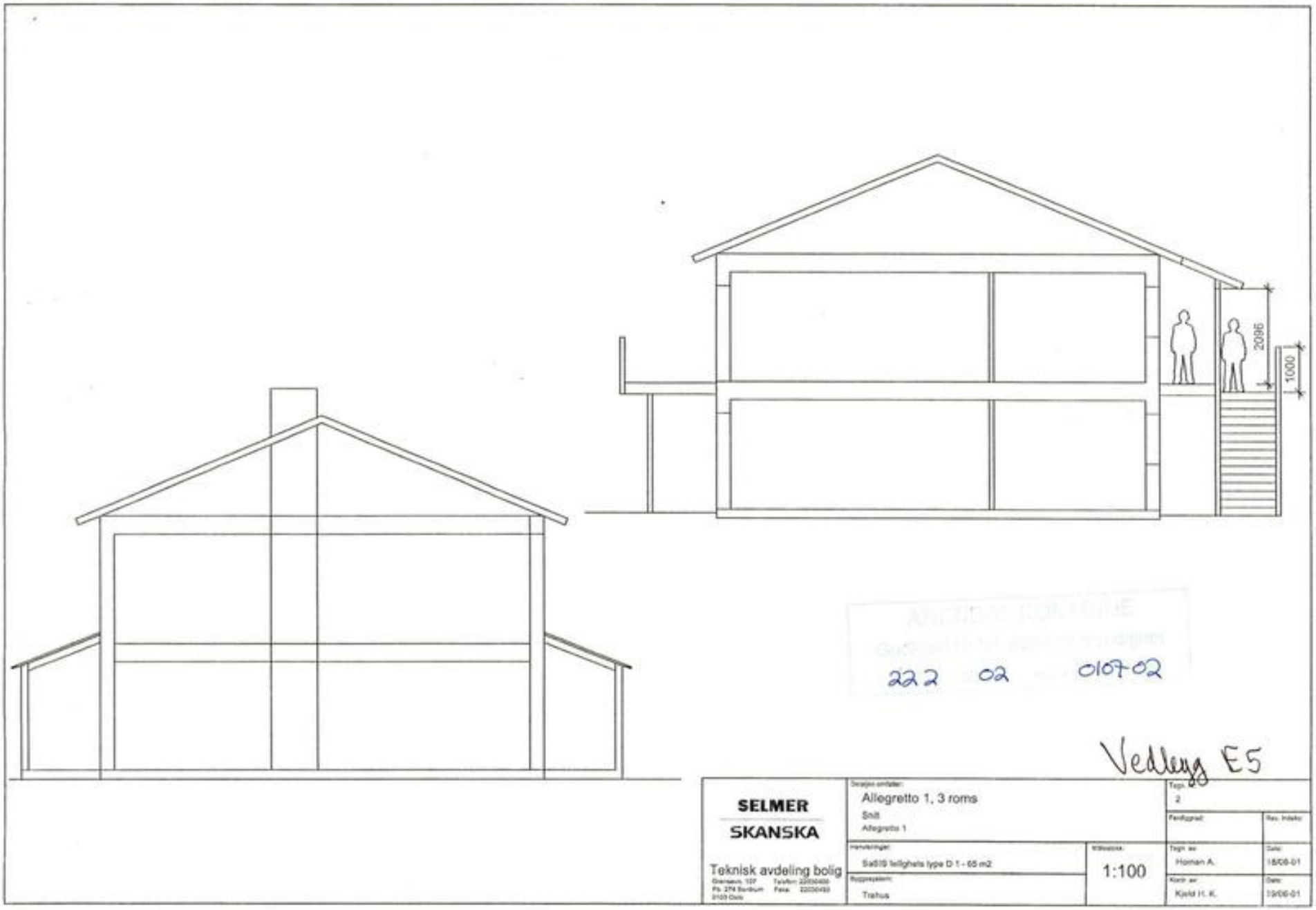
SELMER SKANSKA Teknisk avdeling bolig	Allegretto 1, 3 roms Fasade 1 Allegretto 1		Tegn. nr: 3	
			Ferdigattest	Rev. indeks
	Henvisninger: SkSIS leilighets type D 1 - 65 m2	1:100	Tegn. av: Hornæs A.	Dato: 18/06-01
	Rapportsystem: Trehus		Kontr. av: Kjeld H. K.	Dato: 19/06-01



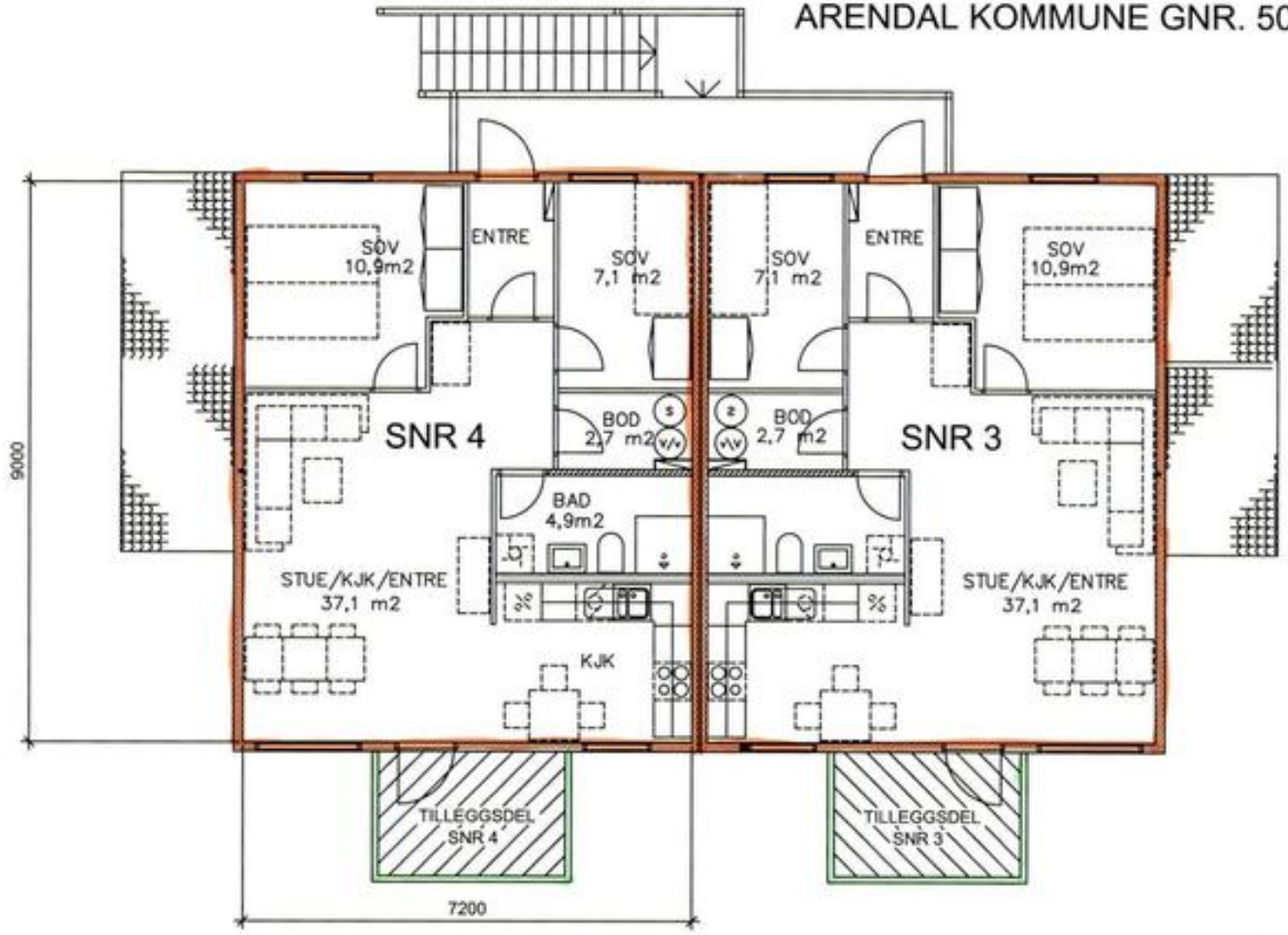
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
22/2 2002 sak nr 0107/02

Vedlegg E2

SELMER SKANSKA Teknisk avdeling bolig	Design omfatter: Allegretto 1, 3 roms Fasade 2 Allegretto 1		Tegn. nr: 4
	Henvisninger: SaSIS leilighets type D 1 - 65 m2	Målestokk: 1:100	Tegn. av: Homan A.
	Byggested: Trehus		Kontr. av: Kjeld H. K.


2096
1000
222 02 0107-02
Vedlegg E5
SELMER
SKANSKA
Teknisk avdeling bolig
Allegretto 1, 3 roms
Snitt
Allegretto 1
Salg til leilighets type D 1 - 65 m2
Trehus
1:100
Tegn. av: Homan A.
Kontr. av: Kjeld H. K.
18/06-01
19/06-01

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 3-4



5005N
509/626 Seksjoneringssak T

side 3 av 5

2. Etasje

BRA = 64.8 m2

SELMER SKANSKA Teknisk avdeling bolig	Detaljen omfatter: Allegretto 1 Plan 2 Allegretto 1		Tegn. nr: 2
	Rekvirenten: DK Arendal Engehaven Arve Berge	Målestokk: 1:100	Tegn. av: Homan Aryanfar Dato: 03/12-01
	Hovedsystem: Småhus		Kontr. av: Kjeld H... Kirkegård Dato: 04/12-01

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 1-4



5005L
509/626 Seksjoneringssak T

SIDE 4 av 5

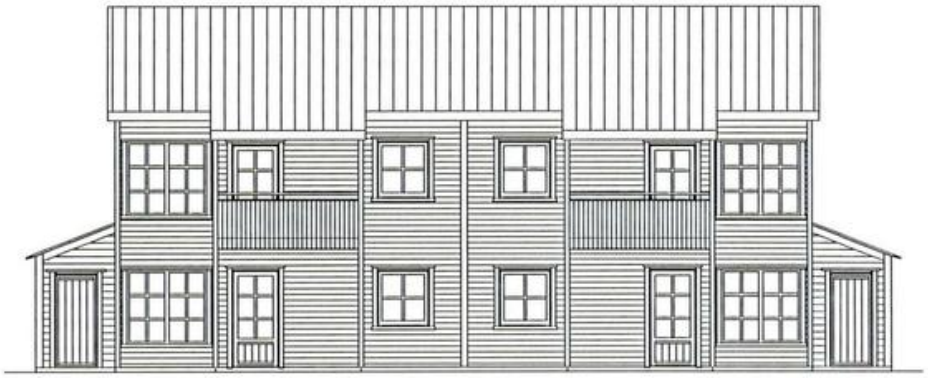
SELMER SKANSKA
Teknisk avdeling bolig

Allegretto 1
Fasade 1
Allegretto 1

1:100

Tegn. nr: 3
Tegn. av: Homan Aryanfar
Dato: 29/11-01
Kjekl Kirkegård
Dato: 03/12-01

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 1-4



SIDE 5 av 5

SELMER SKANSKA
Teknisk avdeling bolig

Allegretto 1
Fasade 2
Allegretto 1

1:100

Tegn. nr: 4
Tegn. av: Homan Aryanfar
Dato: 03/12-01
Kjekl Kirkegård
Dato: 03/12-01

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR ARENDAL ØST

Planident: 2316r6

Vedtatt: 16.06.88, revidert 26.10.92, stadfestet av Miljøverndepartementet: 18.01.93

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt A-B, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b1, vedtatt 27.04.1989, med endring 2316r6b1e1. Planen har egne bestemmelser.

Bebyggelsesplan Enghaven, offentlig område, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b2, vedtatt 31.01.1990, med endringer 2316r6b2e1-e4.

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt C, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b3, vedtatt 04.04.1990, med endringer 2316r6b3e1-e4.

Bebyggelsesplan Arendal øst, felt D, iht. reguleringsplan: planident 2316r6b4, vedtatt 04.04.1990, med endring 2316r6b4e1.

Enghaven felt 17A, bebyggelsesplan iht reguleringsplan: plandident 2316r6b5, vedtatt 11.05.1995. Planen har egne egne bestemmelser

1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDET.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for et naturlig sammenhengende område.
Planen skal vise bebyggelsens plassering, atkomstforhold, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.
Lekeplasser, løkker og parkeringsanlegg må opparbeides samtidig med området for øvrig.

§ 3
Det kreves dekning for 1 parkeringsplass pr 50 m2 etasjetall. For leiligheter kreves 1.25 parkeringsplasser pr. leilighet ved parkering i fellesanlegg. Eneboliger/kjedehusbebyggelse med parkering på egen tomt skal ha to oppstillinger for biler.
Tilleggsleilighet krever en ekstra plass.

§ 4
I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

2. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§ 5
Bebyggelsen skal nyttes til boliger.

§ 6
Delfeltene 17a og 21a kan bebygges i inntil 4 etasjer.

§ 7
Boliger som legges innenfor støysonen på 55 db(A) må sikres mot vegtrafikkstøy enten ved at det bygges skjerm/voll, eller at det monteres støyvinduer i de aktuelle fasader. Disse forhold må avklares under utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan og de aktuelle tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8
Til bebyggelsesplan utarbeides egen grøntplan og hugstplan til godkjennelse bl.a. av bygartneren. Planen skal ha koordinatbestemt eller innmålt den beplantning som skal bevares. Grovplanering for grøntanlegg foretas samtidig med tekniske hovedanlegg.

3. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI.

§ 9
Innenfor industriområdet kan området deles opp etter de enkelte bedrifters behov. Før det utparselleres tomter, må det utarbeides tomtedelingsplan som skal godkjennes i bygningsrådet. Tomtedelingsplanen skal omfatte hele delingsområdet som tomten inngår i.

§ 10
Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 11
Utnyttelsesgraden kan for den enkelte tomt være inntil 0.5. Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lager uten spesiell godkjenning av bygningsrådet.

§ 12
Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Naturlig vegetasjon mot vegen kan bare inngjerdes med parkgjerde på maks 0.5 m høyde.

§ 13
Hver bedrift skal på egen grunn ha tilstrekkelig, minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 golvflate og pr. 200 m2 for lager.

4. BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDET.

§ 14
Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende område til vegen.

§ 15
Bygningsrådet kan tillate at gang-/sykkelveger kombineres med atkomst til enkelthus.

§ 16

Kjørevei forbi Engehaven som er stengt for gjennomkjøring skal være kjørbar for buss.

5. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 17
Området kan nyttes til barnehage, grendehus og menighetshus.

6. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER.

§ 18
Friområder brukes og opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet. Anlegg knyttet til områdets bruk kan tillates oppført.

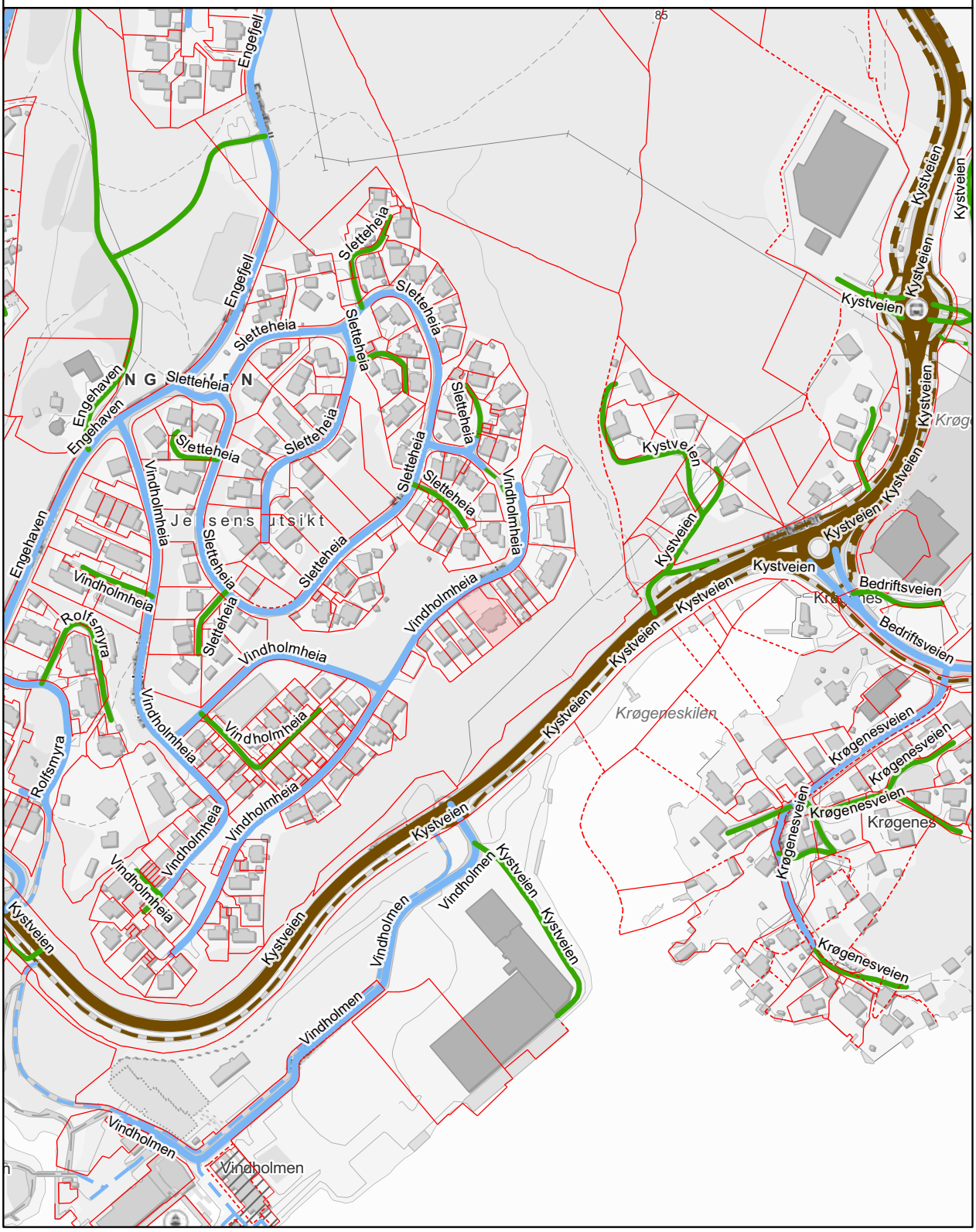
§ 19
Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp, tele- eller elektrisitetsforsyning, kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Miljøverndepartementet
Godkjent den 18. januar 1993
Unn Ellefsen., etter fullmakt

Veikart

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS


Tegnforklaring
Ikke bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG
Europaveg - fortau
Europaveg - gang og sykkel
Europaveg - trapp
Europaveg - tunnel
Fylkesveg - fortau
Fylkesveg - gang og sykkel
Fylkesveg - trapp
Fylkesveg - tunnel
Kommunal veg - fortau
Kommunal veg - gang og sykkel
Kommunal veg - trapp
Kommunal veg - tunnel
Privat veg - fortau
Privat veg - gang og sykkel
Privat veg - trapp
Privat veg - tunnel
Skogsbilveg - fortau
Skogsbilveg - gang og sykkel
Skogsbilveg - trapp
Skogsbilveg - tunnel
Sti / traktorveg
Bilferje / passasjerferje
Annen ikke-bilveg
Bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM
Europaveg
Europaveg i tunnel
Riksveg
Riksveg i tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg i tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg i tunnel
Privat veg
Privat veg i tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg i tunnel
Annen, eller feilklassifisert veg
Valgt eiendom
Valgt eiendom
Teiggrense
Nøyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

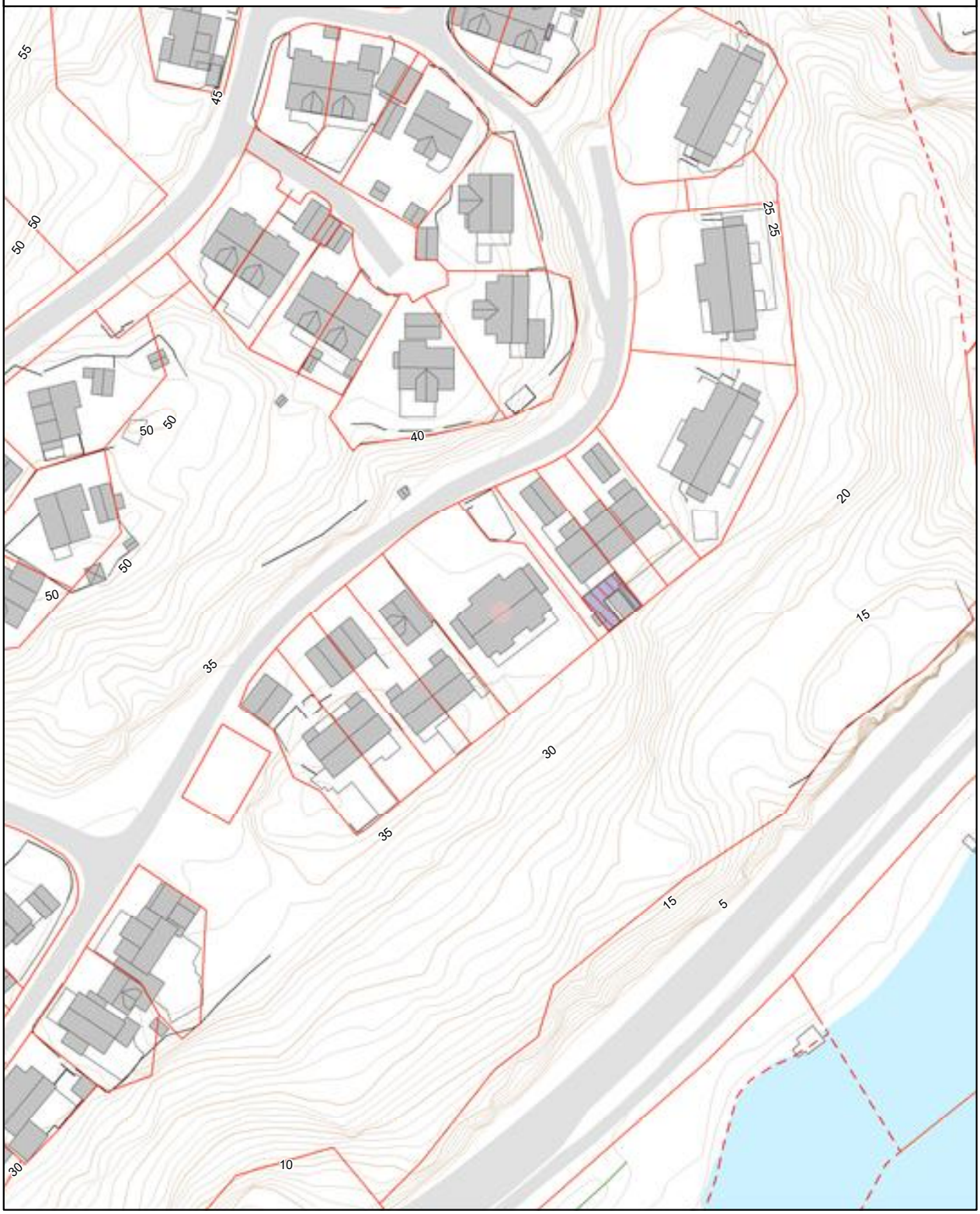
Grunnkart

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 841 m²
Dato: 2026-08-18

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

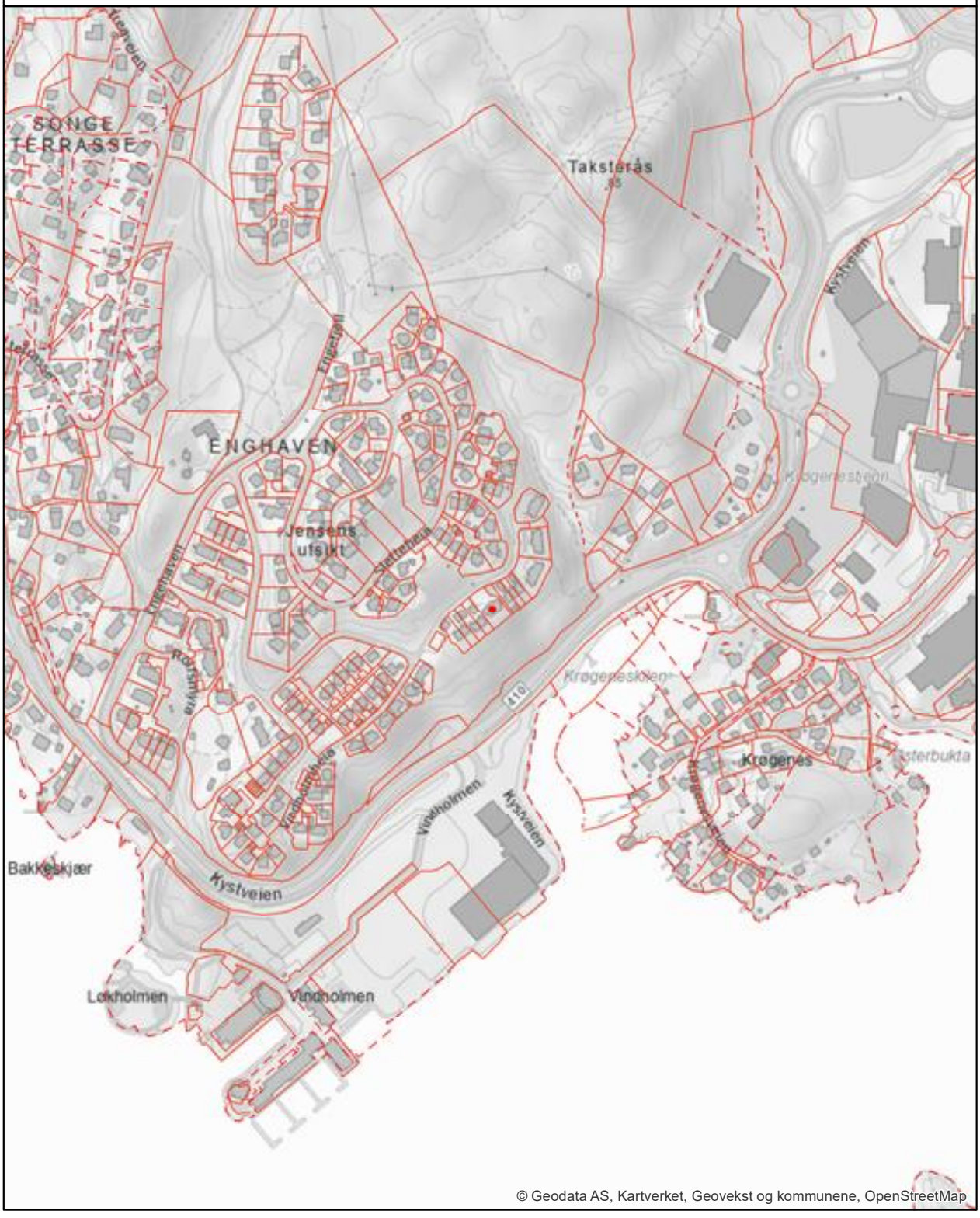
Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-18

ARENDAL KOMMUNE

N

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-509/626/0/4

Bruksnavn	Seksjon 4	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.10.2002	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
SISSEL MARGARETA ARNESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.10.2002			

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21619337	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 21619337: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	284.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	284.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.02.2002	31.07.2002
IG - Igangsettingstillatelse	15.04.2002	31.07.2002
TB - Tatt i bruk	22.07.2002	06.09.2002
EB - Endre bygningsdata	11.11.2020	11.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	69.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	131.0	0.0	131.0	0.0
H01	2	153.0	0.0	153.0	22.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vindholmheia	9D		4842 ARENDAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-509/626/0

Bruksnavn		Beregnet areal	840.8
Etablert dato	22.05.2002	Historisk oppgitt areal	841.3
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ 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
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.10.2002			
SE - Seksjonering	09.10.2002			
SE - Seksjonering	09.10.2002			
SE - Seksjonering	09.10.2002			
DL - Kart- og delingsforretning	22.05.2002			

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
☑	☐	☐	☐	☐	22.05.2002	840.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vindholmheia	9A		4842 ARENDAL
Vindholmheia	9B		4842 ARENDAL
Vindholmheia	9C		4842 ARENDAL
Vindholmheia	9D		4842 ARENDAL

Reguleringsplan

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

Planident: 2316r6b6
Ikrafttredelsesdato: 6.9.2001
Plannavn: Enghaven - Del av felt C

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-18

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1243 - Innkjøring
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss

Andre bestemmelseshjemler

- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1130 - Sentrumsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 3001 - Grønnstruktur
- 6100 - Ferdsel
- 6230 - Småbåthavn

Kommunedelplan

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

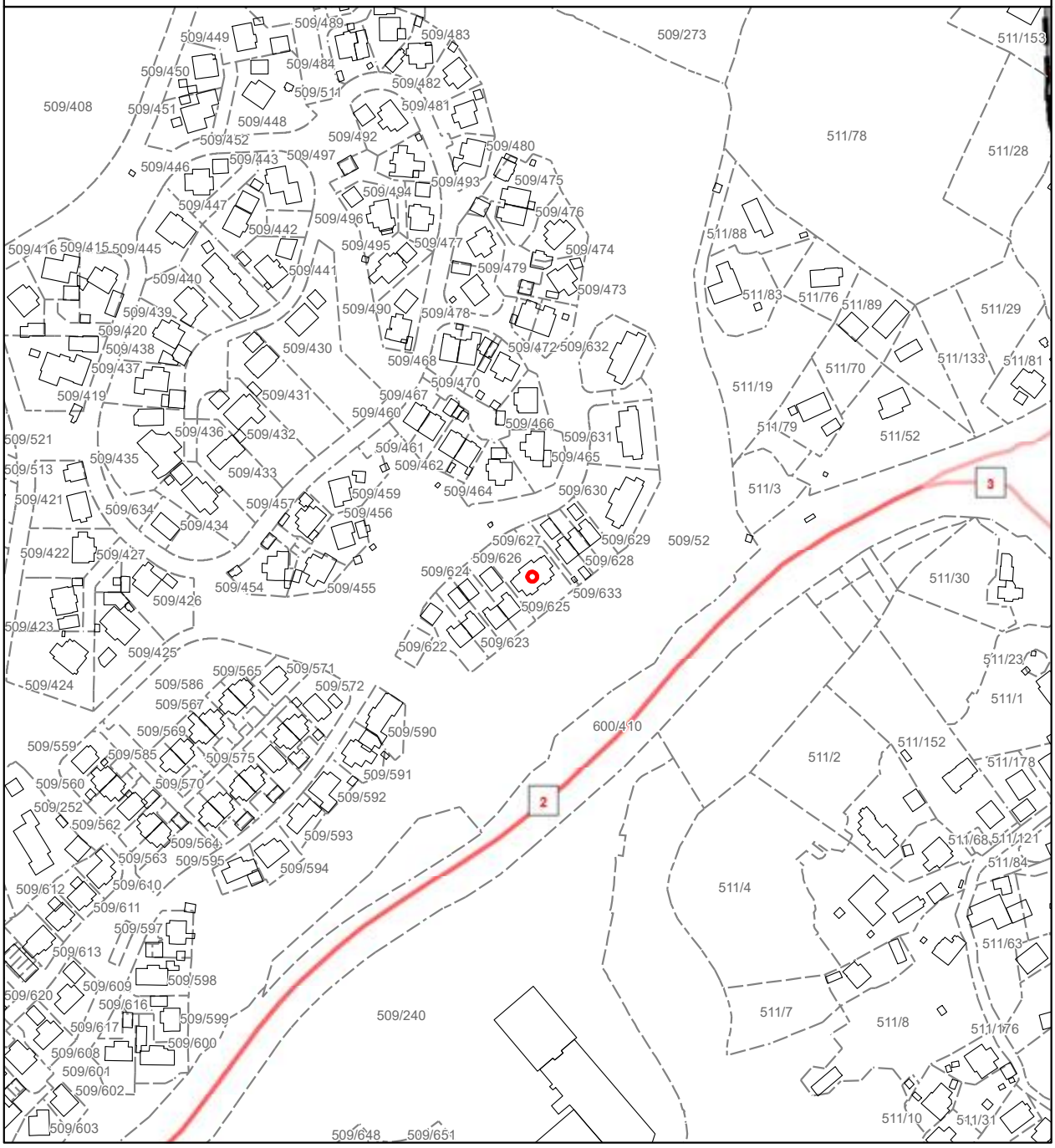
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-18



Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

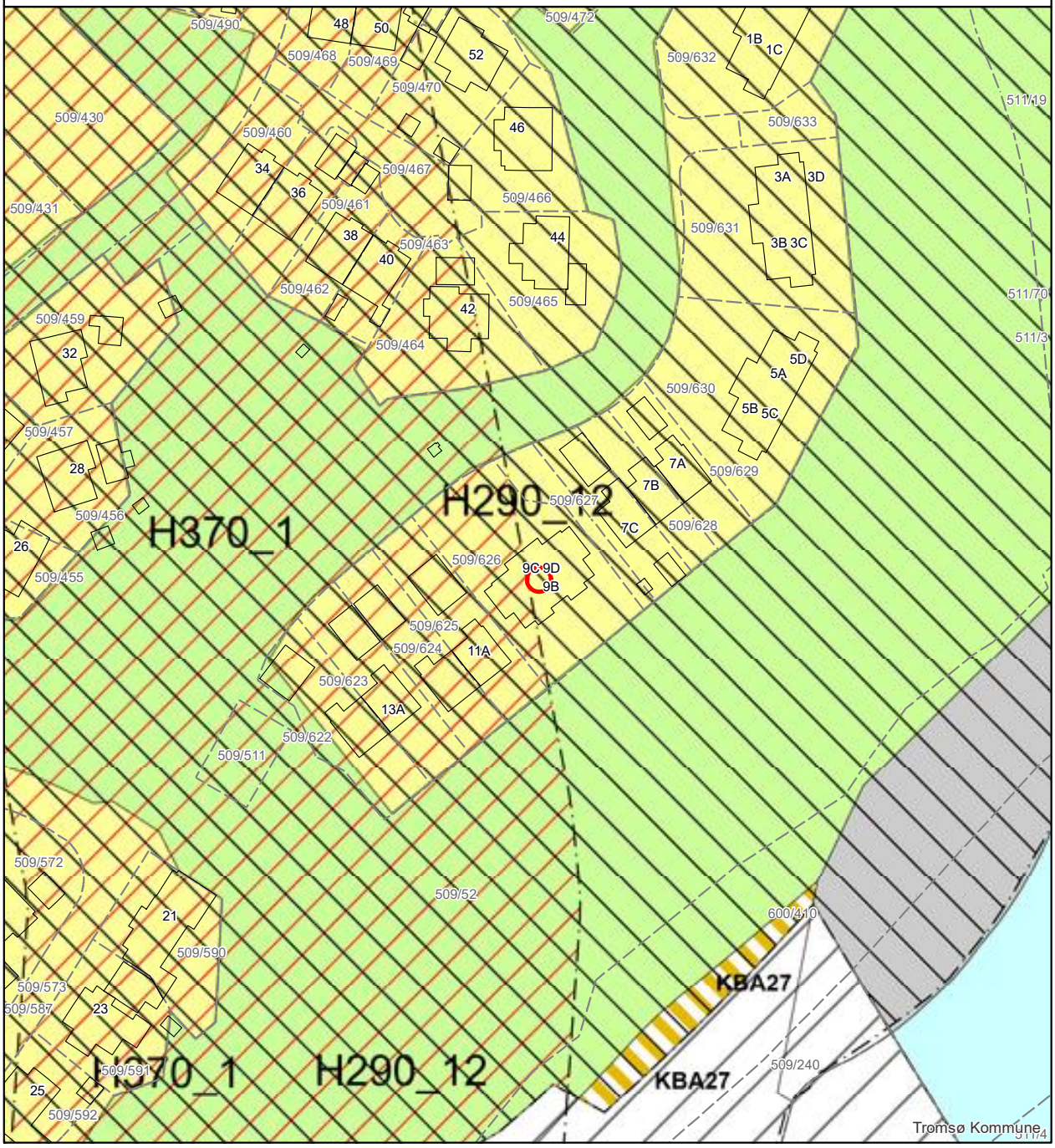
Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

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

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-18

N

Hensynssone: Kp Faresone, Kp Støysone



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

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

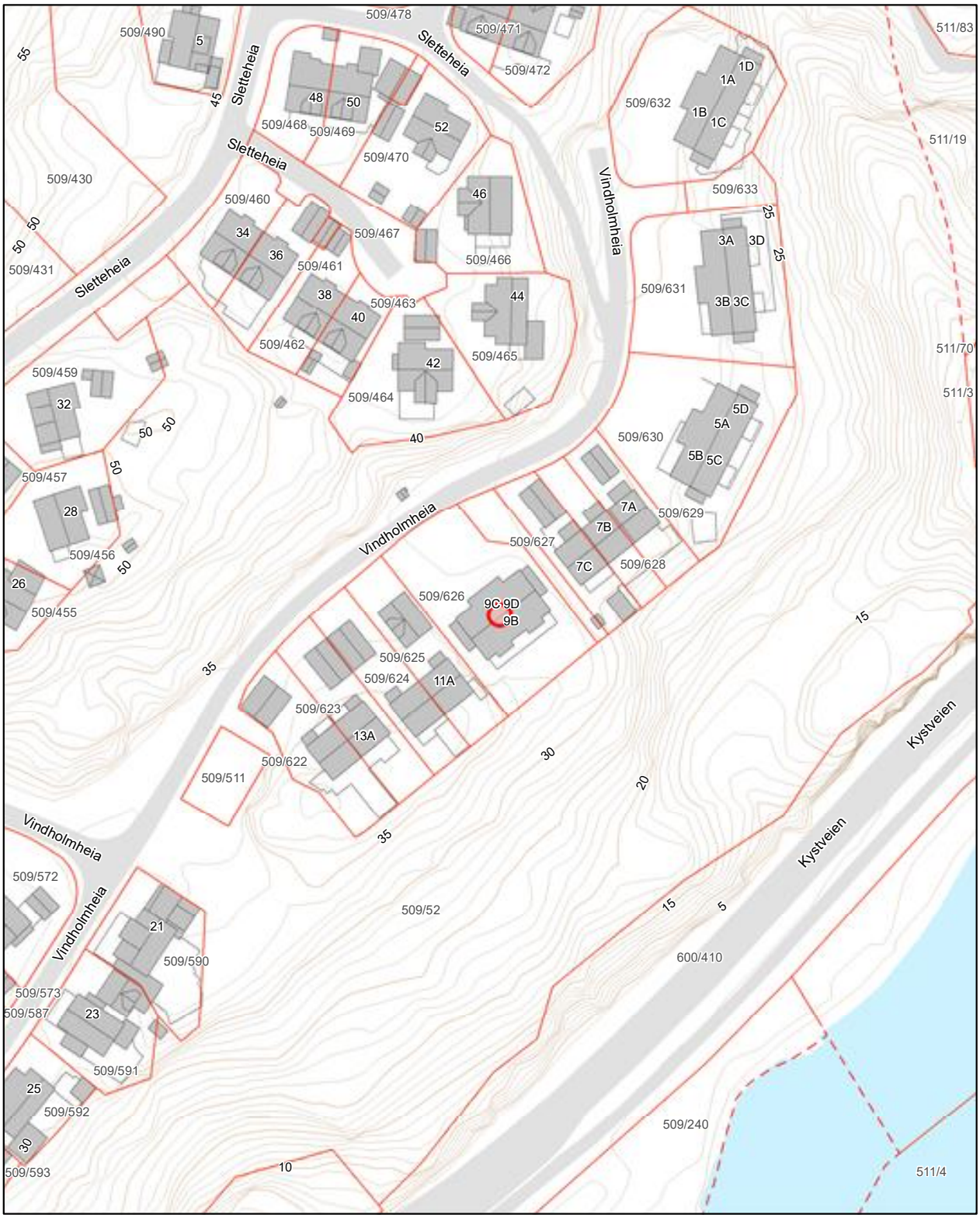
Oversiktskart

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 841 m²
Dato: 2026-08-18

N



Matrikkelkart

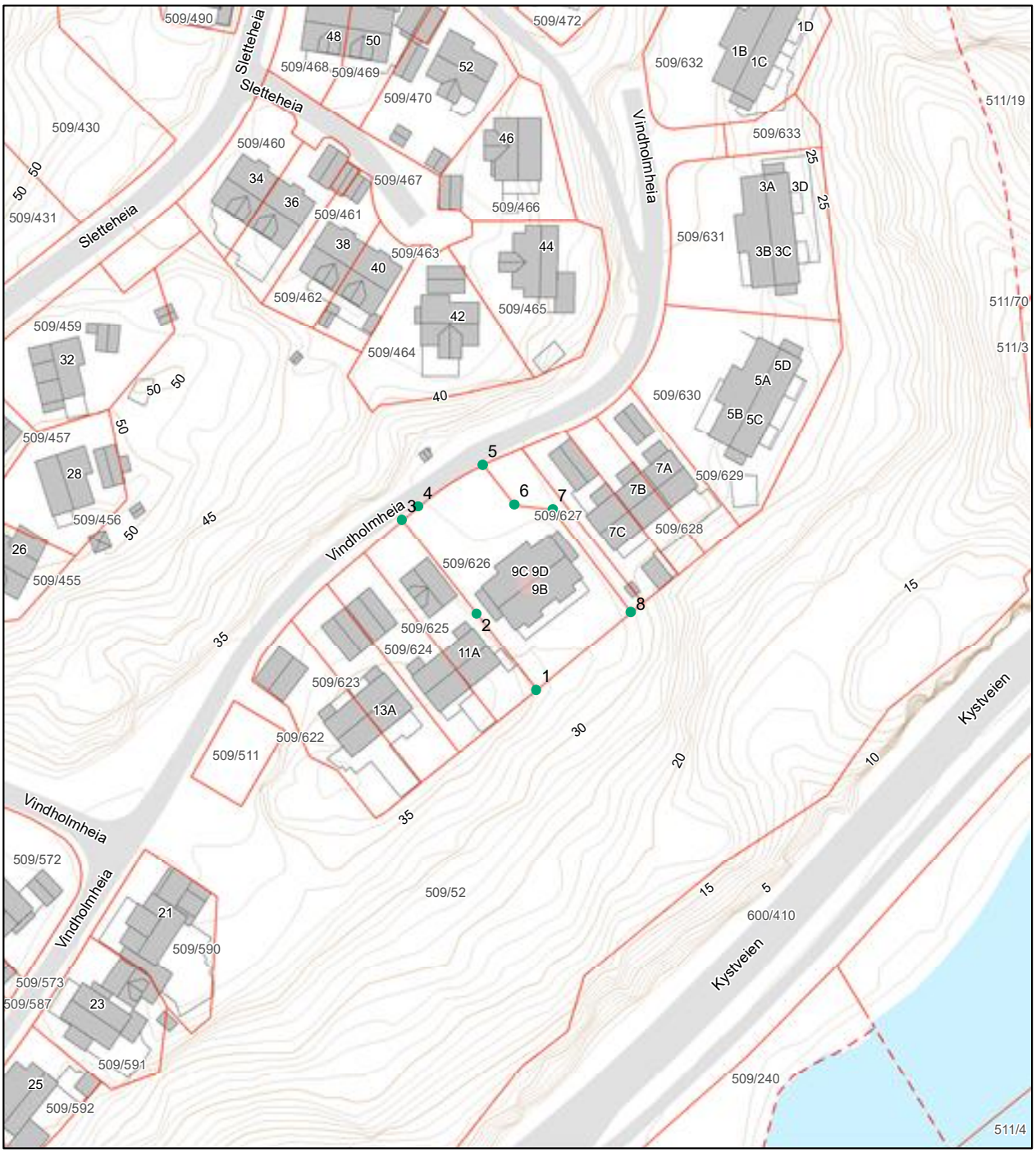
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 841 m²
Dato: 2026-08-18

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 : 18.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481308.09909	488888.616154	Jordfast stein	17.89	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6481322.11244	488877.536983	Ikke spesifisert	22.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6481339.48728	488863.810992	Ikke spesifisert	3.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6481341.94484	488866.738354	Ikke spesifisert	14.27	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	57.06
5	6481349.65058	488878.678255	Ikke spesifisert	9.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6481342.33661	488884.536074	Ikke spesifisert	7.12	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6481341.43528	488891.593587	Ikke spesifisert	23.88	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6481322.49298	488906.061468	Fjell	22.65	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

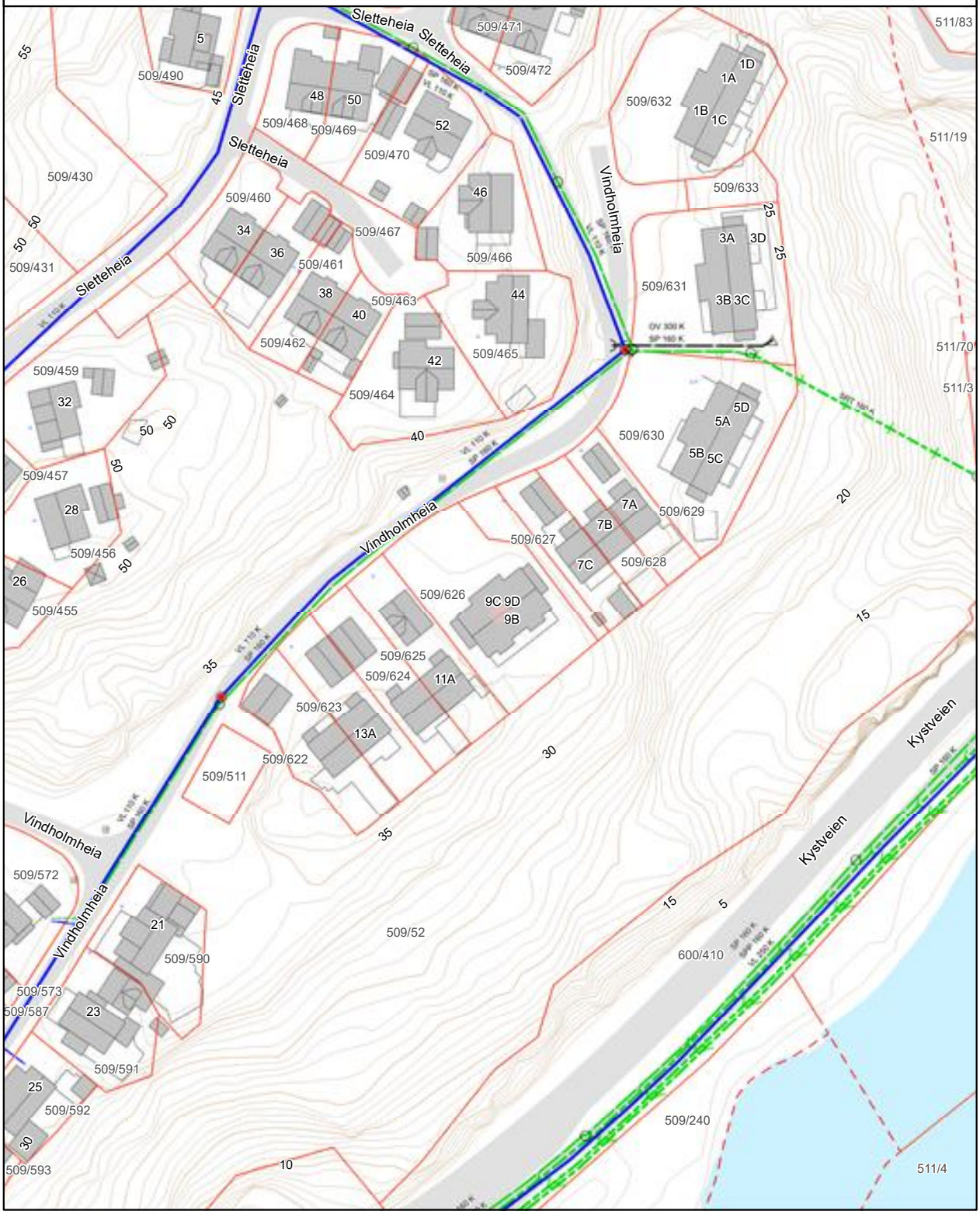
Ledningskart

Adresse: Vindholmheia 9D, 4842 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/626/0/4

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 841 m²
Dato: 2026-08-18

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Utskriftsdato: 18.08.2026

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.**	509	**Bruksnr.**	626	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Vindholmheia 9D, 4842 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	3 733,92 kr
Sum	**3 733,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	4 stk	1532.31	1/4	0 %	1 532,31 kr	1 021,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	380 liter	25.54	1/4	0 %	2 426,06 kr	1 617,40 kr
					Sum	**3 958,37 kr**	**2 639,00 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

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

Riktig fotokopi bekreftes
Olav Torde Strøm
Statsaut. eiendomsmegler

TINGLYST
26 JUN 2002
NEDENES TINGRETT
DAGBOKNR.

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 1002[illegible]

8775

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
906	ARENDAL	509	626		4	1/1

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

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

Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

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

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritthg enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.035.000,-

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 150.000,-

4. Overdras fra

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

Doknr 8775 Tinglyst 17 10 2002 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1 [illegible] - [redacted]	Jensen, Sven-Edvard	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

Partenes underskrifter :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag).
"Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jenny - Sun - Edvard.
Inger - Alice - Park

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo, den 20.06.02

Utsteders underskrift 6)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Selmer Bolig AS
ERIK KARLSEN JAN CHR. RUUD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

OLOV TORDIS RUUD
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter :

Returneres etter tinglysing til

Selmer Skanska AS
Postboks 1534 Stoa
4856 Arendal

Arendal Komm

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Jnr. 398/02 PE2/22

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0906	Arendal	509	626		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
943049467	Selmer Skanska AS	

02/05285 NJS

19 JUN 2002

509/626

Doknr: 8768 Tinglyst: 17.10.2002 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

025999/02

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	65	BG	13				25				37				49			
2	B	65	BG	14				26				38				50			
3	B	65	B	15				27				39				51			
4	B	65	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 260 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Kommunen, televerk osv. har rett til å ha liggende rør, ledninger og kummer av enhver art, samt rett til vedlikehold og drift

Dato: 10/6-2002

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Roald Rasmussen ROALD RASMUSSEN

ARE ELIASSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 10/6-2002	Roald Rasmussen ARE ELIASSEN, ROALD RASMUSSEN Roald Rasmussen	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
509	626			ARENDAL KOMMUNE

Dato	Stempel og underskrift
9/10-2002	Opplysningsmyndigheten Nils J. Seldal

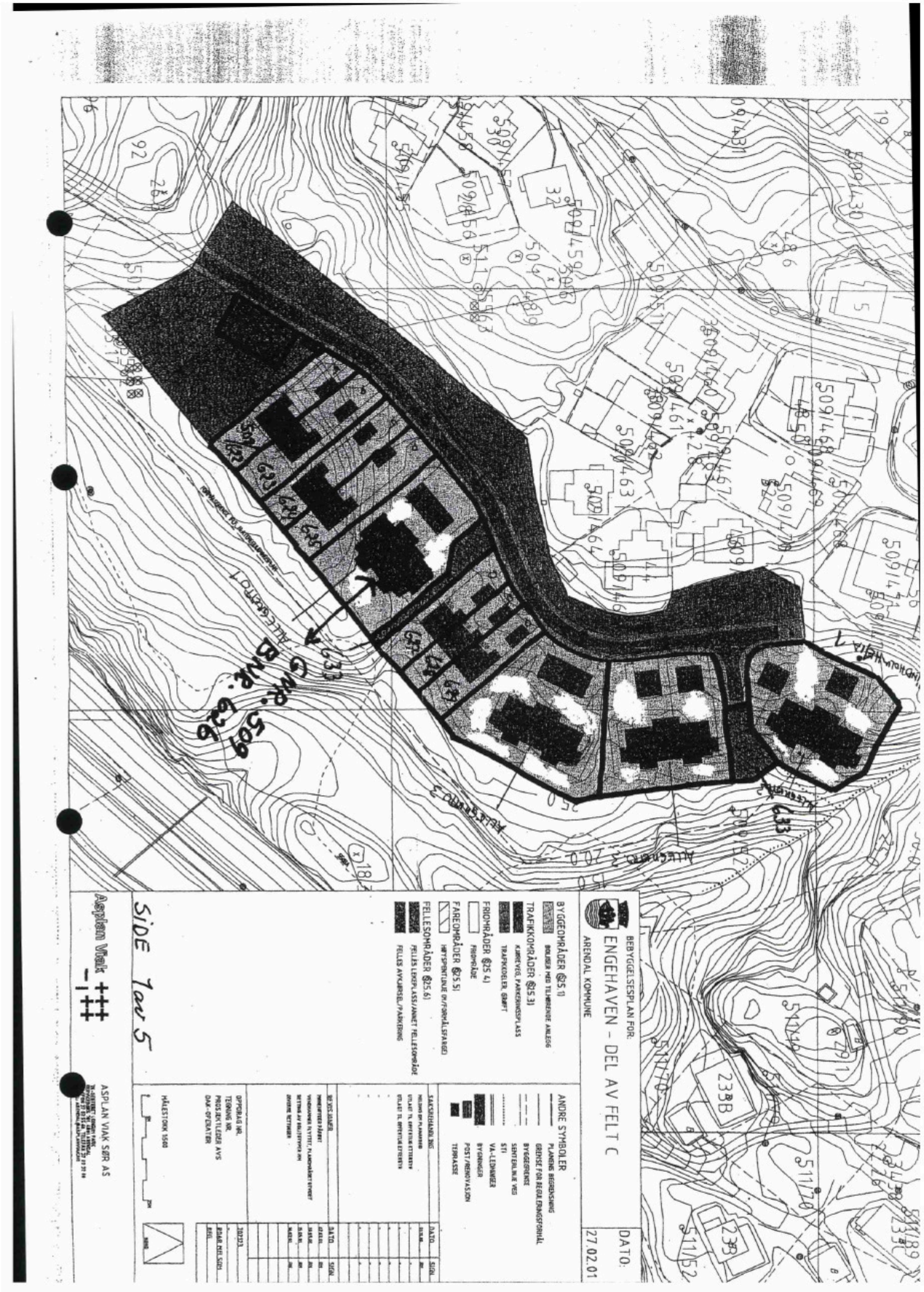
Noter:

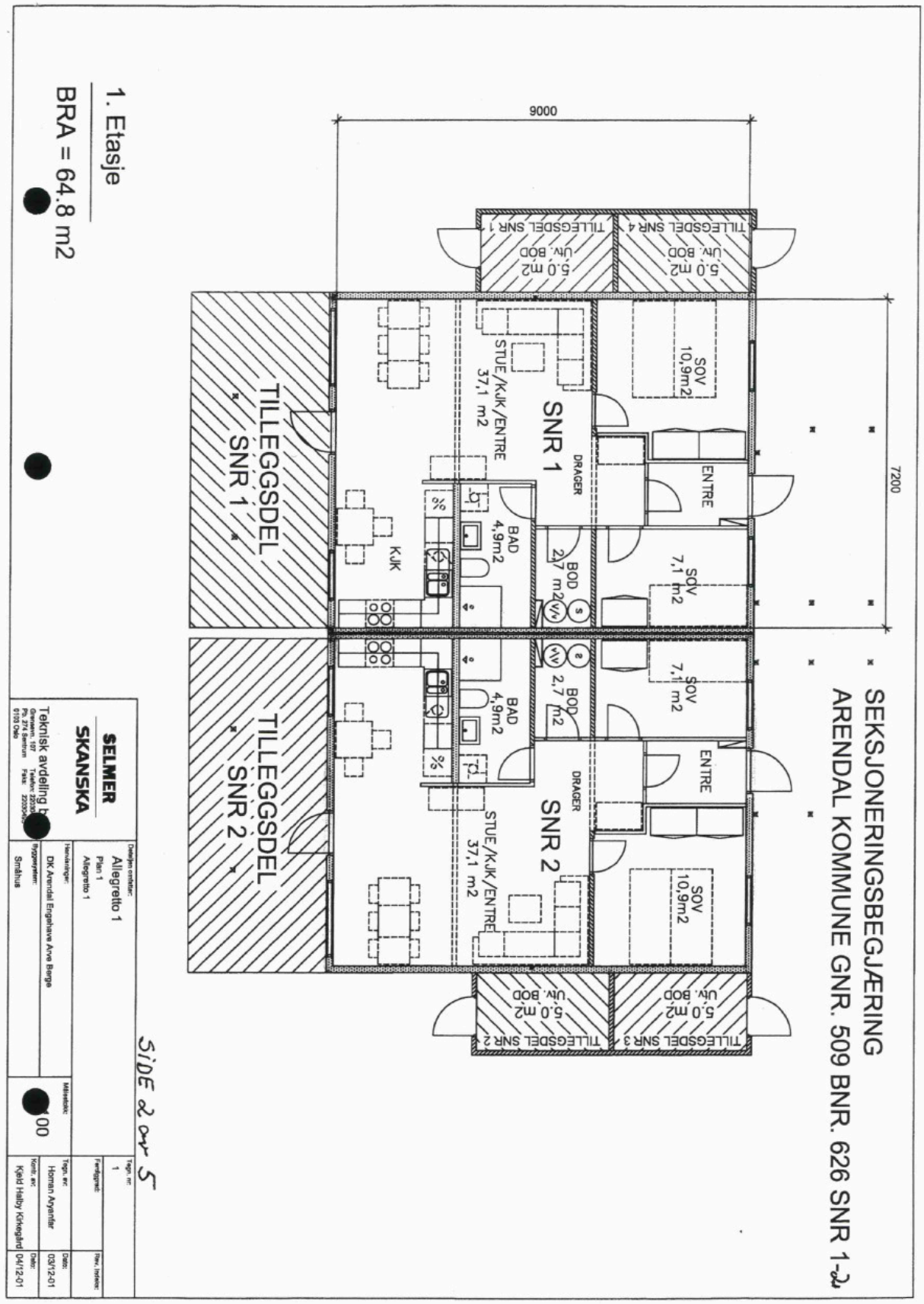
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

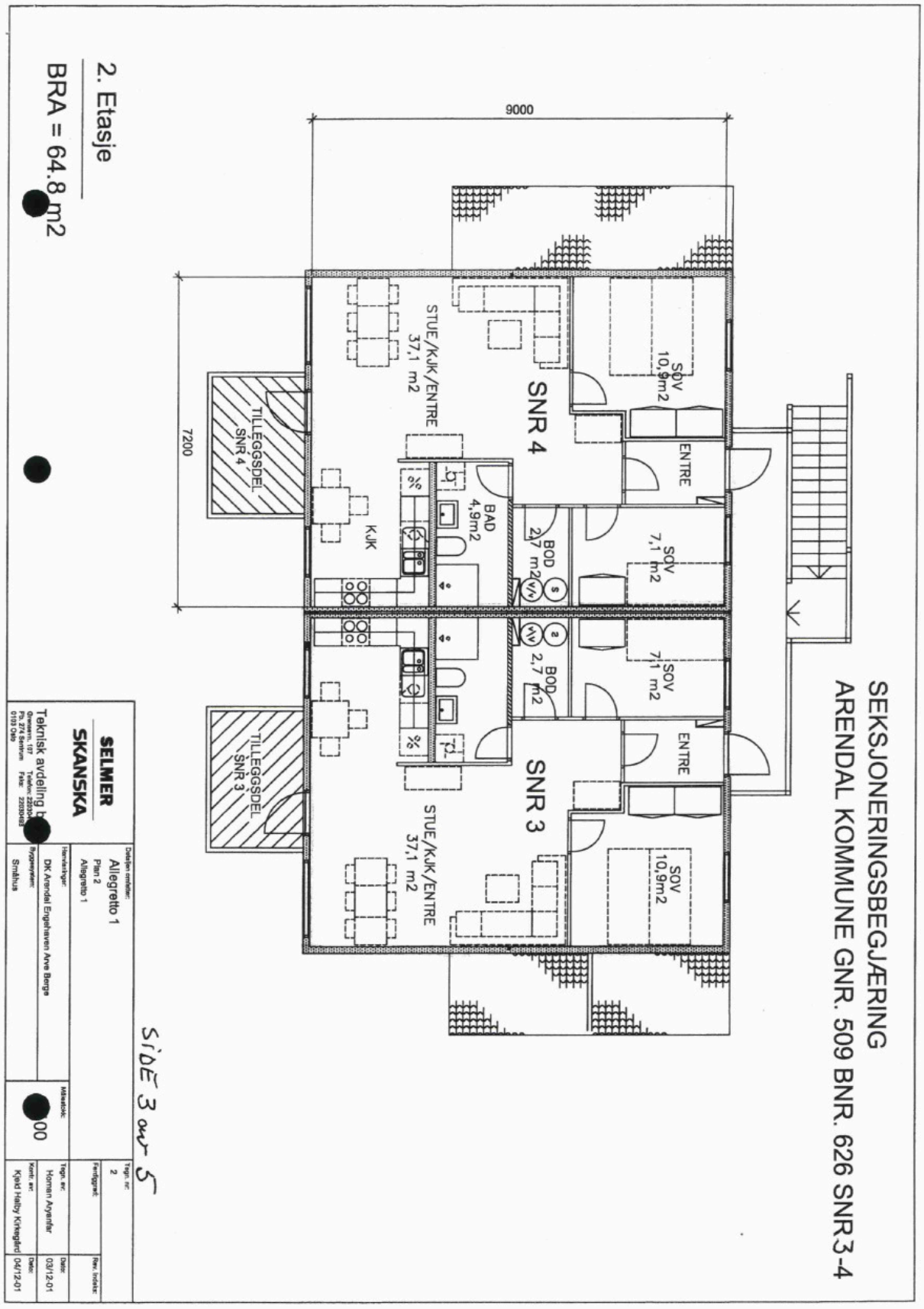
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

TINGLYST
17 OKT. 2002
8768

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10/6-2002	Roald Rasmussen ROALD RASMUSSEN ARE ELIASSEN


BEBYGGELSESPLAN FOR:
ENGEHAVEN - DEL AV FELT C
ARENDAL KOMMUNE
DATO:
27.02.01
BYGGEOMRÅDER (§25.1)
TRAFIKKOMRÅDER (§25.3)
FRIOMRÅDER (§25.4)
FAREOMRÅDER (§25.5)
FELLESOMRÅDER (§25.6)
ANDRE SYMBOLER
SIDE Tav 5
Asplan Viak
ASPLAN VIAK SØR AS


SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 1-2
1. Etasje
BRA = 64.8 m2
9000
7200
TILLEGGSDEL SNR 1
TILLEGGSDEL SNR 2
SNR 1
SNR 2
STUE/KJK/ENTRE 37,1 m2
SOV 10,9m2
SOV 7,1 m2
ENTRE
DRAGER
BAD 4,9m2
BOD 2,7 m2
KJK
5.0 m2 Uly. BOD
SELMER SKANSKA
Allegretto 1
Plan 1
Allegretto 1
DK Arendal Engahave Arve Berge
Småhus
Tegn. nr: 1
Fortløpend:
Tegn. av: Homan Aryenfar
Dato: 03/12-01
Kontr. av: Kjetil Hatby Kirkegård
Dato: 04/12-01
SIDE 2 av 5


SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 3-4
2. Etasje
BRA = 64.8 m2
9000
7200
SNR 4
SNR 3
STUE/KJK/ENTRE
37,1 m2
SOV
10,9m2
ENTRE
SOV
7,1 m2
BAD
4,9m2
BOD
2,7 m2
KJK
TILLEGGSDEL
SNR 4
TILLEGGSDEL
SNR 3
SELMER
SKANSKA
Teknisk avdeling b
Allegretto 1
Plan 2
Allegretto 1
DK Arendal Engelhaven Arve Berge
Småhus
Holman Arjenflor
Kjøkkl Hallby Kirkegård
03/12-01
04/12-01
SIDE 3 av 5

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 1-4

SELMER SKANSKA

Teknisk avdeling bolig

Postadresse: Postboks 6163 Oslo
Besøksadresse: Ryenstuveien 167
Telefon: 22
Faks: 22

Detaljen omfatter:
Allegretto 1
Fasade 1
Allegretto 1

Hjemmelshaver:
DK Arendal Engelhaven Arve Bjerga

Byggesystem:
Småhus

Målestokk: 1:100

Tegn. nr: 3
Ferdigattest:
Rev. tidlig:

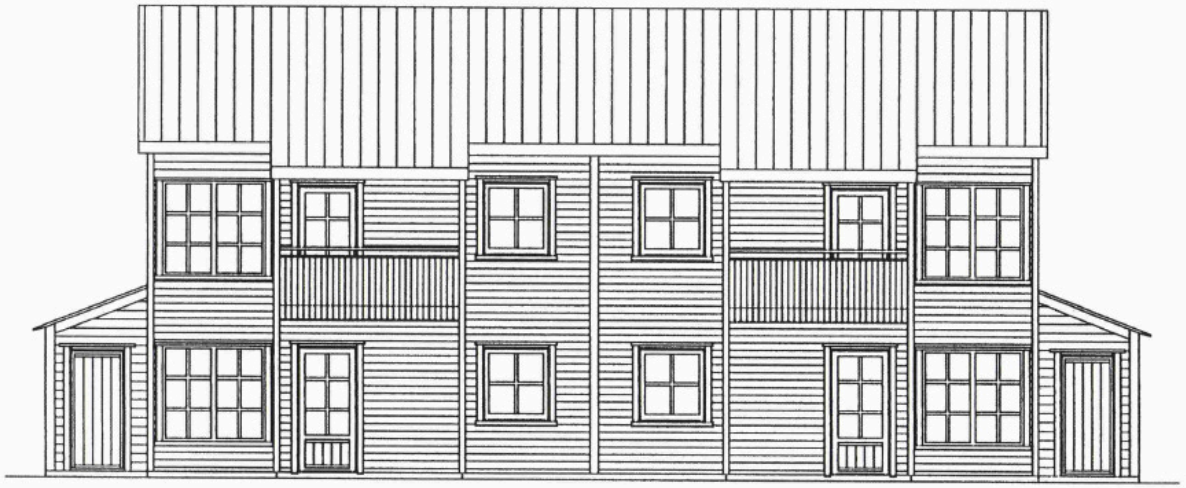
Tegn. av: Homan Aryanfar
Dato: 28/11-01

Kontr. av: Kjeld Hatby Kirkegård
Dato: 03/12-01

SIDE 4 av 5

Attestert kopi av dok.nr. 2002/8768/36
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 08:55
Kartverket

SEKSJONERINGSBEGJÆRING
ARENDAL KOMMUNE GNR. 509 BNR. 626 SNR 1-4



SIDE 5 av 5

SELMER SKANSKA

Teknisk avdeling bolig
Grensevn. 107 Telefon: 220304
Pb. 274 Sentrum Faks: 220305
0103 Oslo

Detaljen omfatter: Allegretto 1, Fasade 2, Allegretto 1		Tegn. nr: 4	
		Ferdigattest:	Rev. indeks:
Henvisninger: DK Arendal Engehaven Arve Berge	Målestokk: 1:100	Tegn. av: Homan Aryanfar	Dato: 03/12-01
Byggesystem: Småhus		Kontr. av: Kjeld Halby Kirkegård	Dato: 03/12-01

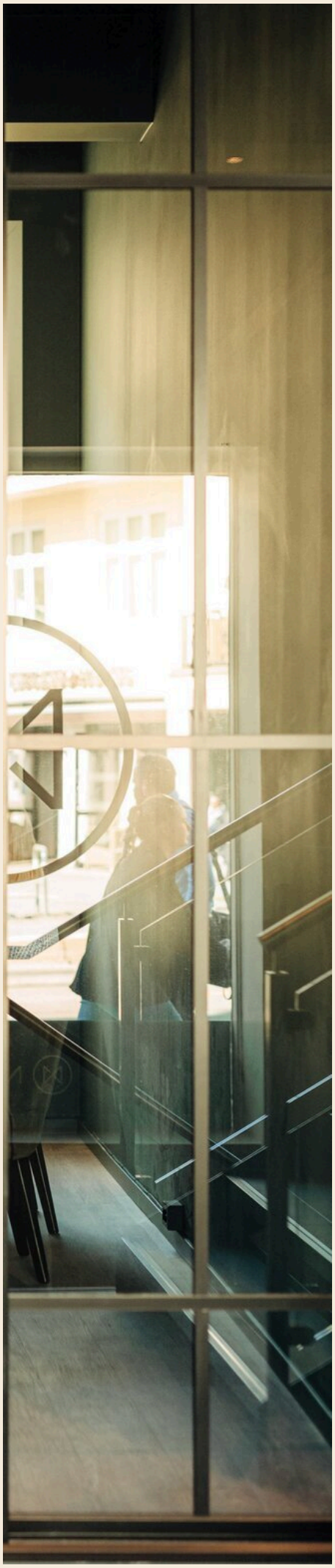
Velkommen til

Nordvik Arendal

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 39-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vindholmheia 9D 4842 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 509, bnr 626, snr 4 (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