



Terneholmen 23

BOLIGTYPE
Rekkehus

PRISANTYDNING
kr 7 690 000

BRA-I/BRA TOTAL
98/123 m²

| | |
|----|---------------------------|
| 4 | Fakta - Nøkkelinformasjon |
| 6 | Plantegning |
| 8 | Informasjon om eiendommen |
| 27 | Vedlegg |
| 97 | Bilder |



Tom Arthur Pedersen

Partner / Eiendomsmeidler

Tom.Arthur.Pedersen@dnbeiendom.no

M: +47 958 95 638

Terneholmen 23

Svært attraktiv og sentrumsnær bolig med egen brygge | Sydvestvendt balkong og nydelig sjøutsikt | Garasje m/ elbillader

VELKOMMEN TIL TERNEHOLMEN 23

Terneholmen 23 - et innholdsrikt rekkehus ved sjøen med egen brygge, gode solforhold og garasje.

Terneholmen er en liten holme i byfjorden en kort gåtur fra sentrum i Arendal. Holmen er bebygd med hyggelig småhusbebyggelse i sørlandsstil. Eiendommen ligger helt i vannkanten og har bryggeplass med nye uteriggere. Til Arendal sentrum er det ca. 1 km til fots, da går veien i trivelige omgivelser langs vannkanten. Fra Terneholmen er det kort vei til alle fasiliteter.

Høydepunkter:

- Bryggeplass og garasje m/ elbillader
- Sydvestvendt balkong og skjermet hage
- Godt vedlikeholdt bolig m/bl.a. nytt undertak og flere nye vinduer
- Kjøkken m/ pen innredning og Quooker (2024)
- Varmepumpe (2024) og oppgradert sikringsskap
- Spennende planløsning
- Ingen boplikt

Velkommen til en hyggelig visning!

PRISANTYDNING

kr 7 690 000

BRA-I***

98 m²

BRA TOTAL ***

123 m²

TOMT

186.8 m² eiet

BYGGEÅR

1986

OMKOSTNINGER*

kr 193 340

TOTALPRIS**

kr 7 883 340

ANTALL SOVEROM

2

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
 ** Hvis salg til prisantydning
 *** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Plantegning 1.etasje - plan 1 og 2.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

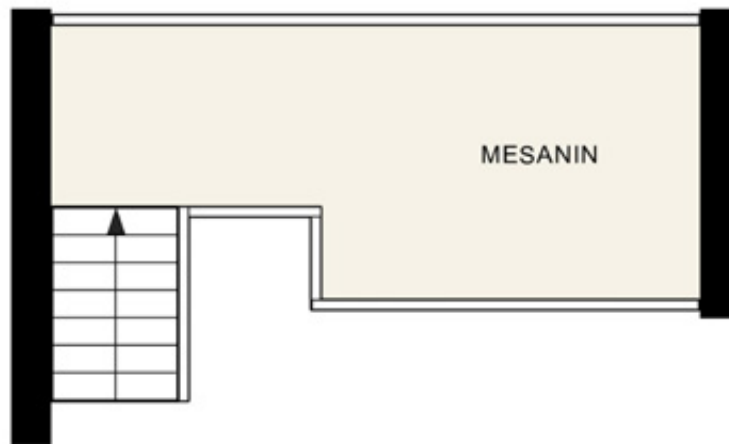
Plantegning 2.etasje - plan 3 og 4.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning av 3.etasje - plan 5.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse

Terneholmen 23

Postnummer

4839

Poststed

Arendal

Kommune

Arendal

Kommunennummer

4203

Matrikkel

Gnr. 502, bnr. 1136

Boligtype

Rekkehus

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 8 m²

Rekkebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 28 m² Gang, soverom, bad, bod.

BRA-e: 6 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 16 m² Vindfang, soverom.

3. etasje

BRA-i: 25 m² Gang, kjøkken, WC, vaskerom.

4. etasje

BRA-i: 21 m² Stue.

5. etasje

BRA-i: 8 m² Mesanin.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasjeplass.

[Takstmannens kommentar til arealoppmåling](#)

Garasje
Hems på garasjen.

Byggeår
1986

Standard

Dette er et attraktivt rekkehus med en sjelden beliggenhet helt i vannkanten på Terneholmen. Boligen strekker seg over fem nivåer og er betydelig oppgradert de siste årene, med bl.a. nytt undertak, nye vinduer og nytt elektrisk anlegg. Her bor du med egen brygge, utsikt mot innseilingen til Pollen og gangavstand til Arendal sentrum.

Vindfang:

I boligens plan 2 (1. etasje) ligger inngangspartiet. Herfra fører en malt trapp opp til de sosiale sonene og ned til de private rommene på plan 1.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger på plan 3 (2. etasje). Innredning, oppgradert av tidligere eier, med pene speil- og glassfronter. Benkeplaten i tre gir en varm kontrast til de hvite skapene. Rommet er utstyrt med en Quooker og Water Guard montert i 2024 samt integrert stekeovn, platetopp, integrert kjøll-/fryseskap og kjøkkenventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Vedrørende hvitevarer, se pkt. "løsøre og tilbehør" for ytterligere informasjon.

Gulvet på kjøkkenet er nylig lagt og har varmemefolie. Ved spiseplassen rammer vinduene inn utsikten mot sjøen og Arendal sentrum.

Stue:

En trapp opp fra kjøkkenet ligger stuen på plan 4. Rommet har skråtak og et nytt, motorisert takvindu fra 2024 som gir godt med lys og gjør boligen sval på varme dager. En vedovn er plassert sentralt i rommet og gir varme på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en balkong og trapp opp til en mesanin.

Mesanin:

Over stuen (plan 5) er det en praktisk mesanin som fungerer fint som kontorplass eller en ekstra TV-stue. Mesaninen har åpen løsning ned mot stue og kjøkken/spisestue, noe som gir en luftig romfølelse.

Balkong:

Balkongen vender mot sydvest og har sol fra formiddagen til den går ned. Her er det plass til en liten sittegruppe. Det er sjøutsikt også fra balkongen.

Soverom 1:

På plan 1 (1. etasje) ligger et soverom med direkte utgang til hagen og bryggeanlegget. Rommet har nylagt gulv med varmemefolie og en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir en god romfølelse. Å våkne til lyden av bølgeskvulp og utsikten mot båtlivet er en sjelden kvalitet.

Soverom 2:

På plan 2 (1. etasje), ved siden av inngangspartiet, ligger boligens andre soverom. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad:

Badet ligger på plan 1 (1. etasje) og ble oppgradert i 2010. Rommet har flislagte overflater, vegghengt toalett, dusjhjørne og en servant med underskap. Det er en ventil i himlingen for avtrekk.

Toalettrom og vaskerom:

På plan 3 (2. etasje), i tilknytning til kjøkkenet, er det et separat toalettrom og et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Brygge og hage:

Eiendommen har en egen brygge med nye uteriggere fra 2024. Her er det god plass til utemøbler og grill. Hagen er inngjerdet med hekk og opparbeidede bed.

Lagring:

Innvendig bod på plan 1. Det er også et lite lagringsrom mellom vaskerom og soverom, samt plass under trappen.

Isolert utvendig bod på ca. 6 m² med ny dør. Garasje på 19 m² i felles rekke og innlagt lagringshems.

Overflater:

Gulv: Parkett, fliser og belegg. Nylagt gulv med varmemefolie på kjøkken og ett soverom.

Vegger: Tapetserte plater, fliser og malte flater.

Himling: Malt gips og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør i plast og kobber. Stoppekran ble byttet i 2025. Ny selvdrenerende utekran montert i 2024.

- Avløpsrør: Rør i plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra våtrom og WC, samt kjøkkenventilator. Ventiler i enkelte vinduer.

- Varmtvannstank: Bereder på 200 liter fra 2012, plassert i gangen på plan 1.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern, plassert i gangen på plan 1. Ny innmat fra 2024. Hovedsikring på 63 A. Elbillader i garasjen.

- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år (oversikten er ikke uttømmende):

2026:

- Gulv på kjøkken, soverom og bod ble fjernet og nye lagt. Vegger ble revet og satt opp igjen.

Varmefolie med termostat ble lagt i gulv på kjøkken og et soverom. Utført av RECON.

- Vedlikehold utført på det elektriske anlegget, spesifikt gulvvarme i plan 1 og 3.

- Ny terrassedør side nord (aluminium) montert.

2025:

- 8 vinduer ble skiftet og etterisolert. Utført av Byggmester Stiansen.

- Ny stoppekran montert i gang i plan 1.

2024:

- Takstein ble fjernet, nye sløyfer, lekter og vannavvisende/vindtette plater ble lagt.

- Nye beslag - pipe og lufting.

- Nytt takvindu med motor/fjernkontroll, nye takrenner, nedløp og stige til feier ble montert. Utført av Byggmester Stiansen.

- Luft-til-luft varmepumpe (Toshiba Signatur) montert. Utført av AB Quiller.

- Nye bord på garasjens endevegg ble montert og malt. Gulv ble lagt i garasjetaket for kald lagring.

- Quooker og Water Guard ble montert på kjøkkenet. Følere ble installert på kjøkkenet og ved varmtvannsbereder. Kuleventiler ble byttet og ny utekran med innvendig stopper montert. Utført av Brødrene Vatne AS.

- Nytt sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Gamle varmovner ble fjernet.

Elbillader i garasjen og appstyrte brytere til alle taklamper i boligen ble installert. Utført av Centrum Elektro.

- Nye uteriggere ble montert. Utført av Midtstøl Sjø.

2012:

- Ny varmtvannsbereder (200 liter) montert i gang i plan 1.

2010:

- Bad i plan 1 ble oppgradert med nye fliser, varmekabler, servant, skap, vegghengt toalett og taklampe. Deler av rørene ble byttet. Utført av Centrum VVS.

Parkering

Eiendommen har egen garasje plass i et frittstående fellesanlegg. Garasjen er utstyrt med lader for elbil. Videre har garasjen hyller i bakkant og det er lagt gulv som kaldt-lager med aksess fra garasjen.

Det er også tilgang til gjesteparkering flere steder på Terneholmen.

Byggemåte

Rekkebolig - Byggeår: 1986

Utvendig

Taktekking: Tekking er med teglstein fra byggeår, undertak er med plater/duk. Undertekkingen er fra 2024.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet ut fra vindsperre. På vegger til utvendig bod er det isopor bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Vinduer: Vinduene er i tre med isolerglass og noen type koblet. Flere av vinduene og terrassedør side nord er av nyere dato.

Dører: Ytterdørene er i tre med isolerglass og noen type koblet. Terrassedør side nord er av nyere dato.

Balkonger/terrasser og rom under balkong: Terrasse på 8 m².

Innvendig

Gulv mot grunn: Såle på mark med gulv i betong.

Pipe og ildsted: Pipe er i element og er helbeslått over tak. Det er en vedovn i plan 4.

Rom under terreng: Mur i betong, påforet i de fleste rom til plan 1. Gulv i betong, påforet i samtlige rom. Himling er med panel.

Tomteforhold

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår. Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur består av såle på mark med betongmur side syd og vest.

Terrengforhold: Terrengtet er flatt rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Bygninger på eiendommen

Garasje: Grunnmur er med betong, står an rett på såle. Gulvet er i betong. Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning, ny på vegg syd. Taket er av type saltak og konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Taktekking er med teglstein og undertak av sutaksplater. Bygningen er i enkel utførelse og har hems.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 20.02.2026 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Terrengforhold

Vurdering av avvik: Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur ved hjørne syd-vest. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Alder. Konsekvens: Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Drenering og fuktsikring

Vurdering av avvik: Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Alder og manglende montering av grunnmursplate ved hjørne syd-vest.

Konsekvens: Må pga. alder og slitasje på dreneringen holdes under oppsikt.

Kledning

Vurdering av avvik: Råte i enkelte kledningsbord på vegg nord ende vest. På vegger til utvendig bod er det isopor bak kledning og ingen musebånd montert.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Alder og manglende montering. Konsekvens: Råteskader vil videreutvikle seg og fri tilgang for mus.

Bad - Plan 1 - Membran, tettesjikt og sluk

Vurdering av avvik: Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Manglende dokumentasjon. Halve brukstiden er nå passert. Konsekvens:

Kan ikke garantere membran uten dokumentasjon og mht. alder.

Bad - Plan 1 - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Manglende dokumentasjon på Sealbag. Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Vaskerom - Plan 2 - Gulv

Vurdering av avvik: Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil renne dårlig til sluk.

Vaskerom - Plan 2 - Membran, tettesjikt og sluk

Vurdering av avvik: Belegg utgjør tettesjikt, går ned i sluk. Mangler oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Pga. lite fall på gulvet kan vann renne ut bak belegg ved dør som mangler oppkant.

Vannrør

Vurdering av avvik: Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gang plan 1, er montert ny i 2025, er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør

Vurdering av avvik: Avløpsrør er i plast.

Konsekvens/tiltak: Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad IU:

Terrasse

Vurdering av avvik: Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

Takkonstruksjon

Vurdering av avvik: Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking

Vurdering av avvik: Tekkingen lot seg ikke inspisert pga. snø.

Beslag

Vurdering av avvik: Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Loft

Vurdering av avvik: Hele plan 4 er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Innhold

Rekkebolig over fem halvplan (3. etasjer) og inneholder følgende:

1. etasje:

Plan 1: Gang, soverom, bad og bod.

Plan 2: Vindfang og soverom.

2. etasje

Plan 3: Gang, kjøkken, WC og vaskerom.

Plan 4: Stue.

3. etasje

Plan 5: Mesanin.

Fra stuen på plan 4 er det utgang til balkong på 8 m². Det er også en terrasse på terreng.

Boligen har en utvendig bod på 6 m².

Det medfølger en garasje plass på 19 m² i fellesanlegg. Garasjen har lagringshems.

Antall bad

1

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takstmann

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i «liste over løsøre og tilbehør» og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:

Stekeovn, platetopp, ventilator og kjøl-/fryseskap.

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

186.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt med meget gode solforhold. Her kan du tusle ut terrassedøren i badekåpa og ta et bad når du måtte ønske! Eller hva med en båttur i den vakre skjærgården? Ved bryggen kan du ha båten liggende. Plassen er delt opp med nye uteriggere, total lengde er ca. 5,5 meter.

I tillegg til den herlige bryggen, er tomten pent opparbeidet med plen, bed, busker, skiferbelagt gangvei og inngangsparti og gangveier mm. Den er videre er omkranset av et hvitt stakittgjerde, som pent rammer inn tomten og gir den den rette "sørlandsstilen". Terrenget er terrassert og tilpasset boligen.

Boligen ligger i enden av rekken så her kan du følge solen fra morgen til kveld!

Eiendommen har bruksrett til fellesarealet gnr. 502 bnr. 1143, som forvaltes av Terneholmen Grendelag. Eier har pliktig medlemskap i grendelaget.

Kjøper må påregne at arealet er 186,80 m². Informasjon er hentet fra matrikkelen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om eiendommens tomtestørrelse. Det gjøres oppmerksom på at eldre eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal, samt feil i tidligere beregninger kan gi utslag på tomtearealet. Avvik kan derfor forekomme ved en eventuell oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan "Terneholmen" (plan-ID 2013r6), vedtatt 25.06.1984. Planen har hatt mindre endringer, sist vedtatt 20.05.2009.

Eiendommen omfattes av "Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)" (plan-ID 42032022-8), vedtatt 27.04.2023.

Eiendommen berøres av hensynssone H290_12 (Kp Støysone) i henhold til kommuneplanen. Nærmere bestemmelser om krav til innendørs støynivå og eventuelle fasadetiltak fremgår av kommuneplanens bestemmelser.

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

Reguleringskart med planopplysninger følger salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen. Ta kontakt med megler for utdypende forklaring av reguleringskart med bestemmelser ved ønske.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg datert 09.04.1986. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir

ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente fasadetegninger datert 13.05.1985, med en endring for balkong datert 10.05.1989. Det foreligger ikke godkjente plantegninger i kommunens arkiv, og det har derfor ikke vært mulig for megler å kontrollere om dagens planløsning samsvarer med det som opprinnelig ble godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det foreligger "Svar på melding for tilbygg bod" datert 28.02.2007. Tiltaket er registrert "tatt i bruk" i matrikkelen, bygningsnummer 8712034-1. Byggemeldte og godkjente tegninger (fasadeendring / tilbygg bod) foreligger, datert 09.01.2007.

Videre foreligger det byggemeldte og godkjente tegninger av garasjen, datert 05.11.1984.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

4203/502/1136:

Heftelser i eiendomsrett:

1986/3674-1/36 04.04.1986 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL TERNEHOLMEN GRENDELAG
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
FOR:NOK 5,000

BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
1986/3674-3/36 04.04.1986 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
prior etter kr.662.680

Meglernes kommentar: Terneholmen Grendelag har panterett i eiendommen for kr 5.000,- som sikkerhet for forpliktelser overfor grendelaget. Eiendommen har bruksrett til fellesarealet (gnr. 502, bnr. 1143).

1986/3674-2/36 04.04.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i Terneholmen Grendelag m.v.

Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om felles antenneanlegg m.m.

Meglernes kommentar: Eier har rett og plikt til å være medlem av Terneholmen Grendelag og er bundet av grendelagets vedtekter. Eier deltar i rettigheter og forpliktelser for fellesantenneanlegget med årlig avgift. Eieren er forholdsmessig ansvarlig (1/29) for vedlikehold og kostnader på felles vann- og avløpsanlegg. Andre brukere har rett til å ha ledninger over eiendommen, og eier må sikre adkomst for vedlikehold og kan ikke bygge over ledningene.

Eiendommens rettigheter:

1987/4002-1/36 19.05.1987 BEST OM GARASJE/PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 1143

Carport

Meglernes kommentar: Eiendommen er eier av en carport og har rett til å ha denne stående på gnr. 502 bnr. 1143. Carportene er i dag ombygget til garasjer.

1987/7660-2/36 11.09.1987 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 502 BNR: 1143

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Meglernes kommentar: Eiendommen har bruksrett til fellesarealet gnr. 502 bnr. 1143. Omfanget og utøvelsen av bruksretten reguleres av vedtektene i Terneholmen Grendelag. Fellesarealet (bnr.

1143) er forpliktet til ikke å foreta utfylling eller bygningsmessige arbeider over ledninger for vann og kloakk, da disse skal være tilgjengelige for reparasjoner og vedlikehold.

Grunnboksdato

23.03.2026

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Eier er forpliktet til medlemskap i Terneholmen Grendelag, som har ansvar for vedlikehold av fellesarealer. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er lagt inn.

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Videre gjøres det oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Vi oppfordrer interessenter til å besiktige eiendommen sammen med bygningskyndig.

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper likevel ikke ønsker å tinglyse skjøtet, må det tas forbehold om dette i bud.

Tilstandsrapport v/bygnings sakkyndig Erik Sørensen, foretak Erik Sørensen AS, følger som vedlegg til dette prospekt. Dersom du har spørsmål om rapporten, kan Erik Sørensen kontaktes på tlf. 90 63 51 60. Kjøper bekrefter at de har lest og forstått rapporten, og er innforstått med at feil og mangler som er påpekt i denne ikke senere kan gjøres gjeldende som mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Deler av innholdet i salgsoppgaven er produsert med kunstig intelligens (Gazelle AI). (Alle opplysninger er kontrollert av meglerforetaket).

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Våtrom, tak og fasade

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

2.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Centrum VVS

Beskrivelse av arbeidet: Legge fliser og varmekabler på hovedbad. Ny servant og skap. Nytt

vegghengt toalett og ny taklampe. Litex godkjent våtromsplater. Fakturaer fra Centrum VVS viser hva som ble montert. Som godkjent installatør går jeg ut fra at alt er gjort forskriftsmessig, men har ikke dokumentasjon - setter derfor ja under.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Har ikke dokumentasjon, men takstmann har sjekket for fukt.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Vann-inntaket til oppvaskmaskin startet å dryppe i oktober-2025. Det ble en forsikrings sak og nye gulv ble lagt på kjøkkenet, soverommet og boden i 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

4.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: RECON

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gulv på kjøkken, soverom og bod. Vegg mellom bod og soverom ble revet, samt vegg mot nabo og vegg mot bad (fra boden). Grundig tørking ble gjennomført og fukt tester ble gjort før ny vegger ble satt opp og nye gulv lagt. Elektriker la varmefolie i gulvene på kjøkken og soverom med termostat.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Stiansen

Beskrivelse av arbeidet: Takstein fjernet og lagt nye sløyfer og lekter i tillegg til nye vannavvisende og vindtette plater. Nytt takvindu med motor/fjernkontroll ble installert. Nye takrenner og nedløp, samt stige til feier ble montert.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Noen vinduer trakk og var ikke tette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

6.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Stiansen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 8 vinduer som er mest utsatt og etterisolerte ifm. montasjen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

7.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne og sette opp nye bord på garasjen (endevegg) og male to strøk på visir. Lagt gulv i taket på garasjen som flukter slik at det god plass til kald lagring.

Tekniske installasjoner

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

15.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Vatne AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere Quooker på kjøkkenet og Water Guard. Følere på kjøkkenet og ved varmtvannsbereder. Byttet til kuleventiler og ny utekran med innvendig stopper.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre

installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

18.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AB Quiller

Beskrivelse av arbeidet: Montere luft til luft varmpumpe (Toshiba Signatur)

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

23.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Centrum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Fjerne gamle varmovner og installere luft til luft varmpumpe. El bil lader i garasjen og app styrte brytere til alle taklamper i boligen.

Eiendommen og omgivelsene

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Krav til samme uttrykk og farger (takstein)

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

38.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Midtstøl Sjø

Beskrivelse av arbeidet: Montere nye uteriggere med 30 års garanti

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Nei, ikke som jeg kjenner til

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring.

Det er luft-til-luft varmpumpe montert fra ca. 2024. Elektrisk gulvvarme er installert i plan 1 og 3. En peisovn er plassert i plan 4.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D

(en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest datert 18.02.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Info strømforbruk

Eiendommen er bundet til avtale om Norgespris ut 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning, som innebærer at kunden betaler en fast pris på strøm på 40 øre per kWh eksklusive merverdiavgift. I tillegg kommer nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren. Avgifter inkluderer elavgift, Enovaavgift og merverdiavgift. Disse avgiftene gjelder for hele landet, med noen unntak. Påslag i avtalen med kraftleverandøren vil variere avhengig av hvilken strømvtale du har. Norgespris og strømstønad gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen for forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 690 000

Omkostninger

Kr 193 340

7 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (SK Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (SK Tinglysningsgebyr skjøte)

193 340,00 (Omkostninger totalt)

7 883 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 7 883 340

Eiendomsskatt

Kr 6 983

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Oppgitt eiendomsskatt faktureres via kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kr 17 521

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Årsprognose for 2026:

- Renovasjon: kr 6 129,56

- Vann, avløp og feiing: kr 11 391,-

Totalt: kr 17 520,56

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Kommunale avgifter år

2026

Formuesverdi primær

Kr 611 814

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 447 257

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Årlig velavgift

Kr 4 000

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Terneholmen Grendelag (org.nr. 995 915 324). Medlemskap er pliktig i henhold til tinglyst servitutt.

Grendelaget har ansvar for snømåking, vedlikehold av felles gangveier og fellesarealer. Det forventes at alle bidrar til å holde gangområder snøfrie. Det arrangeres en vårdugnad før 17. mai (ca. 4 timer) for rydding, beising av felles brygger og fjerning av ugress på gangarealer. Eiendommen har bruksrett til fellesarealet gnr. 2 bnr. 1143 og deltar i rettigheter og forpliktelser vedrørende fellesantenneanlegget.

Den årlige kontingenten som forfaller 1. juni hvert år, inkluderer bl.a. snørydding, dugnadsavgifter (konteiner), olje til brygger ++), årsmøteutgifter, kloakkpumpeutgifter, minkfeller (2025).

Det gjøres oppmerksom på at det på årsmøtet i 2026 ble vedtatt at det skal innbetales en ekstraordinær kontingent på kr 5000,- i mars 2027 og mars 2028, grunnet oppgradering av alle

asfalterte og belagte flater på fellesområdene
Dette kommer i tillegg til den årlige kontingenten på kr 4000,-.

Garasjen tilhørende nr. 23 står på Grendelaget sin eiendom og eiendomsskatt betales årlig i mars hvert år. Den utgjør pt kr 350,-/årlig.

Innkallingen med årsmelding 2025, regnskap 2025 og budsjett 2026 samt protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Område

Beliggenhet

På Terneholmen bor du bokstavelig talt i vannkanten, med egen brygge og utsikt mot Arendal sentrum. Herfra kan du starte dagen med en kaffe på bryggekanalen og nyte synet av båtlivet som passerer i Galtesund, før du tar båten ut i den sørlandske skjærgården.

Beliggenheten kombinerer det maritime med det sentrumsnære. En kort kjøretur tar deg til Arendal stasjon og sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av restauranter, butikker og kulturtilbud. Utforsk de sjarmerende gatene på Tyholmen, besøk KUBEN museum eller opplev en forestilling i Arendal Kulturhus. For den daglige handelen er det kort vei til flere matbutikker og kjøpesentre som Maxis Senter.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Kyststiene i Ræet nasjonalpark er lett tilgjengelige, og byr på flotte tur- og bademuligheter på steder som Hove og Spornes. For familier finnes det barnehager og skoler i nærområdet, og det er gode bussforbindelser for enkel transport i hverdagen.

Adkomst

Fra Arendal kjør mot Hisøy. Etter ca 1 km ta til venstre inn mot Plankemyra bo og omsorgssenter. Følg veien rett frem, hold til venstre når du kommer ned til vannet, følg veien ut på Terneholmen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Plankemyra" som ligger i en gangavstand på 8 min. fra boligen.

Avstander med bil:

Kristiansand lufthavn Kjevik: 53 min.

Arendal togstasjon: 7 min.

Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for nærmere beskrevet avstander.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for nærmere beskrevet avstander til barnehager/skoler samt fritidstilbud.

Øvrig info

Oppdragsnummer

612260030

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Erlend Waade

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 600,- / 5 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

Al teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysning. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet

innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglernes vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type provisjon med 0,80% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 61 520,00)

(salg til prisantydningen kr 7 690 000,00 vil provisjonen beløpe seg til kr 61 520,00 med eventuelt tillegg av fellesgjeld)

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke kr 22 700,00

Oppgjørshonorar kr 7 900,00

Tilretteleggingsgebyr kr 5 800,00

Visningshonorar kr 3 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2 600,00

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,00

Infoland kr 7 517,00

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, heving og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et honorar kr 25 000,00.

Oppdragstaker har krav på vederlag, markedsføring i henhold til egen avtale og dekning av utlegg jf. pkt. 3 dersom handel kommer i stand innen tre mnd. etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden. Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fraseparert ektefelle, samboer eller registrert partner, betaler oppdragsgiver fullt vederlag. Provisjonen beregnes med grunnlag i estimert salgssum.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB låneeksulenter.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energiattest
- Innkalling til årsmøte i Terneholmen Grendelag 2026
- Regnskap 2025 og budsjett 2026 Terneholmen Grendelag
- Protokoll fra årsmøte i Terneholmen Grendelag 2026
- Grunnkart
- Matrikkelkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Kommuneplankart
- Kommunedelplankart
- Kart arealplaner under arbeid
- Veistatuskart
- Ledningskart
- Nabolagsprofil og øvrige vedlegg

Våre samarbeidspartnere

Vi er opptatt av verdiskapning, og har knyttet til oss samarbeidspartnere som skal sikre våre kunder de beste produkter og tjenester;

Fremtind leverer boligselgerforsikring.

HELP leverer boligkjøperforsikring.

DNB bank tilbyr finansieringsløsninger.

Via vår kundeportal tilbyr vi å formidle kontakt med leverandører av tjenester som eksempelvis, flyttetjenester, vask, lager, blomster, oppussing.

I forbindelse med overtakelse av bolig tilbyr Visma Meglerfront avtaler om strøm, alarm og bredbånd.

Kontaktperson

Tom Arthur Pedersen

Partner / Eiendomsmegler

Tom.Arthur.Pedersen@dnbeiendom.no

Tlf: 958 95 638

Ansvarlig megler

Tom Arthur Pedersen

Partner / Eiendomsmegler

Tom.Arthur.Pedersen@dnbeiendom.no

Tlf: 958 95 638

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Grimstad, Henrik Ibsens gate 12

4878 GRIMSTAD

Tlf: 948 57 000

Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Tom Arthur Pedersen på mob 958 95 638 for avtale om visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Innkalling årsmøte 2026 i grendelaget

Regnskap og budsjett grendelaget

Protokoll fra årsmøte 2026 grendelaget

Grunn- og matrikkelkart

Reguleringsplankart og bestemmelser

Kommuneplankart

Kommunedelplankart

Kart arealplaner under arbeid

Veistatus - og ledningskart

Nabolagsprofil og øvrige vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr: 502 Bnr: 1136



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 638534

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendig flater og terreng.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Brygge er ikke inspisert.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig

TG 0
4 stk

Bad - Plan 1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - Plan 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
34 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Plan 1

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Vaskerom - Plan 2

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Plan 3

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Plan 3

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)

TG 2
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Bad - Plan 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Plan 2

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre
rom)

TG 3
0 stk

TG IU
5 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig med tilhørende brygge og garasje i fellesanlegg beliggende på en sentral tomt.

Utvendig har boligen nå vanlig elde mht. alder. Er enkelte kledningsbord som på sikt må byttes.

Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert. Her må en være obs på kommentarer til gulvet på vaskerommet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Erlend Waade **Rekvirert dato:** 16.02.2026

Besiktigelse

Til stede: Erlend Waade
Takstingenør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 18.02.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Terneholmen 23, 4839 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr **Bnr**
502 1136

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Erlend Waade

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

| Dokumenter | Dato | Kommentar |
|----------------|------|-----------|
| Egenerklæring. | | |

Tomteopplysninger

Tomten

| | |
|----------------------|--------------------|
| Type tomt: | Eiet |
| Areal innhentet fra: | Norges Eiendommer. |

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Rekkebolig

| |
|---------|
| Byggeår |
| 1986 |

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkebolig

Arealskjema

| Etasje | BRA-i | BRA-e | TBA |
|-----------------|------------|----------|----------|
| Plan 1 | 28 | 6 | |
| Plan 2 | 16 | | |
| Plan 3 | 25 | | |
| Plan 4 | 21 | | 8 |
| Plan 5 | 8 | | |
| Sum: | 98 | 6 | 8 |
| Sum BRA: | 104 | | |

Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|--------|---|
| Plan 1 | BRA-i: Gang, soverom, bad, bod. BRA-e: Utvendig bod. |
| Plan 2 | BRA-i: Vindfang, soverom. |
| Plan 3 | BRA-i: Gang, kjøkken, WC, vaskerom. |
| Plan 4 | BRA-i: Stue. TBA: Terrasse. |
| Plan 5 | BRA-i: Hems. |

Garasje

Arealskjema

| Etasje | BRA-e |
|-----------------|-----------|
| 1. etasje | 19 |
| Sum BRA: | 19 |

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Hems på garasjen.



Bygningsbeskrivelse

Rekkebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur ved hjørne syd-vest. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Kan lede vann mot mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark med betongmur side syd og vest.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Alder og manglende montering av grunnmursplate ved hjørne syd-vest.

Konsekvens:

Må pga. alder og slitasje på dreneringen holdes under oppsikt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

Råte i enkelte kledningsbord på vegg nord ende vest.

På vegger til utvendig bod er det isopor bak kledning og ingen musebånd montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og manglende montering.

Konsekvens:

Råteskader vil videreutvikle seg og fri tilgang for mus.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass og noen type koblet, har vanlig elde med hensyn til alder. Flere av vinduene og terrassedør side nord er av nyere dato.

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

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med teglstein fra byggeår, undertak er med plater/duk.
Undertekkingen er i fra 2024.

Tekkingen lot seg ikke inspisert pga. snø.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn og snøfanger er montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU

Beslag
Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Mur i betong, påforet i de fleste rom til plan 1.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Synlig murvegg side syd i plan 1, ingen fukt målt innvendig pr. i dag mht. utvendig drenering.

Bad Plan 1

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renoveret i 2010.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, enkelte har liten limdekning. Ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, Skruerhull ved dusjen må forsegles.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dokumentasjon. Halve brukstiden er nå passert.

Konsekvens:

Kan ikke garantere membran uten dokumentasjon og mht. alder.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen.



TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjhjørne.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende dokumentasjon på Sealbag.

Konsekvens:

Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra boden.

Bilder



Hulltaking.



Vaskerom Plan 2

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil renne dårlig til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt, går ned i sluk. Mangler oppkant ved dør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Pga. lite fall på gulvet kan vann renne ut bak belegg ved dør som mangler oppkant.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum er montert rett på bjelkelag til plan 4.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet.

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Toalett (ikke våtrom) Plan 3

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken Plan 3

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter i fra 2015.

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er med rett løp. Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i plan 4.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele plan 4 er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Terneholmen 23

4839 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 18.02.2026
Utskrift: 20.02.2026

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



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:

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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Deler av rør er byttet i bad 2010 når rommet ble oppgradert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gang plan 1, er montert ny i 2025, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i gang plan 1, er i fra 2012

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av enkelte vindu og mekanisk avsug i fra våtrom og WC.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe montert i fra ca. 2024.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er med betong, ingen oppkant for vegger, står an rett på såle. Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning, er ny på vegg syd.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein. Undertak består av sutakplater, har litt mugg.

Bygningen er i enkel utførelse, har vanlig elde mht. alder.

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang plan 1 ved bunn av trapp på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|------------------------------|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? | 1986 | |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | | |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | Ja | Ny innmat sikringssskap 2024 |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | 2026 | Gulvvarme pl. 1 og 3 |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | Nei | |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | |
| 7 | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Nei | |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | |

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|---|
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? | Nei | |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Ja | Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år. |

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringskap.

Terneholmen 23

4839 Arendal

Gnr.: 502 Bnr.: 1136

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.02.2026

Utskrift: 20.02.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|---------------|-----------|
| 1 | Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 2 | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Ja | |
| 5 | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ikke relevant | |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|---------------|-----------|
| 6 | Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei? | Ikke relevant | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. | Ikke relevant | |
| 8 | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? | Nei | |

Signatur

Signatur

Rykene - 20.02.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erlend Waade

Boligen

Terneholmen 23

4839 Arendal

4203-502/1136/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Centrum VVS

Beskrivelse av arbeidet: Legge fliser og varmekabler på hovedbad. Ny servant og skap. Nytt vegghengt toalett og ny taklampe. Litex godkjent våtromsplater. Fakturaer fra Centrum VVS viser hva som ble montert. Som godkjent installatør går jeg ut fra at alt er gjort forskriftsmessig, men har ikke dokumentasjon - setter derfor ja under.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Har ikke dokumentasjon, men takstmann har sjekket for fukt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vann-inntaket til oppvaskmaskin startet å dryppe i oktober-2025. Det ble en forsikringssak og nye gulv ble lagt på kjøkkenet, soverommet og boden i 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: RECON

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gulv på kjøkken, soverom og bod. Vegg mellom bod og soverom ble revet, samt vegg mot nabo og vegg mot bad (fra boden). Grundig tørking ble gjennomført og fukt tester ble gjort før ny vegger ble satt opp og nye gulv lagt. Elektriker la varmemefolie i gulvene på kjøkken og soverom med termostat.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Stiansen

Beskrivelse av arbeidet: Takstein fjernet og lagt nye sløyfer og lekter i tillegg til nye vannavvisende og vindtette plater. Nytt takvindu med motor/fjernkontroll ble installert. Nye takrenner og nedløp, samt stige til feier ble montert.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Noen vinduer trakk og var ikke tette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggmester Stiansen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 8 vinduer som er mest utsatt og etterisolerte ifm. montasjen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjerne og sette opp nye bord på garasjen (endevegg) og male to strøk på visir. Lagt gulv i taket på garasjen som flukter slik at det god plass til kald lagring.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Vatne AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere Quooker på kjøkkenet og Water Guard. Følere på kjøkkenet og ved varmtvannsbereder. Byttet til kuleventiler og ny utekran med innvendig stopper.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: AB Quiller

Beskrivelse av arbeidet: Montere luft til luft varmepumpe (Toshiba Signatur)

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Centrum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Fjerne gamle varmovner og installere luft til luft varmepumpe. El bil lader i garasjen og app styrte brytere til alle taklamper i boligen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Krav til samme uttrykk og farger (takstein)

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Midtstøl Sjø

Beskrivelse av arbeidet: Montere nye uteriggere med 30 års garanti

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

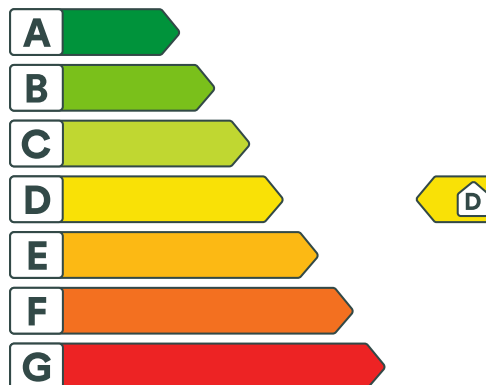
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



| | |
|--|--|
| Adresse Terneholmen 23, 4839 ARENDAL | |
| Dato for energimerking 18.02.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-261123 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 8712034 |
| Gårdsnummer 502 | Bruksnummer 1136 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1986 | Bygningstype Rekkehus |
| Bruksareal 105,0 m² | Oppvarmet bruksareal 100,0 m² |
| Oppvarmet etasje 5 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Mekanisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
197,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
190,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 008 kWh



Terneholmen 23, 4839 ARENDAL



Detaljering

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Ja |
| Takkonstruksjon Ja | Ytterdører Ja |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Terneholmen 23, 4839 ARENDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Innkalling til årsmøte i Terneholmen grendelag 2026

Det innkalles med dette til årsmøte i Terneholmen grendelag. Møtet avholdes på Strand Cafe på Tyholmen den 8. april kl. 18.00 til kl. 20.00.

SAKER TIL BEHANDLING:

1. Godkjenning av innkalling

2. Valg av møteleder og referent

3. Årsmelding 2025 (se vedlegg 1)

- a. Gjennomgang og godkjenning

4. Regnskap 2025 (se vedlegg 2)

- a. Gjennomgang og godkjenning av revidert regnskap

5. Oppgradering av flater med asfalt og belegningsstein

Styret anbefaler at Grendelaget setter i gang en trinnvis opprusting av alle asfalterte og steinbelagte arealer på Terneholmen. Styret foreslår at ca. 250 m² asfalterte flater fornyes neste år og at det budsjetteres kr. 162 000,- i 2026 for første delen av dette.

Dette innebærer at asfalten mellom Terneholmen nr. 15, 17, 19, 20, 22, 24 og 26 samt mellom Terneholmen nr. 14, 16 og 18 asfaltes i 2026.

Videre foreslås det asfaltering av resten av arealene (ca. 250m²) i 2027, dvs. området mellom Terneholmen 4 og 6 og fellesgarasjene. De budsjetterte tall er basert på prisestimat fra NCC og innebærer oppgraving av gammel asfalt, avretting og ny asfalt, inkl. 2 fartshumper.

I 2027 og 2028 foreslår styret at områdene med belegningsstein rustes opp (opptak av belegningsstein, avretting og re-legging av eksisterende belegningsstein på områder med store setninger).

Som følge av dette foreslår styret at hver husstand de neste 2 årene innbetaler kr. 5000,- ekstra pr. år i tillegg til kontingenten på kr. 4000,-. Dette vil gi Grendelaget kr. 290 000,- ekstra til å finansiere oppgraderingen av alle asfalterte og belagte flater på fellesområdene.

6. Fastsetting av kontingent

- a. Styrets foreslår å opprettholde kontingenten på kr. 4000,-, men at det innbetales en ekstraordinær kontingent på kr. 5000, i mars 2027 og mars 2028.

7. Innkommende saker

- a. Eventuelle innkomne saker vil bli presentert på møtet.

8. Budsjett 2026 (se vedlegg 3)

- a. Gjennomgang og godkjenning

9. Valg av styre og styreleder

- a. Sittende styre består av [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] De er alle valgt for 2 år; 2025 og 2026. Det innebærer at det ikke skal velges nye styremedlemmer i år.
- b. Valg av styreleder. [REDACTED] ble valgt om styreleder i 2025. Hun er forspurt om gjenvalg som styreleder for 2026 og har bekreftet at hun vil fortsette.

10. Valg av revisor

- a. [REDACTED] er forespurt om å være revisor for 2025 og 2026. Han har bekreftet at han kan ta på seg oppdraget.

11. Eventuelt

Styret ønsker innspill på eventuelle endringer av kart som viser hvem som har ansvar for vedlikehold av hvilke fellesområder.

Er det andre saker som ønskes tatt opp på årsmøtet må disse være skriftlige og styret i hende innen 31. mars. De kan legges i postkassen til [REDACTED] eller sendes som epost til [REDACTED].

Arendal 16. mars 2026.

Med vennlig hilsen styret i Terneholmen grendelag

[REDACTED]
Styreleder

3 vedlegg:

- Vedlegg 1: Årsmelding 2025
- Vedlegg 2: Regnskap 2025
- Vedlegg 3: Budsjett for 2026

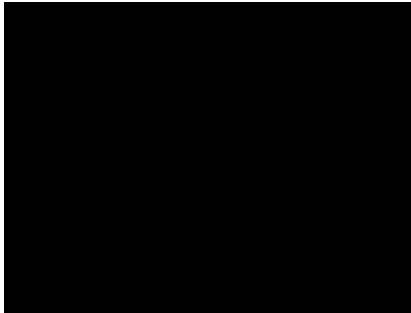
VEDLEGG 1 – ÅRSMELDING 2025

Det har vært avholdt 2 styremøter i 2025 siden årsmøtet og et ekstraordinært årsmøte 23. august.

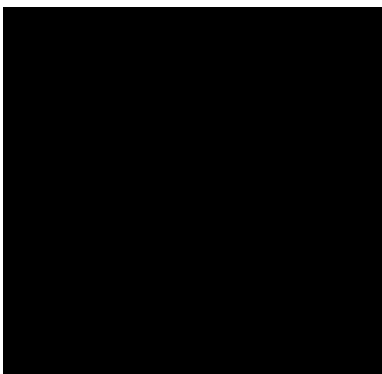
På det ekstraordinære årsmøte ble det besluttet å anlegge 2 fartshumper på Terneholmen.

26. april ble det arrangert felles dugnad hvor følgende ble utført:

- Beising av gjestebrygga.
- Feiing av alle flater.
- Det ble i tillegg ryddet og lukt på fellesområdene. Styret hadde rekvirert container for bort-transport av hageavfall.



Lørdag 23. august ble det arrangert sommerfest. Været var fint og festen ble avholdt på gjestebrygga. Det møtte ca. 20 personer som alle bidro til at vi fikk en riktig hyggelig kveld på brygga.



Arendal 16. mars 2026.

Styret i Terneholmen Grendelag

Budsjettforslag 2026 og Faktiske kostnader 2025 - Terneholmen Grendelag

| Utgifter | BUD25 | REAL25 | BUD26 | Inntekter | BUD25 | REAL25 | BUD26 |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tankrenovasjon | 9 168 | 7 623 | 10 000 | Kontingent 2024 (4000 kr x 29) | 116 000 | 116 000 | 116 000 |
| Eiendomsavgift . | 2 134 | 2 711 | 3 300 | Innbetalt Eiendomsavgift Garasje | 2 134 | 1 746 | 3 850 |
| Brøyting | 60 000 | 39 625 | 72 000 | Renteinntekter | 200 | 6 441 | 8 000 |
| Container | 4 000 | 2 668 | 4 000 | | | | |
| Sosial samling/ årsmøte | 4 500 | 4 957 | 5 000 | | | | |
| Dugnad | 10 000 | 2 215 | 4 000 | | | | |
| Diverse utlegg | 2 000 | | 2 000 | | | | |
| Minkfeller/Asfalt | | 9 375 | 10 000 | | | | |
| Asfalt/dumper | | | 162 500 (250 m2 a kr 650/m2) | | | | |
| Gebyrer | 100 | 62 | 100 | | | | |
| Totalt kr: | 91 902 | 69 236 | 272 900 | Totalt: | 118 334 | 124 187 | 127 850 |

Overskudd Budsjett 2025 : kr. 26 43 2

Overskudd Realisert 2025: kr. 54 951

Underskudd Budsjett 2026 : kr. -145 050

Bank beholdning 31/12-2025 kr. 276 536,53

Budsjettert bank beholdning 31/12-2026 kr. 131 486,53

Protokoll fra årsmøte i Terneholmen grendelag 2026

Møtet fant sted på Strand Cafe på Tyholmen den 8. april kl. 18.00 til kl. 20.00.

Det var 16 fremmøtte. Følgende husstater var representert: 2, 3, 4, 5, 9, 11/13, 16, 18, 22, 23, 25, 28 og 29.

FRA MØTET:

1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

2. Valg av møteleder og referent

Som møteleder ble [REDACTED] valgt. [REDACTED] ble valgt som referent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen ble gjennomgått og godkjent.

4. Regnskap 2025

Revidert regnskap ble gjennomgått og godkjent.

5. Oppgradering av flater med asfalt og belegningsstein

Styret anbefalte at Grendelaget setter i gang en trinnvis opprusting av alle asfalterte og steinbelagte arealer på Terneholmen. Styret foreslo at ca. 250 m² asfalterte flater fornyes neste år og at det budsjetteres kr. 162 000,- i 2026 for første delen av dette.

Dette innebærer at asfalten mellom Terneholmen nr. 15, 17, 19, 20, 22, 24 og 26 samt mellom Terneholmen nr. 14, 16 og 18 asfalteres i 2026.

Videre foreslås det asfaltering av resten av arealene (ca. 250m²) i 2027, dvs. området mellom Terneholmen 4 og 6 og fellesgarasjene. De budsjetterte tall er basert på prisestimat fra NCC og innebærer oppgraving av gammel asfalt, avretting og ny asfalt, inkl. 2 fartshumper.

I 2027 og 2028 foreslo styret at områdene med belegningsstein rustes opp (opptak av belegningsstein, avretting og re-legging av eksisterende belegningsstein på områder med store setninger).

Som følge av dette foreslo styret at hver husstand de neste 2 årene innbetaler kr. 5000,- ekstra pr. år i tillegg til kontingenten på kr. 4000,-. Dette vil gi Grendelaget kr.

290 000,- ekstra til å finansiere oppgraderingen av alle asfalterte og belagte flater på fellesområdene.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig å oppruste alle belagte flater på fellesarealene på Terneholmen, dvs. utskifting av asfalt og belegningssteiner. Styrets forslag til fremdrift legges til grunn. Styret må sørge for god drenering med kummer på strategiske steder for å sikre god avrenning. Styret gis oppgaven med å iverksette dette. Styret oppfordres til å ha god dialog med oppsitterne underveis.

Årsmøtet vedtok enstemmig som følge av dette at hver husstand de neste 2 årene må innbetale kr. 5000,- ekstra pr. år i tillegg til kontingenten på kr. 4000,-. Dette vil gi Grendelaget kr. 290 000,- ekstra til å finansiere oppgraderingen av alle asfalterte og belagte flater på fellesområdene.

6. Fastsetting av kontingent

Årsmøtet vedtok å opprettholde kontingenten på kr. 4000,- og at det innbetales en ekstraordinær kontingent på kr. 5000, i mars 2027 og mars 2028.

7. Innkommende saker

Følgende innkomne saker ble presentert på møtet:

Parkering på land: [REDACTED] orienterte litt om utfordringer tilknyttet parkeringen. Det er viktig at bilene sirkuleres for ikke å utfordre omgivelsene unødvendig.

8. Budsjett 2026

Styrets forslag til budsjett for 2026 ble gjennomgått og godkjent.

9. Valg av styre og styreleder

a. Sittende styre består av [REDACTED]
[REDACTED]. De er alle valgt for 2 år; 2025 og 2026. Det innebærer at det ikke ble valgt nye styremedlemmer for 2026.

b. Valg av styreleder. [REDACTED] ble valgt om styreleder i 2025. Hun varr forspurt om gjenvalg som styreleder for 2026 og har bekreftet at hun vil fortsette.

Vedtak:

Årsmøte valgte [REDACTED] som styreleder også for 2026.

10. Valg av revisor

██████████ var forespurt om å være revisor for 2025. Han hadde bekreftet at han kan ta på seg oppdraget også for 2026.

Vedtak:

██████████ ble valgt som grendelagets revisor for 2026.

11. Eventuelt

Styret ønsket innspill på eventuelle endringer av kart som viser hvem som har ansvar for vedlikehold av hvilke fellesområder.

Årsmøtet besluttet at kartet må revideres. Styreleder, sammen med de to som utarbeidet kartet sist (██████████) tok på seg å oppdatere kartet.

Årsmøtet vedtok at saker som er delegert til styret skal godkjennes av styret før iverksettelse.

Dugnaden i år blir lørdag 25. april 2026.

Arendal 8. april 2026.

██████████
Styreleder

██████████
Referent

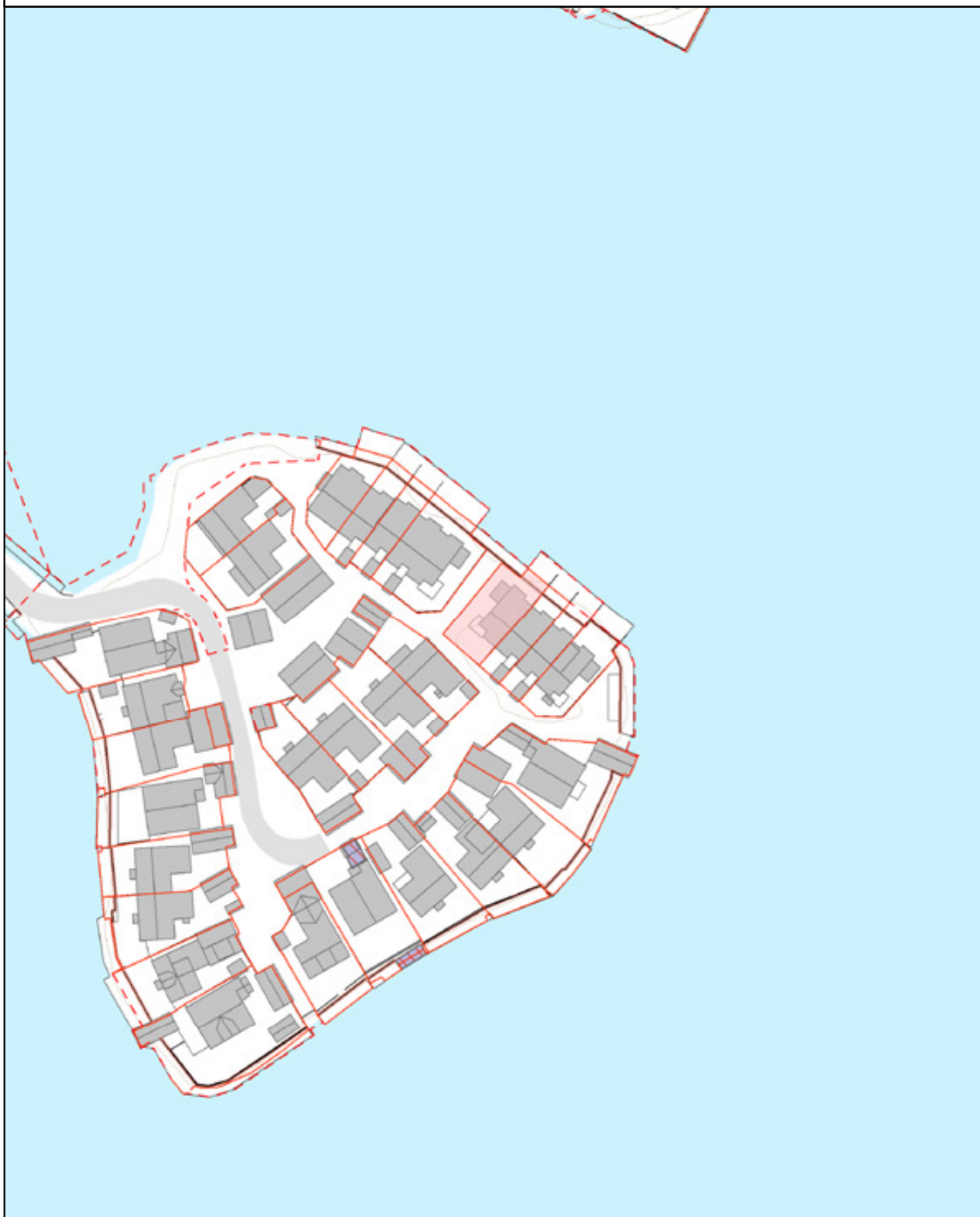
Grunnkart

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1136/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 187 m²
Dato: 2026-03-23



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

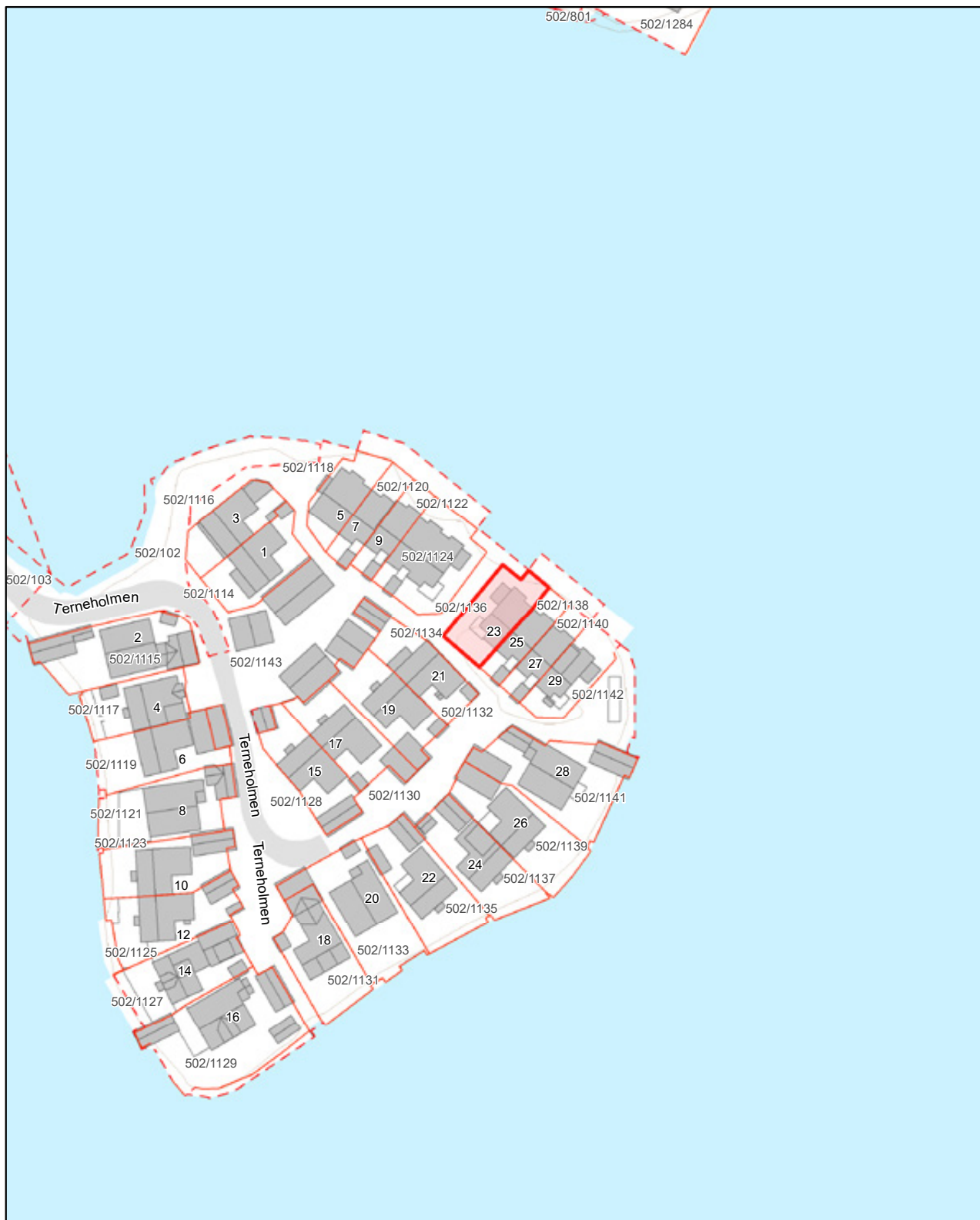
Oversiktskart

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1136/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 187 m²
Dato: 2026-03-23



Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1136/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 187 m²
Dato: 2026-03-23



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 23.3.2026

Areal og koordinater:

| | | |
|------------------------|---------------|--------------------|
| Beregnet areal (kvnm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
| 186.8 | | EURF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpnr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|-------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|-------------|------------------|--------|
| 1 | 6479211.76915 | 485784.842923 | Mur | 9.27 | Murtjørne | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6479217.79559 | 485777.817672 | Mur | 18.06 | Murtjørne | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6479231.68593 | 485789.313546 | Ikke spesifisert | 4.58 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6479228.80599 | 485792.859339 | Ikke spesifisert | 2.31 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6479230.601 | 485794.322388 | Ikke spesifisert | 5.24 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6479227.26306 | 485798.350257 | Ikke spesifisert | 2.05 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6479225.65491 | 485797.070944 | Ikke spesifisert | 3.31 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6479223.0562 | 485795.028348 | Ikke spesifisert | 10.27 | Hushjørne | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6479215.45447 | 485788.161434 | Ikke spesifisert | 4.96 | Hushjørne | | Terrengmålt | 14 | 0 |

Reguleringsplan

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL

Gnr/Bnr: 502/1136/0/0

Planident: 2013r6

Ikrafttredelsesdato: 25.6.1984

Plannavn: Terneholmen



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

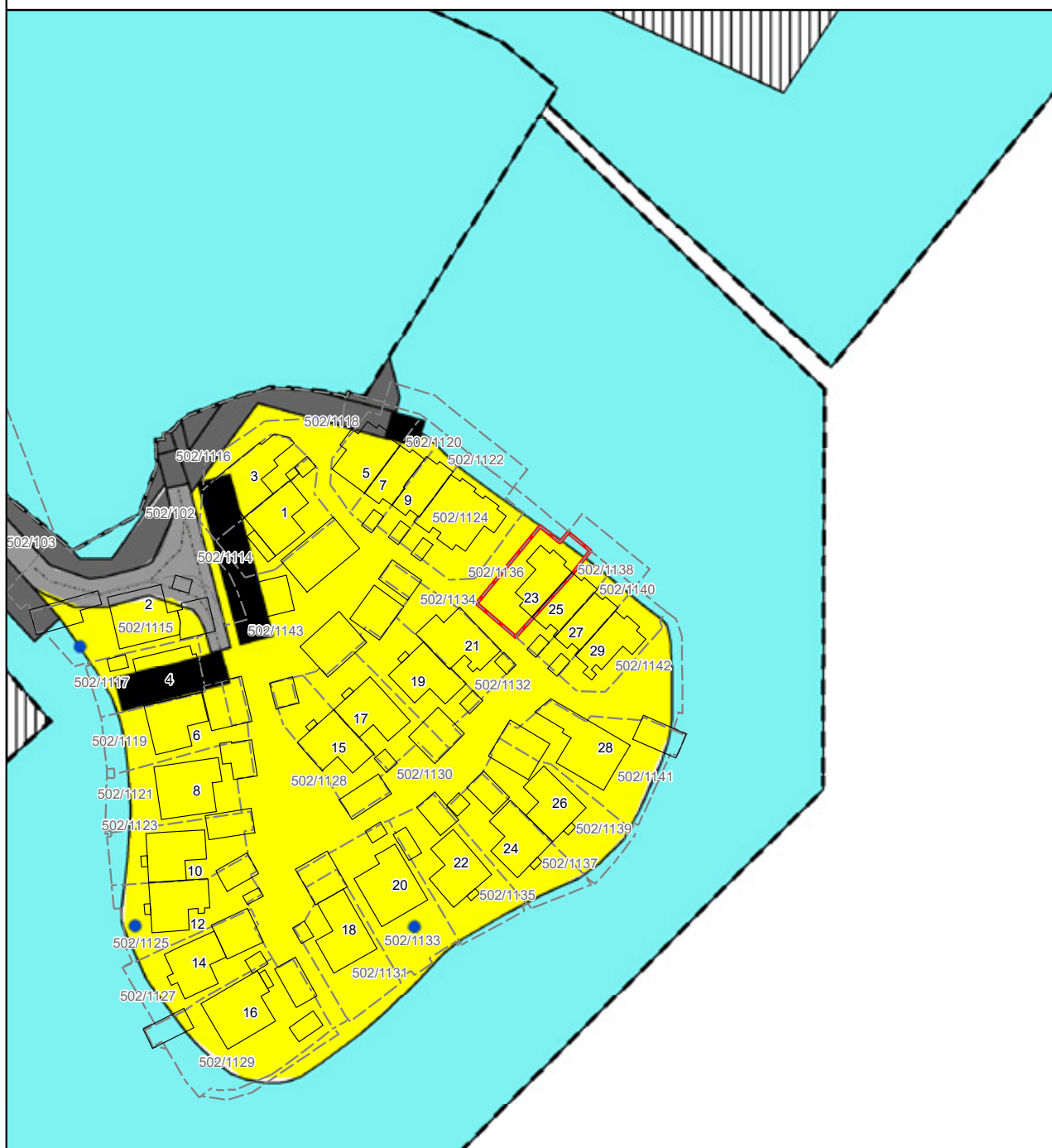
Dato:

2026-03-23



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg



Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørvevei
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåtanlegg (land)
-  Privat småbåtanlegg (sjø)
-  Bolig / Kontor
-  1804 - Bolig, kontor

ARENDAL KOMMUNE

**Planbestemmelser
for
Terneholmen**

Arkivkode: 2013r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.06.1984

Plankartet sist revidert: 14.04.2009

Mindre endring av kart vedtatt i Planutvalget: 20.05.2009

Kort beskrivelse: Grøntareal/vegareal til parkering, omdefinering av adkomst til bryggeplasser, samt økning av antall plasser.

Gnr. 1 Matr. nr. 102 Arendal kommune

§1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, tegning nr. 4401, datert 30.12.83.

§2. **BYGGEOMRÅDE**

Området skal bebygges med rekkehus|kjedehus og frittliggende eneboliger med inntil 2 etg. og tilhørende anlegg for garasjer, boder, lekeplasser, brygger o.l..

Området skal ha en utnyttelsesgrad fra 0,3-0,5.

Bygninger kan plasseres i strandkant.

§3. **TRAFIKKOMRÅDE**

Trafikkområdet omfatter adkomstveg og snuplass på Terneholmen og parkeringsanlegg for inntil 100 biler på 2 plan på landsiden.

Videre omfatter trafikkområdet kjøreslipp med manøvreringsplass, gangveg til båtplasser og 2 stk. utliggerbrygger med tilsammen ca. 80 plasser.

§4. **FELLESBESTEMMELSER**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene i Arendal kommune.

Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for kommunen.

ARENDAL, 30.12.83

Kommuneplan

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL

Gnr/Bnr: 502/1136/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

Dato:

2026-03-23



Hensynssone: Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

□ □ E18 - Båndleggingssone

KpSamferdsellinje

KSL_Presentasjon

■ Fjernveg N

■ Fjernveg (tunnel) F

■ Fjernveg F

■ Hovedveg (tunnel) N

■ Hovedveg N

■ Fjernveg (tunnel) F

■ Hovedveg F

■ Samleveg N

■ Samleveg F

— Adkomstveg N

— Adkomstveg F

• • Gang- og sykkeveg N

• • Gang- og sykkeveg F

■ ■ Gangveg F

■ ■ Turvegtrase N

■ ■ Turvegtrase F

⚡ Bane N

■ ■ Skipsled N

--- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

--- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- - Byggegrense

- - Forbudsgrense sjø

- - Forbudsgrense vassdrag

— - Strandlinje sjø

— - Strandlinje vassdrag

— - Midtlinje vassdrag

— - Markagrense

— - KpHensynssoneGrense

— - KpGrense

— KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

\\ Kp Sikringssone

/// Kp Faresone

\\ Kp Støysone

\\ Kp Infrastruktursone

/// Kp Angitt hensynssone

| Kp Båndleggingssone

\\ Kp Gjennomføringssone

□ Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL

Gnr/Bnr: 502/1136/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



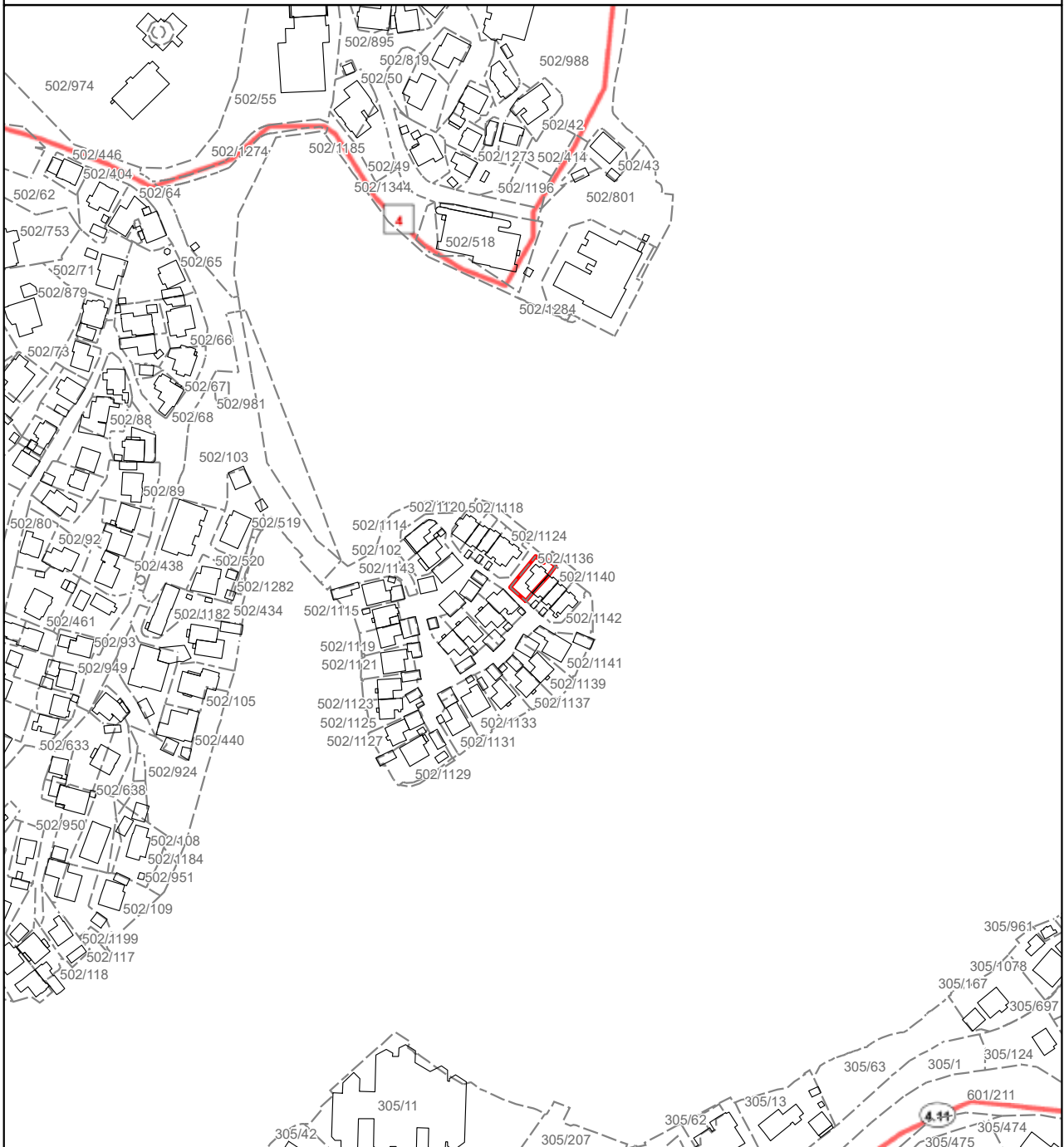
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2026-03-23



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N

Vegkryss N

Vegkryss (bru) N

Vegkryss (tunnel) F

Vegkryss F

Vegkryss (bru) F

Kollektivknutepunkt (tunnel) N

Kollektivknutepunkt N

Kollektivknutepunkt (bru) N

Kollektivknutepunkt (tunnel) F

Kollektivknutepunkt F

Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist

Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist

Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASSTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N

Trase for vannfors. F

Trase for anlep N

Trase for anlep F

Overføringsant., energi N

Overføringsant., energi F

Overvanntrase N

Overvanntrase F

Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N

Vegnett N

Vegnett (bru) N

Vegnett (tunnel) F

Vegnett F

Vegnett (bru) F

Fjernveg (tunnel) N

Fjernveg N

Fjernveg (bru) N

Fjernveg (tunnel) F

Fjernveg F

Fjernveg (bru) F

Hovedveg (tunnel) N

Hovedveg N

Hovedveg (bru) N

Hovedveg (tunnel) F

Hovedveg F

Hovedveg (bru) F

Sernieveg (tunnel) N

Sernieveg N

Sernieveg (bru) N

Sernieveg (tunnel) F

Sernieveg F

Sernieveg (bru) F

Adkomstveg (tunnel) N

Adkomstveg N

Adkomstveg (bru) N

Adkomstveg (tunnel) F

Adkomstveg F

Adkomstveg (bru) F

Gang-sykkelveg (tunnel) N

Gang-sykkelveg N

Gang-sykkelveg (bru) N

Gang-sykkelveg (tunnel) F

Gang-sykkelveg F

Gang-sykkelveg (bru) F

Sykkelveg (tunnel) N

Sykkelveg N

Sykkelveg (bru) N

Sykkelveg (tunnel) F

Sykkelveg F

Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N

Gangveg N

Gangveg (bru) N

Gangveg (tunnel) F

Gangveg F

Gangveg (bru) F

Turvegtrase (tunnel) N

Turvegtrase N

Turvegtrase (bru) N

Turvegtrase (tunnel) F

Turvegtrase F

Turvegtrase (bru) F

Skiløkk N

Skiløkk F

Bane (tunnel) N

Bane N

Bane (bru) N

Bane (tunnel) F

Bane F

Bane (bru) F

Sporveg (tunnel) N

Sporveg N

Sporveg (bru) N

Sporveg (tunnel) F

Sporveg F

Sporveg (bru) F

Taubane N

Taubane F

Kollektivtrase (tunnel) N

Kollektivtrase N

Kollektivtrase (bru) N

Kollektivtrase (tunnel) F

Kollektivtrase F

Kollektivtrase (bru) F

Skipsled N

Skipsled F

Småbått N

Småbått F

Motorferdsel i utmark N

Motorferdsel i utmark F

Føll eller ingen vend

Hensynsoneområder

OBTYPE

Kp Skingsåsone

Kp Faresone

Kp Storysone

Kp Infrastrukturone

Kp Angitt hensynsone

Kp Båndelegingsone

Kp Oppnomslegingsone

Kp Detaljeringsone

Restriksjonsområder gammel lov

Overiktsplanrestriksjon

Overiktsplanrestriksjoner

Krav om regulerings- og bebyggelsesplan

Krav om reguleringsplan

Krav om bebyggelsesplan

Best om rekkefølge, karakter, omfang

Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge

Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Bestemmelser om bebyggelsens omfang

Bestemmelser om lokaliserings

Forbud mot fritidsbebyggelse

Byggeforsbud langs vassdrag

Områder som er unntatt fra rettsvirkning

Område unntatt pga. innigjelse

Område særskilt unntatt rettsvirkning

Område unntatt fra rettsvirkning

Skiløkk N

Skiløkk F

Bane (tunnel) N

Bane N

Bane (bru) N

Bane (tunnel) F

Bane F

Bane (bru) F

Sporveg (tunnel) N

Sporveg N

Sporveg (bru) N

Sporveg (tunnel) F

Sporveg F

Sporveg (bru) F

Taubane N

Taubane F

Kollektivtrase (tunnel) N

Kollektivtrase N

Kollektivtrase (bru) N

Kollektivtrase (tunnel) F

Kollektivtrase F

Kollektivtrase (bru) F

Skipsled N

Skipsled F

Småbått N

Småbått F

Motorferdsel i utmark N

Motorferdsel i utmark F

Føll eller ingen vend

Hensynsoneområder

Kp Skingsåsone

Kp Faresone

Kp Storysone

Kp Infrastrukturone

Kp Angitt hensynsone

Kp Båndelegingsone

Kp Oppnomslegingsone

Kp Detaljeringsone

Restriksjonsområder gammel lov

Overiktsplanrestriksjon

Overiktsplanrestriksjoner

Krav om regulerings- og bebyggelsesplan

Krav om reguleringsplan

Krav om bebyggelsesplan

Best om rekkefølge, karakter, omfang

Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge

Bestemmelser om bebyggelsens karakter

Bestemmelser om bebyggelsens omfang

Bestemmelser om lokaliserings

Forbud mot fritidsbebyggelse

Byggeforsbud langs vassdrag

Områder som er unntatt fra rettsvirkning

Område unntatt pga. innigjelse

Område særskilt unntatt rettsvirkning

Område unntatt fra rettsvirkning

Restriksjoner etter annet lovverk

Nedslagsfelt delikvans

Område for grunnvann

Flytarysone

Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Overiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder

LNF-område hvor landbruk dominerer

LNF-omr. hvor tilfyller er dominerende

LNF-område hvor naturvern dominerer

Annen retningslinje

Byggetilleggsstiltak bør ikke tilates

Byggetilleggsstiltak kan tilates

LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser

Saksbehandlingretningslinje

Merkeområde - saksbehandlingretningslinje

Kjøpsestetablering - saksbehandlingretningslinje

Andre saksbehandlingretningslinjer

EPR for Oslofjorden

Byggeområde - Oslofjorden

Åpne områder - Oslofjorden

Strandsoner - Oslofjorden

Sjøområde - Oslofjorden

EPR for venede vassdrag

Vassdragsbelta RPR

Vassdragsbelta kl. 1 RPR

Vassdragsbelta kl. 2 RPR

Vassdragsbelta kl. 3 RPR

Vassdragsbelta kl. 4 RPR

Nedbørsløst for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Erverv (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmenntilgjengelig (N)

Kommunale teknisk anlegg (N)

Friområde (N)

Arealplaner under arbeid

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL

Gnr/Bnr: 502/1136/0/0

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5.000

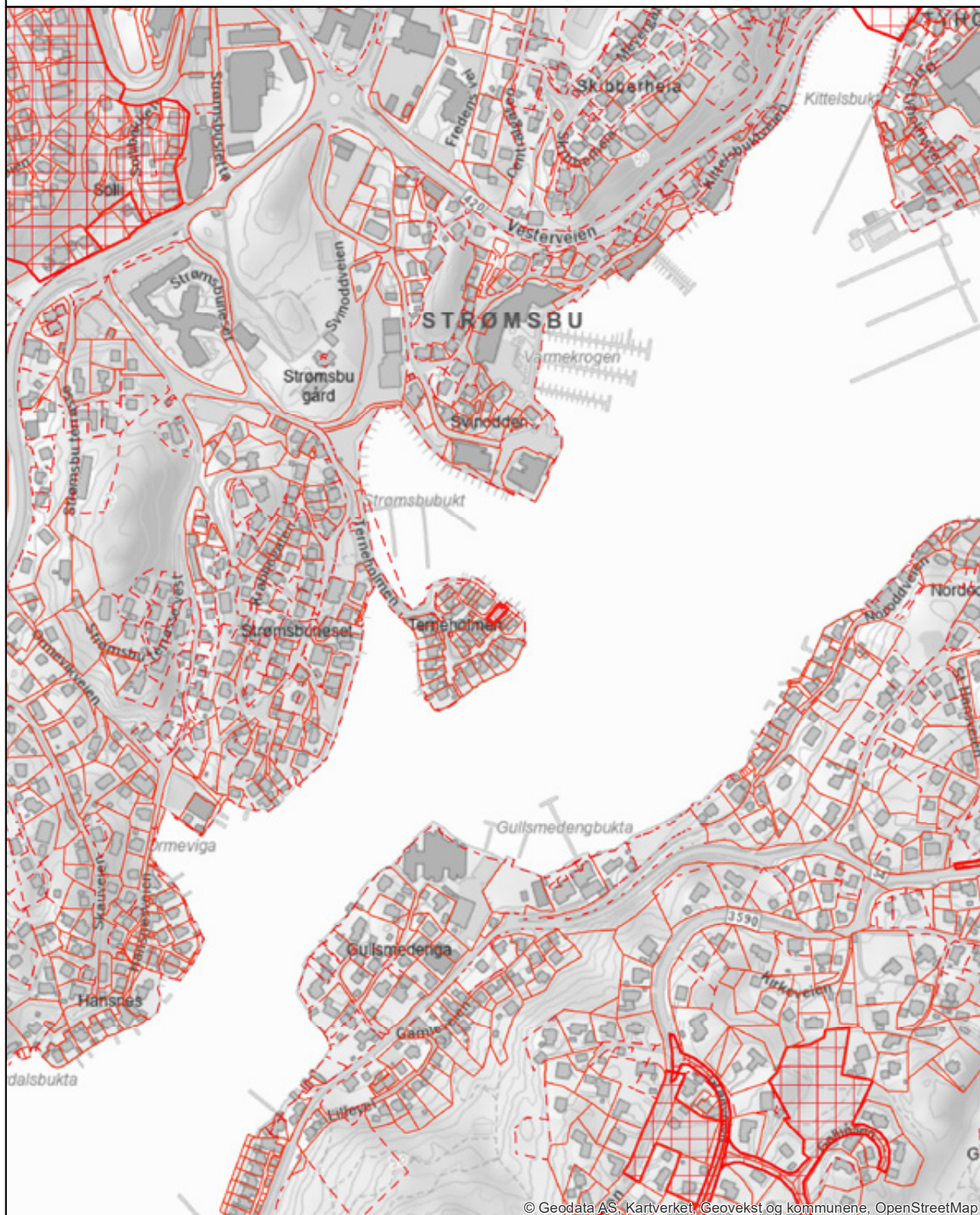
Dato: 2026-03-23



ARENDALE KOMMUNE



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



Veikart

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1136/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 187 m²
Dato: 2026-03-23



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

▬ Europaveg

▬ ▬ Europaveg - Tunnel

▬ Riksveg

▬ Fylkesveg

▬ ▬ Fylkesveg - Tunnel

▬ Kommuneveg

▬ ▬ Kommuneveg - Tunnel

▬ Privat veg

▬ ▬ Privat veg - Tunnel

▬ Skogsveg

▬ ▬ Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

▬ ▬ Europa - gangOgSykkelveg

▬ ▬ Fylke - fortau

▬ Fylke - gang- og sykkel

▬ Fylke - gangogsykkel- tunnel

▬ ▬ Kommune - fortau

▬ ▬ Kommune - gang- og sykkel

▬ ▬ Kommune - gågate

▬ ▬ Kommune - trapp

▬ ▬ Kommune - tunnel

▬ ▬ Privat - gang- og sykkel

▬ ▬ Privat - tunnel

Ledningskart

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1136/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 187 m²
Dato: 2026-03-23



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet









— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp









Transport

| | | | |
|---|---------------------------------------|--------|---|
|  | Kristiansand Kjevik | 53 min |  |
|  | Arendal stasjon | 7 min |  |
|  | Plankemyra | 8 min |  |
|  | Barnevern og Forebyggende - Arenda... | 13 min |  |
| | Tyholmen P-Hus | 15 min |  |

Varer og tjenester

| | | | |
|---|-------------------------|--------|---|
|  | Coop Extra Dampen | 10 min |  |
| | Coop Mega Arendal | 11 min |  |
|  | Maxis Senter | 13 min |  |
| | ALTI Arena | 16 min |  |
|  | Apotek 1 Strømsbusletta | 11 min |  |
| | Vitusapotek Maxis | 13 min |  |
|  | Arendal Vinmonopol | 16 min |  |

Sport og trening

| | | | |
|---|-------------------------------|--------|--|
|  | Ormvika - gymnastikksal | 8 min |  |
| | Skibberheiløkka | 13 min |  |
|  | Medvind Trening | 15 min |  |
| | Arendal Sport og Fitnessenter | 17 min |  |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.3

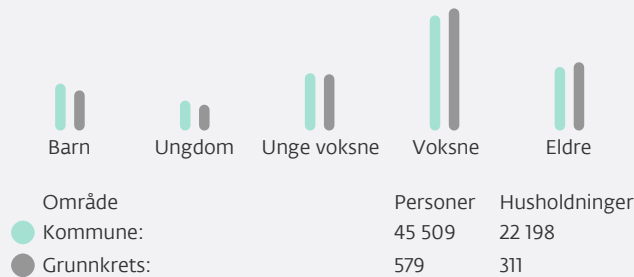
Naboskapet

Godt vennskap 6.6

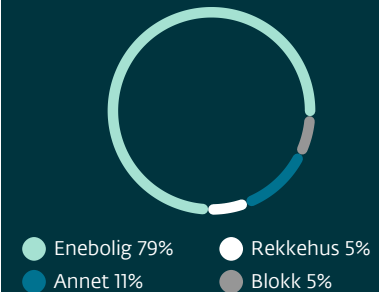
Kvalitet på skolene

Veldig bra 7.6









Befolkning



Boligmasse

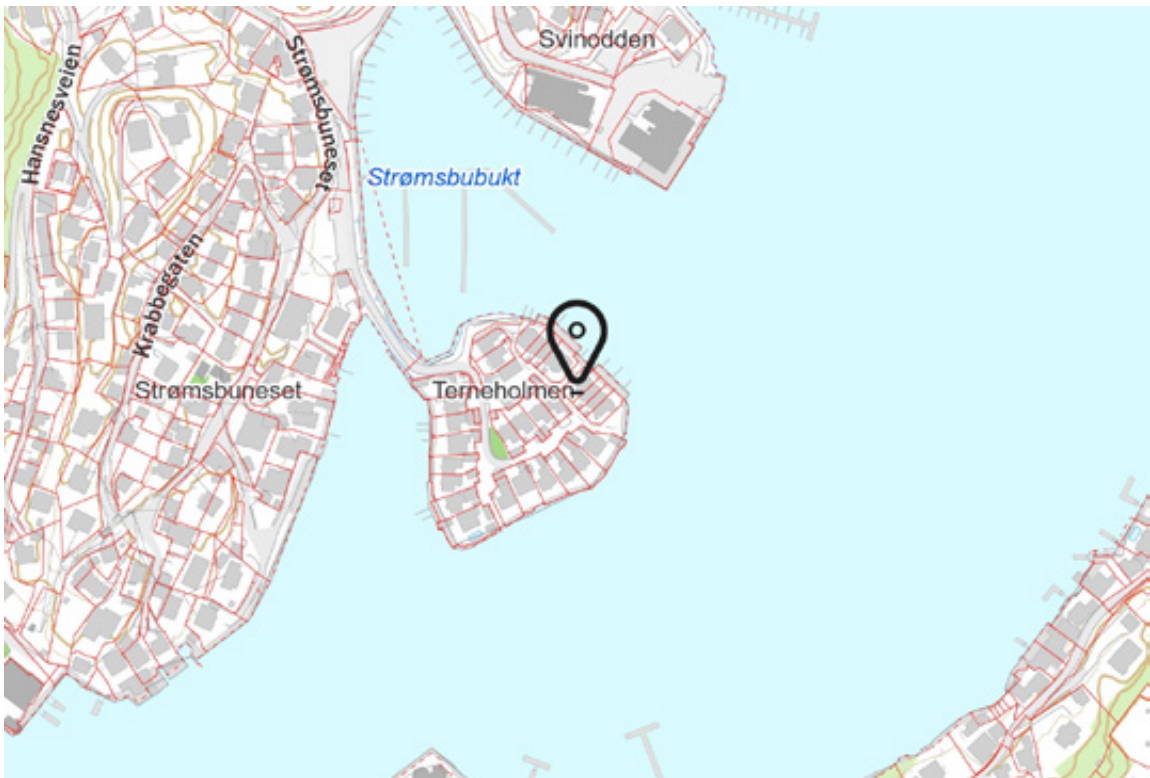
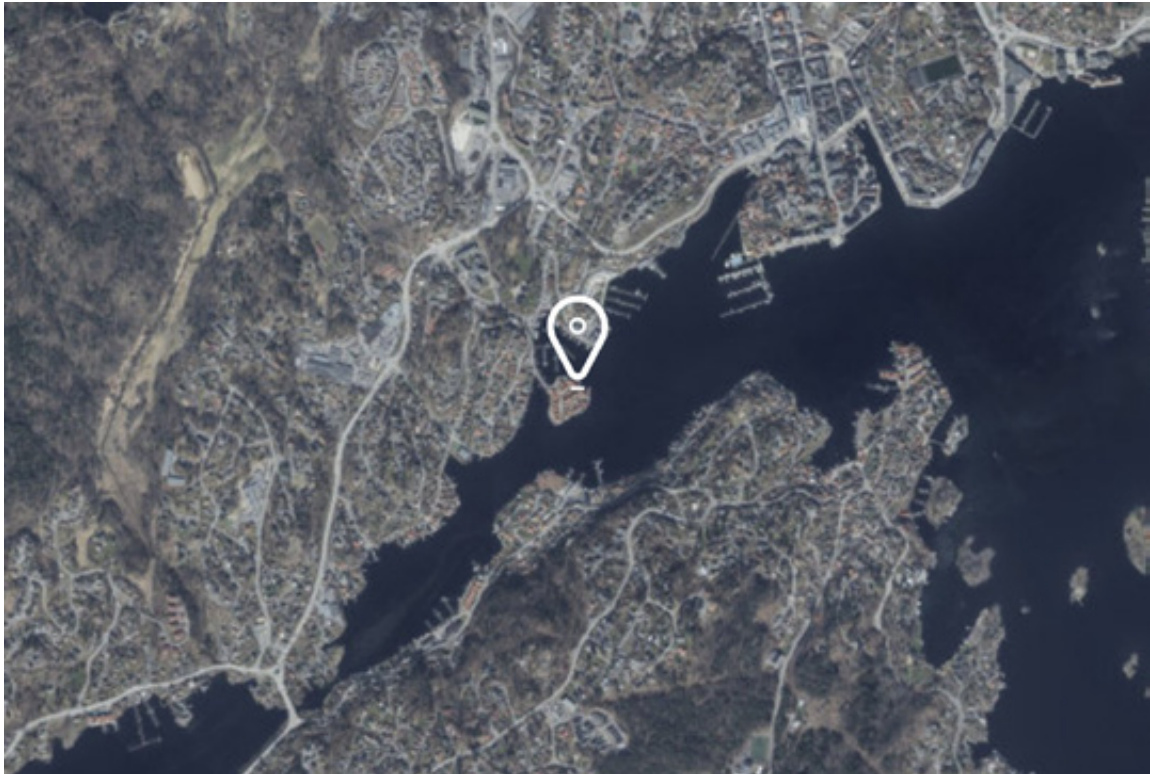


Skoler, barnehager

| | Nivå | Klasser /avd | Kapasitet (barn) | Avstand |
|----------------------------|---------|--------------|------------------|--|
| St. Franciskus skole | 1-10 KL | 15 KL | 185 | 17 min  |
| Stinta skole | 1-10 KL | 31 KL | 544 | 18 min  |
| Strømmen oppvekstsenter | 1-7 KL | 9 KL | 144 | 19 min  |
| Arendal videregående skole | - | 30 KL | 880 | 16 min  |
| Arendal vgs - Mølleheia | - | - | - | 25 min  |
| Villa Matilda Strømsbu | 1-5 ÅR | - | 50 | 13 min  |
| Strømsbuåsen barnehage | 0-5 ÅR | - | 71 | 13 min  |
| St Franciskus barnehage | 0-5 ÅR | - | 27 | 17 min  |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

| | | |
|-------------------|-----------------------------|--|
| BRA-i | Internt bruksareal | Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. |
| BRA-e | Eksternt bruksareal | Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. |
| BRA-b | Innglasset balkong | Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. |
| BRA totalt | Totalt bruksareal | Ovenstående bruksareal summert. |
| TBA | Terrasse- og balkongareal | Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. |
| ALH | Areal med lav himlingshøyde | Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH. |
| GUA | Gulvareal | BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA). |

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEFno](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 17 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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 AVTALERETTLIGE 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.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



DNB Eiendom v/Tom Arthur Pedersen har gleden av å presentere Terneholmen 23!



Terneholmen er en idyllisk og privat halvøy som kombinerer ro med umiddelbar nærhet til byen.



Beliggenheten gir direkte tilgang til den sørlandske skjærgården, samtidig som Arendal sentrum er en kort kjøretur unna.



Et attraktivt, innholdsrikt rekkehus ved sjøen med egen bryggeplass. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, bl.a. nytt undertak lagt i 2024.



Her bor du i vannkanten med utsikt mot innseilingen til Pollen og sentrum, som er en kort spasertur unna.



Eiendommen har en privat bryggeplass med nye uteriggere som har 30 års garanti.



Entréen har et oppgradert sikringsskap fra 2024 og en ny stoppekran montert i 2025.



Badet ble renoveret i 2010 og har mekanisk avtrekk som sikrer et godt inneklima.



Badet på plan 1 er flislagt og utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Det ene soverommet har nytt gulv med varmemefolie og direkte utgang til hagen og bryggeanlegget. Terrassedør (aluminium) ny i 2026.



En romslig skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.



Fra soverommet kan du gå rett ut og nyte morgenkaffen med utsikt mot Arendal by.



Det andre soverommet har også god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Alle innerdører i boligen er nylig byttet, noe som bidrar til et helhetlig inntrykk.



Spisestuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet, med god plass til sosiale sammenkomster.



Fra spiseplassen har du en levende utsikt over vannet og båtlivet i Gattesund.



Utsikten er en integrert del av opplevelsen i boligens sosiale soner.



Flere av vinduene er av nyere dato og rammer inn den flotte utsikten mot byen.



Kjøkkenet har nytt parkettgulv med varmemat for ekstra komfort, lagt i 2026.



Innredningen ble oppgradert av tidligere eier. Nåværende eier har bl.a. fått installert Quooker og Water Guard i 2024.



Stuen er et lunt samlingspunkt med en effektiv vedovn. Herfra er det udgang til den sydvestvendte balkongen.



Boligen har peisovn og varmepumpe (2024) installert. De malte trappene binder de fem planene sammen på en funksjonell måte.



Et nytt, motorisert takvindu og den åpne løsningen opp mot mesaninen gir en luftig atmosfære.



Praktisk toalettrom med gulvvarme, i tilknytning til et separat vaskerom.



Mesainen er et fleksibelt areal, ideelt som en tilbaketrukket kontorplass eller TV-stue.



Inngjerdet og pent opparbeidet hage med ny plen og hekk.



Et overbygget inngangsparti og en steinbelagt gangsti ønsker velkommen hjem.



Den private uteplassen ved sjøen blir en naturlig forlengelse av boligen på sommerstid.



En rolig start på dagen med utsikt over innseilingen til Arendal. Tomten har meget gode solforhold.



Herlig kveldsstemming!



Utsikt mot et opplyst Arendal sentrum.





Bryggen er utstyrt med en kraftig ispropell som holder det isfritt gjennom vinteren.





Egen garasje plass i fellesanlegg med installert elbillader. Garasjen har også lagringshems med nytt gulv.



Boligen er en del av det veletablerte og hyggelige grendelaget på Terneholmen.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 612260030

Adresse: Terneholmen 23, 4839 ARENDAL
gnr. 502, bnr. 1136 i Arendal kommune

Kontaktperson: Tom Arthur Pedersen

Tlf: 95895638

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____

Tlf 2: _____

Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 08.05.2026. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

DNB Eiendom