

Stigerveien 20, 4825 ARENDAL

**Stigerveien 20 - Frittliggende
enebolig med fantastisk utsikt og
sol fra tidlig morgen til sen kveld!**



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Flott utsikt fra tomten!





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275
E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 108 890,-
Selger: Stian Bjørnebo
Elin Beate Dale

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 159/166 m²
Tomtstr.: 880 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 434, bnr. 107

Oppdragsnr.: 1409240309

Stigerveien 20 -
Frittliggende enebolig
med fantastisk utsikt og
sol fra tidlig morgen til

Området består av etablert boligbebyggelse - samt nærhet til populære, nyere boligområder som Taubaneveien, Nidelvåsen og Bie. Kort gangavstand til badestrand på Taubaneveien samt umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder i Bieskogen eller langs elva ved Bædtkerbukt og Vrengen. Skole og barnehage i nærområdet. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Kort avstand til Bjorbekk med dagligvarebutikk, bakeri, apotek og frisør.

Huset er oppført i 2 etasjer på slutten av 60-tallet, er innholdsrikt og har god planløsning. Eiendommen har oppgraderingsbehov.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger16
Om eiendommen20
Tilstandsrapport27
Egenerklæring45
Forbrukerinformasjon75
Budskjema76









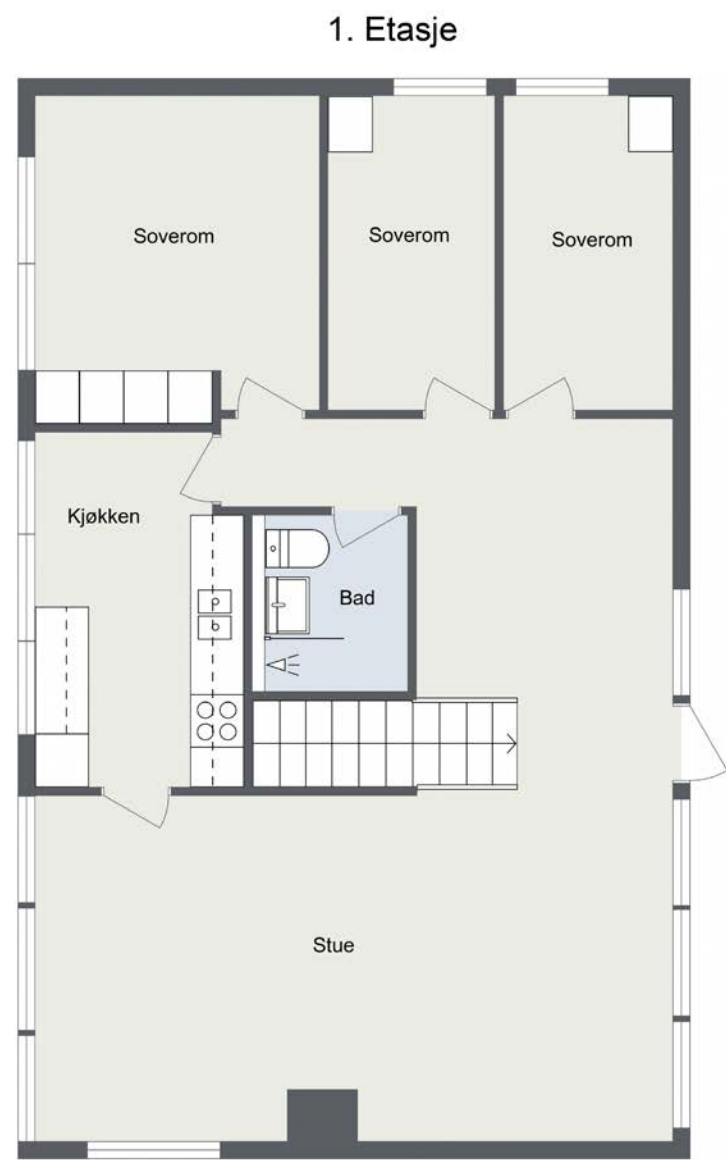
2 bad og vaskerom



Nær Nidelva med badestrand like i nærheten

Plantegning

1. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

U. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Stigerveien 20

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 166 m²
TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 74 m² Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, 2 boder, mellomgang, garderobe
BRA-e: 7 m² Utvendig bod
2. etasje
BRA-i: 85 m² Stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje
36 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

880 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger høyt og fritt helt på toppen av Stigerveien! Her har man fantastisk utsikt over Hølen, Nidelva og byfjorden samt sol fra tidlig morgen til sen kveld! Pent opparbeidet tomt med fine og usjenerte uteplasser og terrasser. God plass til parkering på egen tomt med asfaltert parkeringsplass. Tomten forøvrig består av plenaraler, mur, hekke og noe beplantning. Grenser mot fjell/naturtomt med gjerde.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt, fritt og usjenert helt på toppen av Stigerveien! Her har man fantastisk utsikt over Hølen, Nidelva og byfjorden samt sol fra tidlig morgen til sen kveld! Pent opparbeidet tomt med fine og usjenerte uteplasser og terrasser. God plass til parkering på egen tomt med asfaltert parkeringsplass.

Området består av etablert boligbebyggelse - samt nærhet til populære, nyere boligområder som Taubaneveien, Nidelvåsen og Bie. Kort gangavstand til badestrand på Taubaneveien samt umiddelbar nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder i Bieskogen eller langs elva ved Bædtkerbukt og Vrengen. Skole og barnehage i nærområdet. God offentlig kommunikasjon med busstopp like ved. Kort avstand til Bjorbekk med dagligvarebutikk, bakeri, apotek og frisør.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig fra slutten av 60-tallet oppført i 2 etasjer. Huset ligger på en solrik og sentral utsiktstomt. Eiendommen har renoveringsbehov, og det henvises til vedlagte tilstandsrapport. Megler er fremlagt original plantegning fra Arendal Kommune. I underetasje er det ikke spesifisert navn på rommene, så endring kan være foretatt etter byggeår, og dette kan også gjelde soverommet. Det er ikke registrert noen søknad om bruksendring.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS for ytterligere beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgave. Tilleggsinformasjon: Det er en oljetank på eiendommen under terrasse. Ikke nedgravd.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, 2 boder samt utvendig bod.
2. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom.

Standard

En innholdsrik og hyggelig enebolig som er bebygd i 2 etasjer. Huset har en god planløsning og inneholder romslig vinkelstue med flott utsikt og utgang til hage, 4 soverom, 2 bad, vaskerom, flere boder m.m. Eiendommen har oppgraderingsbehov. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS. Denne rapporten har følgende punkter med TG2 og TG3:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Drenering og fuktsikring
Kledning
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Yttertak
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Bad - U- etasjen

Vaskerom - U- etasjen
Kjøkken
Innvendige trapper
Skorsteiner inne i huset
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG3:
Bad - 1. etasje
Samlet vurdering: 150 000,-

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Asfaltert parkeringsplass på egen tomt ved eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Energi

Oppvarming

Elektrisk.
Varmepumpe i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 393

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 20 393,-
Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 5 117,-
Renovasjon kr. 3 132,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 5 117

Formuesverdi primær

Kr 940 949

Formuesverdi sekundær

Kr 3 575 606

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 940 949
Som sekundærbolig: kr 3 575 606

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 434, bruksnummer 107 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/434/107:

18.06.1971 - Dokumentnr: 3546 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:111

15.05.2009 - Dokumentnr: 345186 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om ryddebelte
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

10.07.1969 - Dokumentnr: 3355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:434 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 634255 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:434 Bnr:107

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i følge Arendal Kommune.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp
Privat stikkvei med felles brøyting og vedlikehold i samarbeid med naboer.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033
Formål: Boligbebyggelse
Reguleringsplan:1711r1 Lauvheia
Se vedlagte arealplansttus med

reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.
Eiendommen kan overtas raskt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,00))

118 890,- (Omkostninger totalt)

4 108 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 118 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,8 % salgsprovisjon av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 37.143,- til dekning av tilrettelegging, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
25.06.2024

Notater

Tilstandsrapport - NS 3600

Stigerveien 20
4825 Arendal



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 256093
Opprettet: 12.06.2024
Utskrift: 14.06.2024



Erik Sørensen AS

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)	Rapporten
Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter. § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje § 2-2. Våtrom § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør) § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør § 2-5. Varmtvannsbereder § 2-6. Vannbåren varme § 2-7. Varmesentraler § 2-8. Ventilasjon § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging) § 2-11. Yttervegger § 2-12. Vinduer og ytterdører § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende § 2-14. Krypekjeller § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet § 2-17. Terrengforhold § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester § 2-20. Oppmåling av areal § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad	Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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
	Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600
	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 avhengig 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 konsekven 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 - mangelende 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 straksiltak. 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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
3 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG 2
21 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuksikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - U- etasjen

Samlet vurdering:

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

Kjøkken - 1. etasje

Samlet vurdering:



Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
1 stk

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

150 000,-

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Slik boligen fremstår pr. i dag mht. teknisk tilstand blir den å regne for et renoveringsobjekt. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Megler

Rekvirert dato:



Besiktigelse

Til stede: Stian Bjørnebo Flaten

Besiktigelsesdato: 11.06.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr

4203

Adresse: Stigerveien 20, 4825 Arendal

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Stian Bjørnebo Flaten
Elin Beate Dale

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter

Dato

Kommentar

Egenerklæring.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

880

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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



Bygninger på eiendommen

Enebolig
Byggeår
1969

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig				
Arealskjema				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	74	7		
2. etasje	85			36
Sum:	159	7	0	36
Sum BRA:	166			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, 2 boder, mellomgang, garderobe.	Utvendig bod.		
2. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom.			Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger
Bruksareal = 166m2. P-rom = 157m2. S-rom = 9m2.
Rom under terrassen er tatt med i arealmålene.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig	
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 side vest. Anbefalt tiltak: Her må etableres fall ut i fra mur side vest av boligen pga. utvendig terrengnivå er over høyde på innvendig gulv.
TG 2	Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
	Byggegrunn Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.
TG 1	Grunnmur Grunnmur består av Leca, er ikke pusset utvendig side nord og øst. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
TG 2	Drenering og fuktsikring Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Anbefalt tiltak: Grunnmursplate bør monteres utvendig på vegg vest som er tilbakefylt.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. En del soltørke på flere av bordene på vegg nord og side syd er det noe råte i en del kledningsbord.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Noe råte i bunnen av flere vinduer.
Anbefalt tiltak:
Det er nå behov for en god del vedlikehold på flere av vinduene.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side nord og øst er med betongdekke, rekkverk burde vært med 1m høyde. Noe rust i underkant av dekke på armeringsjern.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med etermittplater, noen knekte plater side øst ende syd. Undertak består av sutaksplater, er montert med innsiden ut. Tekkingen er i fra byggeår. Mangelfull undertekking ved luftehatt og pipe.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Samlet vurdering:
Tekkingen er nå moden for utskifting.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i sink. Nedløp må ved hjørne nord-vest forlenges. Renner er mht. alder modne for utskifting.

TG 2

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør.
Anbefalt tiltak:
Manglende beslag må monteres.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med baderomsplater, mangler forsegling i skjøter ved dusjen.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

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



Ventilasjon

Ventil i himling, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnisje.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulv ved sluk. Hulltaking er bort valgt pga. luke i vegg ved dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har noe ujevnt underlag. gulv har litt fall mot vegg vest.

Overflater - Vegger

Vegger er med baderomsplater hvor flere er mangelfullt festet.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himling, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjhjørne.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger oppgradering før videre bruk.

Estimert kostnad:

150 000,-



Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, er å regne for flatt, har litt underhøyde ved dør syd.

Overflater - Vegger

Vegger er med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran, har oppkant mot vegger og går ned i sluk som er med liten dim. Er løsnet litt i fra underlaget ved sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulv ved vegg vest, er relatert til utvendig drenering.

TG 2

Samlt vurdering:

Rommet trenger oppgradering før videre bruk.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Avløp og vannrør

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

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning. Benkplate vest ligger løs. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

Stigerveien 20

4825 Arendal

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



TG 2

Samlet vurdering:

Rommet har en god del elde og slitasje på innredning.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i mellomgang U- etasje er 17mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i soverom nord-vest 1. etasje er 15mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Oljefyr i U- etasjen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Stigerveien 20

4825 Arendal

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting pga. isolasjon ved langsider går mot undertak.

Anbefalt tiltak:

Utlufting av loft må utbedres.

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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder av eldre dato montert i vaskerom. TG er pga. alder.

TG 2

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

2 stykk varmepumper montert i fra 09 og 08. TG er pga. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i midten av trapp til 1 etasje på vegg syd. Hovedsikring 40 ampere, 8 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 installert eller siste gang totalrehabilitert?	1964	
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	Innmat i sikringsskap.
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?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
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	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Stigerveien 20

4825 Arendal

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 12.06.2024
Utskrift: 14.06.2024

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 14.06.2024

Sted - Dato



ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409240309

Selger 1 navn

Elin Beate Dale

Selger 2 navn

Stian Bjørnebo

Gateadresse

Stigerveien 20

Poststed

ARENDAL

Postnr

4825

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EBD, SB

Document reference: 1409240309

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1409240309

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1409240309

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240309

Initialer selger: EBD, SB

4

48

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Beate Dale	5a47a807d26fffd025f71cf34d563e89193eb7bf	13.06.2024 12:59:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Flaten	6a68081e6e860bec0be0c01ce9441f6a508bd8d0	13.06.2024 09:17:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240309

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

49

Nabolagsprofil

Stigerveien 20 - Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klodeborg Linje 102, 120	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min 4.7 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	25 min 1.7 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	5 min 3.1 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	6 min 3.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min 3.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa ,
Åsbieskogen og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

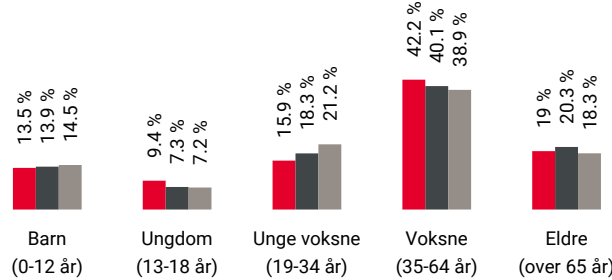
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	14 min 1 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	17 min 1.2 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	23 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	24 min
Coop Extra Maxis	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



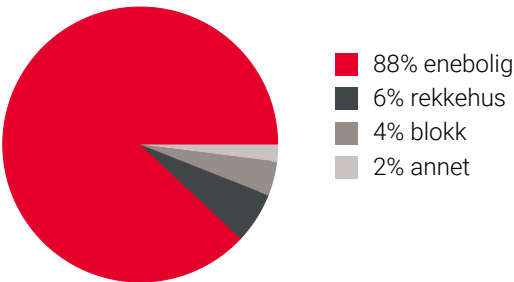
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Bieveien balløkke/skileik Ballspill	12 min 0.9 km
Arendal Sport og Fitnesssenter	6 min
MOVA Arendal Sentrum	7 min

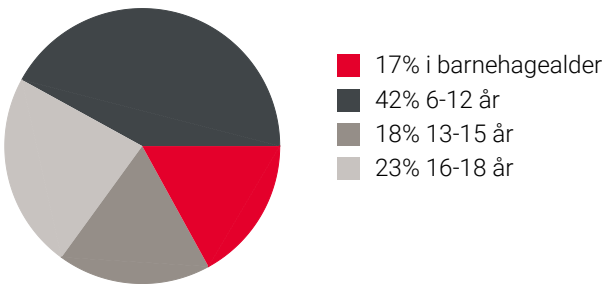
Boligmasse



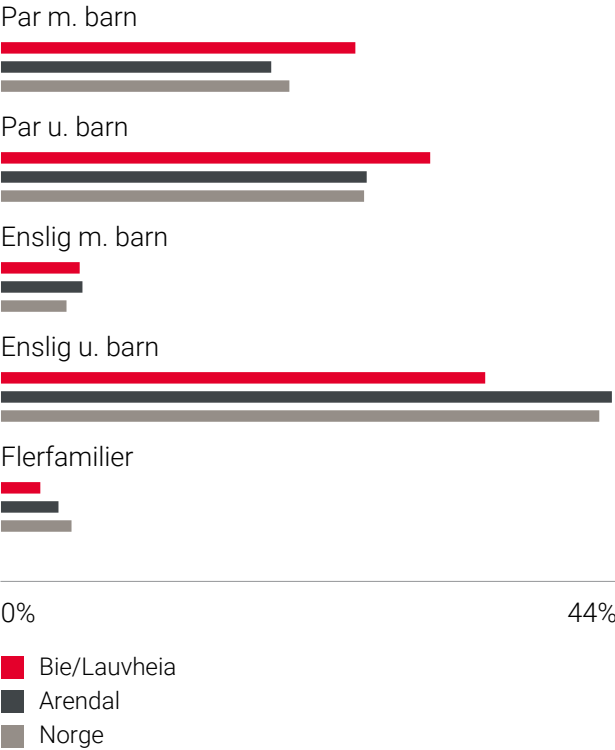
Varer/Tjenester

Maxis Senter	4 min
Apotek 1 Bjorbekk	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

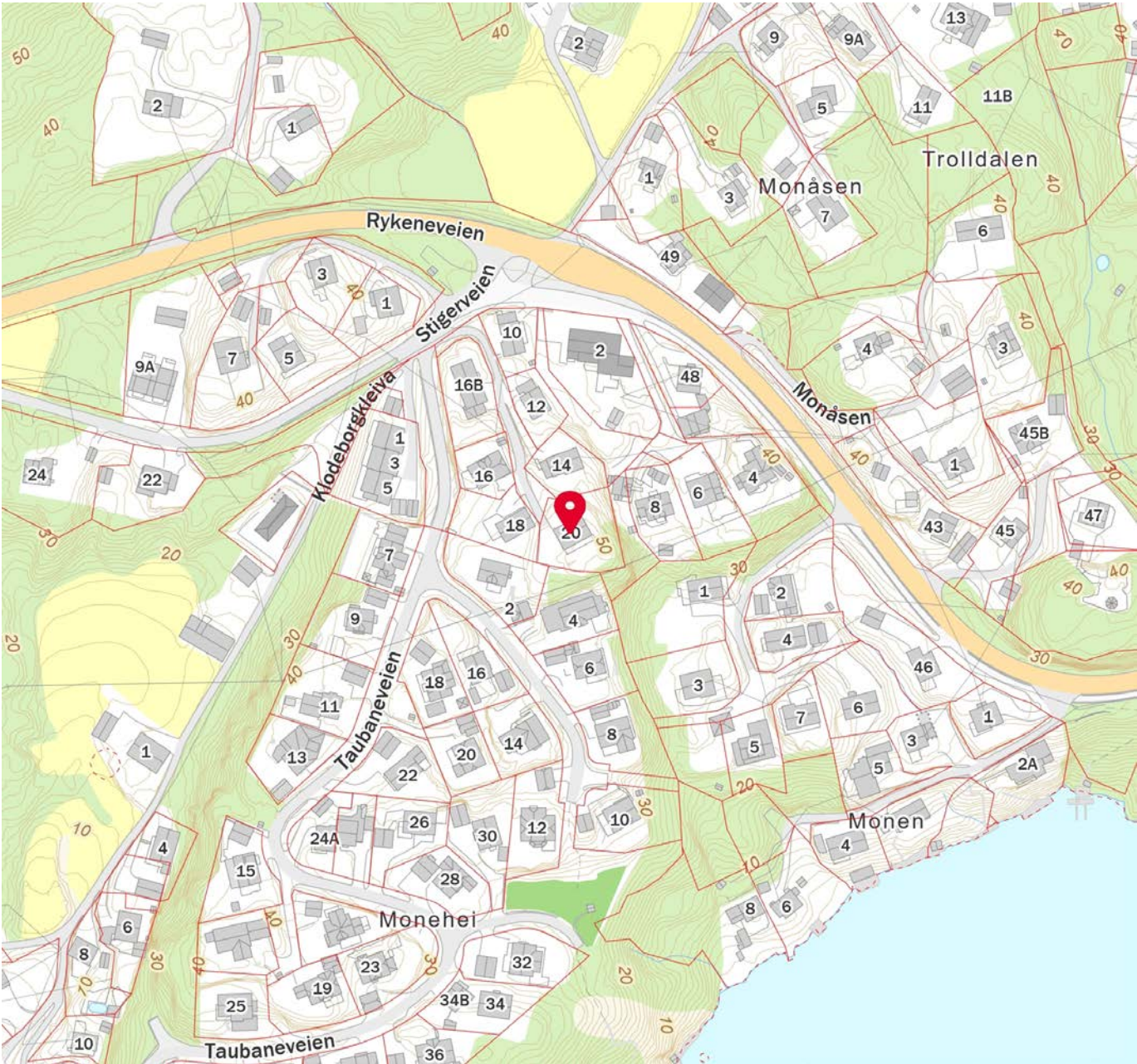
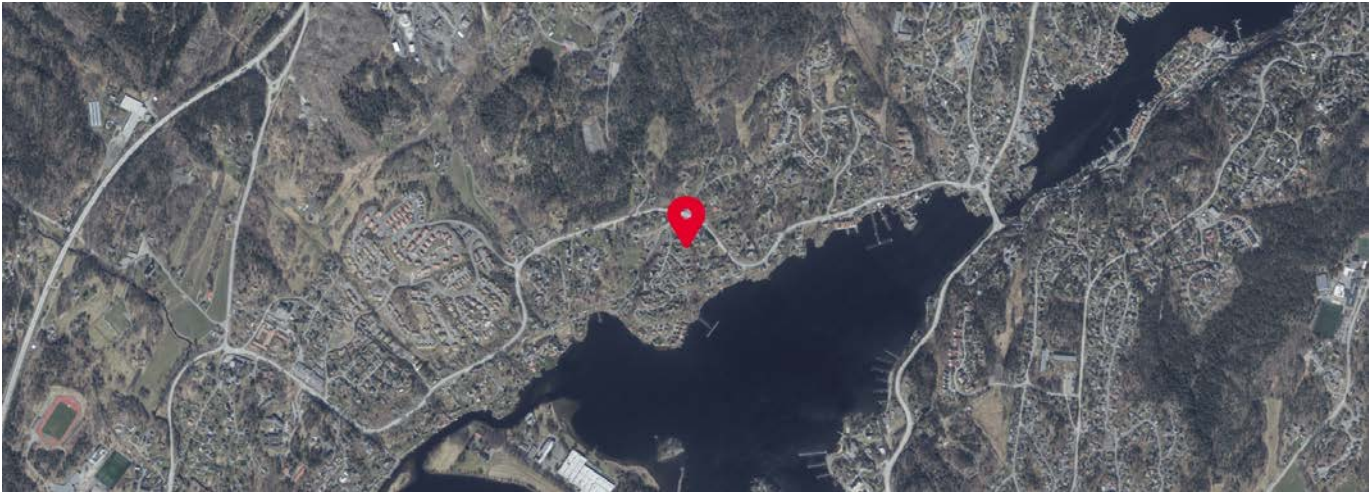


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 31.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	434	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stigerveien 20, 4825 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	1 628,27 kr
Sum	1 628,27 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	242,59 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	283,01 kr
				Sum	3 132,14 kr	525,60 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSLER:

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



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	434	Bnr.:	107	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stigerveien 20, 4825 Arendal					Dato:	11.06.2024 EM
Beregnet areal:	880 m²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1970						
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 20 393,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 117,-

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

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

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

Utsnitt av

SITUASJONSKART

Tegnforklaring:

Sikre eiendomsgrenser

Usikre eiendomsgrenser

N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av

LEDNINGSKART

Tegnforklaring:

Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

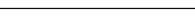
Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

N

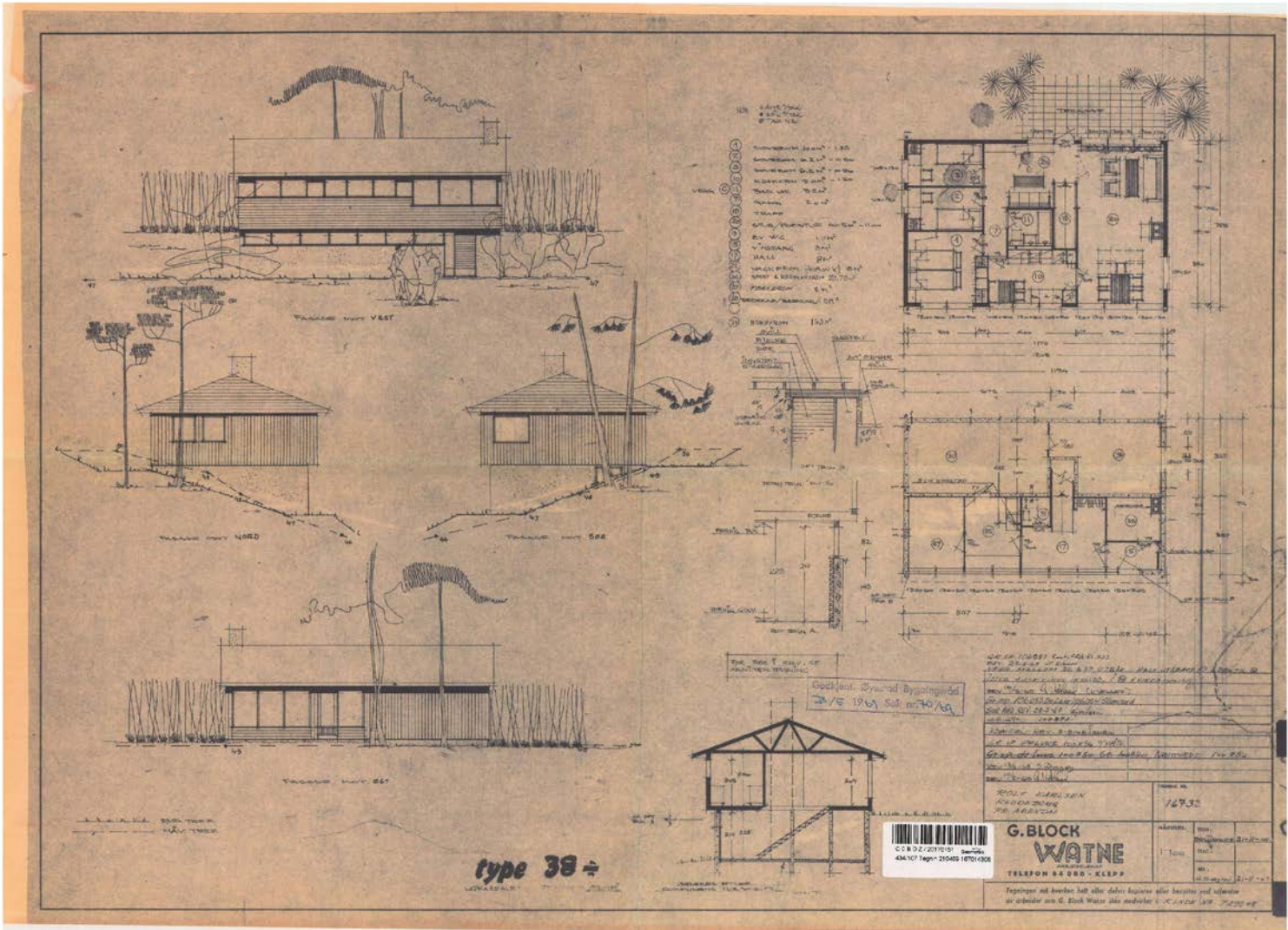


Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring:		
		Privat veg	
		Privat gang- og sykkelsti/gågate	
		Kommunal veg	
		Kommunal gang- og sykkelsti/gågate	
		Riks/fylkesveg	
		Fylkets gang- og sykkelsti/gågate	
		Skogsbilveg	
		E-18	
		Statlig gang- og sykkelsti/gågate	



Kartet er ikke målestokkholdig



For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

4203 - ARENDAL

434

107

Utskriftsdato/klokkeslett:

11.06.2024 kl. 07:17

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ÅSEN
Etableringsdato:	10.07.1969
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 434 / 107	880 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		191082	DALE ELIN BEATE		KVERNHUSVEIEN 17 4817 HIS	1 / 2
Hjemmelshaver		080780	FLATEN STIAN BJØRNEBO		KVERNHUSVEIEN 17 4817 HIS	1 / 2

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6478142	484133		880 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 434/107		
		Omnummerert fra:	0906 - 434/107		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 434/107		
		Omnummerert fra:	0920 - 34/107		
	Var 920 - 34/107/0/0				

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Skylddeling	10.07.1969				
Skylddeling	P13/27	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 34/9	-860	
		Mottaker	0920 - 34/107	860	

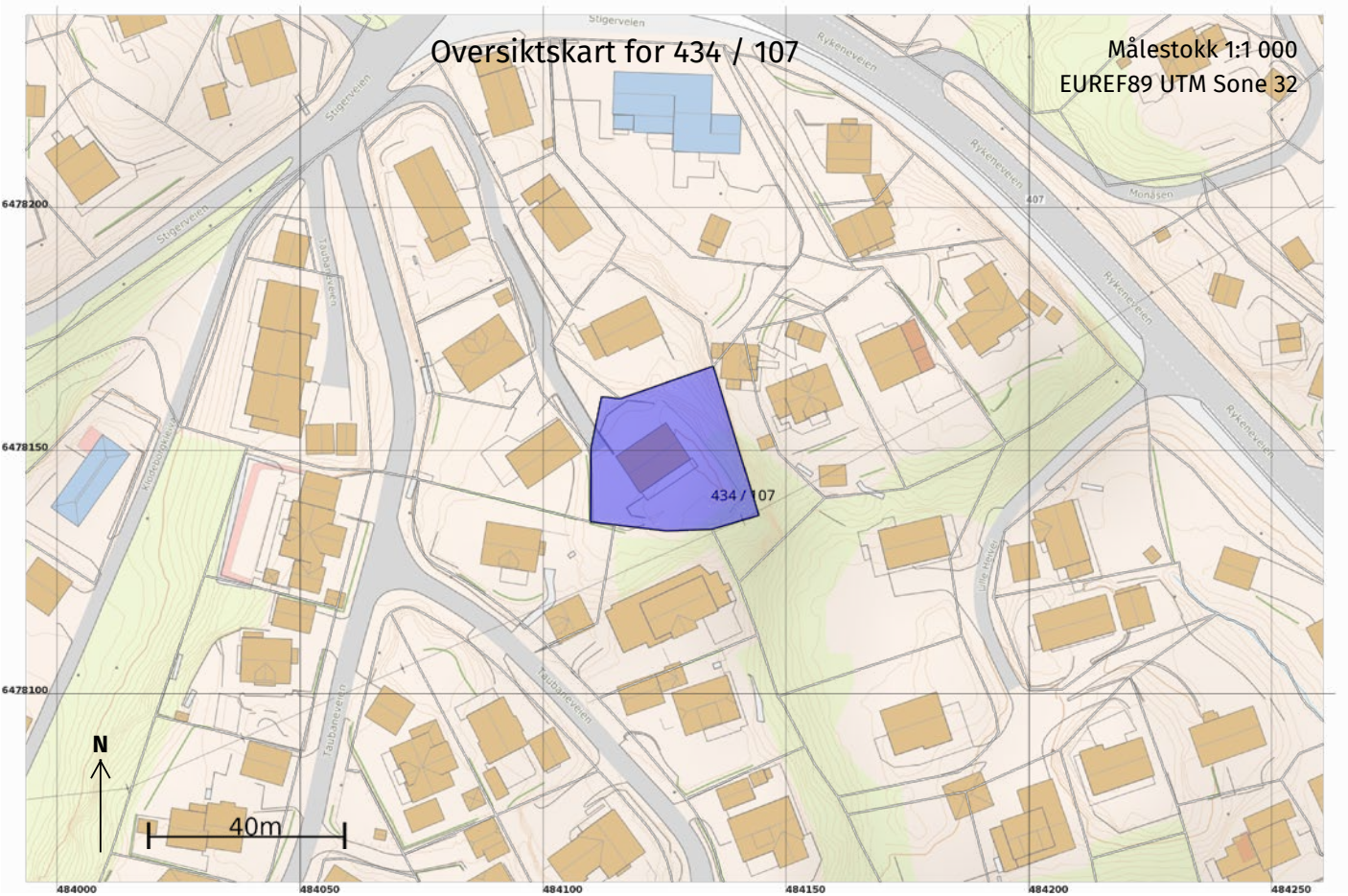
Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei	
	Stigerveien	43000	20				
			EUREF89 UTM Sone 32				
			6478149	484122			
					Grunnkrets: 4203 Bie		
					Stemmekrets: 9 Asdal		
					Kirkesokn: 05070601 Øyestad		
					Postnr.område: 4825 ARENDAL		
					Tettsted: 3511 Arendal		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 167 014 305		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 160		Ant. etasjer: 2		Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		15.10.1969	
Nord: 6478149 Øst: 484122		Bruksareal totalt: 160		Avløp:		Tatt i bruk:		15.05.1970	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0							
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 10							
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0							
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	80	0	80	0	0	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0	10	0

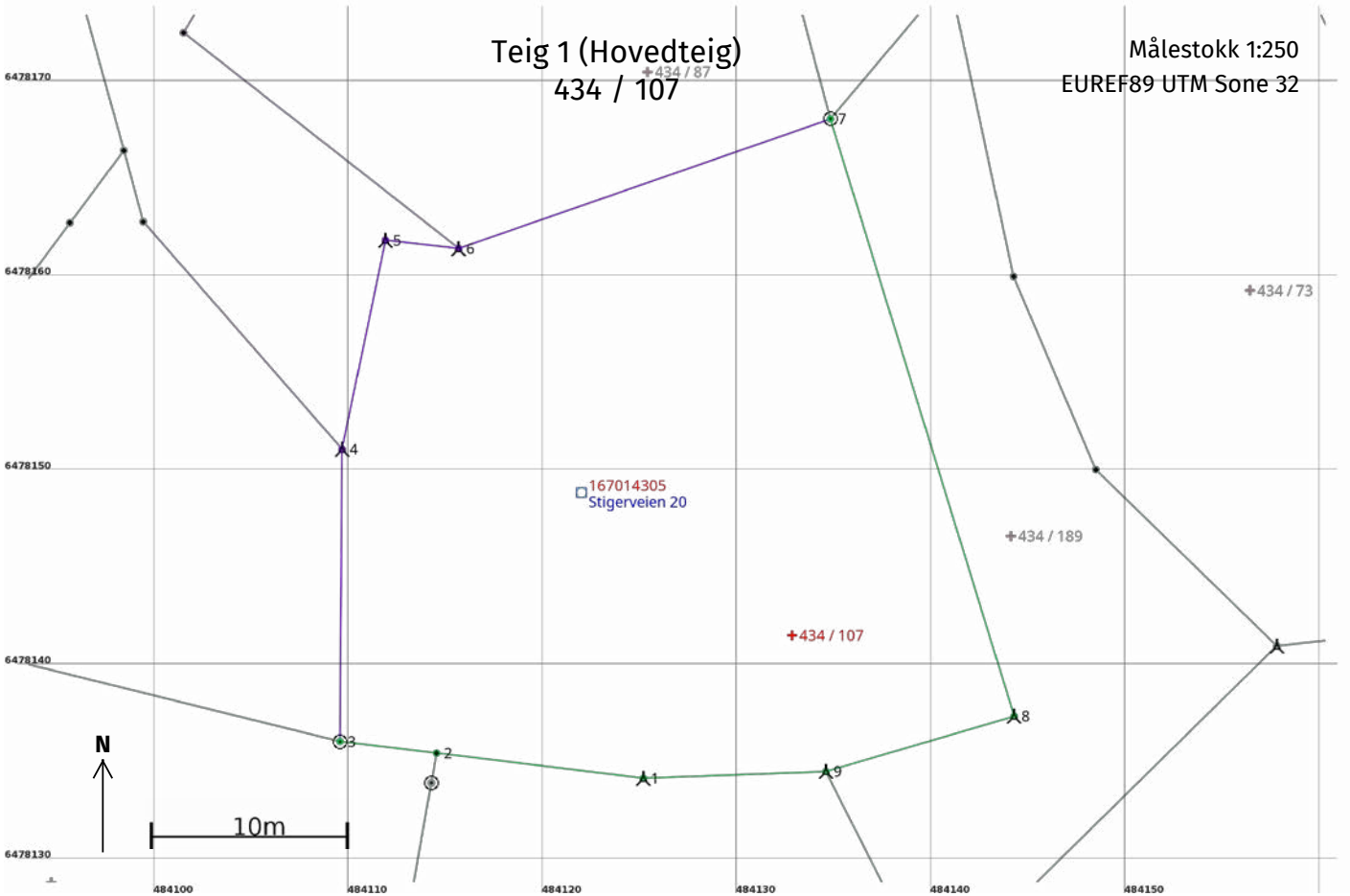
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
43000 Stigerveien 20	H0101			Bolig		160	0	Kjøkken	0 0
									434/107





11.06.2024 07:17

Side 5 av 7



11.06.2024 07:17

Side 6 av 7

Areal og koordinater							
Areal: 880		Arealmerknad:					
Representasjonspunkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Nord:	6478142	Øst:	484133	
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478134,33	484125,19		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			10,72				
2	6478135,62	484114,55		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			5,01				
3	6478136,22	484109,58		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			15,02				
4	6478151,24	484109,69		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			10,97				
5	6478161,98	484111,92		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			3,79				
6	6478161,55	484115,69		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			20,25				
7	6478168,21	484134,81		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			32,11				
8	6478137,52	484144,27		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			10,10				
9	6478134,68	484134,58		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			9,40				



ARENDA KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	434	Bnr.:	107	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stigerveien 20					Dato:	03.06.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1711r1	Lauvheia Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

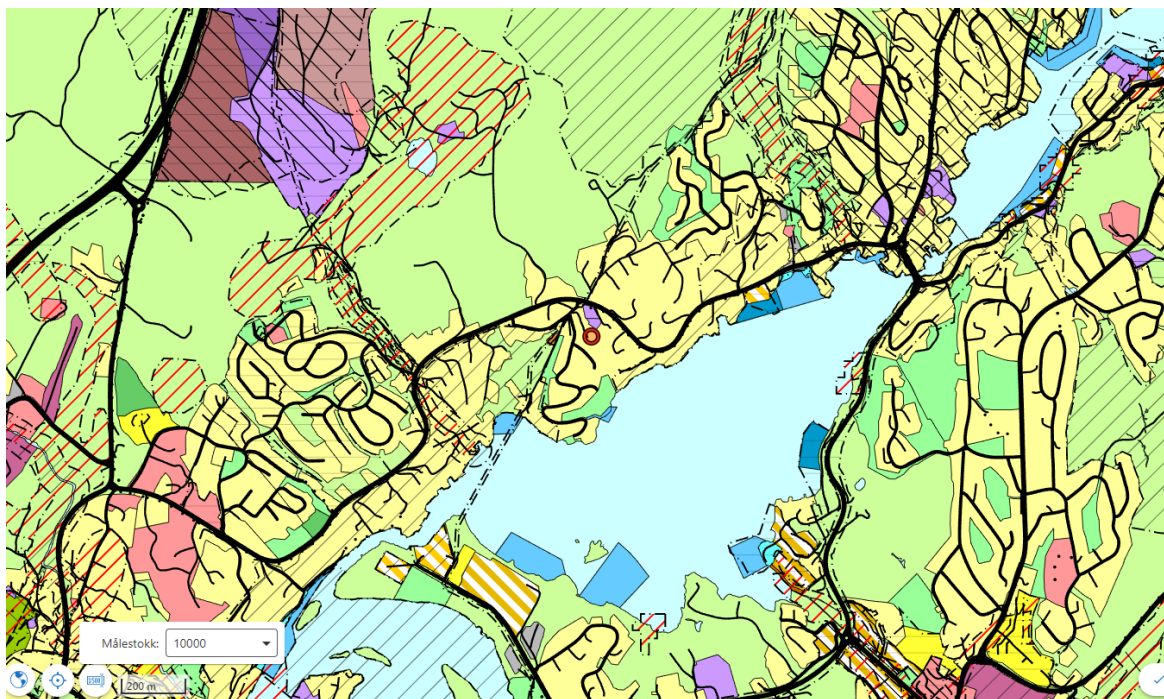


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

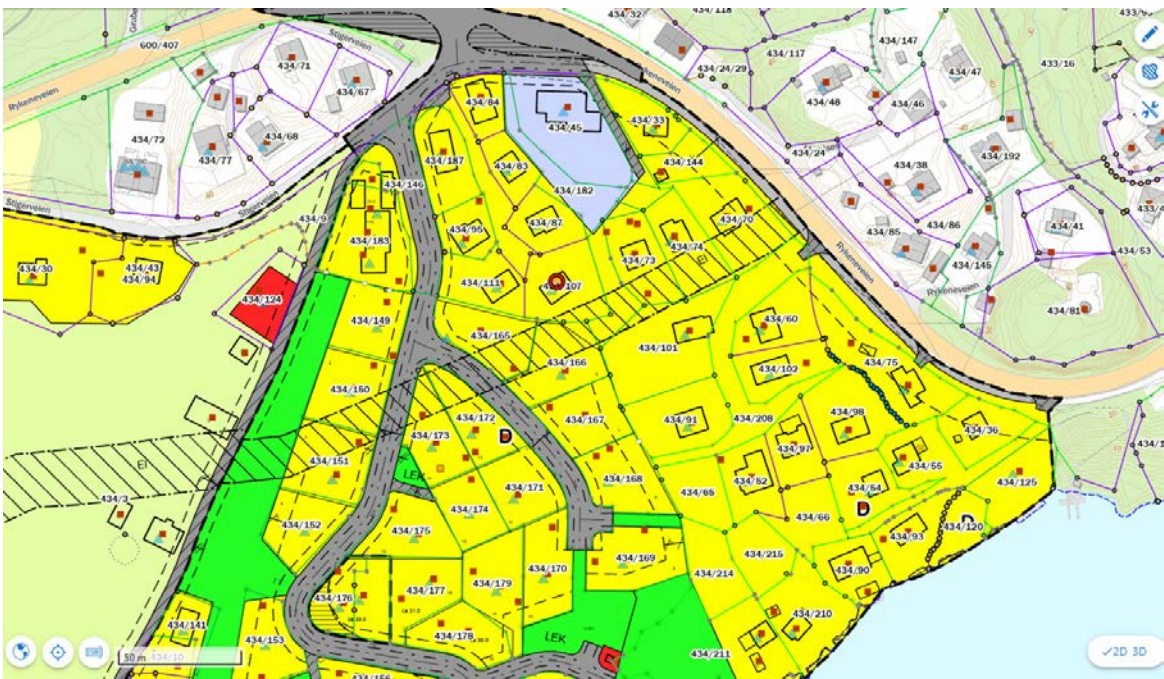


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stigerveien 20
4825 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Oppdragsnummer: 1409240309

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon