NORDVIK

Sandstøheia 20

5 soverom | 216 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sandstøheia 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Vedlegg
80	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig familiebolig med flott sjøutsikt - 5 soverom - Gode solforhold - Garasje - Sjønære omgivelser - Fine uteområder

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 340,-**
Totalpris	**6 448 340,-**
BRA-i	**216 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

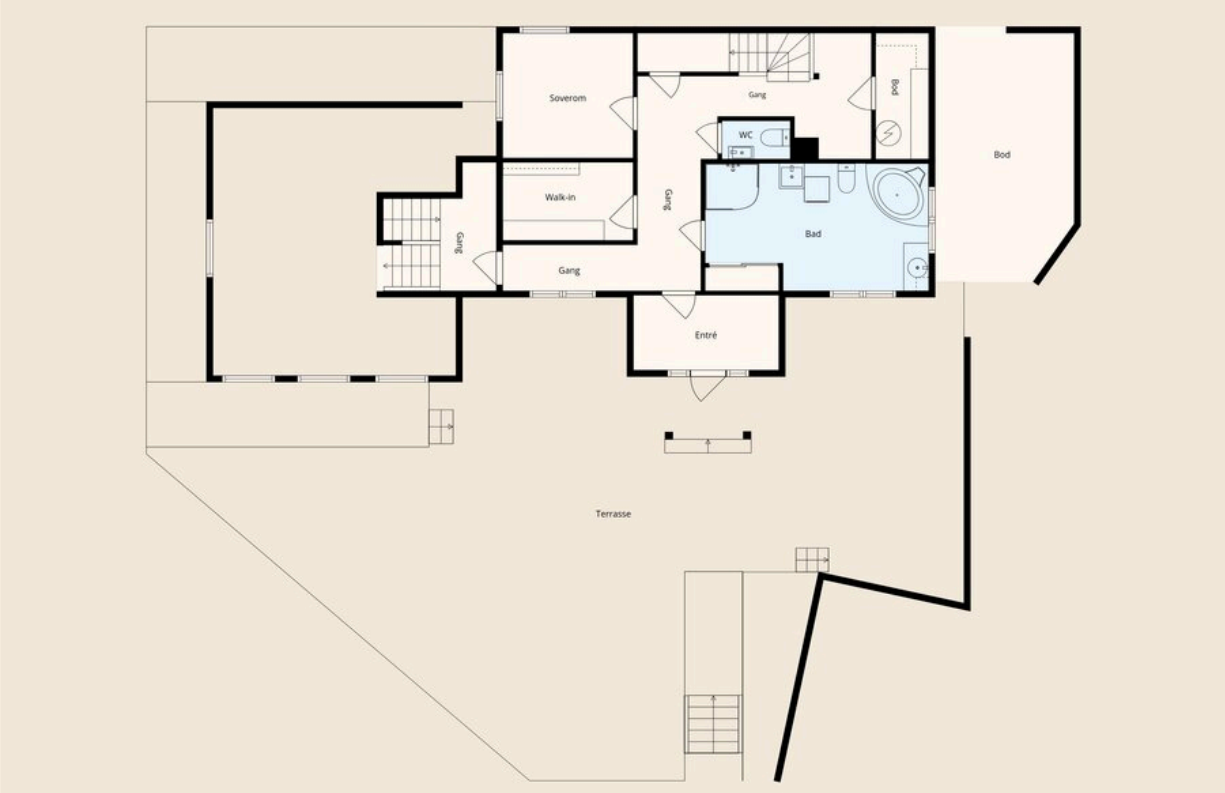
Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Sandstøheia 20!

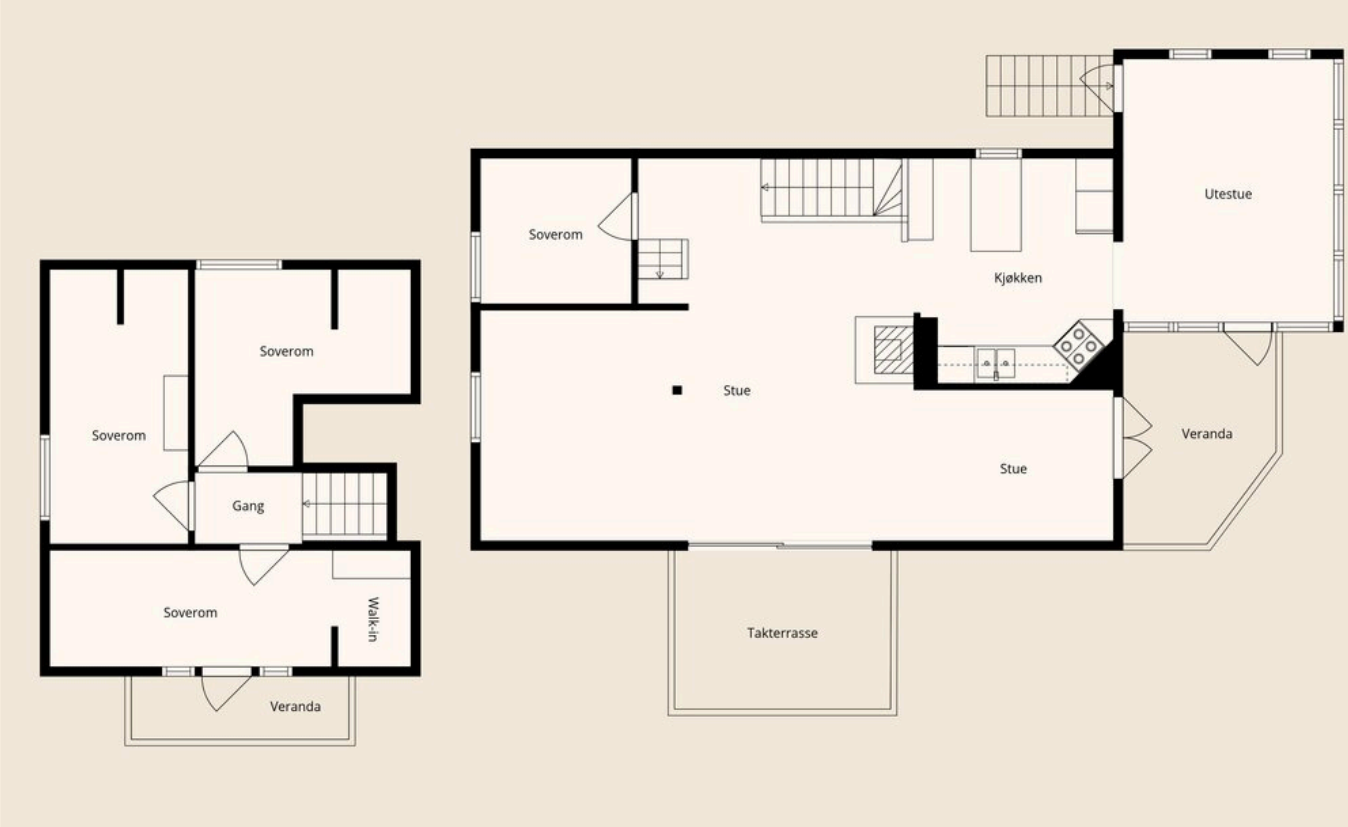
Innholdsrik familiebolig i veletablert nabolag på Kongshavn. Eiendommen fremstår pent opparbeidet med flotte uteområder, natursteinsmurer, beplantning og belegningsstein. Fine terrasser med plass til sittegrupper og medfølgende jacuzzi. Innholdsrik planløsning med bl.a. 5 soverom og 2 stuer. Fra flere av rommene er det adkomst til veranda/ terrasse med flott utsikt til Tromøysund. Sjønære omgivelser med bl.a. kort vei til fin sandstrand og ellers fine turområder langs kyst og i skog. Stor innkjørsel med beleggningsstein og garasje med lagring på loft. Kort vei til barnehage, dagligvare og skole.

- Svært gode solforhold
- 5 soverom og 2 stuer
- Sjønære omgivelser
- Nydelig utsikt
- Varmepumpe
- Garasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm





2. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm




















































YONEX















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
39-0199/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr 202, bnr 329 i Arendal kommune

Selgere
Andre Sandberg
Guri Monserud

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 468 040,- (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
1997

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 216 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 247 kvm
TBA: 116 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Vindfang, gang, garderobe, WC, bad, soverom, mellomgang, stue, bod.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 96 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Gang, 4 soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasjeplass.
Total BRA: 23 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Lekestue
Total BRA: 8 kvm.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold, med sol fra morgen og gjennom dagen. På sommeren kan solen nytes helt frem til ca. kl. 22.25.

Innhold
Enebolig
1. etasje: Vindfang, gang, garderobe, WC, bad, soverom, mellomgang, stue og bod.
2. etasje: Gang, 4 soverom, stue og kjøkken.

Standard
Enebolig
1. etasje:
Entré:
Inngangspartiet har fliser på gulvet og etablert skyvedørsgarderobe til oppbevaring.

Bad:
Fra gangen kommer du inn til bad og vaskerom. Fliser på vegger og gulv. Vanlig standard på baderomsinnredning

som består av vask, klosett, hjørnekar, kabinett, kum og avløp til vaskemaskin.

Toalettrom:
1.etasje har eget toalettrom. Komplett flislagt.

Soverom:
Soverom med plass til seng og nattbord. Det er etablert walk-in-closet i rommet ved siden av. Dette har inngang fra gangen.

2. etasje:
Kjøkken:
Lyst kjøkken med frittstående hvitevarer. Speilfronter, parkett på gulv og kjøkkenøy som kan fungere som en spiseplass.

Stue:
Boligen har en romslig stue med utgang til veranda og terrasse. Vedovn som gir en lun stemning, og varmepumpe installert. Eget spiseområde med nydelig utsikt. Fra stuen står det trapp opp til hemsen.

Tilbygg:
I tilbygget er det innredet med 3 soverom oppe og kjellerstue med vedfyring nede.

Parkering
Parkering på egen tomt med belegningssteinsbelagt parkeringsplass samt garasje med mulighet for elbillading.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:

2005: Peis med innsats i stue oppe.
2010, Påbygg 1: Tre soverom og kjellerstue med ny vedovn.
2011: Panelert tv-stue oppe i 2011.
2017: Laget kjøkkenøy med steinplate.
2017, Påbygg 2: Utestue.
2015/2023: Eikegulv i innergang og panelerte vegger.
Ca. 2019: Uteområdet er oppgradert med steinmurer, steintrapp, Herregårdstein rundt huset og på parkeringsplass. Store treplattinger i Royal.
2024: Satt inn Daikin varmepumpe.Toalett pusset opp.
2025: Gang pusset opp.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2004
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1870967 Forsikret i: Jernbanen forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Gjeste toalett totalrenovert 2024, egeninnsats
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg 3 soverom og kjellerstue bygget av Konsmo i 2010, Hagestue bygget 2017, Bygget 2 stk terrasser med Royal plank i 2019.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås drenerte rundt påbygg 2010.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Lagt inn el-bil lader og kabel fra boblebad, usikker på når. Hele det elektriske anlegget ble kontrollert av Tilsynet AS på vegne av Glitre Nett i 2025 uten feil.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konsmo påbygg 2010.

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: Sprekk under badekar.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har sett sukkermaur i kort periode på badet

Offentlige forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei
Eventuell kommentar: Blir gjort en tilstandsrapport av fagmann 10/8-26.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Hagestue.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

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:

Bygningsbeskrivelse enebolig:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring:
Byggegrunn er ukjent. Grunnmur virker ok.
Grunnmursplate montert på murens tilbakefylte sider.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk:
Terrenget er flatt rundt boligen, nedløp ledes i rør.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng:
Terrasse side vest 2. etasje er over innvendig rom, lufting av konstruksjonen er fra gesimser. Undertekking ikke inspisert. Kun delvis tilgang til bjelkelag på div. terrasser.

Yttervegg:
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører:
Vinduene er i tre og noen plast med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Vinduer i mur mangler beslag i bunnen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.
Ytterdører er i tre og noen i plast, har vanlig elde mht. alder.

Yttertak:
Taket er av type halvvalm, ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Tekking er med betongtakstein, undertak består av plater. Beslag over tak virker ok på utforming. Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Stigetrinn montert, snøfangere mangler. Pipe er halvbeslått over tak. 2 stk. takvindu side øst og vest, har innvendig gamle fuktmerker i karmen og glass er punktert.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
Vegger i mur, påforet i de fleste rom. Himling er med plater/panel. Gulv i betong, påforet i de fleste rom.
Synlige murvegger i U- etasjen til den opprinnelige delen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Grunnmursplate montert på murens tilbakefylte sider.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon pga. alder og fukt målt innvendig.

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, nedløp ledes i rør.
Årsak: Terrengforhold, skal iht. NS-3600 være fall ut i fra vegg.
Konsekvens: Kan oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

- Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 2
Vinduene er i tre og noen plast med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Vinduer i mur mangler beslag i bunnen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Kan renne inn vann under karmen.

- Yttertak
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys,TG 2
2 stk. takvindu side øst og vest, har innvendig gamle fuktmerker i karmen og glass er punktert.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Hovedsakelig estetisk.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Synlige murvegger i U- etasjen til den opprinnelige delen. Her er i bunnen av vegg øst og gulv ute ved nevnte vegg målt fukt over akseptabel grense. Er synlig i bod syd-øst. Hulltaking utført i stue nord U- etasjen ved vegg øst, er påforet med isolasjon og panel. Bunnen av mur her er også fuktig.
Årsak: Alder og slitasje på dreneringen.
Konsekvens: Vil på sikt eskalere før eventuelt drensrør spyles.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom (bad og vaskerom), Bad U- etasjen
Samlet vurdering:,TG 3
Slik rommet fremstår pr. i dag mht. alder og kommentarer er det nå iht. NS-3600 moden for renovering.
Årsak: Alder.
Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tette overflater.
Tiltak: Renovere rommet.
Estimert kostnad: 350 000 kr

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-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 av snøfangere.
Konsekvens: installasjoner. Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske
Tiltak: Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

-Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik: Rekkverk mangler på vegg.
Konsekvens: Manglende montering av rekkverk medfører risiko for fallskader ved bruk.
Tiltak: Montere rekkverk.

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Deler av kledning side øst mangler musebånd.

Radon:
Beskrivelse
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.
Vurdering / Avvik mA.2.14.1 Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap kan følge med.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming og to vedovner. Installert varmepumpe.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 971,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 591,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 075,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

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

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

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

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

Forsikring
Jernbanen forsikring
Polisenr: 1870967

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 730 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Kommunens grunnkart viser at et mindre hjørne av hagestuen ser ut til å ligge over registrert eiendomsgrense.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sandstøheia 20 ligger i naturskjønne og sjønære omgivelser. Området er kjent for sine flotte solnedganger og utsikt mot Tromøybrua, som gjør seg spesielt godt i kveldsmørket når byens lys speiler seg i horisonten. Roen i området gir gode forhold for naturopplevelser som havbris og fuglekvitter, med minimal trafikkstøy.

Nabolaget preges av en god blanding av aldersgrupper, og fremstår som et stabilt boligfelt med lite utskiftning over tid. Både etablerte familier og yngre tilflyttere bor i området, og det beskrives som et rolig og hyggelig nabolag.

I nærområdet finnes det gode servicetilbud, blant annet en koselig gartneri like i nærheten, to barnehager og skole innen kort gangavstand med gangvei hele veien. Området har et aktivt idrettsmiljø med lysløype, kunstgressbane og mulighet for hesteridning. Det er også kort vei til Tromøy kirke og Raet nasjonalpark ved Hove.

For hverdagsgleder er det kort vei til Spornes kafé, samt spisesteder som Herregården og Bjellanstrand. Gjerstadvannet innbyr til fine turer og bading i ferskvann, og for de som ønsker et aktivt friluftsliv, er det store muligheter for vandring langs kysten, blant annet via gamle postveien ut til Øyna, med svaberg og hav i horisonten. Tromøy menighet har kor for alle aldre, og det finnes også lokal 4H-klubb og vinterbadegruppe med badstumuligheter på Tømmerstø.

Området tilbyr et rikt og variert friluftsliv med turmuligheter i alle retninger – blant annet den populære runden rundt Gjerstadvannet med utsiktspunkt på Romsåsen, samt en kortere kystrunde på rundt 2,5 km. Dyrelivet er også en del av opplevelsen, med regelmessige observasjoner av rådyr i nærområdet. Kun fem minutter med bil ligger en 18 km lang lysløype som er i bruk hele vinteren.

Offentlig kommunikasjon
Sandnesøyren bussholdeplass ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon ca. 16 minutter med biltransport.
Kristiansand Kjevik ca. 1 time og 2 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Kongshavn barnehage (1–5 år) ca. 10 minutter i gåavstand.
Fabakken barnehage (1–6 år) ca. 13 minutter i gåavstand.
Sandnes barnehage (0–5 år) ca. 21 minutter i gåavstand.

Skole:
Sandnes skole (1–7 kl.) ca. 19 minutter i gåavstand.
Roligheden skole (1–10 kl.) ca. 10 minutter med biltransport.

Videregående skole:
Arendal vgs – Mølleheia ca. 17 minutter med biltransport.
Arendal videregående skole ca. 20 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg og garasje datert 03.09.1999.

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 tegninger på eiendommen datert 03.08.1999. Det er gjort endringer i underetasjen, hvor tidligere godkjent soverom er omdisponert til gang og walk-in-closet. Kun et av soverommene i 1. etasje er etablert. Det foreligger ikke fasadetegninger fra byggingen i 1999.

Det foreligger tegninger på garasje datert 09.12.1997. Disse stemmer overens med dagens løsning.

Det er oppført tilbygg på eiendommen i 2010 hvor det foreligger byggemeldte tegninger. Det fremgår ikke hvilken bruk/rominndeling som er godkjent for 2. etasje, da disse ikke er merket. Området er i dag 3 soverom. I dialog med kommunen rundt etableringen svarer også kommunen at tilbygg aksepteres over 1 etasje med et bebygd areal på 39 kvm. Tilbygget er over 2 etasjer (slik som byggemeldte tegninger viser) og et større areal. Daværende melding ble akseptert som mindre byggearbeider med overnevnte uttalelse og det foreligger i den forbindelse ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget.

Det er også oppført et tilbygg/utestue i 2017, det foreligger ikke tegninger eller godkjenninger for dette i tilgjengelig dokumentasjon.

Det foreligger ferdigmelding på vannmåler datert 09.04.2015.
Det foreligger ferdigmelding på vann og avløp datert 02.05.1997.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan
Formål: Uregulert

Kommuneplan
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Hensynssone kommuneplan: angitt hensynssone.

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:

4203/202/329:
21.05.1992 - Dokumentnr: 3447 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:143
Bestemmelse om veg
Betyr: Rett til adkomstvei.

12.06.2018 - Dokumentnr: 876066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:202 Bnr:143
Forliksavtale sak nr. 16-050120TVI-AUAG.
Betyr: Avtale om veirett til eiendom 202/143 (Sandstøheia 22, 4812 Kongshavn).

16.08.2026 - Dokumentnr: 929532 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

4203 - 202 / 143
1970/5161-1/36 Bestemmelse om veg
12.10.1970 Bestemmelse om gangsti.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som

ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 610,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - fakt. direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 122 710,- 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. 3 625,-.

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 26. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

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.

Sandstøheia 20

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	10 min 6.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 10.7 km

Offentlig transport

Sandnesøyren Linje 102	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 9.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

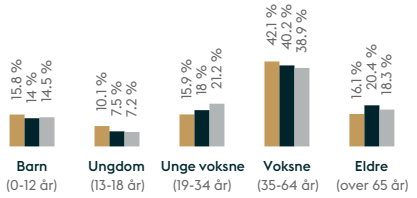
Barnehager

Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	10 min 0.9 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Sandnes barnehage (0-5 år) 29 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn	12 min
Coop Extra Tromøytunet	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongshavn	2 020	895
Arendal kommune	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fabakkheia - Nærmiljøanl., Gru...	14 min
Sandnes idrettsanlegg	19 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min

«Dette nabolaget tror jeg er det beste i hele Norge, for alle i nabolaget har god kjemi og masse å snakke om :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Sandstøheia 20

4812 Kongshavn

Gnr: **202** Bnr: **329**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *384857*
Opprettet: *10.08.2026*
Utskrift: *14.08.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål

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

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter

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

Grunnlag og metode

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

Omfang og begrensninger

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

Tilstandsgrader

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

Kostnadsanslag

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

Forutsetninger

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

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

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

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

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

Ansvar og bruk

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

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

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

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

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

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

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

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

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

Videre undersøkelser

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

Gyldighet

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

Øvrige forhold

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

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

TG 1
24 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.3 Grunnmur

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

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak

A.3.18.2 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

Toalettrom - U- etasjen

A.2.3.1 Overflater – Vegger

A.2.3.1 Overflater – Himling

A.2.3.2 Overflater – Gulv

A.2.3.3 Ventilasjon

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken - 1. etasje

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG 2
7 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

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer

Yttertak
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

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

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad U- etasjen
Samlet vurdering: **350 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **350 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhøre bygninger beliggende på en solrik tomt med utsikt. Boligen er påbygd i 2 omganger både side nord og syd.

Utvendig har bygningen nå vanlig elde mht. alder og her må dreneringen holdes under oppsikt pga. fukt målt innvendig.

Innvendig er det badet i U- etasjen som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

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 av snøfangere.

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

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

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Rekkverk mangler på vegg.

Konsekvens:
Manglende montering av rekkverk medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere rekkverk.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Andre Sandberg
Guri Monserud

Rekvirert dato: 06.08.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Guri Monserud

Besiktigelsesdato: 11.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 Kongshavn **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
202	329

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Guri Monserud
Andre Sandberg

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.	06.08.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1997		
	2010	Tilbygg nord.
	2017	Tilbygg syd.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		103	96
1. etasje		113	20
	Sum:	**216**	**116**
	Sum BRA:	**216**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Vindfang, gang, garderobe, WC, bad, soverom, mellomgang, stue, bod. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, 4 soverom, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		23
	Sum BRA:	**23**

Romfordeling

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

Lekestue

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		8
	Sum BRA:	**8**

Romfordeling

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur virker ok.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Grunnmursplate montert på murens tilbakefylte sider.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Usikker fremtidig funksjon pga. alder og fukt målt innvendig.

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

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, nedløp ledes i rør.

Årsak:
Terrengforhold, skal iht. NS-3600 være fall ut i fra vegg.

Konsekvens
Kan oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

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

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
Terrasse side vest 2. etasje er over innvendig rom, lufting av konstruksjonen er fra gesimser. Undertekking ikke inspisert.

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Kun delvis tilgang til bjelkelag på div. terrasser.

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 og noen plast med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.
Vinduer i mur mangler beslag i bunnen.

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

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens
Kan renne inn vann under karmen.

TG 1

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

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type halvvalm, ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

TG 1

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak består av plater.

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 og nedløp 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 halvbeslått over tak.

TG 2

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys
2 stk. takvindu side øst og vest, har innvendig gamle fuktmerker i karmen og glass er punktert.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Hovedsakelig estetisk.

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

Vurdering / Avvik

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

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling er med plater/panel.

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

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Synlige murvegger i U- etasjen til den opprinnelige delen. Her er i bunnen av vegg øst og gulv ute ved nevnte vegg målt fukt over akseptabel grense. Er synlig i bod syd-øst.

Hulltaking utført i stue nord U- etasjen ved vegg øst, er påforet med isolasjon og panel. Bunnen av mur her er også fuktig.

Årsak:
Alder og slitasje på dreneringen.

Konsekvens
Vil på sikt eskalere før eventuelt drensrør spyles.

Bilder



Hulltaking.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad U- etasjen

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad i 1997.

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser, mangelfull utførelse på inndeling.

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

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser hvor flere er knekt, en del har liten limdekning og stedvis noe ujevn overflate. Er å regne for flatt, har litt underhøyde ved dør.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Eventuelt primer/membran, har nå passert halve levetiden.

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

A.2.1.5 Ventilasjon
Ventiler i vegg.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, hjørnekar, kabinett, kum 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. rommet står for renovering.

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 3

Samlet vurdering:
Slik rommet fremstår pr. i dag mht. alder og kommentarer er det nå iht. NS-3600 moden for renovering.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Kan ikke lenger garantere tette overflater.

Anbefalt tiltak:
Renovere rommet.

Estimert kostnad:
350 000,-

Toalettrom U- etasjen

Pkt. A.2.3

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.3.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

A.2.3.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

A.2.3.3 Ventilasjon
Ventil i vegg.

TG 1

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Vann og avløp er i plast og kobber.

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

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

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med parkett.

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

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

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er med speil fronter.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.10.1 Innvendige trapper**
Trapp syd-øst er av type sving.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

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

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2 **A.2.13.1 Vannledninger**
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad U- etasjen.

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 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à nyere dato montert i bod syd-øst.

TG 0

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe i fra 2024.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Oppsummering av skadedyr og fuktkrevende insekter

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning:
Deler av kledning side øst mangler musebånd.

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?		
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?		
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?		

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?		

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ja	2025, ingen dokumentasjon fremlagt.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ikke relevant	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Ja	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ja	
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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 63 ampere, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Bilder



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

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Garasje

Byggeår 1997

Grunnmur:
Mur er i betong. Gulvet er i betong, har litt ru overflate.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler topplist.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Lekestue

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Lekestue

Byggeår ca. 1998.

Grunnmur:
Mur er fundamenter i Leca. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type halvvalm. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Signatur

Signatur

Rykene - 14.08.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Guri Monserud	9578-5997-4-276417	2026-08-06 21:33:08
Andre Sandberg	9578-5995-4-612645	2026-08-06 21:30:04

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Andre Sandberg, Guri Monserud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2004

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: 1870967
Forsikret i: Jernbanen forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Gjeste toalett totalrenovert 2024, egeninnsats

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg 3 soverom og kjellerstue bygget av Konsmo i 2010, Hagestue bygget 2017, Bygget 2 stk terrasser med Royal plank i 2019,

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandås drenerte rundt påbygg 2010

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Lagt inn el-bil lader og kabel fra boblebad, usikker på når. Hele det elektriske anlegget ble kontrollert av Tilsynet AS på vegne av Glitre Nett i 2025 uten feil

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konsmo påbygg 2010

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk under badekar

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har sett sukkermaur i kort periode på badet

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Blir gjort en tilstandsrapport av fagmann 10/8-26

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Hagestue

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0199/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andre Sandberg	**2026-08-06**	**Guri Monserud**	**2026-08-06**

Identifikasjon

Andre Sandberg

Identifikasjon

Guri Monserud

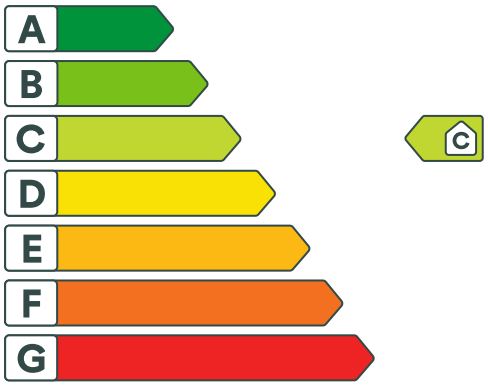
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330893**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8825025**
Gårdsnummer **202**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **216,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **216,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,85 kWh/m²	**33 358 kWh**



Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN

Detaljering

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



Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.:	202	Bnr.:	329	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sandstøheia 20, 4812 Kongshavn					Dato:	16.08.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	19 228,28,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	8 075,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

ARKIV

Kommune

Arendal

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Tiltakshaver (navn, adresse)

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sundstrøkheia 70	202	329		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg - enebolig

Vedtak fattet av | Vedtak dato | Saksnr

Dato sluttkontroll | Kontrollansvarlig

Merknader

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

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

L00PQ / 35272862 Geomatikk

202/329 Ferdig 1999-08-30 8725675

Underskrift

Sted: Arendal | Dato: 3/4-99 | Stempel/underskrift

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Trykt på selvkopierende papir

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	09.04.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	I KJELLER VED INNTAK.		
Tekst / kommentar:			

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune)

ARENDAL

Byggeplass (adresse)

SANDSTEHEIA 20
4842 KONGSHAVN

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	202	329	

Eier/fester av tomt

BJØRN INGEBRIGTSEN

Adresse: SANDSTEHEIA 20 Tlf. 94474324

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: Dato 2/5-97. ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

VANN 2AVLØP ER TILKOBLET FELLESLEDNING INN TIL NABOTOMT, EIER MORTEN CHRISTIANSEN. DEN SISTE TILKOBLINGEN MELLOM TIDL. INST. LEDNINGSNETT ER FORETATT PÅ PRIVAT GRUNN. STIKKRUM ER MONTERT, DET VISES FOR ØVRIG TIL BREV FRA ARENDAL KOMMUNE DAT. 4. DES. 1996 OG VART SVARBREV AV 13. DES. LEDN. ER TIDL. INNSIDERT.

Sted, dato: ARENDAL 2/5-97

Autorisert rørleggers underskrift: KNUT SVALESEN RØRLEGGER & VVS AS, BENDIKSKLEV 4, 4800 ARENDAL, TELEFON 37 02 57 00

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: ARENDAL KOMMUNE TEKNISK ETAT — De utførte installasjoner ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh. HT
Saksnr. 9610015
-9 MAI 1997
Avd: VA
Ark.kode P 202/329
Ark.kode S M06
J.nr. 97027665
Dok.nr.
Kassasjon

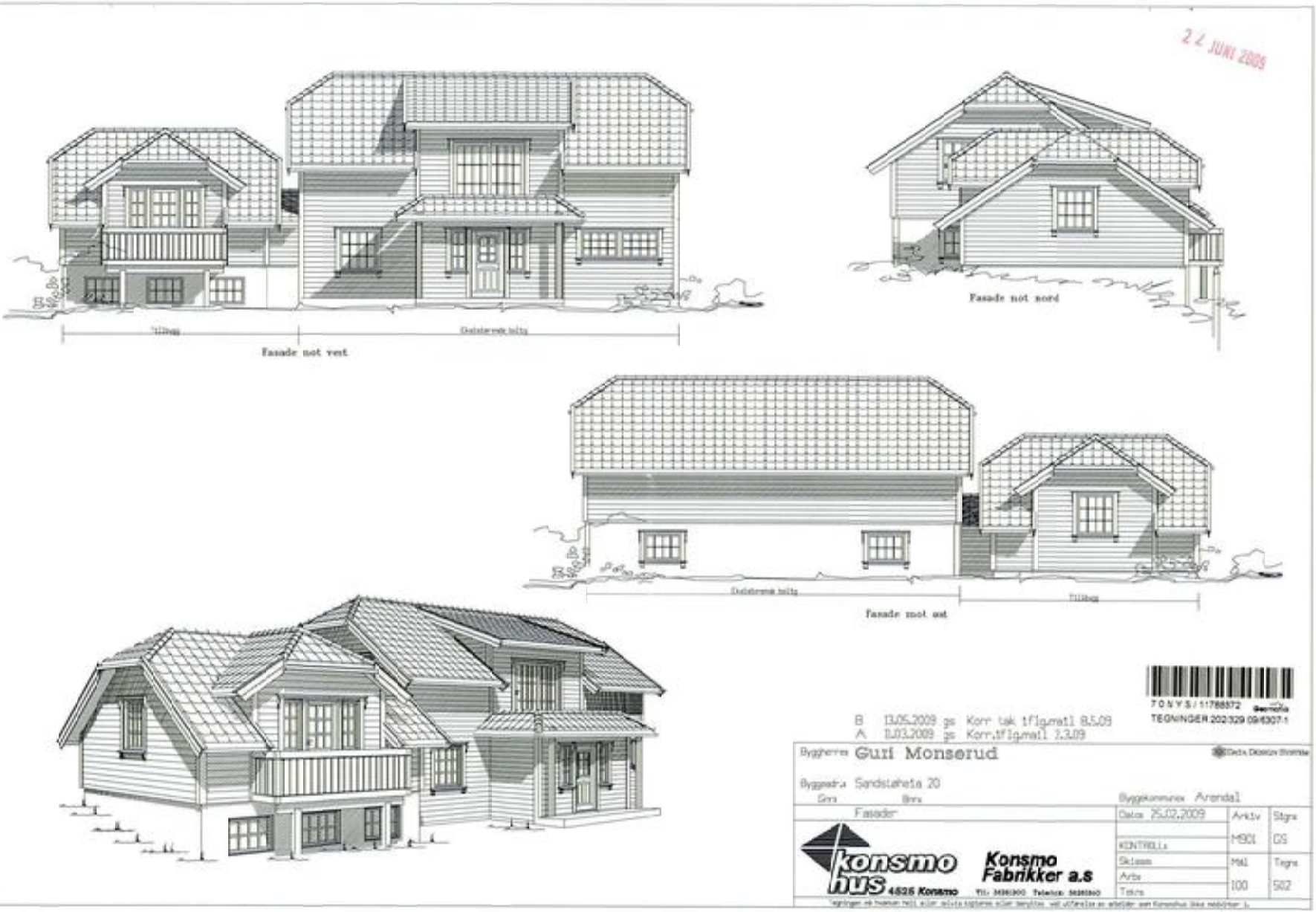
oOGWN
8825025 202/329 Fer

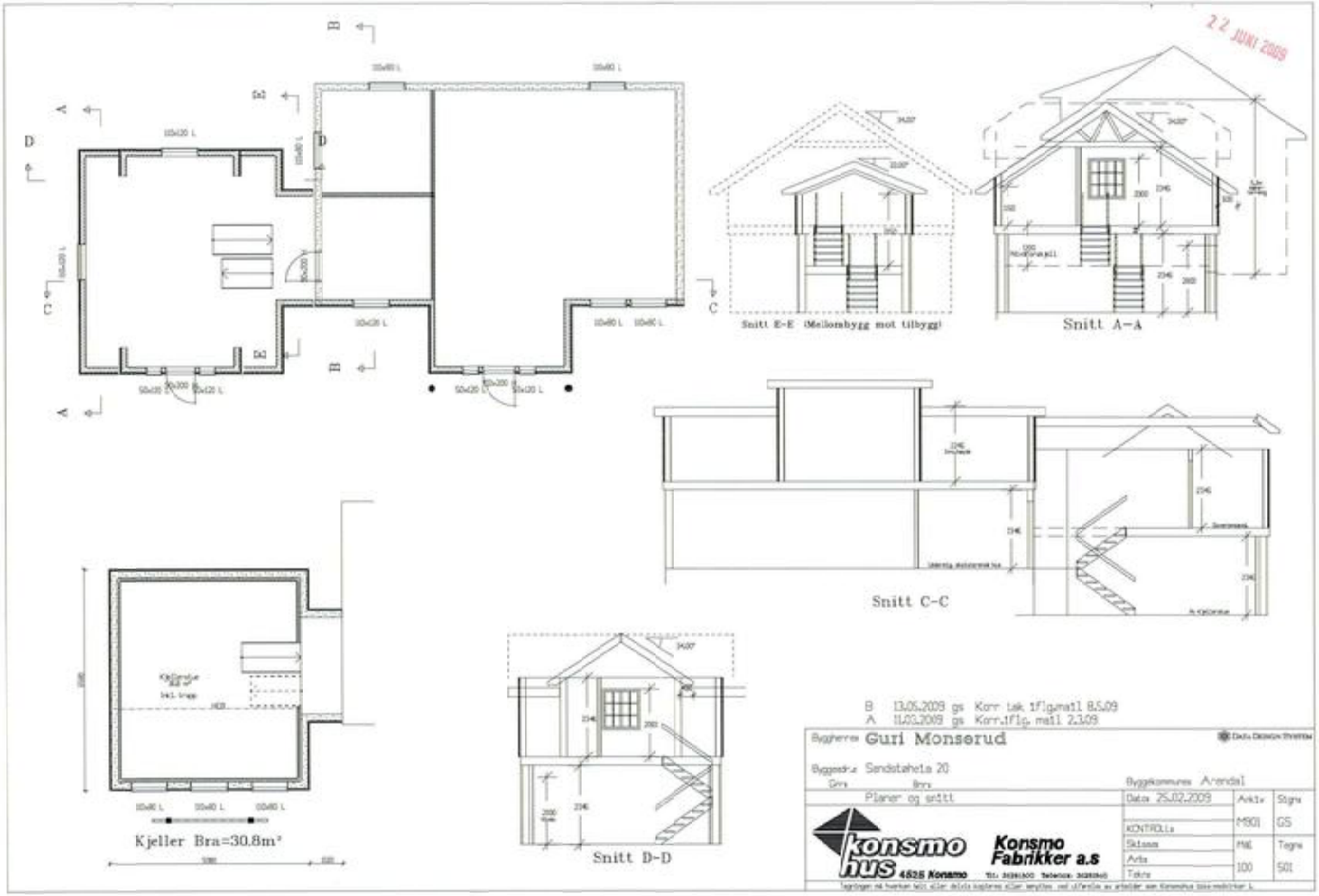
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

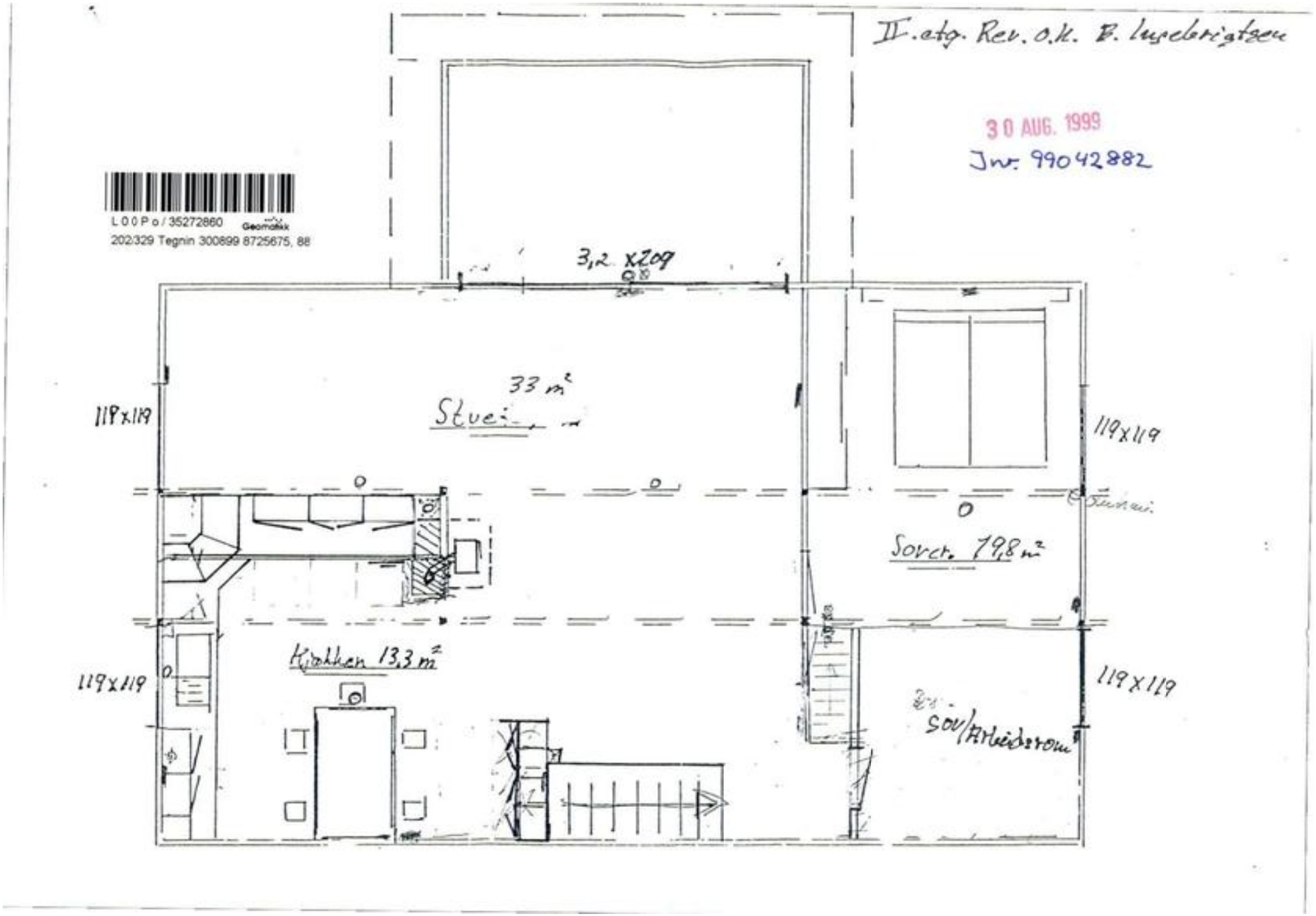
Sted, dato

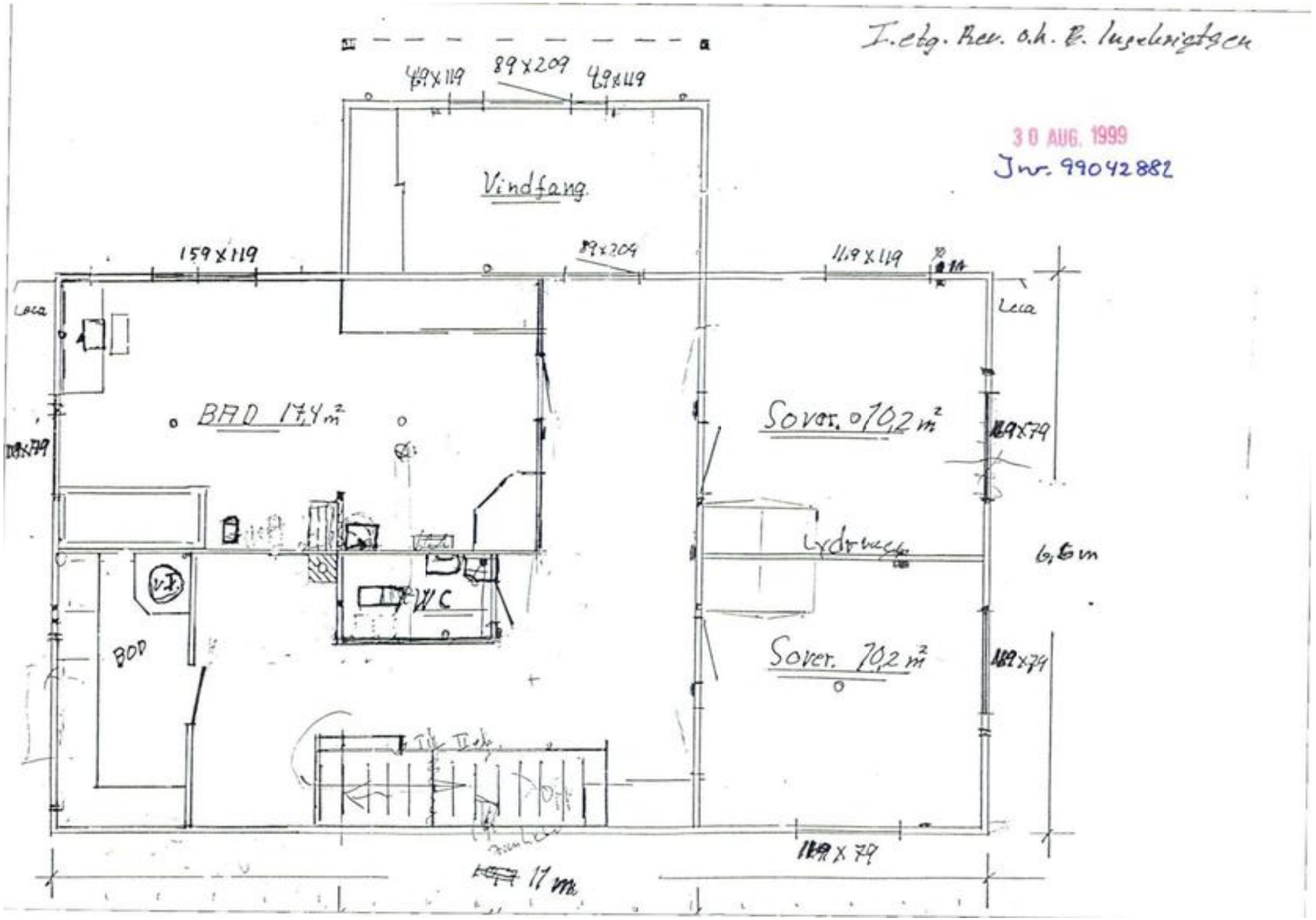
Underskrift: H Tveiteraas 14/5-97

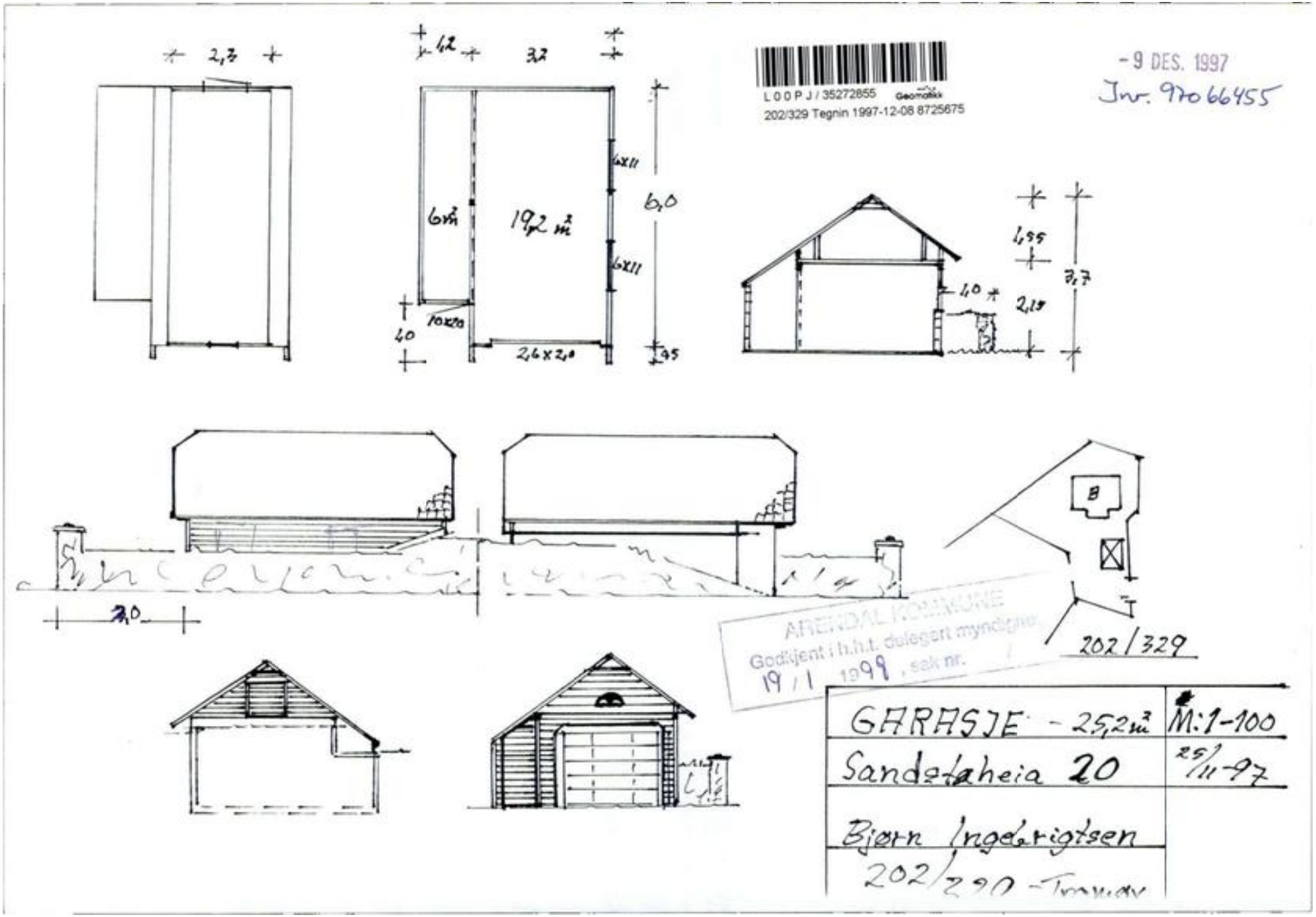
K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92


22 JUNI 2009
Fasade mot vest
Fasade mot nord
Fasade mot øst
B 13.05.2009 gs Korr tak iflg.møtl 8.5.09
A 11.03.2009 gs Korr.iflg.møtl 2.3.09
TEGNINGER 202329 09 6307:1
Byggherre Guri Monserud
Byggeadr. Sandstaheia 20
Gnr Bnr
Byggekommune Arendal
Fasader
Dato 25.02.2009
Arkiv M901
Stgnr GS
KONTROLL:
Skissem
Arbs
Tdkrs
Mål 100
Tegnr 502
konsmo hus 4626 Konsmo
Konsmo Fabrikker a.s

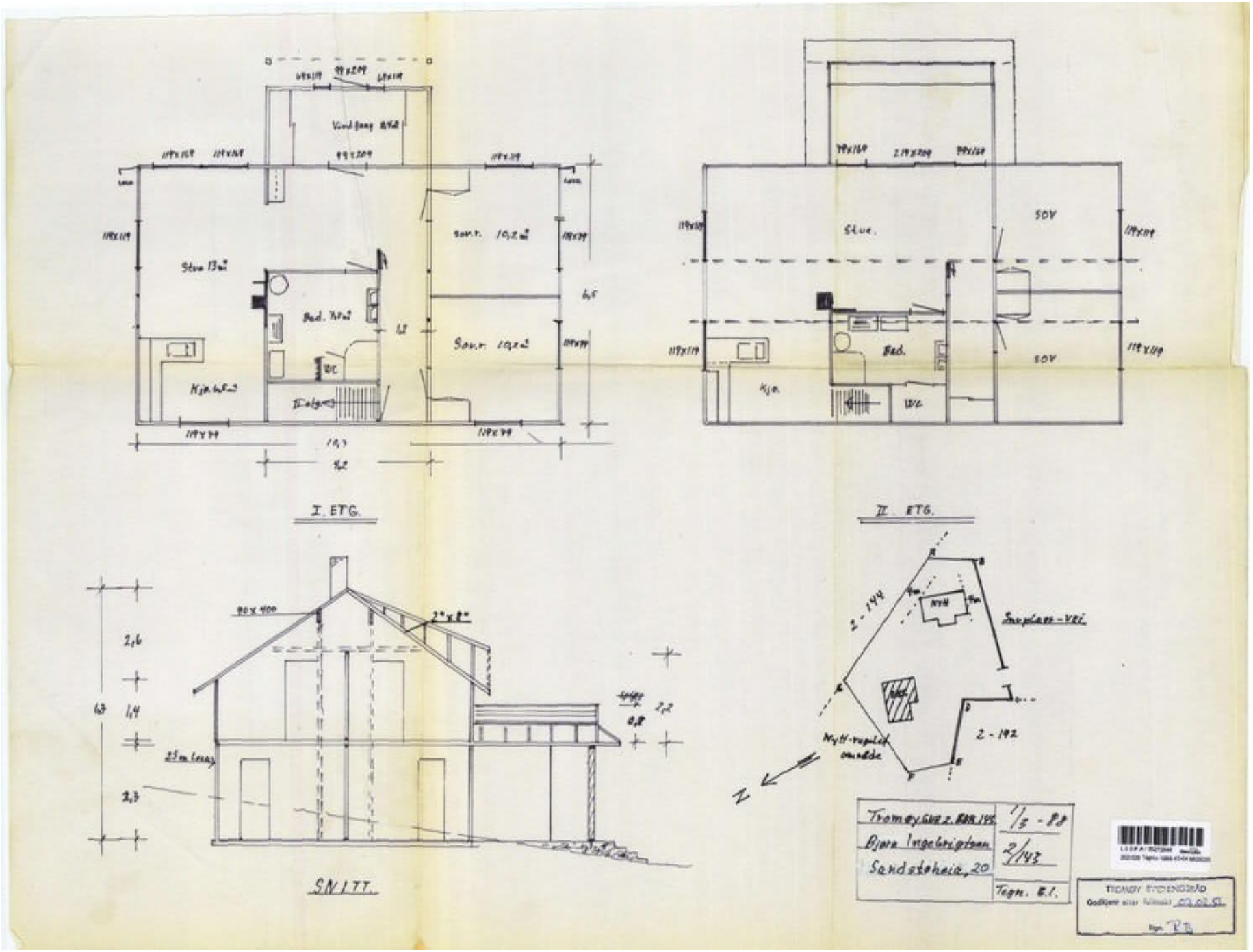

22 JUNI 2009
Snitt E-E (Mellombygg mot tilbygg)
Snitt A-A
Snitt C-C
Snitt D-D
Kjeller Bra=30.8m²
B 13.05.2009 gs Korr tak iflg.mail 8.5.09
A 11.03.2009 gs Korr.iflg. mail 2.3.09
Byggherre Guri Monserud
Byggested Sandstaheia 20
Gnr Bnr
Byggekommune Arendal
Planer og snitt
Dato 25.02.2009
Arkiv
Signa
MSOI
GS
KONTROLL
Skissa
Arka
Tekna
MAL
100
Tegna
SOI
konsmo hus 4625 Konsmo
Konsmo Fabrikker a.s


II. etg. Rev. o.k. B. Luscherigtsen
30 AUG. 1999
Jnr. 99042882
L00Po/35272860 Geomatik
202/329 Tegnin 300899 8725675, 88
3,2 x 2,09
33 m²
Stue
119x119
119x119
119x119
Sovr. 7,98 m²
Kjøkken 13,3 m²
119x119
Sov/Arbeidsrom


I. etg. Rev. o.h.p. Ingelungstgen
49x119
89x209
49x119
Vindfang
30 AUG. 1999
Jnr. 99042882
159x119
89x209
119x119
Leca
Leca
BAD 17,4 m²
Sover. 10,2 m²
119x79
Lydmur
6,6 m
WC
BOD
Sover. 10,2 m²
119x79
119x79
17 m



L00PJ/35272855 Geomatikk
202/329 Tegnin 1997-12-08 8725675
- 9 DES. 1997
Inv. 9706 6455
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
19/1 1999, sak nr.


Vindfang
Stue 13m²
Bad. 7,5m²
Kjøk. 6,5m²
Sov.r. 10,2m²
Sov.r. 10,2m²
I. ETG.
Stue.
SOV
Bad.
Kjø.
SOV
II. ETG.
NYH
Snuplass - vei
2 - 144
2 - 192
Nytt regulert område
N
SNITT.
2,6
1,4
2,3
6,3
90x400
2"x8"
25 m Lesay
Tromøy Gnr 2, Bnr 195
Bjørn Ingebrigtsen
Sandstøheia 20
1/5 - 88
2/143
Tegn. E.I.
TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter Reglement 20.02.91

Kommunedelplan

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

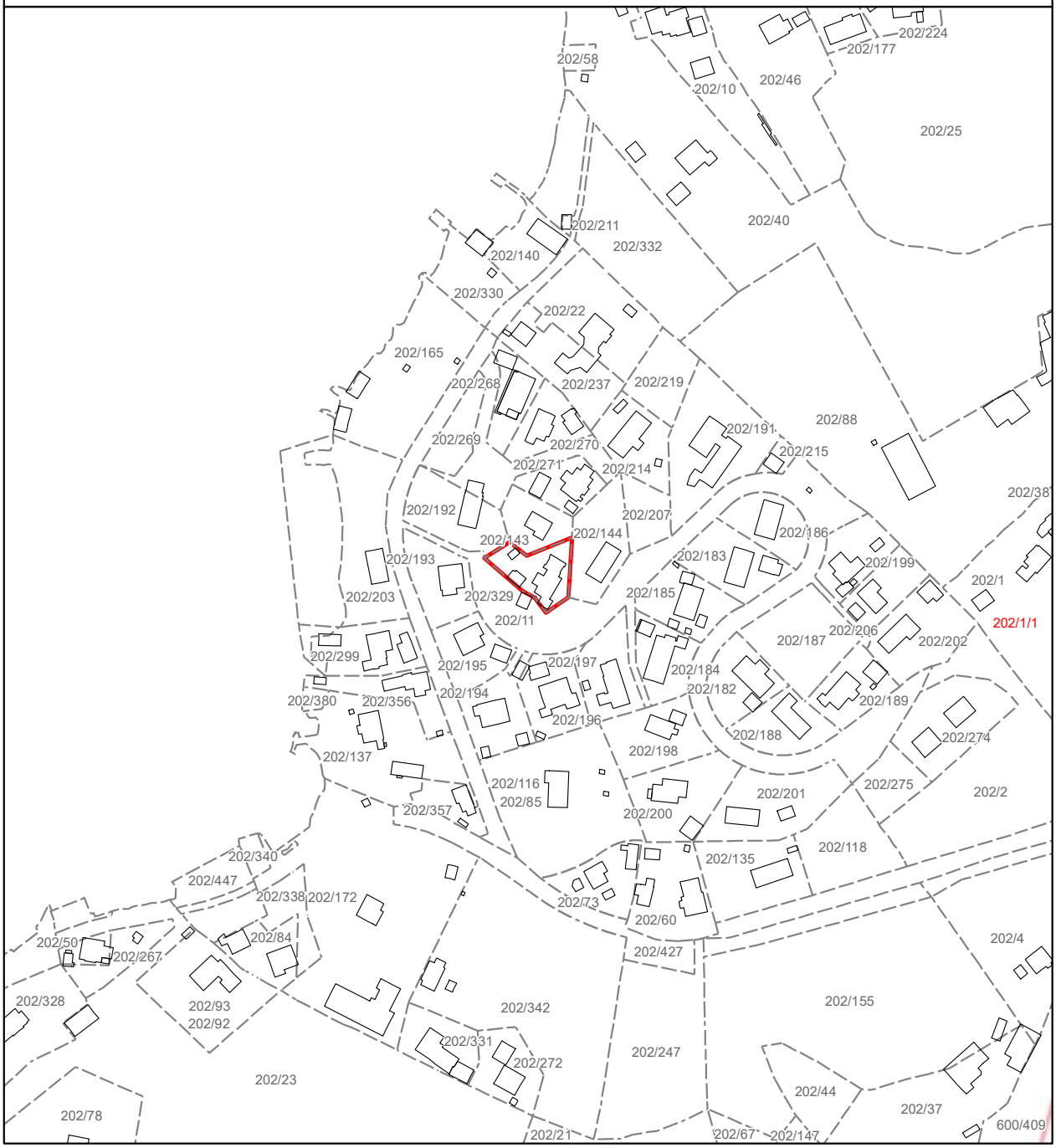
Formål:

Hensynssone:

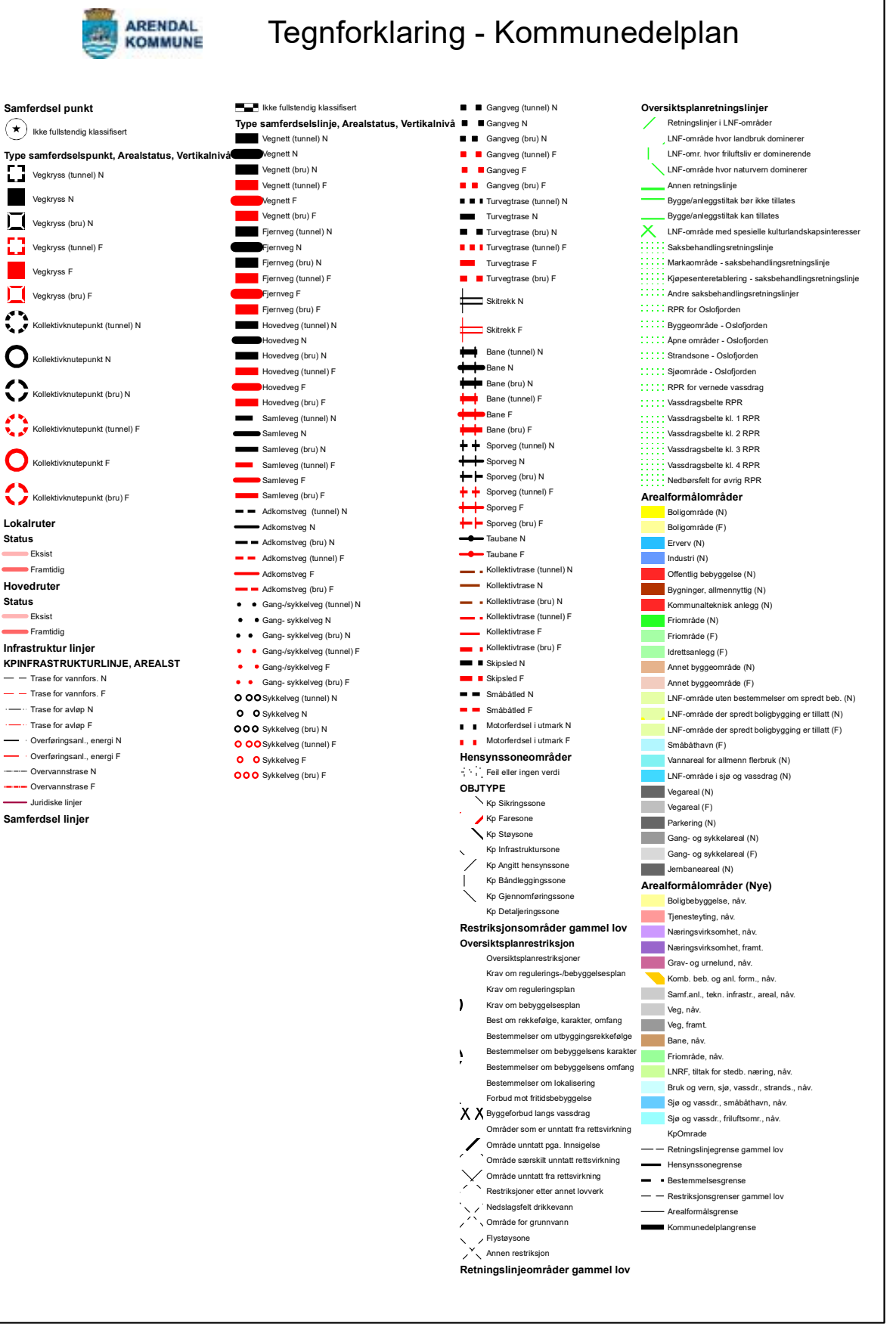
ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-06



Tegnforklaring - Kommunedelplan



Kommuneplan

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0

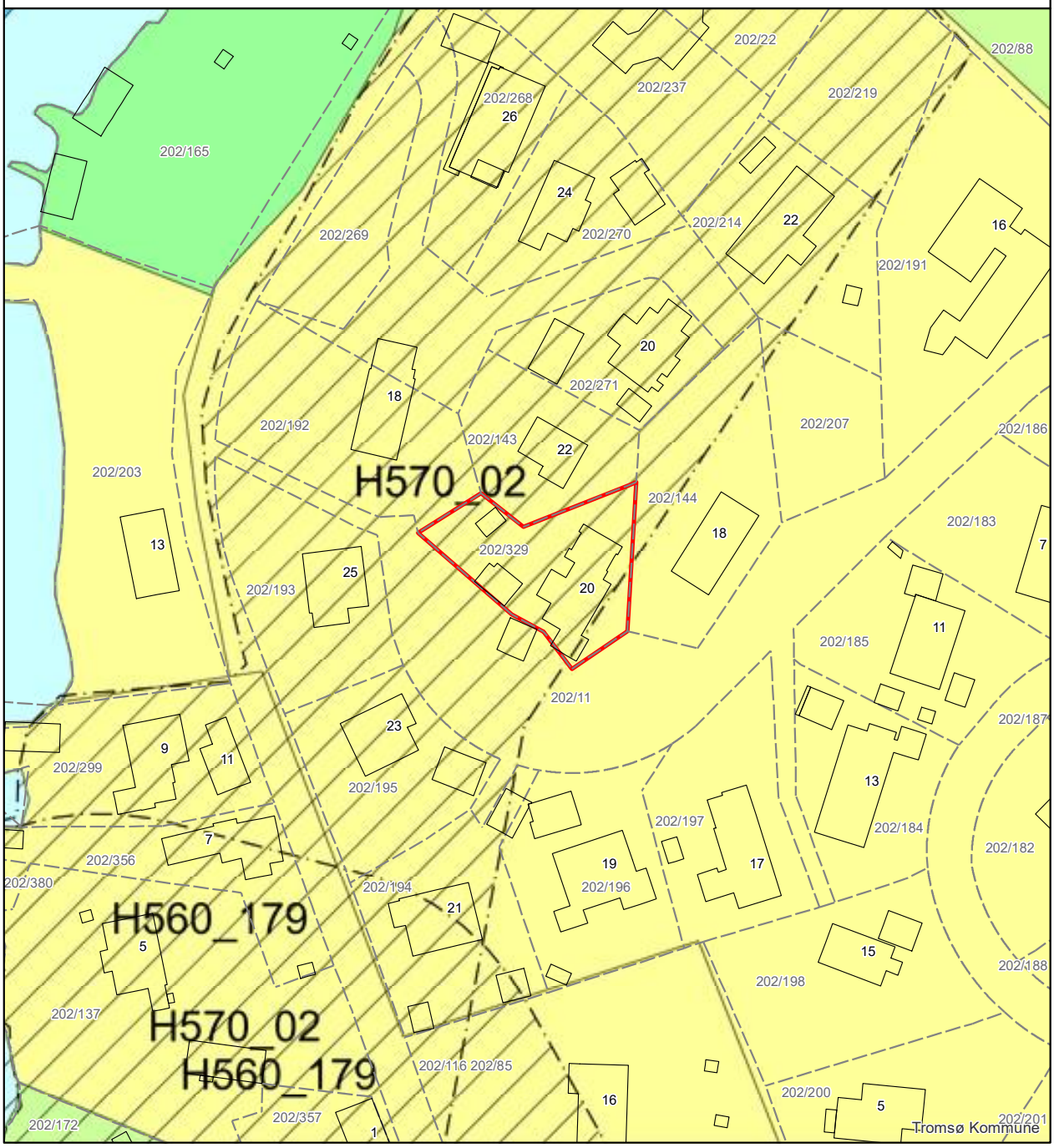
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-06

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

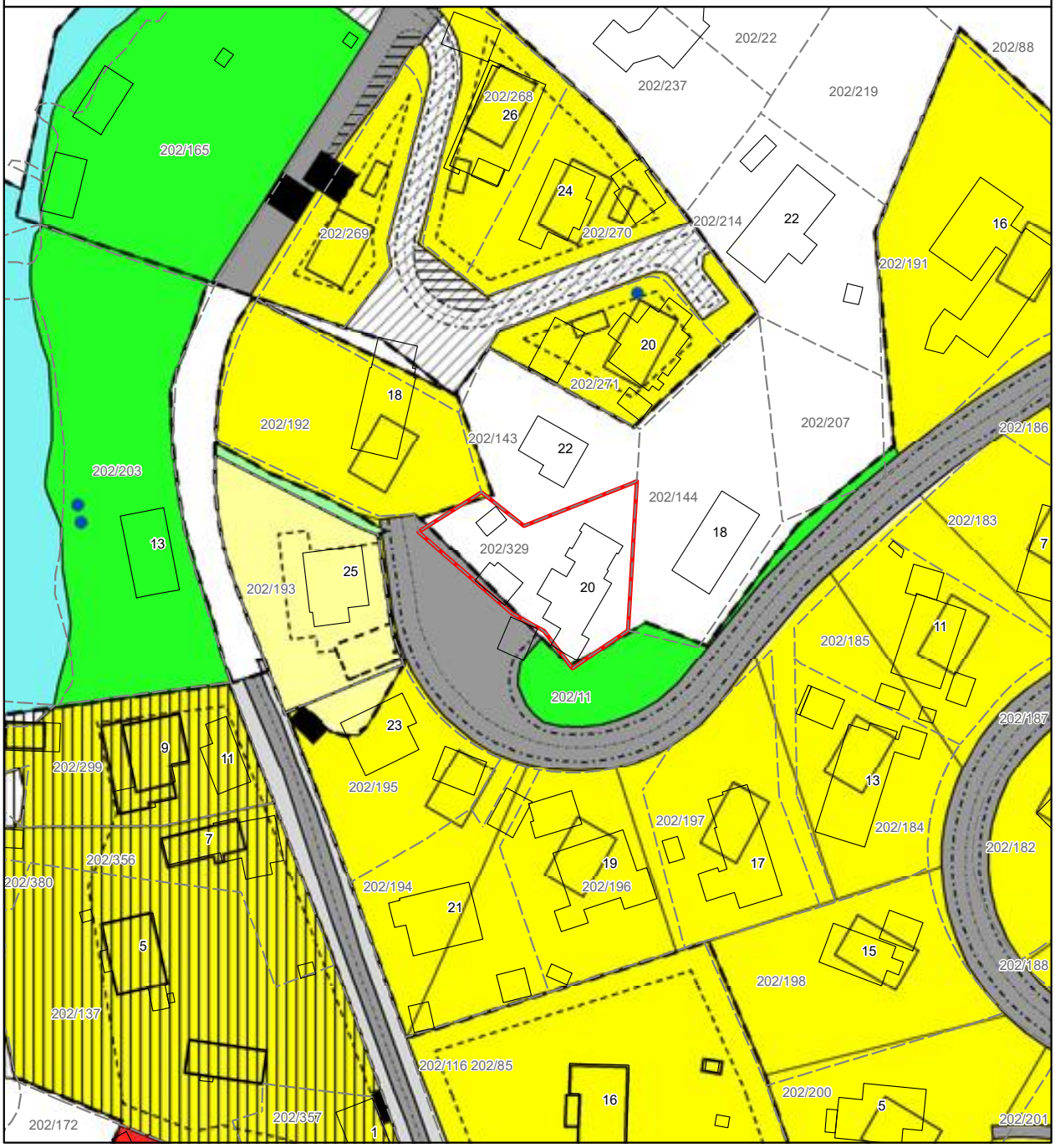
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-06



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Andre bestemmelseshjemler
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 3031 - Turvei

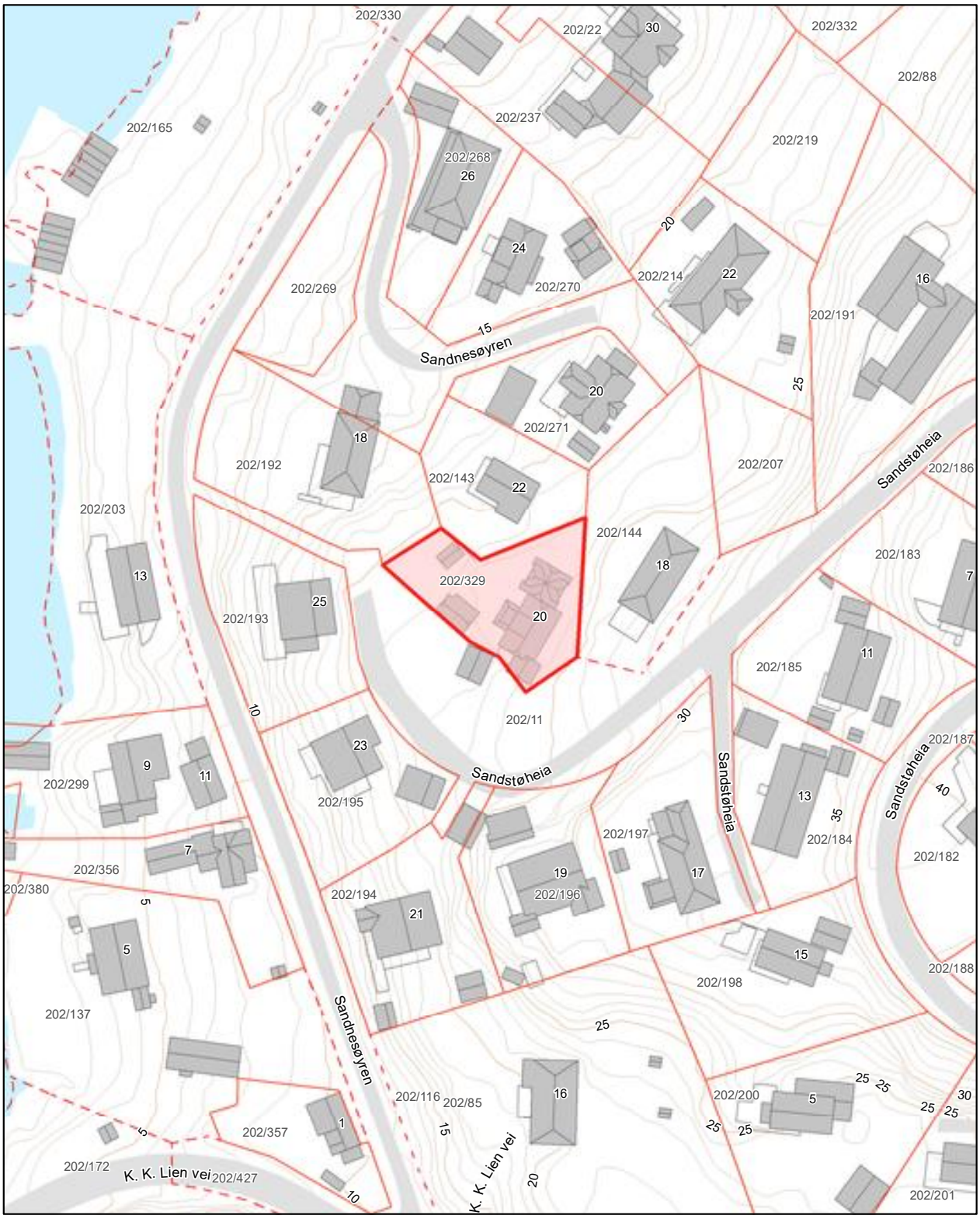
Oversiktskart

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 730 m²
Dato: 2026-08-06

N



Matrikkelkart

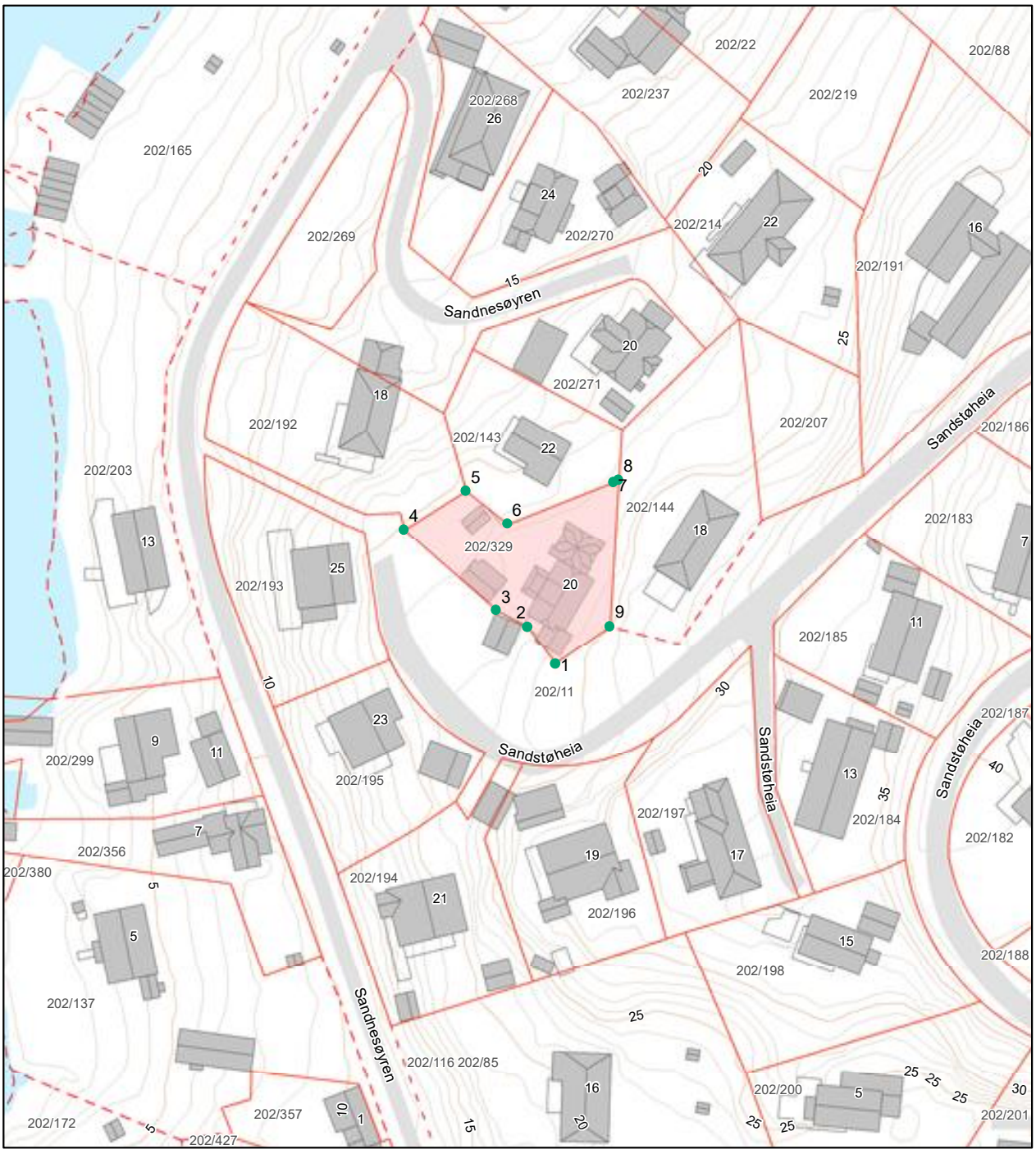
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 730 m²
Dato: 2026-08-06

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 : 6.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482478.43259	491594.264703	Jordfast stein	8.52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6482485.22056	491589.135486	Jordfast stein	6.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6482488.31314	491583.375067	Jordfast stein	22.64	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6482503.14528	491566.327873	Jordfast stein	13.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6482510.32584	491577.773771	Jord	9.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6482504.21706	491585.448452	Ikke spesifisert	21.07	Grensetre		Terrengmålt	14	0
7	6482511.96476	491605.013355	Fjell	1.06	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6482512.35309	491605.991013	Ikke spesifisert	27.16	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6482485.28135	491604.356981	Jordfast stein	12.21	Bolt		Terrengmålt	14	0

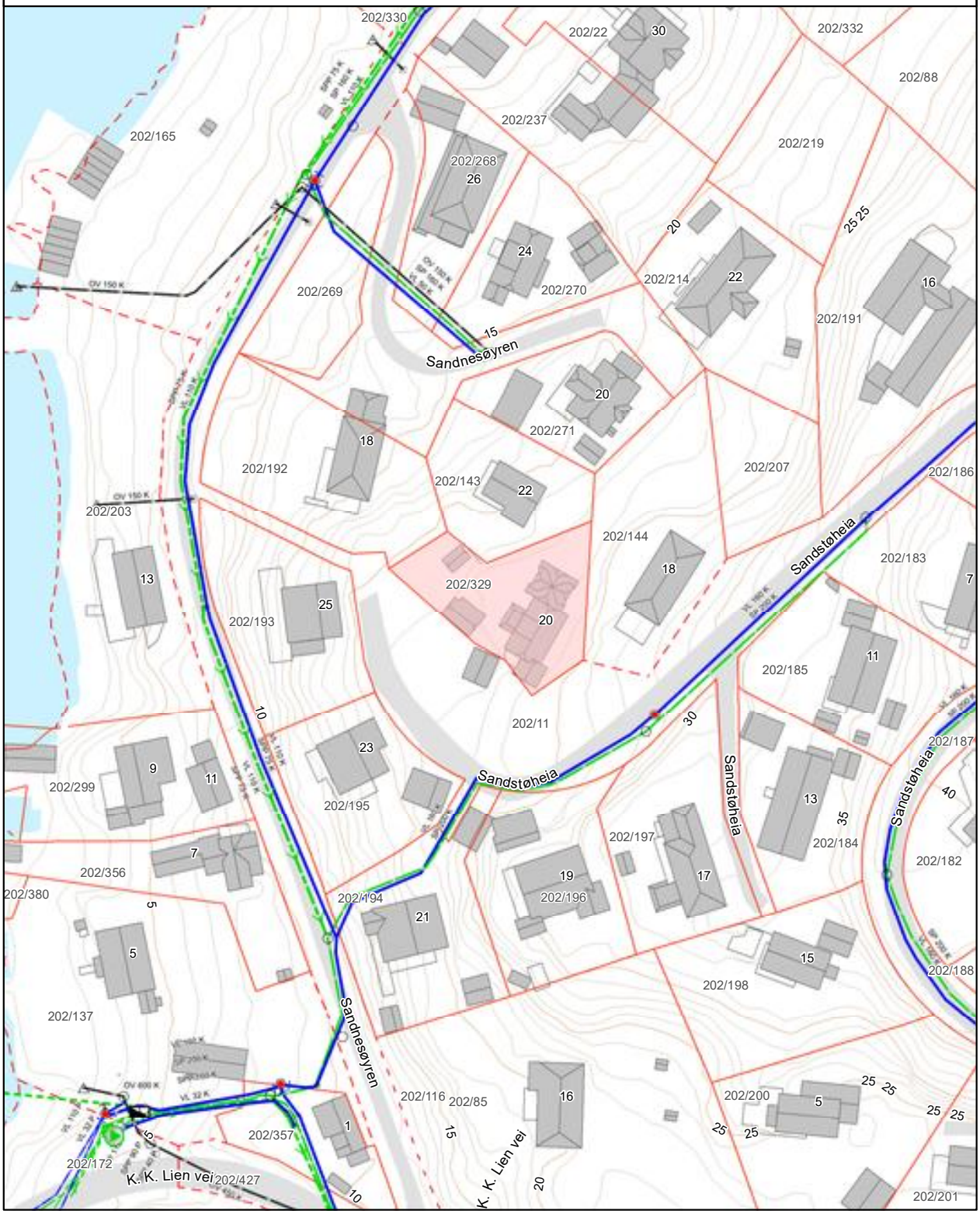
Ledningskart

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 730 m²
Dato: 2026-08-06

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-202/329/0

Bruksnavn		Beregnet areal	730.4
Etablert dato	13.05.1992	Historisk oppgitt areal	730.9
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDRE SANDBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GURI MONSERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	04.11.2016	28.11.2016	16/29394	
DL - Kart- og delingsforretning	13.05.1992			

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
☑	☐	☐	☐	☐		730.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8725675	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
8825025	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8725675: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.01.1998	26.01.1998
TB - Tatt i bruk	03.09.1999	05.10.1999

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Bygning 8825025: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	188.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	188.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.01.1989	25.01.1989
IG - Igangsettingstillatelse	26.06.1989	26.06.1989
TB - Tatt i bruk	15.01.1998	28.01.1998

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	188.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	89.0	0.0	89.0	0.0
U01	0	68.0	0.0	68.0	0.0
K01	0	31.0	0.0	31.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8825025-1	T - Tilbygg	MF - Meldingssak tiltak fullført	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Bygningsendringer

Status	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	17.08.2009	23.09.2009
MF - Meldingssak tiltak fullført	31.05.2012	31.05.2012

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sandstøheia	20		4812 KONGSHAVN

Veikart

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune


N
Sandnesøyren
Sandnesøyren
Sandnesøyren
Sandnesøyren
Sandnes
SANDNESØYRA
Sandnesøyren
Østre Tromøyvei
Fløyheia
202/329
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandstøheia
Sandnesøyren
Sandstøheia
Østre Tromøyvei
K. K. Lien vei
K. K. Lien vei
K. K. Lien v


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

Arealplaner under arbeid

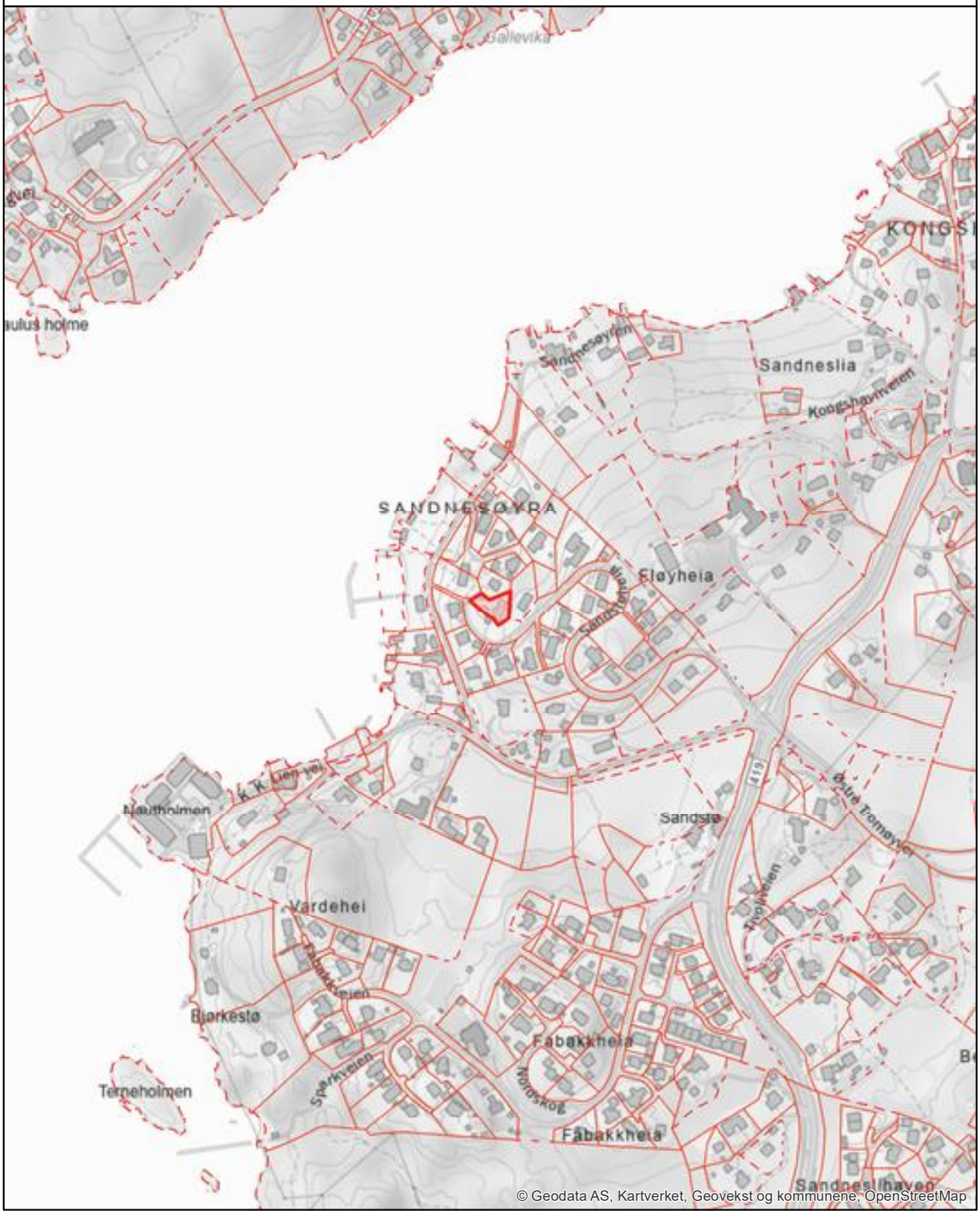
Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-06

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Grunnkart

Adresse: Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 202/329/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 730 m²
Dato: 2026-08-06

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	202	**Bruksnr.**	329	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandstøheia 20, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 149,22 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	2 681,44 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**3 830,66 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.

Doknr: 876066 Tinglyst: 12.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartvesenet / Tinglysning
Boks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Elin og Morten Christensen
Sandnesøyren 20
4812 Kongshavn

Tromøya 19.04.2018

TINGLYSNING AV VEIRETT TIL 202/ 143

Saken gjelder tinglysing av ny veirett til eiendom 202/ 143 (Sandstøheia 22, 4812 Kongshavn) over eiendom 202/ 329 (Sandstøheia 20, 4812 Kongshavn).

Viser til innsendt søknad 24.01.2018, og deres svar 30.01.2018 hvor dere opplyste om at søknaden hadde mangler (manglende fødselsnummer på hjemmel og rettighetshavere, samt hvilke punkt i vedlagte forliksavtalen som ønskes tinglyst).

Fødselsnummer på rettighet og hjemmelhavere er som følger:

Rettighetshaver Morten Christensen: [redacted]

Rettighetshaver Elin Christensen: [redacted]

Hjemmelhaver Andre Sandberg: [redacted]

Hjemmelhaver: Guri Monserud: [redacted]

Det er **forliksavtalens punkt 1 og 2, med tilhørende målsatt kart (A-3 format), som ønskes tinglyst** i grunnboken, på 202/ 329 sitt grunnboksblad.

Faktura ønskes tilsendt på tinglysningsgebyret.

Ta kontakt om spørsmål/ uklarheter. Det kan gjøres via post, e-post (morch@statoil.com) eller mobil (98-424242).

Mvh.

Elin Christensen

Morten Christensen

Vedlegg:

- Orginal forliksavtale (sak nr. 16-050120TVI-AUAG) datert 07.09.2016, signert av Andre Sandberg og Guri Monserud (nåtidens eier av 202/ 329) og Morten og Elin Christensen (nåtidens eier av 202/ 143).
- Orginalt (A-3) kart som viser veirettens/ avtalens plassering. Kartet er datert/ signert 07.09.2016 av Andre Sandberg og Morten Christensen.

Nikolai Norman Advokat
Vidar Lindbekk Advokat
Helge Husebye Haug Advokat
Kjell Inge Ambjørndalen Advokat (H)
Julie Høydal Davik Advokat
Oddvar Lindbekk Advokat

Kjetil Drolsum Sandnes Advokat
Alexander Venås Advokatfullmektig
Karoline Stakston Kvinge Advokatfullmektig

M N.A

FORLIKSAVTALE

SAK NR. 16-050120TVI-AUAG

Partene:

Morten og Elin Christensen
Sandnesøyren 20
4812 KONGSHAVN

Andre Sandberg og Guri Monserud
Sandstøheia 20
4812 KONGSHAVN

har kommet til følgende enighet:

1. Eier av gnr 202 bnr 143 i Arendal har veirett til bruk av motorisert kjøretøy over gnr 202 bnr 329 i Arendal.

2. Eier av gnr 202 bnr 143 i Arendal har bruksrett til et areal på gnr. 202 bnr 329 slik som vist på vedlagte kart, bevis bilag 1: Kopi av kart. Bredden av arealet er 4 meter i grenselinjen til 143 og 4,5 meter i grensen mellom bnr 329 og offentlig vei. Arealet ligger i grenselinjen til bnr 192. Bruksretten skal kun benyttes til adkomst, ikke for eksempel parkering. I bruksretten inngår forannevnte veirett og det anlegges en vei 1 meter fra til enhver tid gjeldende grenselinjen mot bnr 192. Arealet mellom grenselinjen til bnr 329 og bnr 192 og veien som skal anlegges kan benyttes av bnr 143 til gangadkomst over bnr 329. Ved spesielle behov kan bnr 143 også benytte dette areal til kjøreadkomst, selv om det ikke opparbeides som vei.

3. Dersom veirettens plassering krever samtykke fra naboer, er dette eier av gnr 202 bnr 329 sitt ansvar og risiko, herunder ansvar for hvor grensen går på naboeiendommen gnr 202 bnr 192.

4. Dersom veien krever kommunal godkjenning, skal dette besørges av eier av gnr 202 bnr 329.
5. Utgifter til klargjøring (grusing av veien) dekkes av partene i fellesskap. Ytterligere fundamentering anses ikke nødvendig. Veien skal ikke asfalteres.

AS

6. Mur og gjerde stående på eiendommen gnr 202 bnr 143 fjernes slik at det blir åpning til innkjørsel til veien nevnt i pkt. 2. Eier av gnr 202 bnr 143 sørger for fjerning av gjerdet/mur.

7. Nødvendig vedlikeholdsutgifter til veien fordeles mellom brukerne etter veilovens system.

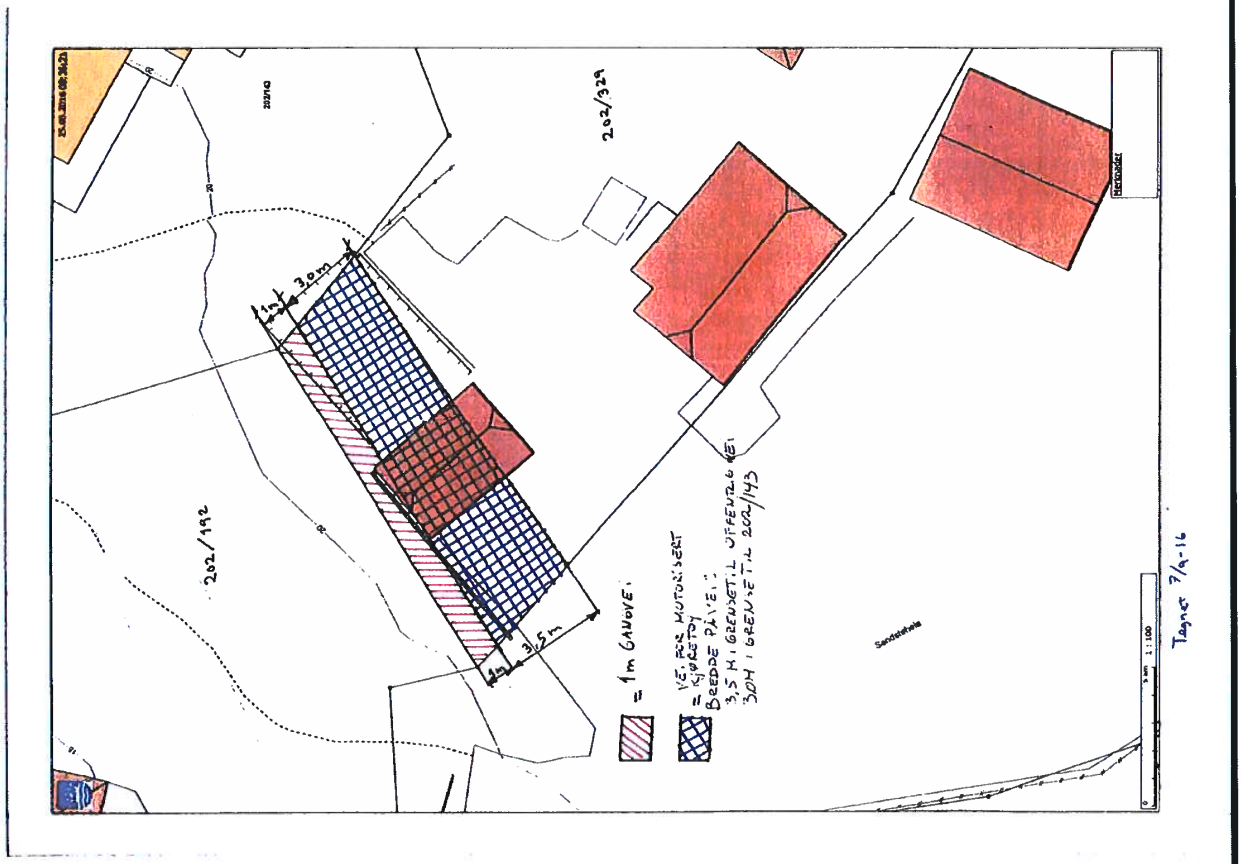
8. Avtale om veirett kan tinglyses på gnr 202 bnr 329 sitt grunnboksblad.

9. Sak 16-050120TVI-AUAG heves som forlikt. Hver av partene bærer sine omkostninger. Hver av partene betaler en halvpart av rettsgebyr hver kr. 1281,-

* * * * *

Arendal, 7.september 2016

Arendal, 7. september 2016


202/329
202/192
3,0 m
1 m
3,5 m
= 1m GAVLVEI
= VEI FOR MOTORISERT KJØRETØY
BREDDE PÅ VEI: 3,5 M I GRENSET TIL EIENDOM 202/143
304 I GRENSE TIL 202/143
Tegnet 7/9-16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/876066/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 10:11

DAGBOKFØRT
21.05.92 03447
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Erklæring

Undertegnede eiere av eiendommen "Krullen", gnr. 2, bnr. 143, Sandstøheia 20, Kongshamn, Tromøy, erklærer herved i forbindelse med deling av eiendommen i del A, gnr. 2, bnr. 143 og del B, gnr. 2, bnr. 329, i henhold til vedlagte av begge eiere undertegnede kartskisse, at del A, gnr. 2, bnr. 143 har rett til adkomstvei over del B, gnr. 2, bnr. 329, med trasé som inntegnet på vedlagte kartskisse, etter nærmere anvisning fra del B, gnr. 2, bnr. 329.

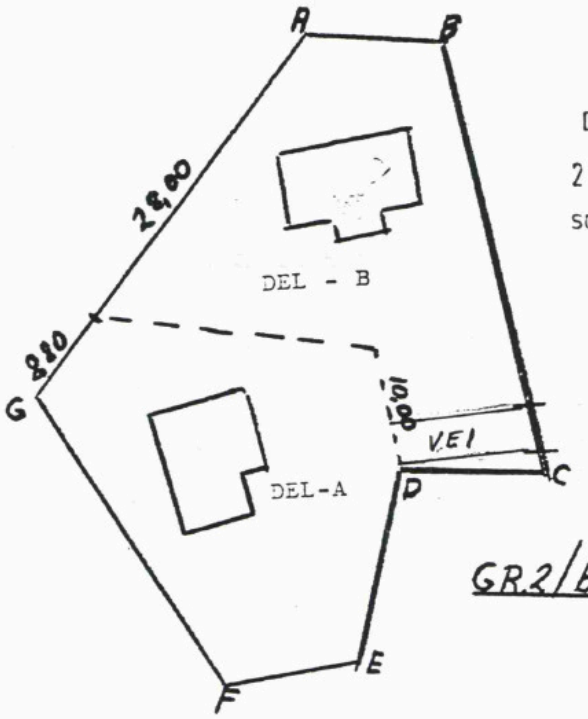
Del A, gnr. 2, bnr. 143, og del B, gnr. 2, bnr. 329, skal i fellesskap likelig besørge og bekoste vedlikehold av veien.

Saltrød, den 16/11 1991
Laila Olsen
Laila Olsen

Nykirke, den 12/11 1991
Bjørn Ingebrigtsen
Bjørn Ingebrigtsen

Doknr: 3447 Tinglyst: 21.05.1992 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SL11B022



DAGBOKFØRT
21.05.92 0344
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

GR.2/BR.143

------): DELELINJEN.

Laila Akers ---------- Bjørn Ingulstad

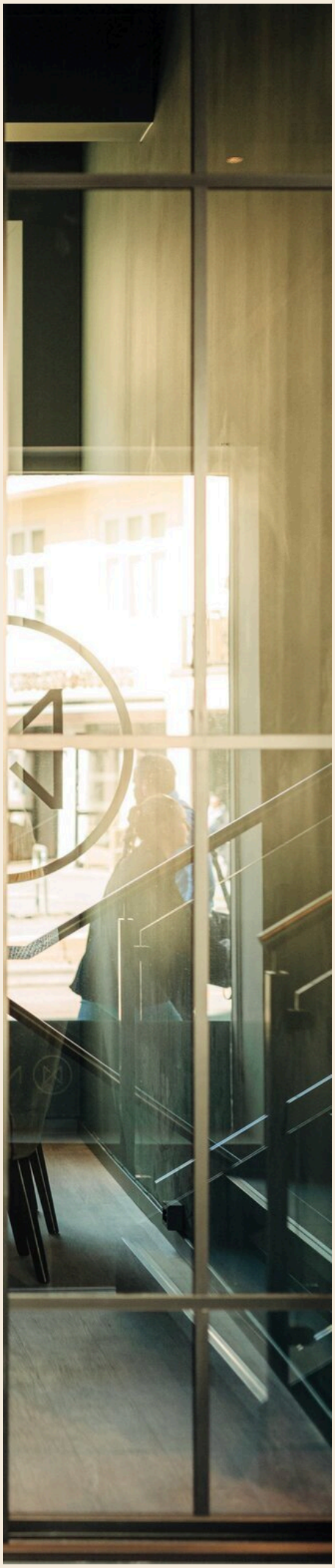
Velkommen til

Nordvik Arendal

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

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

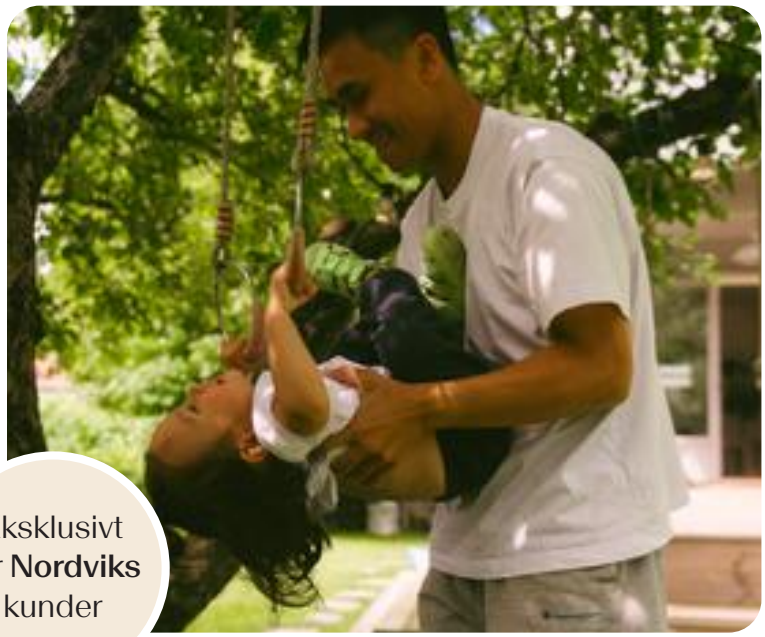
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandstøheia 20 4812 KONGSHAVN
Matrikkel: Gnr 202, bnr 329 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:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050