

Sandstøheia 12

innhold

04

Velkommen til Sandstøheia 12

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

21

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Sandstøheia 12

Sandstøheia er et godt etablert og lite boligfelt bestående av 20 frittliggende eneboliger fra 1980 tallet. Området ligger flott til, vestvendt med maksimale solforhold. Eiendommen som selges er del av et vel som eier Sandnesøyren 13. Dette er en felles privat strandparsell med båtbu og felles, nytt bryggeanlegg med strøm og vann. Et ideelt sted for barnefamilier med plen, terrasse, sandstrand og fine bademuligheter. Eiendommen ligger med få minutters gange til strandparsellen.

Stor og innholdsrik arkitekttegnet enebolig med pent opparbeidet tomt. Boligen holder gjennomgående normal god standard, og er oppusset i senere tid.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, butikk, Sandnes skole, fine turområder mv. Gode bussforbindelser kort gange unna. Til sentrum er det ca. 10 km.

Sandstøheia 12

Prisantydning	5 190 000
Omkostninger	131 100
Bruksareal	184,0 m²
BRA-I	184,0 m²
TBA	34,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	737 m²
Byggeår	1979



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran
Partner / Eiendomsmegler
+47 942 77 766
phong@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal











Plantegning



Innhold

1. etg.: Vindfang/gang, hall, kjøkken, stue og toalettrom.
2. etg. Gang, 3 soverom, arbeidsrom, garderobe og bad.
U. etg.: Gang, kjellerstue, bad/vaskerom og 3 bod.
I tillegg er det frittstående carport og bod og bryggeplass
på felles strandeieendom.

BRA 184,0 m²

BRA-I 184,0 m²

TBA 34,0 m²

&MEGLERHUSET
PARTNERS

larssonfoto.no



1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2. etasje



U. etasje

Eiendommen

Arealer Totalt bruksareal: 184,0 m² - BRA-i: 184,0 m² - BRA-e: m² - BRA-b: m² I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 m² BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Standard Boligen holder gjennomgående normal god standard, og er oppusset de senere årene. Badet i 2. etasje ble utvidet og oppgradert i 2025 og badet i underetasjen ble oppgradert i 2023 med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Kjøkkenet ble oppusset i 2022 med ny innredning. Her er det god benk- og skapplass. Innredning med glatte fronter, benkeplate av stein og med nedfelt oppvaskkum. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Integreerte hvitevarer. Ellers er overflater modernisert i nyere tid. Viser forøvrig til tilstandsrapport vedlagt. Parkering Parkering i carport og på tomten. Selgers egenerklæringsskjema Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: 2.Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid. 2025. Faglært. Totalrenovering av bad i 2. etg. Stensvand Eiendom AS. Dokumentasjon: Ja. Nytt arbeid. 2025. Ufaglært. på gjestetoalett i 1. etasje ble det i 2025 montert ny servant med tilhørende servantskap. 4.Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid. 2026. Faglært. Deler av fasade samt 2 kjøkkenvinduer og verandadør ble byttet. lassesen bygg AS. Dokumentasjon: Ja. Nytt arbeid. 2026. Faglært og ufaglært. Ny og større platting på baksiden. Faglært har støpt stolpesko og	
---	--

lagt bjelkelag. Lassesen bygg AS. Dokumentasjon: Ja. Nytt arbeid. 2025. Ufaglært. Ny inngangsplatting med gjerde. Nytt arbeid 2026. Ufaglært. Nytt gjerde ved kjellertrapp. 6.Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja. 7.Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja. Se punkt. ang. rør. Kan være "kjellerlukt" til tider i bodene i kjeller. 10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid. 2024. Faglært. Montering av EI-bil lader. Tvedestrand elektro AS. Dokumentasjon: ja. Nytt arbeid 2024. Faglært. Ny varmepumpe, både inne- og utedel. Dokumentasjon: Ja. Stoa Elektronikk AS. Nytt arbeid 2025. Faglært. Det er utført service på AEG kombiovn, og enkelte deler ble samtidig skiftet ut. ELektroverkstedet AS. Dokumentasjon: Ja. 12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Blandeventil til varmtvannsbereder ble byttet i 2025 grunnet liten lekkasje. 13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt arbeid 2025. Faglært. Blandeventil til varmtvannsbereder ble byttet i 2025 grunnet liten lekkasje. Halberg Rørleggerfirma AS. Dokumentasjon: Ja. 16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid. 2024. Faglært. Ny varmepumpe, både inne- og utleiedel. Stoa Elektronikk AS. Dokumentasjon: Ja. 18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Ved boligtilsyn av brannforbygger i mars 2026 ble det ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Det ble kommentert at skorsteinens innerør ikke kunne kontrolleres tilstrekkelig grunnet utilstrekkelig innsyn. Forholdet er nå rettet opp i, slik at innerøret er tilgjengelig for inspeksjon samt uttak av sot. 19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Det har sporadisk blitt observert, maur, sølvkre, munkelus og etterkopper i kjelleren. I 2025 ble et vepsebol fjernet av Pelias på nordvestsiden av huset. 21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Deler av fasaden ble skiftet i 2026 på grunn av mistanke om råteskader. I forbindelse med arbeidet ble øvrige fasader vurdert av den samme fagkyndige. Det ble ikke avdekket forhold som medførte behov for ytterligere utskifting. 31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Ja. Alle innvendige veggflater i 1. etasje, samt mellomgang i 2. etasje, er kledd med Walls2Paint-plater. Det er lagt nytt laminatgulv i hele 1. etasje, i mellomgangen i 2. etasje samt i	
--	--

kjelleretasjen. Det er også montert nytt gulv- og taklistverk, samt nytt listverk rundt vinduer og dører. Nye stikkontakter er montert. Arbeidene ble utført i 2024 og er utført av ufaglært. 32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Det ble lagt nye varmekabler og fliser i gangen i 2025. Arbeidet ble utført av Stensvand Eiendom AS, og det foreligger dokumentasjon på det utførte arbeidet. Flere blomsterbed er oppgradert med ny bark, beplantning og bedavgrensning. Steintrapp er montert, og det er etablert utebelysning. Arbeidene ble utført i 2025. Beplantning og plen er løpende vedlikeholdt og delvis fornyet. Boligen har Norgespris. Kjøper overtar målepunktet med Norgespris, og avtalen fortsetter å gjelde ut bindingstiden. Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave. Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport Enebolig Utvendig Taktekking,TG2 Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: - Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. - Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Tiltak - Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. - Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid. - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2 Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Vurdering av avvik: - Takrenner og nedløp av eldre plastmateriale viser tegn til høy slitasje. - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Tiltak	
--	--

- Takrenner og nedløp bør vurderes for utskifting for å unngå lekkasjer og vannskader på bygningen, da høy slitasje på eldre plastmateriale øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende skader på fasade og grunnmur. - Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Takkonstruksjon/Loft,TG2 Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom. Vurdering av avvik: - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltak - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2 Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: - Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. - Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Tiltak - Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak. Oppsprukket trevirke kan føre til økt fuktinntrengning og ytterligere skader på bygget. - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. - Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2 Vinduene er malte og har 2-lags glass. Nyere vinduer TG1 Vurdering av avvik: - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. - Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Tiltak - Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.	
---	--

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulvet er belagt med laminat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist knirk i noe deler av gulvet

Tiltak
- Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan forringe bokomforten og indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan føre til ytterligere slitasje eller skader.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Gulvet er med furu, laminat og betong. Veggene er med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Tiltak
- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

Våtrom

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjeller > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Tiltak
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjeller > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Fuktmåling er utført i boden. Det er åpnet i veggen for inspeksjon av vannrør bak dusjen, og det ble ikke funnet fuktighet.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert at det er montert plast på baderomsveggene bak sponplatene. Dette medfører at det er to tette sjikt på veggen, noe som kan føre til kondens og fuktskader over tid. Det anbefales å iverksette tiltak før det oppstår skade.

Tiltak
- Det anbefales å fjerne plasten bak sponplatene for å unngå dobbel dampsperre. Dobbelt dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, mugg og råteskader over tid. Tiltak bør iverksettes for å redusere faren for fremtidige fuktskader.

Kjøkken
Loft > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Toalettrom
Loft > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG2
Kun naturlig ventilasjon av toalettrom.
Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger - 1,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det anbefales å planlegge utskifting eller

oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser, opplyst fra 1979.
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. - Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Terrengforhold,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tiltak
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningene er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. - Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger Tegninger ikke mottatt
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Løpende vedlikehold Er det avdekket

at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Carport

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger Ikke mottatt.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det ble oppdaget bom/hulrom under fliser i 2. etg. Utførende firma har informert at dette skal utbedres. Punktet er derfor ikke medtatt i tilstandsrapporten.

Byggemåte

Enebolig over 3-plan fra 1979. Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon kledd med liggende trekledning. Taket er saltaksformet og tekket med betongtakstein. Vinduer er type 2-lags glass. Etasjeskiller i trebjelkelag. Oppvarmingen er elektrisk og ved. Skorstein med vedovn i stue. Varmepumpe montert i kjøkken. Terrasseplatting med utgang fra kjøkken. Tilhørende frittstående carport. Tilhørende bod og båtplass i felles Sameie

Tomt

Denne tomten er eiet.

737,00 kvm. Pent opparbeidet tomt med gruset biloppstillingsplasser, plen med diverse prydbusker, terrasser mm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger for bolig, carport og tilbygg. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Det gjøres oppmerksom på at tegninger av underetasjen ikke er mottatt/foreligger. Eiendommen er registrert i matrikelrapporten med 3 etasjer. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom dette kreves av kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Varmepumpe montert på kjøkken, vedovn i stuen. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming. Energikarakter: F - Oransje

Andre utgifter

Fellesutgifter til sameiet på kr. 4.000,- pr. år for vedlikehold av fellesarealer (brygge, båtbu mv.)

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

129 750,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 341 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 20 759,70,- for 2026. Inkl. kommunale avgifter, eiendomskatt og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 869 985.

Sekundær formuesverdi kr. 3 479 940.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Ingen kjente

Annet

Eiendommen er del av Sandstøheia Sameie som eier felles båtbu, bryggeanlegg, strand mm. Her er det årlig dugnad som plenklipping, raking og vedlikehold av felles anlegg.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Arendal kommune. Privat stikkvei til eiendommen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende

servitutter/heftelser:

25.04.1979 Best. om veg

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.) Lamper i stuen og mellomgang 1. etg., robotgressklipper, fryseskap og kjøleskap i kjeller medfølger ikke.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til

gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og

med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Christer Bøhler og Maja-Lill N Knudsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sandstøheia 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 202, bnr. 206 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260298.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 131 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Sandstøheia 12

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Sandnesøyren Linje 102	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Arendal stasjon Linje R50	16 min 🚶 9.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	10 min 🚶 6.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 🚶 10.5 km

«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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

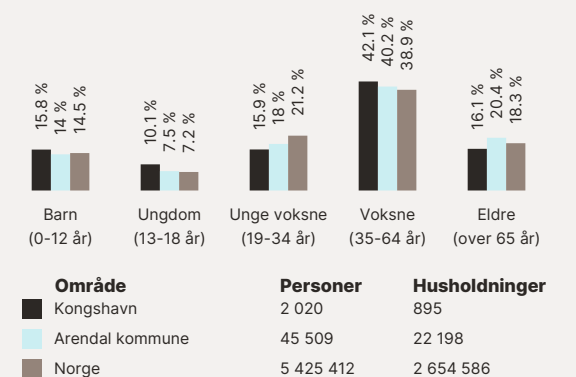


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	8 min 🚶 0.7 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 49 barn	11 min 🚶 0.9 km
Sandnes barnehage (0-5 år) 29 barn	19 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	6 min 🚶 4.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

- 

Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusb...
Ballspill

12 min ⤴
1 km
- 

Sandnes idrettsanlegg
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

16 min ⤴
1.5 km
- 

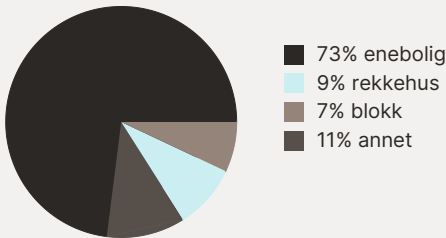
MOVA Krøgenes

9 min ⤴
- 

MOVA Arendal Sentrum

19 min ⤴

Boligmasse



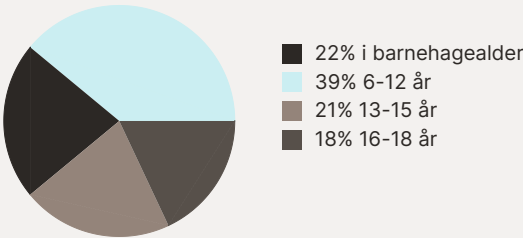
«Stille og rolig, mange hyggelige mennesker. Naturskjønne omgivelser, kort til sjø og strand.»

Sitat fra en lokalkjent

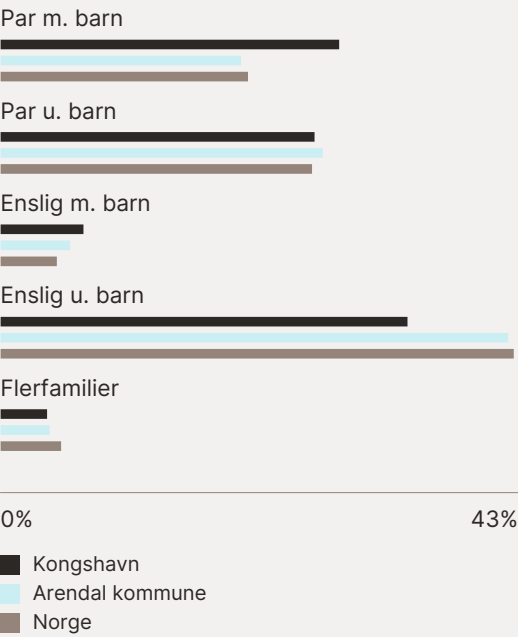
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter
- 12 min ⤴
-  Vitusapotek Tromøy
- 6 min ⤴

Aldersfordeling barn (0-18 år)

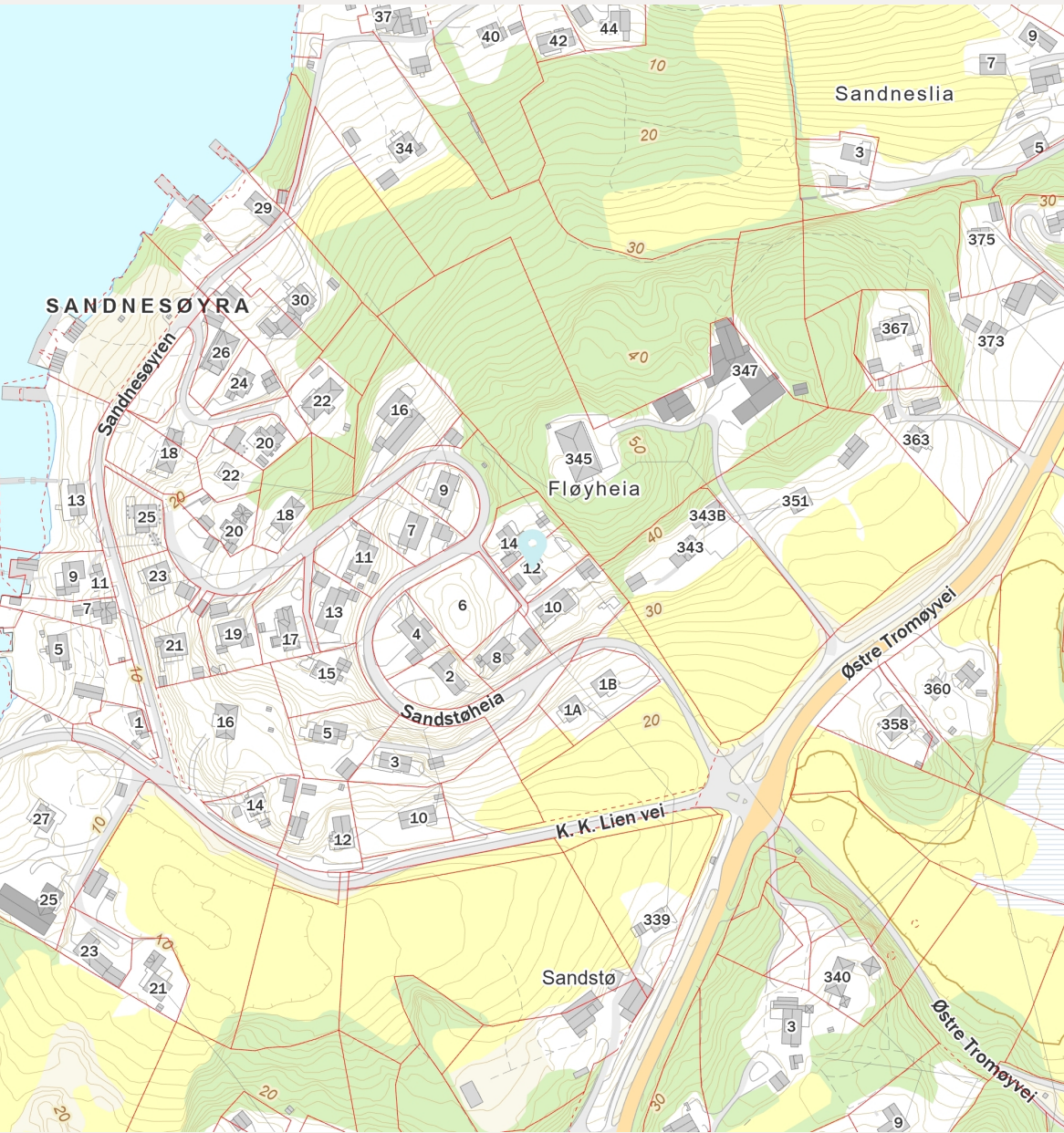
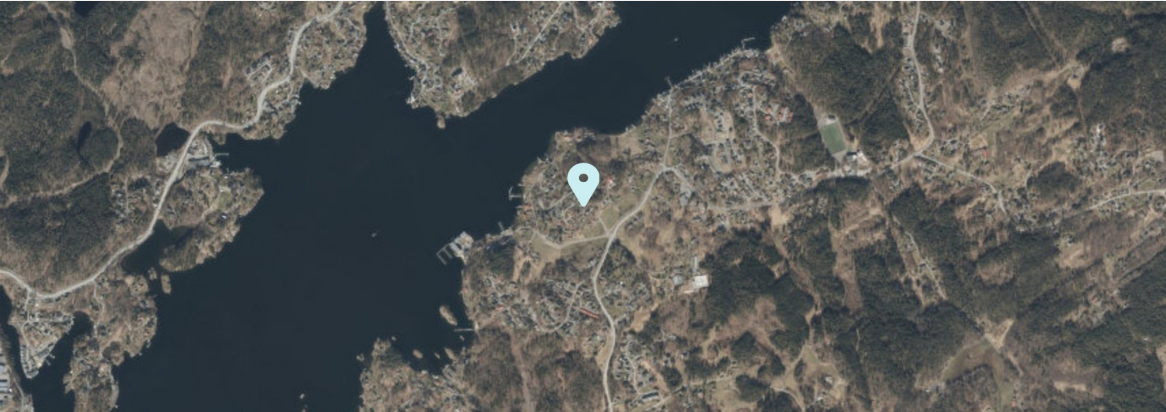


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sandstøheia 12

Nabolaget Kongshavn - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandnesøyren Linje 102	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 9.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	10 min 6.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 10.5 km

«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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

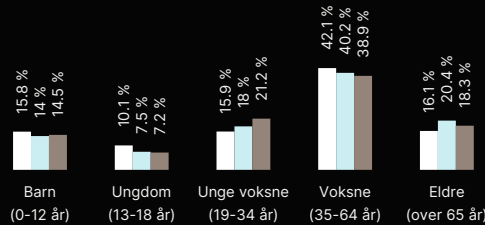


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	8 min 0.7 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 49 barn	11 min 0.9 km
Sandnes barnehage (0-5 år) 29 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	6 min 4.4 km



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



Tilstandsrapport



Enebolig



Sandstøheia 12, 4812 KONGSHAVN



ARENDAL kommune



gnr. 202, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 21147-1755

Eiendomsverdi ref nr: JC9584

Autorisert foretak: YoNo AS

Sertifisert Takstingeniør: Yngve Ottervig

Vår ref: Yngve Ottervig



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

Norsk takst

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



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

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

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

YoNo AS

Sandstøheia 12, 4812 KONGSHAVN
Gnr 202 - Bnr 206
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Nyere vinduer TG1 Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre(2025+2019), skyvebalkongdør i malt tre(2020) og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Det er balkong ut fra soverom utført i behandlet tre. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Utført i behandlet tre. Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har trepanel. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er med furu, laminat og betong. Veggene er med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura. Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i omkleddningsrom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og panel i himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 25 mm fall mot sluk. Det er benyttet påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling er utført i boden. Det er åpnet i vegg for inspeksjon av vannrør bak dusjen, og det ble ikke funnet fuktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet har laminat, veggene har våtromsplater, og taket har trepanel. Inneholder Innredning med vask og toalett. Kun naturlig ventilasjon av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i entre. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser, opplyst fra 1979. Grunnmuren er av betong. Avløpsledningene er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

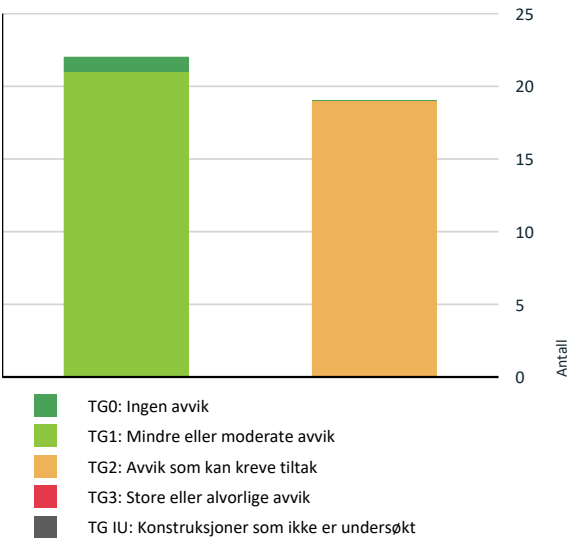
Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt.

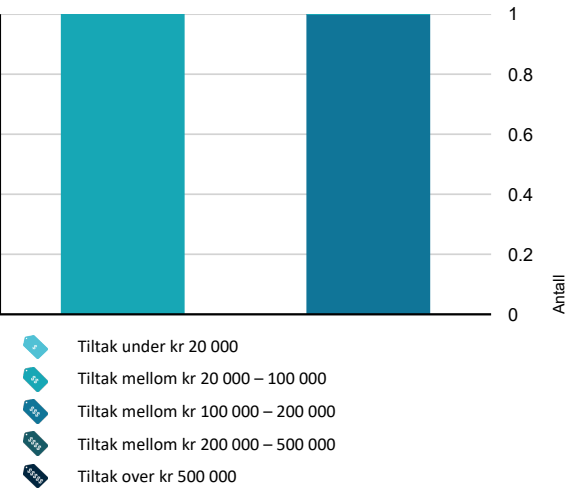
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1. Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Takrenner og nedløp av eldre plastmateriale viser tegn til høy slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og nedløp bør vurderes for utskifting for å unngå lekkasjer og vannskader på bygningen, da høy slitasje på eldre plastmateriale øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende skader på fasade og grunnmur.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak. Oppsprukket trevirke kan føre til økt fuktinntrengning og ytterligere skader på bygget.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Nyere vinduer TG1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre(2025+2019), skyvebalkongdør i malt tre(2020) og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong ut fra soverom utført i behandlet tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Utført i behandlet tre.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i noe deler av gulvet

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan forringe bokomforten og indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan føre til ytterligere slitasje eller skader.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med furu, laminat og betong. Veggene er med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuksikring.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuksikring av muren.



 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

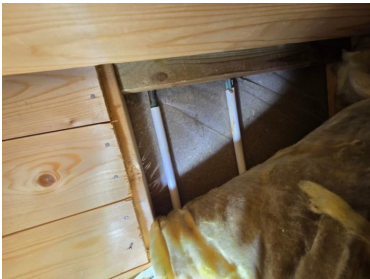
KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er utført i boden. Det er åpnet i veggen for inspeksjon av vannrør bak dusjen, og det ble ikke funnet fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at det er montert plast på baderomsveggene bak sponplatene. Dette medfører at det er to tette sjikt på veggen, noe som kan føre til kondens og fuktskader over tid. Det anbefales å iverksette tiltak før det oppstår skade.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne plasten bak sponplatene for å unngå dobbel dampsperre.
Dobbel dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, mugg og råteskader over tid.
Tiltak bør iverksettes for å redusere faren for fremtidige fuktskader.



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Gulvet har laminat, veggene har våtromsplater, og taket har trepanel.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder Innredning med vask og toalett.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Kun naturlig ventilasjon av toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i entre.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse med knuste steinmasser, opplyst fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklime over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.



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

Tilstandsrapport

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

 Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Konsekvens/tiltak**
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
 - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Carport		
	Anvendelse	Bil oppstilling
	Byggeår	1984
	Kommentar	Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.
	Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
	Vedlikehold	Normalt vedlikehold.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert		



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

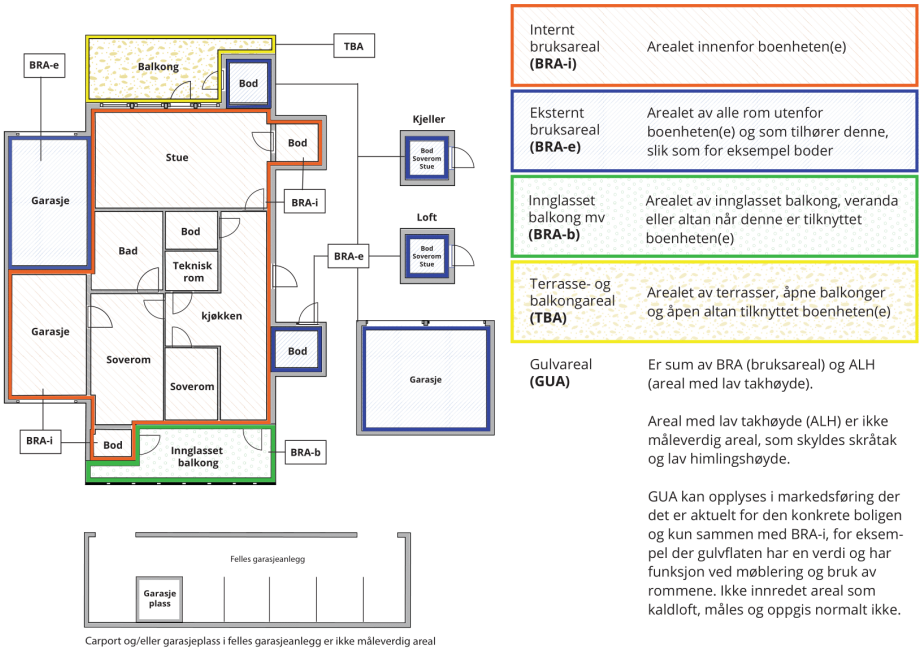
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	31
Loft	49			49	3
Kjeller	60			60	
SUM	184				34
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, omkleddingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Entré, kjøkken, stue, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, bad, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

I tillegg er det frittstående carport og bod og bryggeplass på felles strandeieendom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Løpende vedlikehold

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er målt til 5,1m x 3,61m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Christer Bøhler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	202	206		0	737.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandstøheia 12

Hjemmelshaver
Bøhler Christer, Knudsen Maja-Lill Nødtvedt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Sandstøheia 12, 4812 KONGSHAVN

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandstøheia 12	Sandstøheia 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden overtakelse i juli 2024 og frem til d.d.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Böhler, Christer

Selger

Knudsen, Maja-Lill Nødtvedt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad i 2. etg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stensvand Eiendom AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

På gjestettoalettet i 1 etasje ble det i 2025 montert ny servant med tilhørende servantskap.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Deler av fasade samt 2 kjøkkenvinduer og verrandador ble byttet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lassesen bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny og større platting på baksiden. Faglært har støpt stolpesko og lagt bjelkelag.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lassesen Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny og større platting på baksiden. Lagt terrassebord.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2025

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny inngangsplatting med gjerde.

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2026

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt gjerde ved kjellertrapp.



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se punkt ang. rør.

Kan være "kjellerlukt" til tider i bodene i kjeller.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av El-bil lader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tvedestrand elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe, både inne- og ute del.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stoa Elektronikk AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2025

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er utført service på AEG kombiovn, og enkelte deler ble samtidig skiftet ut.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektroverkstedet AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Blandeventil til varmtvannsbereder ble byttet i 2025 grunnet liten lekkasje.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blandeventil til varmtvannsbereder ble byttet i 2025 grunnet liten lekkasje.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Halberg Rørleggerfirma AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe, både inne- og utedel.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stoa Elektronikk AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ved boligtilsyn av brannforbygger i mars 2026 ble det ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Det ble kommentert at skorsteinens innerør ikke kunne kontrolleres tilstrekkelig grunnet utilstrekkelig innsyn. Forholdet er nå rettet opp i, slik at innerøret er tilgjengelig for inspeksjon samt uttak av sot.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har sporadisk blitt observert maur, solvkre, munkelus og edderkopper i kjelleren. I 2025 ble et vepsebol fjernet av Pelias på nordvestsiden av huset.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Deler av fasaden ble skiftet i 2026 på grunn av mistanke om råteskader. I forbindelse med arbeidet ble øvrige fasader vurdert av den samme fagkyndige. Det ble ikke avdekket forhold som medførte behov for ytterligere utskifting.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

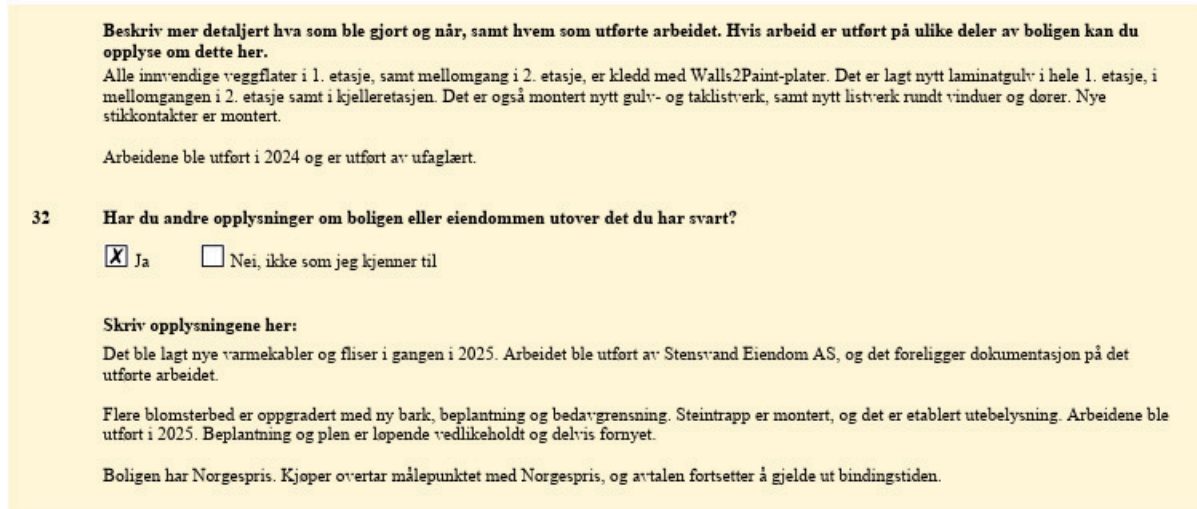
30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32065605

Name	Date	Name	Date
Christer Bøhler	2026-08-19	Maja-Lill N Knudsen	2026-08-19
Identification		Identification	
Christer Bøhler		Maja-Lill N Knudsen	



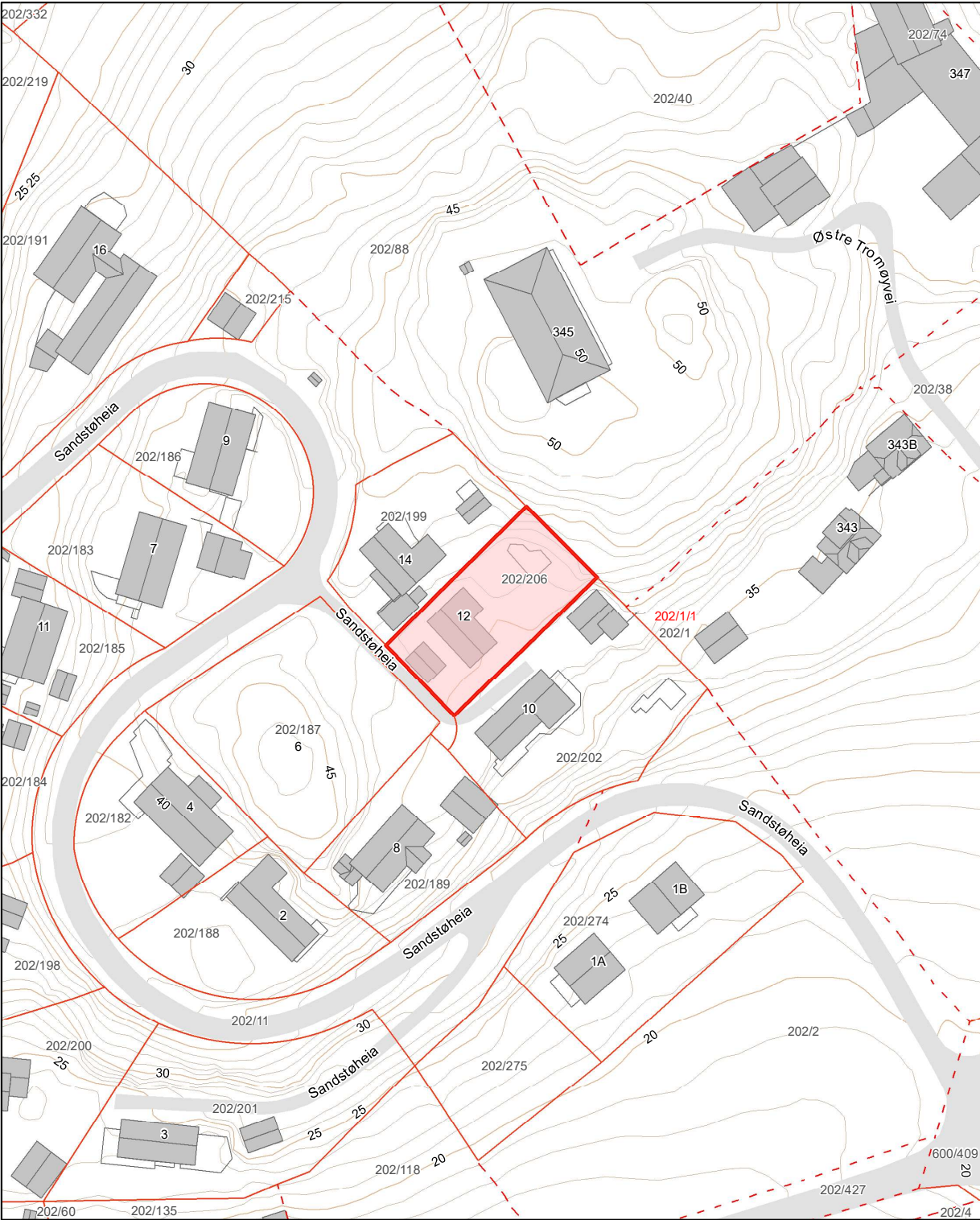
Oversiktskart

Adresse: Sandstøheia 12, 4812 Kongshavn
Gnr/Bnr: 202/206/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 738 m²
Dato: 2026-08-19



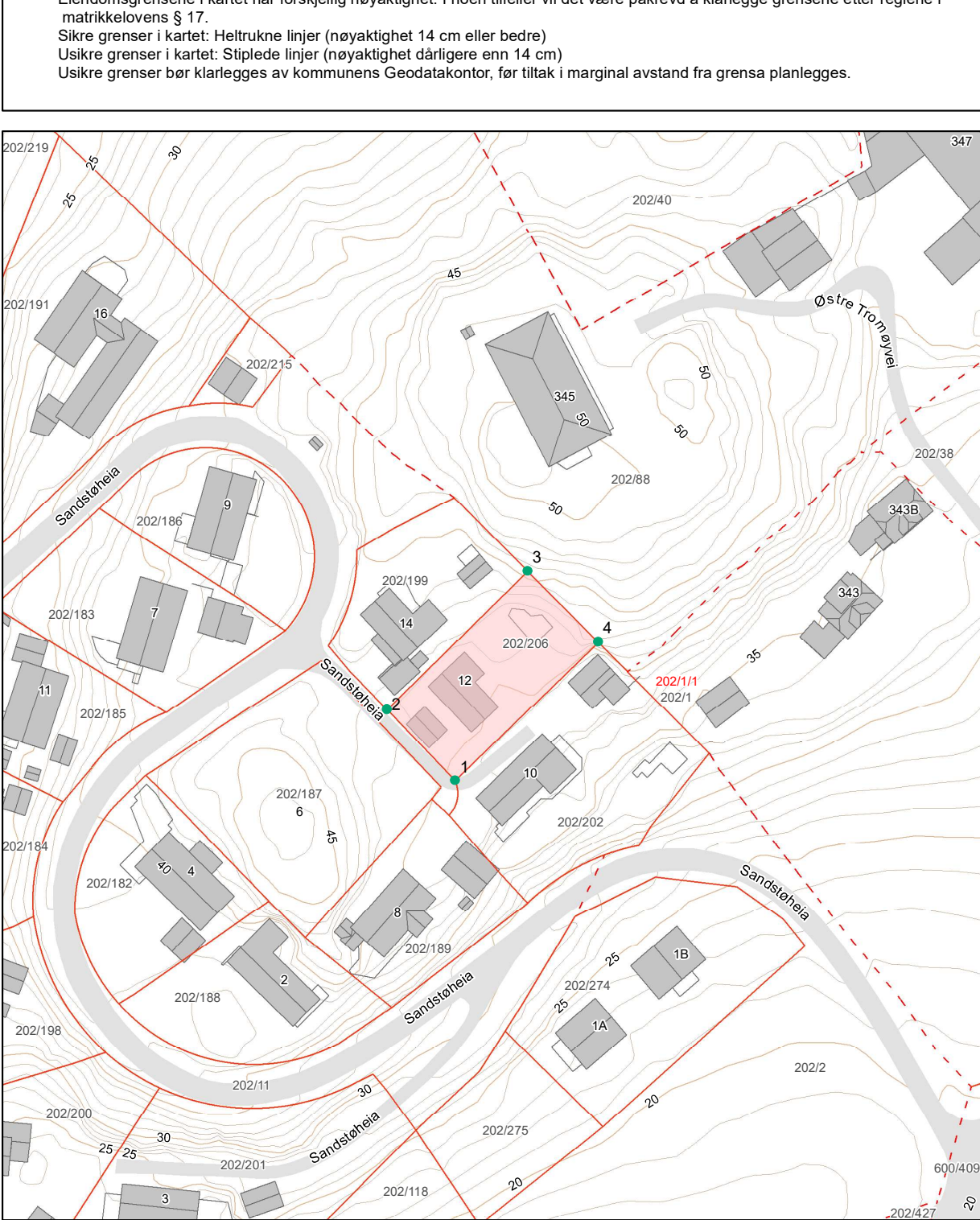
Matrikkelkart

Adresse: Sandstøheia 12, 4812 Kongshavn
Gnr/Bnr: 202/206/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 738 m²
Dato: 2026-08-19



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482468.68001	491740.491321	Ikke spesifisert	19.06	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6482482.40617	491727.322387	Ikke spesifisert	38.31	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6482509.21088	491754.612591	Ikke spesifisert	19.39	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6482495.49925	491768.281429	Ikke spesifisert	38.68	Bolt		Terrengmålt	14	0

side: 1



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	06.05.2024 kl. 14:29
Gårdsnummer:	202	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	206		

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		TOMT NR.14 B							
Etableringsdato:		30.03.1979							
Skyld:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 202 / 206		737,6 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		120859	SVENSEN OLE WILHELM		Sandstøheia 12 4812 KONGSHAVN	1 / 1			
(EUREF89 UTM Sone 32)									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6482491	491749		737,6 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	
Omnummerering				Omnummerert til: Omnummerert fra:		4203 - 202 /206 0906 - 202 /206			
Omnummerering v/kommuneendring		07.01.1992		Omnummerert til: Omnummerert fra:		0906 - 202 /206 0921 - 2 /206		smatmynd	
Omnummerering		Var 921 - 2/206/0/0							
06.05.2024 14:29									
Side 2 av 7									

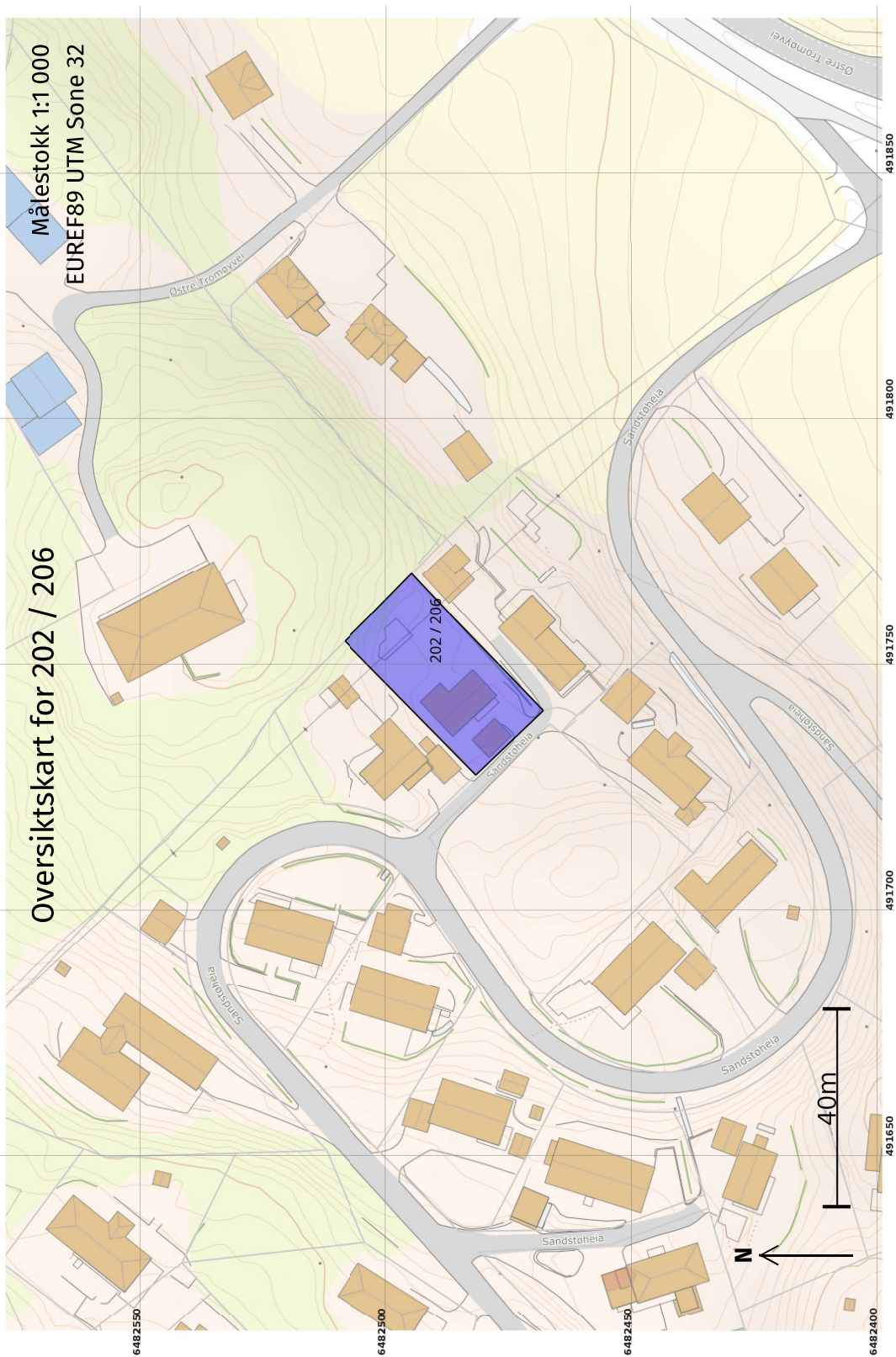
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Status	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
30.03.1979					
Skylddeling					
Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
	Avgiver	0921 - 2/199	-737,4		
	Mottaker	0921 - 2/206	737,4		

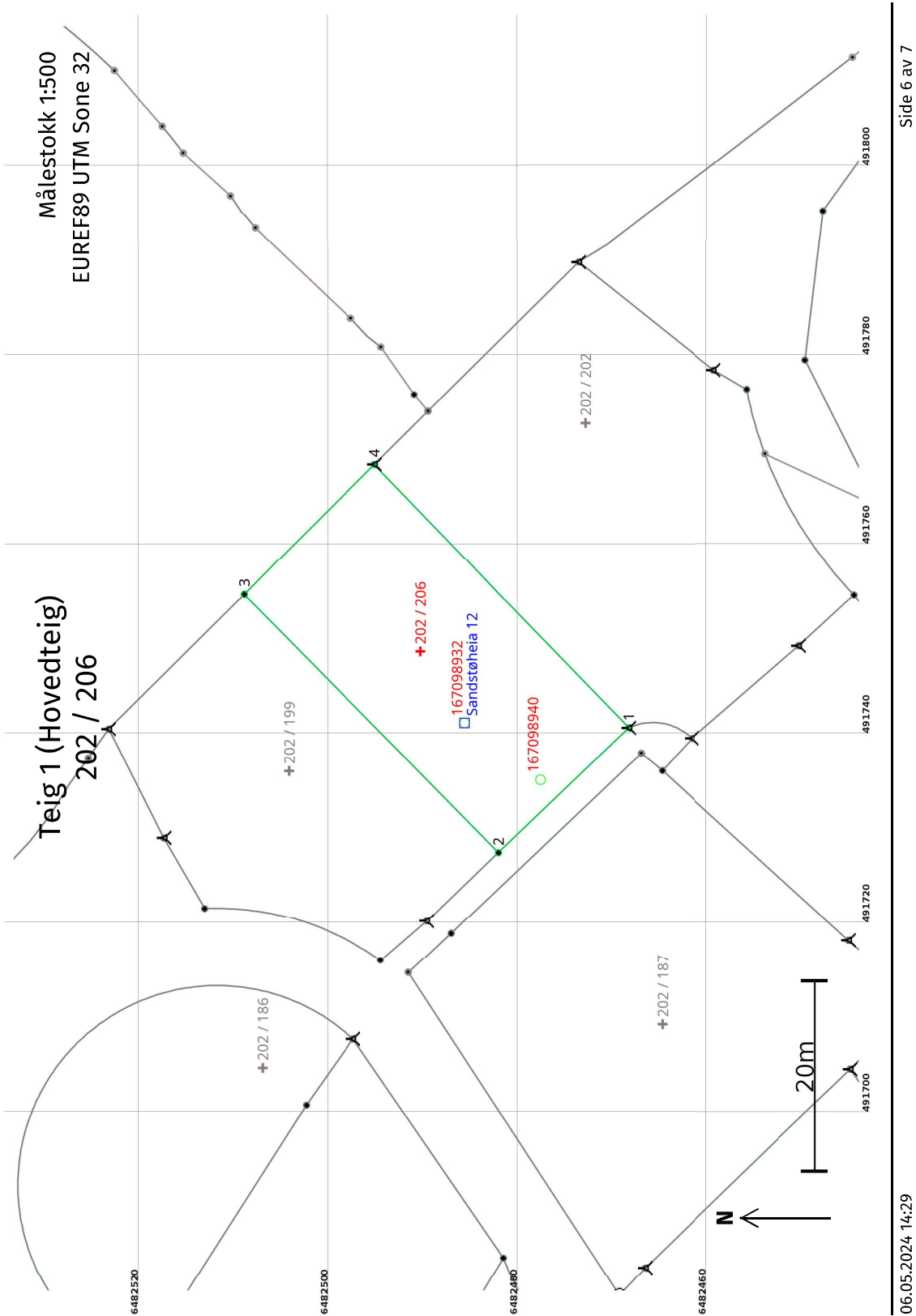
Adresser					
Adresstype	Adresse navn	Adressekode	Adressnr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
Vegadresse	Sandstøheia	22510	12		Nei
Grunnkrets: 2202 Kongshamn					
Stemmekrets: 5 Tromøy					
Kirkesokn: 05070201 Tromøy					
Postnr.område: 4812 KONGSHAVN					
Tettsted: 3511 Arendal					

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggningsnr:	167 098 932	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpnr:		Bruksareal bolig:	155	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6482486 Øst: 491741	Bruksareal totalt:	155	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1979		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
H0101		Bolig		155		0		Kjøkken	202/206
22510 Sandstøheia 12									

Bygningsnr:		167 098 940		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Nord: 6482478 Øst: 491735		Bruksareal totalt:		0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Alternativt areal:		0			
Energikilder:				Alternativt areal 2:		19			
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje		Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal
H01		0	0	0	0	0	0	0	19
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøpkkentilgang
				Unummerert bruksenh		0		0	0
								Bad	WC
								0	0
								202/206	Matrikkelenhet





Areal og koordinater

Areal: 737,6 Arealmerknad: Nord: 6482491 Øst: 491749 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing		
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6482468,68	491740,49	Bolt	10 Terrengmålt 14
2	6482482,41	491727,32	19,03 Umerket	10 Terrengmålt 14
3	6482509,21	491754,61	38,25 Umerket	10 Terrengmålt 14
4	6482495,50	491768,28	19,36 Bolt	10 Terrengmålt 14
			38,62	

**REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN
FOR BARBU**

Vedtatt i Arendal bystyre: 22.05.1989

Rev. 9.10.1985, 29.10.85 og 12.12.85
28.01.86

§ 1

Det regulerte området er vist med svart stiptet strek på plan i målestokk 1:1000.

§ 2

Området vist med vertikal skravur reguleres i sin helhet til spesialområde med utnyttelse til boligformål og forretningsformål. Formålet med dette er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse, og områdenes særpregede miljø. Det fastsettes følgende særbestemmelser:

- Nr. 1 Den verneverdige bebyggelse er skravert på planen.
- Nr.2 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.
- Nr. 3 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.
- Nr. 4 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse.
Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- Nr. 5 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre, verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.
- Nr. 6 Husfarge, gjerder, murer, skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.
- Nr. 7 Eksisterende vegetasjon som har miljømessig betydning for strøket skal bevares. Felling av større trær må godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.

§ 3

Foruten de generelle bestemmelser i § 2 gjelder for områdene A og B følgende:
Det kan tillates bruksendring av enkelte hus til småindustri, verksted, forretning- eller kontorvirksomhet dersom dette ikke er til ulempe for nærmiljøet. Spesielle begrunnelser må være tilstede for å gi bruksendring ut over en etasje, eller tilnærmet ut over 50 % av totale gulvareal.

§ 4

Område C reguleres til bolig/kontor.

§ 5

Områdene D og E reguleres til kontor, forretninger etc. Her kan videre tillates formål som småindustri, verksted eller bruksendring til bolig.

§ 6

Område F reguleres til felles parkeringsplass for beboerne i Åsenveien.

§ 7

Område G reguleres til friområde, lekeplass for småbarn.

§ 8

Bygningsrådet kan når særlige grunner foreligger dispensere fra reguleringsplan og disse bestemmelser.



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	202	Bnr.:	206	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Sandstøheia 12					Dato:	02.05.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2718r1	Sandstø Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	22.05.1989

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

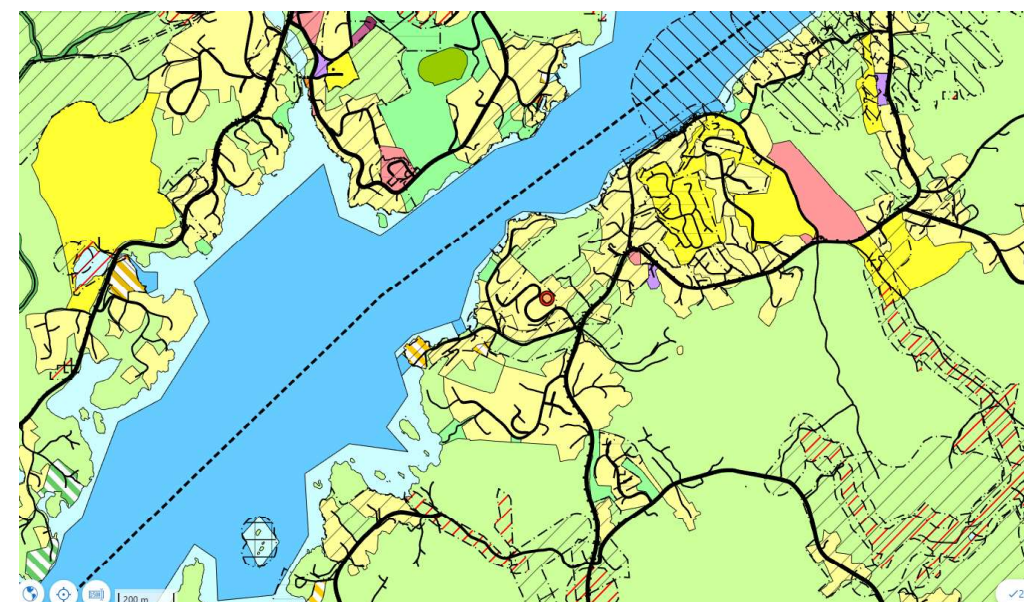


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

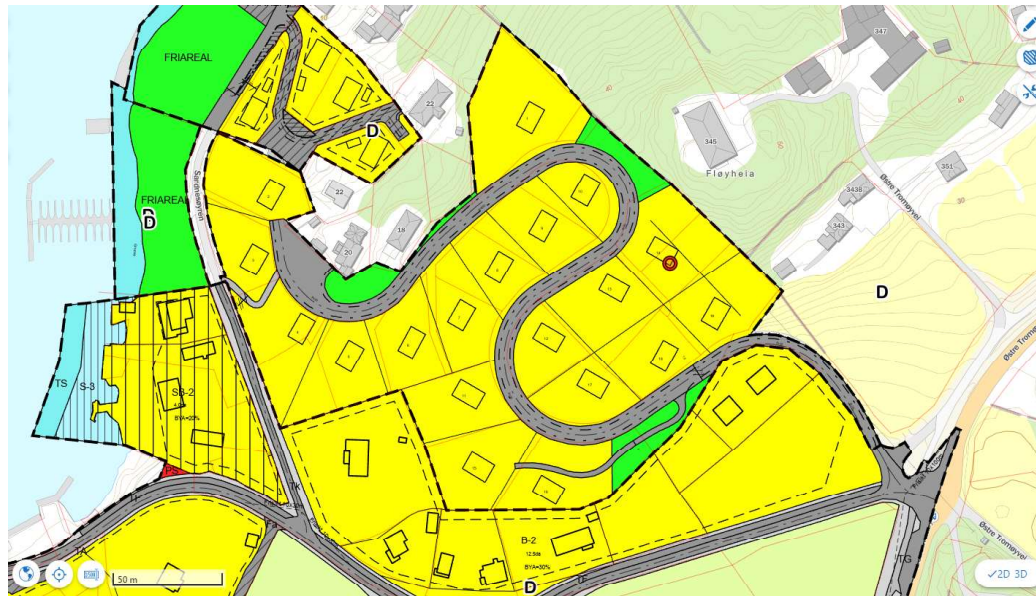


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	206	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sandstøheia 12, 4812 Kongshavn					Dato:	06.05.2024 EM
Beregnet areal:	737,6 m²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1979						
X	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
	Ja	X	Nei	Ferdigmelding VA (kun ferdigmeldt vannmåler)			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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 avløpsnett, 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 ledningsnett 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.

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja	Nei
	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 14 402,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 190,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 90 m³ pr år.

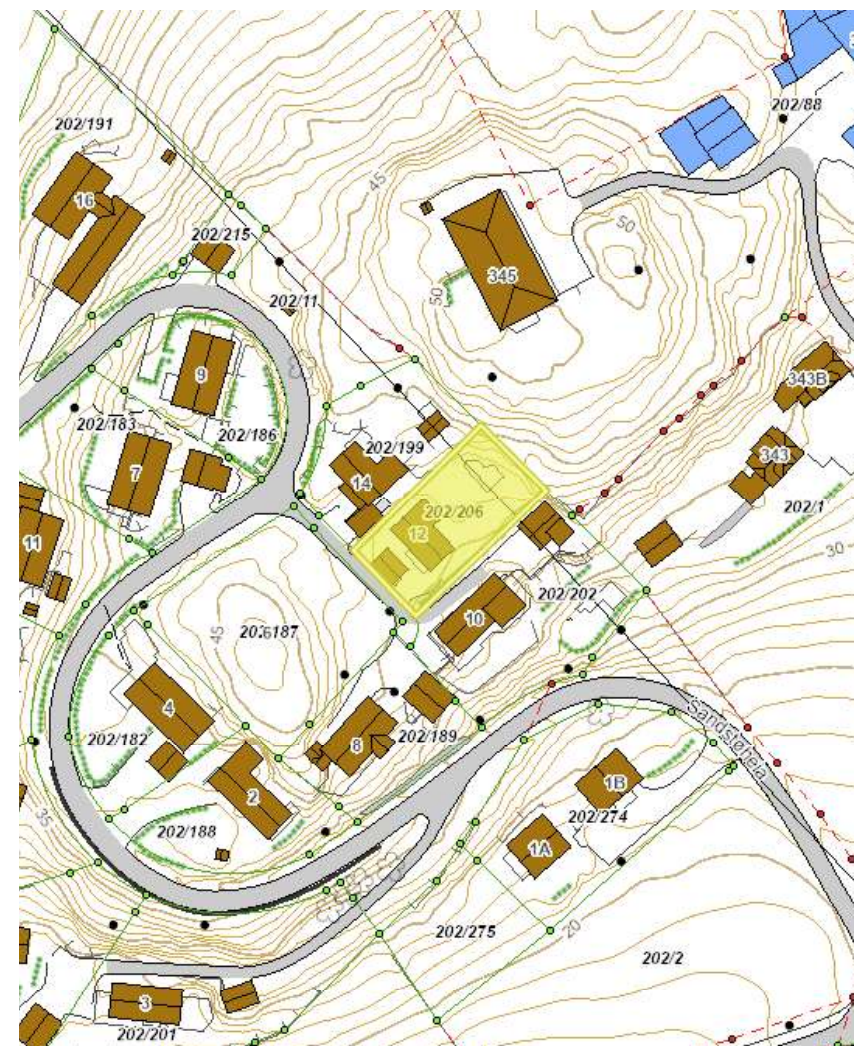
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

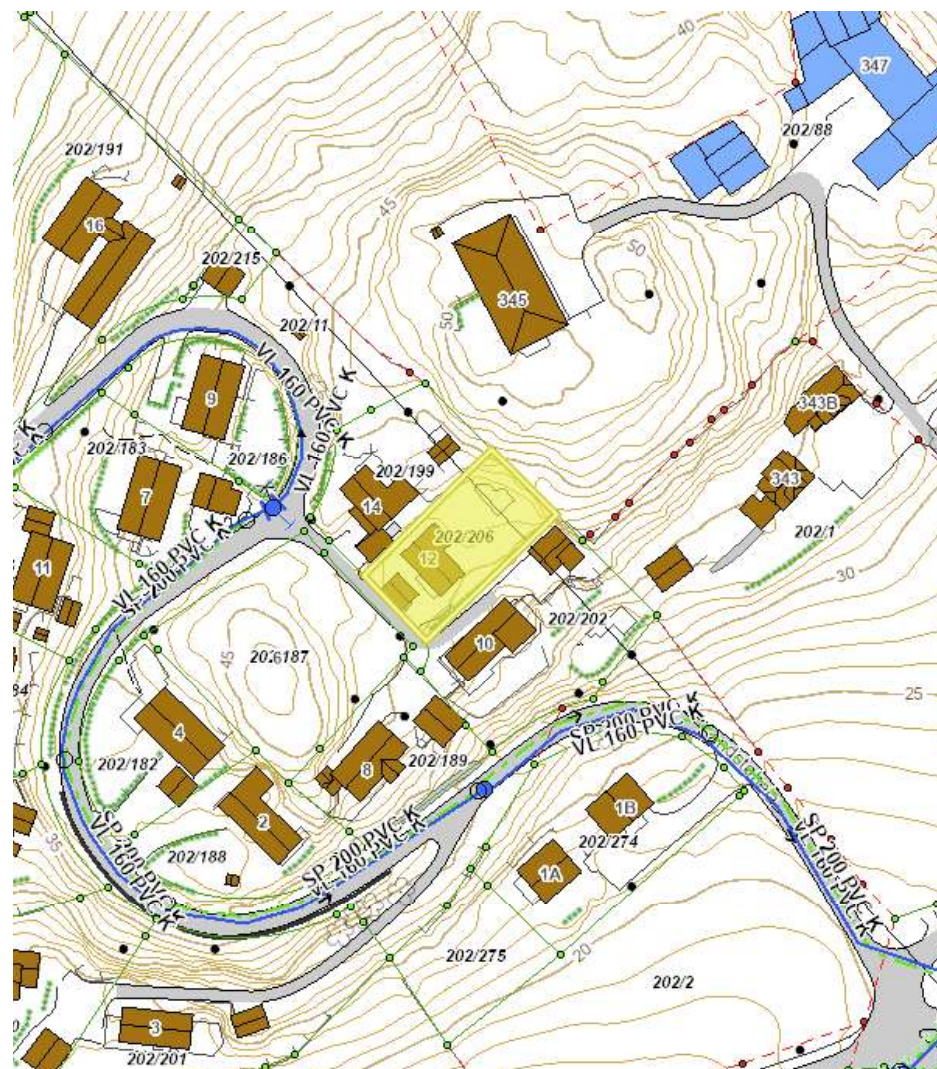
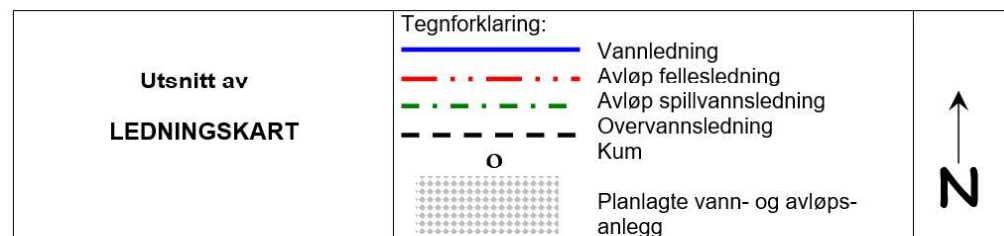
Side 2 av 5

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
	 Sikre eiendomsgrenser  Usikre eiendomsgrenser	

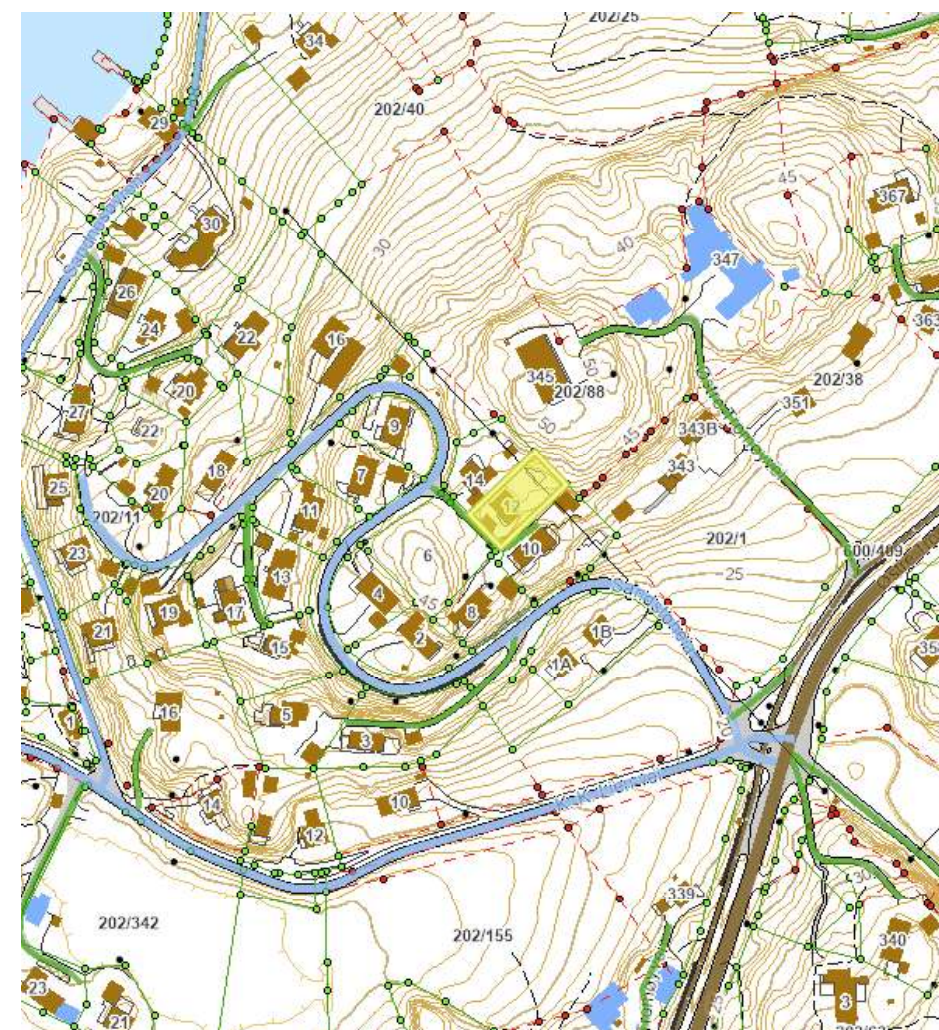
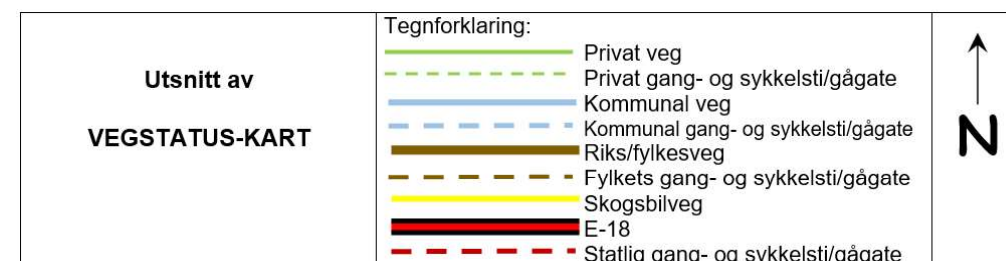


Kartet er ikke målestokkholdig

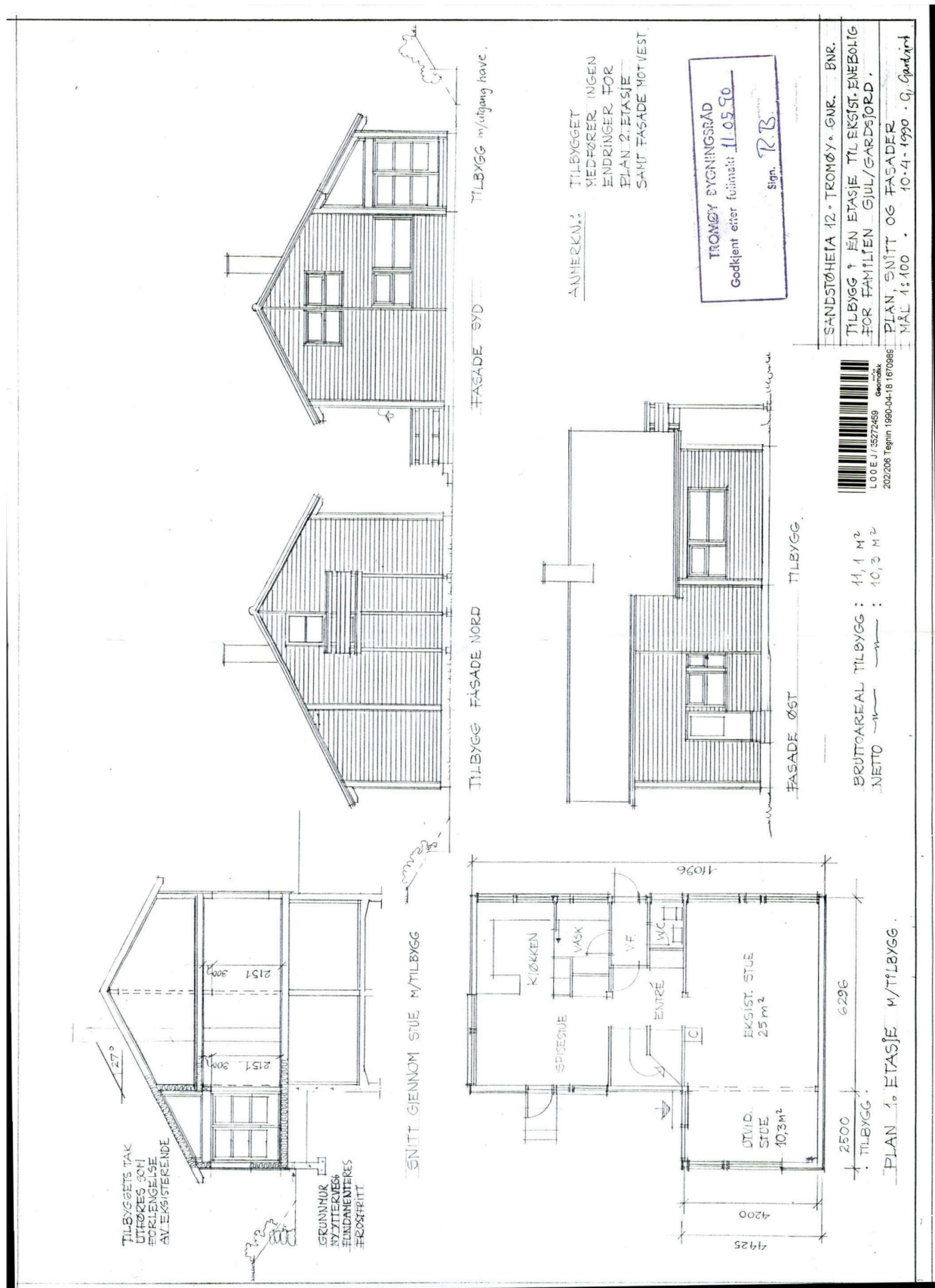
Side 3 av 5



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Ferdigattest

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Sandstø tomt 14 B		2/206		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	13.11.78	10.1.79	1/79
Byggherre	Adresse		Tif.	
Kjell Steinar Gjøl	Skilso			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Jan Erik Stokkebakkjær	pr. Agder Bygg A/S			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Følgende utbedringer må foretas innen 1.2.79

- spalte over eller under dør for frisklufttilførsel til bad/WC i 2. etg.
- beslag ved dørterskel til balkong i 2. etg.

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Trykt på selvkopierende papir

Sted og dato

Tromsø Byg. kontor

14.12.79

Stempel

Roar Sten Melsom

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☐ Byggesøymyndighet

☐

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr./bnr./festenr) ev. parsellnr		
Sandstø		2/206		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	garasje/carport	7.9.83	28.9.83	158/83
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Kjell Steinar Gjøl	Sandstø, 4812 Kongshavn			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigbesiktig er foretatt 3.12.84.

Bygningen er definert som carport: takoverbygg med ikke mer enn 2 veggflater og med plass for høyst 2 biler. Byggeforskriftenes kap. 38 om garasje og bilverksted gjelder ikke for denne typen biloppstillingsplasser.

Enhver endring som medfører at bygningen blir å betrakte som ordinær garasje må på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

L 0 0 E H / 35272457 Geomatikk
202/206 Ferdig 1983-09-07 1670989

Sted og dato	Stempel
Tromøy ingeniørkontor 18.12.84	Roar Sten Melsom, ing.
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Sandnes		2 / 5		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	23.11.78	10.1.79	3/79
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Svein H. Søndemaa	Mariåsen 1 A, Strømsbu			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Neslandshus	Arendal			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Steinar Gjeisklid				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Grunnmur må overflatebehandles utv. før 1.9.80.

L 0 0 E Q / 35272466 Geomatikk
202/206 Ferdig 1978-11-23 1670989

Sted og dato	Stempel
Tromøy ing. kontor 2.1.80	Roar Sten Melsom
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

Retningslinjer for Sandstøheia Vel, org.nr. 996 260 674

Sist revidert på årsmøtet 2026.

Hver husstand er ihht. skjøtet forpliktet til å delta i vedlikehold av fellesområdene/sameiet. Kontingenten vedtas for hvert år på årsmøtet. Den innkreves 2-3 ganger pr. år og inneholder også verdien av dugnadsinnsats.

- Hver husstand skal yte minst 10 timer dugnadsinnsats eller delta på minst 2 av 3 dugnader + plenklipping pr. år. Det føres timeliste for dugnadene.
- Det er ønskelig at arbeidet gjøres enten på de fastlagte dugnadene eller utenom på tildelte oppgaver.
- Alle må føre timeliste over egeninnsats.
- Kasserer justerer endelig årskontingent for hver husstand basert på timelistene

Bruk av strandområde/platting/brygge gnr. 2/bnr. 203

- Bruk av området til bursdager o.a festligheter avtales med styret i god tid på forhånd.
- Beboere på Sandstøheia kan ikke gi personer fra nærområdet eller utenfra "blankofullmakt" til bruk av fellesområde/strand.
- Beboere på Sandstøheia må gjerne invitere med andre utenfra når de selv er med og når dette gjelder rent private relasjoner.

Flytebrygge

- Strammestroppene på uteliggerne skal settes på om høsten av hver enkelt når båten tas opp og legges på loftet om våren.
- Alle fortøyningene skal ha strekkavlastere.
- Rustne strekkavlastere skal byttes da disse skader galvaniseringen på uttriggerne.
- Utleie av båtplasser:
 - Privat utleie meldes styret med navn, telefon til leietaker for kontakt ved behov.
 - Parkering på sameiets område følger ikke med utleie av båtplass
 - Opplagsplass følger ikke med i utleie av båtplass
 - Utleieren er ansvarlig for å påse at leietaker følger vedtatte retningslinjer når det gjelder fortøyning, etc.
 - Informasjon om retningslinjer ift. bruk av strand/platting skal overbringes fra utleier av båtplass til leietaker av båtplass.
- Stenging/åpning av vann:
 - Styret har ansvar for å stenge vannet før frosten kommer om høsten.
 - Kummen på veien har to kraner; en rød(øvre) og en blå (nedre). Den røde skal ikke røres. Den blå stenges ved å sette hendelen på tvers av røret.
 - Slinger og rør dreneres med trykkluft for å unngå frostskaider. Etter dette MÅ ingen skru på vannet igjen.
- Bryggekomiteen gjenopprettes ved årsmøtet 2026 i sin tidligere form og inntatt i retningslinjene for Sandstøheia Vel. Medlemmene velges av årsmøtet på årlig basis. Medlemmene vil være fritatt for ordinær dugnadsplikt.
- Se for øvrig ytterligere informasjon om fortøyninger, etc. på oppslag i båtbu.

Båtbu

- Alle må bidra til å holde orden på loft og i gangen.
- Private saker bør ikke oppbevares i gangen, dette settes inn i boden til hver enkelt.
- Markisene må sveives inn av dem som bruker disse før en forlater området.
- Benker og bord vinterlagres ute langs veggen av båtbua.

Vinteropplag av båter

- Båteiere melder inn sitt ønske om opplagsplass til styret som fordeler plass etter båtstørrelse og ønske.
- Båter skal ikke stå i opplag på gressområdet på sommeren. Disse sjøsettes senest innen St. Hans.
- Båteiere som bruker strøm til vinteropplag betaler et fast beløp på kr. 200 til sameiet.
- Krybber demonteres og utstyr ryddes til side fra gressområdet.
- Hvis plassen tillater det kan andre, familie/venner leie opplagsplass i en overgangsfase.

Bål

- Kun kvist og rent trevirke kan brennes på bålet.
- Kompost (gress o.lign) legges ikke på bålet, men på egen plass som er merket.

Klipping av gress

- Hver husstand klipper strandområdet og lekeplass ihht. fastlagt klippeliste som slås opp.
- Klipping av kanter, skråninger og hekker ivaretas utenom dugnadene av 2 utpekte personer som fritas fra plenklipping

Nyttårsfeiring

- Pga. brannfaren i boligfeltet sendes fyrverkeri som ikke står fast på bakken opp fra strandområdet.

Beskjæring av vegetasjon

- Alle sameiere bes ta rimelig hensyn til naboeiendommenes utsikt ved beplantning av vegetasjon og foreta nødvendig beskjæring av trær, hekker og busker. Det minnes i denne forbindelse om bestemmelsene i grannelova § 2 og 3.

Vedtekter for Sandstøheia Vel, org.nr 996 260 674
Sist revidert på årsmøtet 2026.

§1

Velforeningens formål er å ivareta huseiernes felles interesser og verdier for byggefeltet Sandstøheia og felleseid strandareal med brygger og sjøbod på gnr. 2/bnr. 203, samarbeide med offentlige myndigheter i saker av felles interesse, etc.

§2

Alle 20 husstander som har eierandel i gnr. 2/bnr. 203 forplikter å betale medlemskontigent, og er medlemmer av velforeningen. Hver husstand har to stemmer på årsmøtet.

§3

Fellesutgifter vedtatt på årsmøtet kan utlignes på samtlige husstander. Obligatoriske fellesutgifter administreres av velforeningen og utlignes på samtlige husstander.

§4

Medlemmene innkalles til årsmøtet hvert år innen 15. desember. Årsmøtet skal gjennomføres innen 15. februar påfølgende år. Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet. Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøtet i forbindelse med saker av stor viktighet. Innkalling til årsmøtet sendes med minimum en måneds varsel. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, sendes styret innen tre uker før årsmøtet. Dagsorden, årsberetning og revidert regnskap sendes ut minimum en uke før årsmøtet.

§5

Årsmøtet skal bl.a:

- Velge styre: En leder, og tre andre medlemmer av styret og en vararepresentant. Valg skal skje skriftlig dersom en av huseierne krever det. Det velges revisor som ikke skal sitte i styret.
- Fastsette en årskontigent som må betales til velforeningens kasserer i to oppdelinger inntil 1. mars og 1. september.
- Ta avgjørelse i alle saker som blir lagt fram for årsmøtet. Alle saker som berører foreningens økonomi vesentlig, skal legges fram for årsmøtet
- Ta stilling til eventuell oppløsning av velforeningen og disponering av dens midler.

§6

Endring av foreningens vedtekter og oppløsning av foreningen avgjøres på årsmøtet med ⅔ flertall blant de fremmøtte medlemmer. Andre saker som årsmøtet behandler, avgjøres med simpelt flertall blant de fremmøtte medlemmer

§7

Styret skal:

- Konstituere seg selv og bestemme nødvendige roller eller behov (f.eks. Bryggeansvarlig, uteområdeansvarlig, sekretær, etc.)
- Sørge for av kassererfunksjonen ivaretas. Dette kan være en rolle utenfor styret.
- Føre protokoll over møtene og sende denne til huseierne. Dett kan gjøres elektronisk.
- Legge fram for årsmøtet regnskap og årsberetning.
- Avgjøre alle styresaker med simpelt flertall, men ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.
- Innstille på nye styremedlemmer til kommende styre. Det skal tilstrebes at styremedlemmene rulleres blant samtlige husstander med jevne mellomrom.

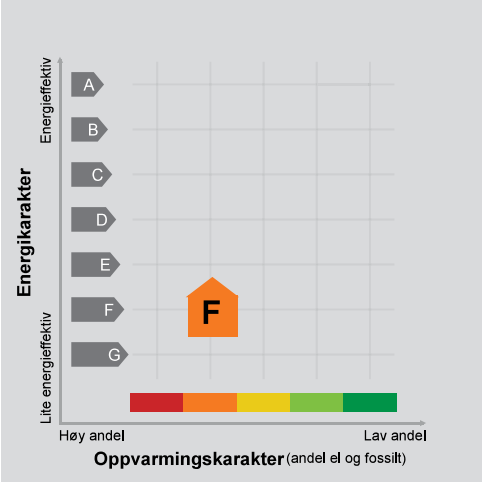
§8

Leder velges hvert år blant styremedlemmene. Alle styremedlemmene fungerer 2 år. Det velges 2 styremedlemmer det ene året og 2 styremedlemmer det neste året.



ENERGIATTEST

Adresse	Sandstøheia 12
Postnummer	4812
Sted	KONGSHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	202
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167098932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	858294ea-1bf8-4cb9-8860-c3ddcb2c639c
Dato	30.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

DAGBOKFØRT
25 APR 79 03303
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede
Salve Gauslå, f. nr. 231226 46971
skjøter herved og overdrar
gnr. 2, bnr. 206, i Tromøy (Sandstø tomt nr. 14)
1/20 del av gnr. 2, bnr. 203, i Tromøy
til **Kjell Steinar Gjul** **F.nr. 100647 40526**
for en kjøpesum stor
kr 18.000.- kronerattentusen 00/100
som er avgjort på omforenet måte.
Eieren forplikter seg til å delta i vedlikehold og drift
av fellesanlegg på gnr. 2, bnr. 203, i Tromøy.
Gnr. 2, bnr. 187 i Tromøy tomt nr. 13, gnr. 2, bnr. 189,
tomt nr. 18 og gnr. 2, bnr. 202, tomt nr. 19 har veirett over
stikkvei på eiendommen med plikt til å delta i vedlikehold
og snørydding.
Eiendommen tjener ikke til felles bolig eller til felles erverv.
Arendal, 25. april 1979.
Salve Gauslå
Det bekreftes at Salve Gauslå har undertegnet nærværende
skjøte i mitt nærvær og at han er over 20 år.
D. u. s.
Chr. Toft
advokat

*Rett gjenpart bekreftes
Den norske Creditbank
(IFL. SPESIALFUNKT.)*



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av &MEGLERHUSET PARTNERS har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for det nye huset
ditt:

- boligkjøperforsikring levert
av Hiscox, med oppgjør via
Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring
for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-
insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus
koster **kr 19 900,-** for hele
det første året. Prisen på
forsikringen legges inn i
oppgjøret for din nye bolig,
og betales i forbindelse
med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for den nye
leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert
av Hiscox, med oppgjør via
Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr,
kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken
Leilighet og fritidsleilighet
koster **kr 9 950,-** for hele
det første året. Prisen på
forsikringen legges inn i
oppgjøret for din nye bolig,
og betales i forbindelse
med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for den nye fritids-
boligen din:

- boligkjøperforsikring levert
av Hiscox, med oppgjør via
Sedgwick
- standard bygningsforsikring
for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-
insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte
koster **kr 19 900,-** for hele
det første året for frittstående
hytte / tomannshytte / kjedet
hytte. Prisen på forsikringen
legges inn i oppgjøret for din
nye bolig, og betales i for-
bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 kontaklinformasjon, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260298

Adresse: Sandstøheia 12, 4812 KONGSHAVN

Betegnelse: GNR 202, BNR 206 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet _____

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 21.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET
PARTNERS

