



aktiv.

Gjerstadveien, Tromøy, 4818 FÆRVIK

**Bud mottatt: Gjerstad, Tromøy -
Stor utviklingstomt med
tilhørende strandparsell**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 25 990,-
Total ink omk.: Kr 1 015 990,-
Selger: Otica AS
Advokat Flemming M.

Karlsen

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 16200 m²

Gnr./bnr. Gnr. 204, bnr. 53
Gnr. 204, bnr. 84

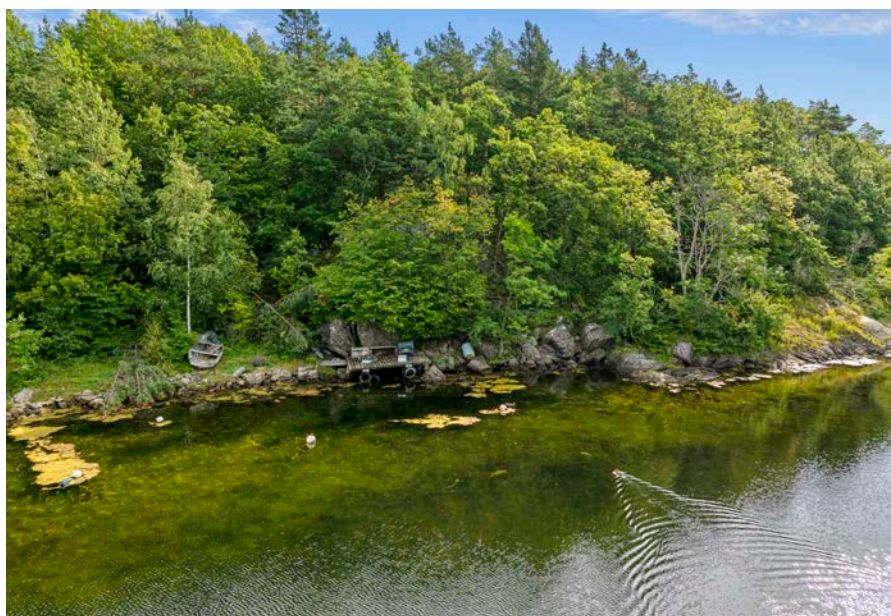
Oppdragsnr.: 1409240336

Bud mottatt: Gjerstad, Tromøy - Stor utviklingstomt med tilhørende strandparsell

Stor utviklingstomt på ca. 16.200 kvm. Tomten består av 2 parseller hvorav hovedparsellen på ca. 16,2 da består av 2 koller med spredt vegetasjon og skogsterreng. I tillegg er det medfølgende strandparsell mot Ubekilen (bnr. 84) som er på ca. 30 m² med ca. 10 meter strandlinje.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, sentralt på Tromøy med nærhet til sjø og etablerte boligområder som Tybakken, Broneset og det nye boligfeltet på Rørendal. Her er nærhet til forretninger på Tromøytunet, offentlig kommunikasjon og flotte turområder, sjø og skjærgård.

Uregulert område. Landbruks- natur og friområde i.h.t. gjeldende kommuneplan.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	41

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16200 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 16.200 kvm. Tomten består av 2 parseller hvorav hovedparsellen på ca. 16,2 da består av 2 koller med spredt vegetasjon og skogsterreng. I tillegg er det medfølgende strandparsell mot Ubekilen (bnr. 84) som er på ca. 30 m² med ca. 10 meter strandlinje.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, sentralt på Tromøy med nærhet til sjø og etablerte boligområder som Tybakken, Broneset og det nye boligfeltet på Rørendal. Her er nærhet til forretninger på Tromøytunet, offentlig kommunikasjon og flotte turområder, sjø og skjærgård.

Adkomst

Fra Arendal ta RV 42 mot Krøgenes og Saltrød. Ta mot Tromøya i rundkjøringen. Følg over boren for så å ta til venstre i neste rundkjøring. Følg veien til skilt mot Gjerstad til høyre. Følg veien ca. 1 km. Enkleste adkomst til sydlige parsell av tomten vis-a-vis parkeringsplass for turløypen "Gjerstadvannet rundt" som ligger på motsatt side av veien. Se også kartskisser vedlagt i salgsoppgave.

Bebyggelsen

Tomten er ubebygget.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som

resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger er et konkursbo og bobestyrer har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig da det etter at konkursboet er gjort opp ikke vil være mulig å rette mangelskrav kjøper skulle fremme overfor selger etter avhendingslovens regler, jf kjøpers reklamasjonsrett etter avhendingsloven kapittel 4.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Det belastes p.t. hverken kommunale avgifter eller eiendomsskatt i følge Arendal kommune.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 204, bruksnummer 53 i Arendal kommune. Gårdsnummer 204, bruksnummer 84 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:

4203/204/53:

10.11.1975 - Dokumentnr: 8188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1311969 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:204 Bnr:84

22.01.1976 - Dokumentnr: 570 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

04.02.1971 - Dokumentnr: 659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 430386 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:204 Bnr:53

03.09.1970 - Dokumentnr: 4343 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

4203/204/84:

10.11.1975 - Dokumentnr: 8188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1311969 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:204 Bnr:84

22.01.1976 - Dokumentnr: 570 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

04.02.1971 - Dokumentnr: 659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 430386 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:204 Bnr:53

03.09.1970 - Dokumentnr: 4343 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

Vei, vann og avløp

Ikke tilknyttet vann og avløp. Det er i følge skjøte fra 1970 angitt veirett via offentlig vei eller bestående bruksvei. Det er også tinglyst adkomst via gangsti til strandparsellen over bnr. 3.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert område. Landbruks- natur og friområde i.h.t. gjeldende kommuneplan. Området var i følge opplysninger avsatt til fremtidig boligområde. I ny kommuneplan er området avsatt til LNF. Eventuell utvikling av tomten vil kreve dispensasjon eller ny reguleringsplan avhengig av ønsket omfang.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

25 990 (Omkostninger totalt)

41 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 015 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 031 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 034 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 990

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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

Meglerprovisjon: 2,5% (minium kr. 45.000,-)

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 4.750,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Grunnbok m.v. kr. 3.489,-

Visninger pr. stk. kr. 1.875,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

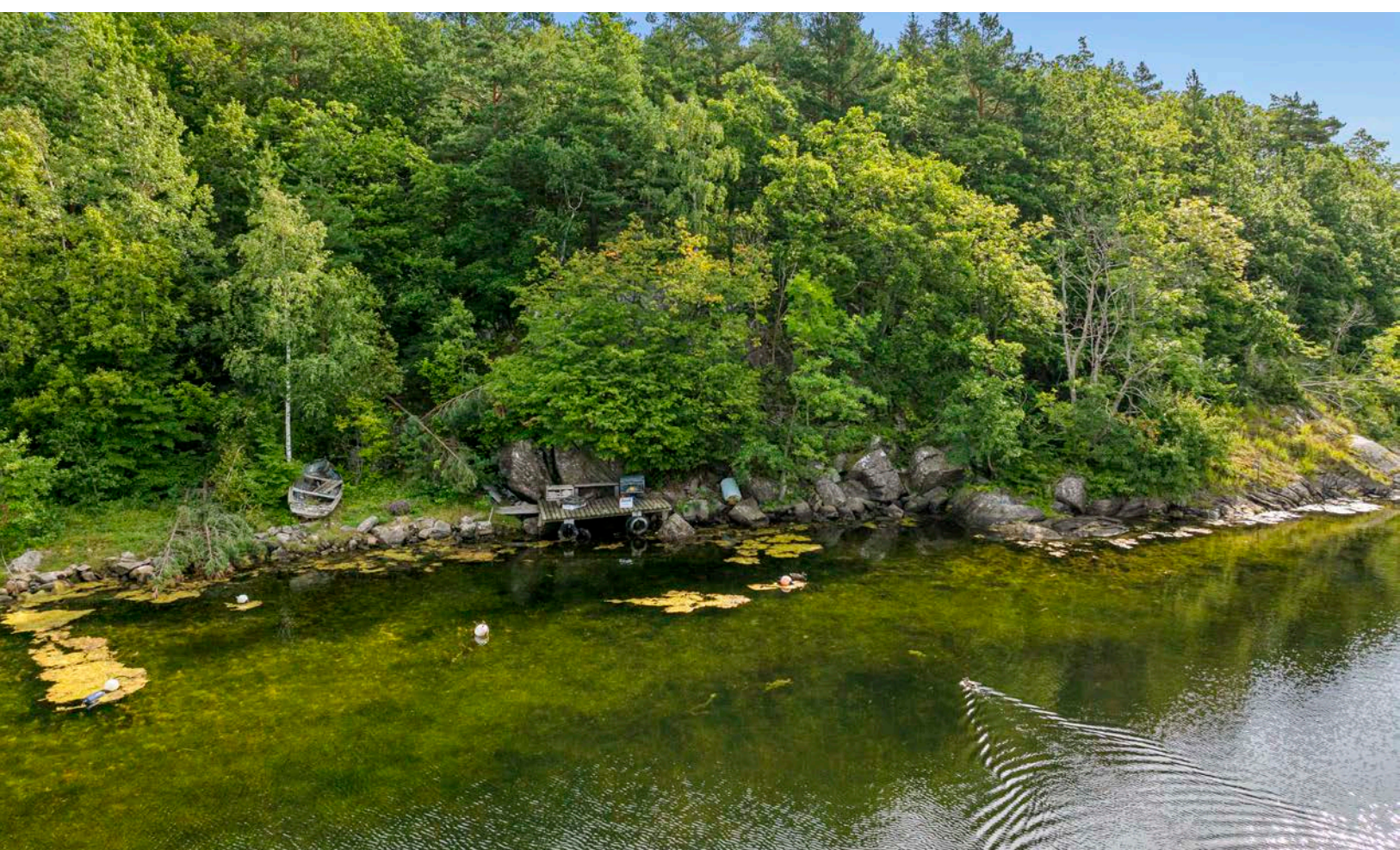
Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal

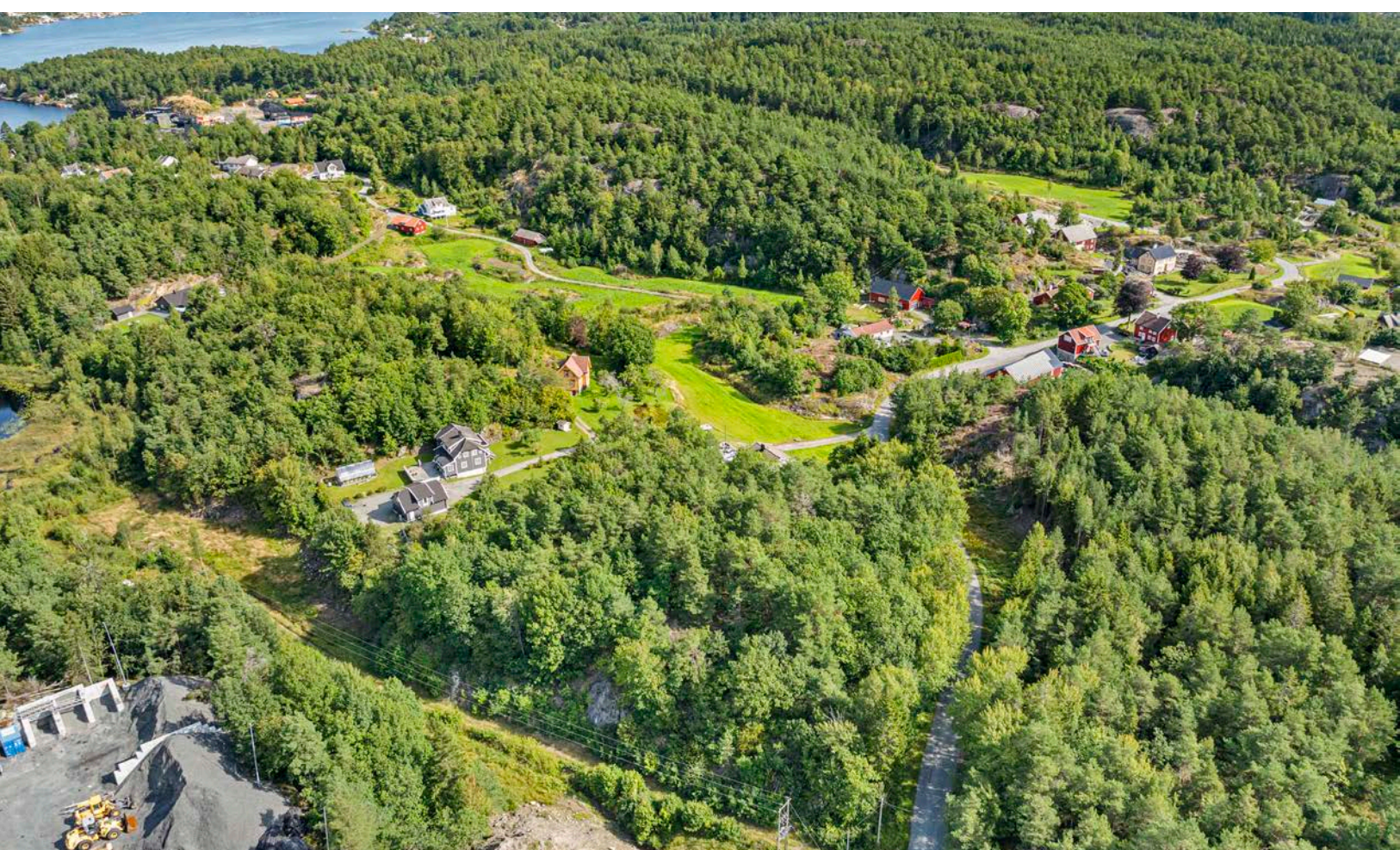
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
07.05.2025



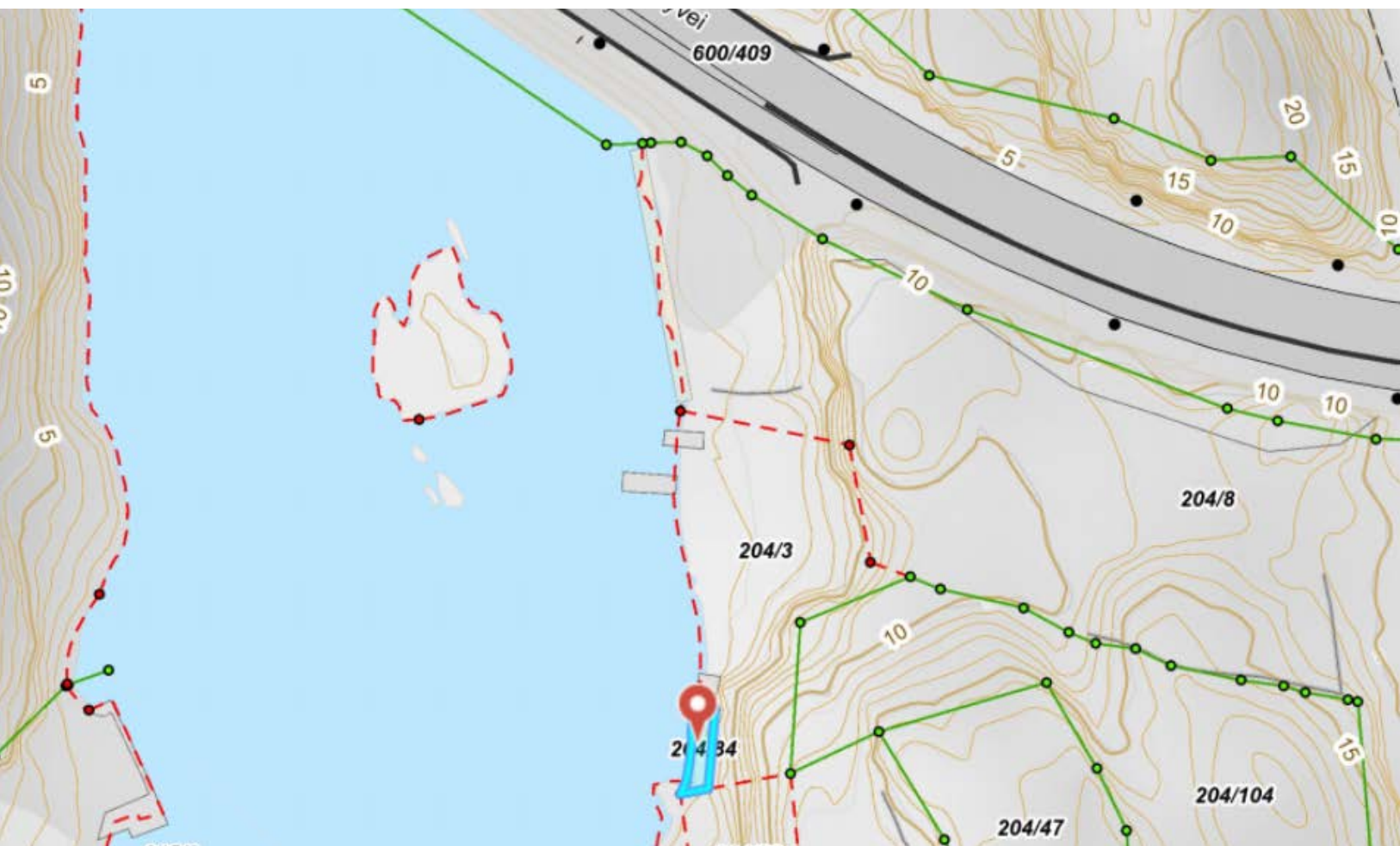
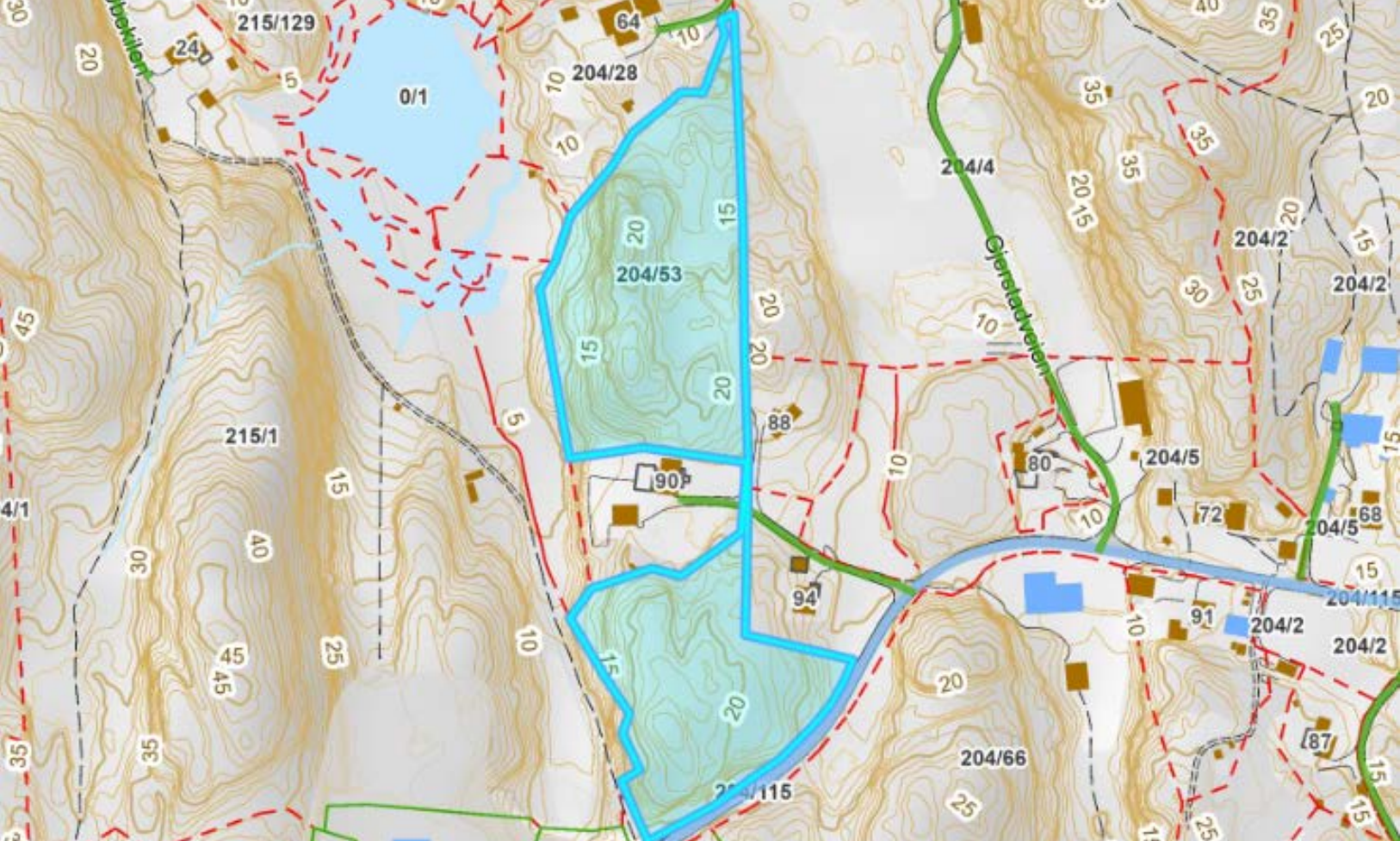












Vedlegg



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	204	Bnr.:	84	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:						Dato:	07.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Landbruks, natur- og friluftsområde (LNF)

Se kartutsnitt i figur 1.1 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

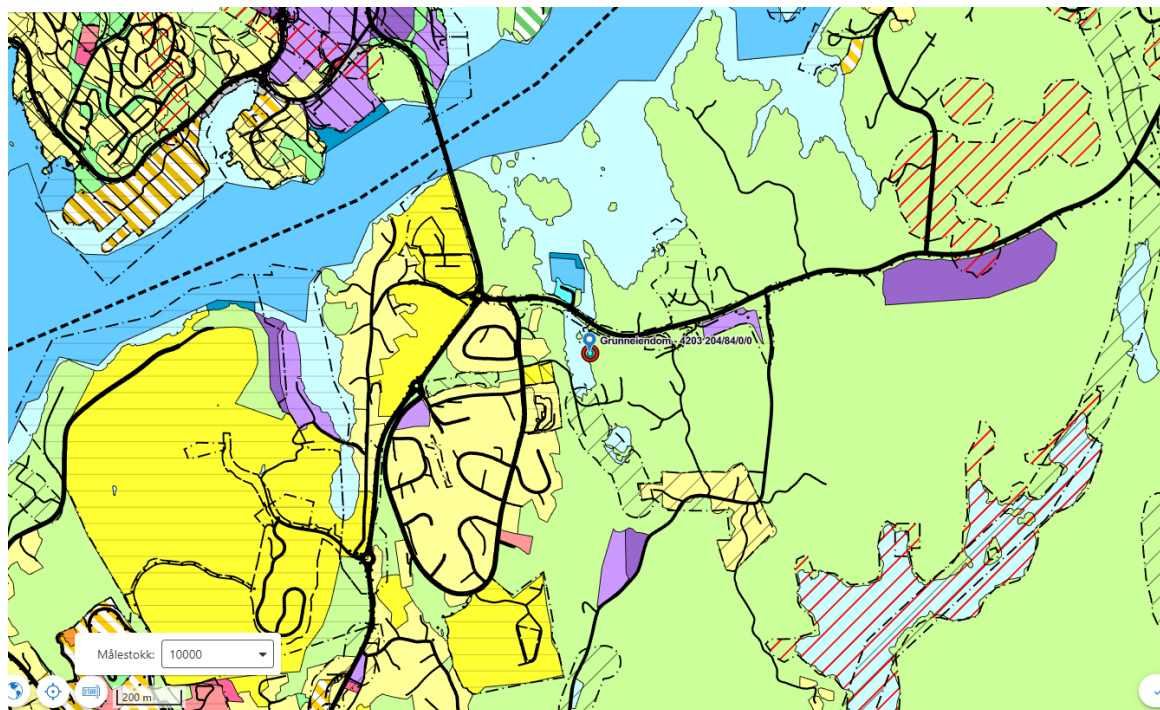


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



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.:	204	Bnr.:	53	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Ingen adresse, ubebygd					Dato:	15.07.24 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☐	☒
Offentlig avløp	☐	☒
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒

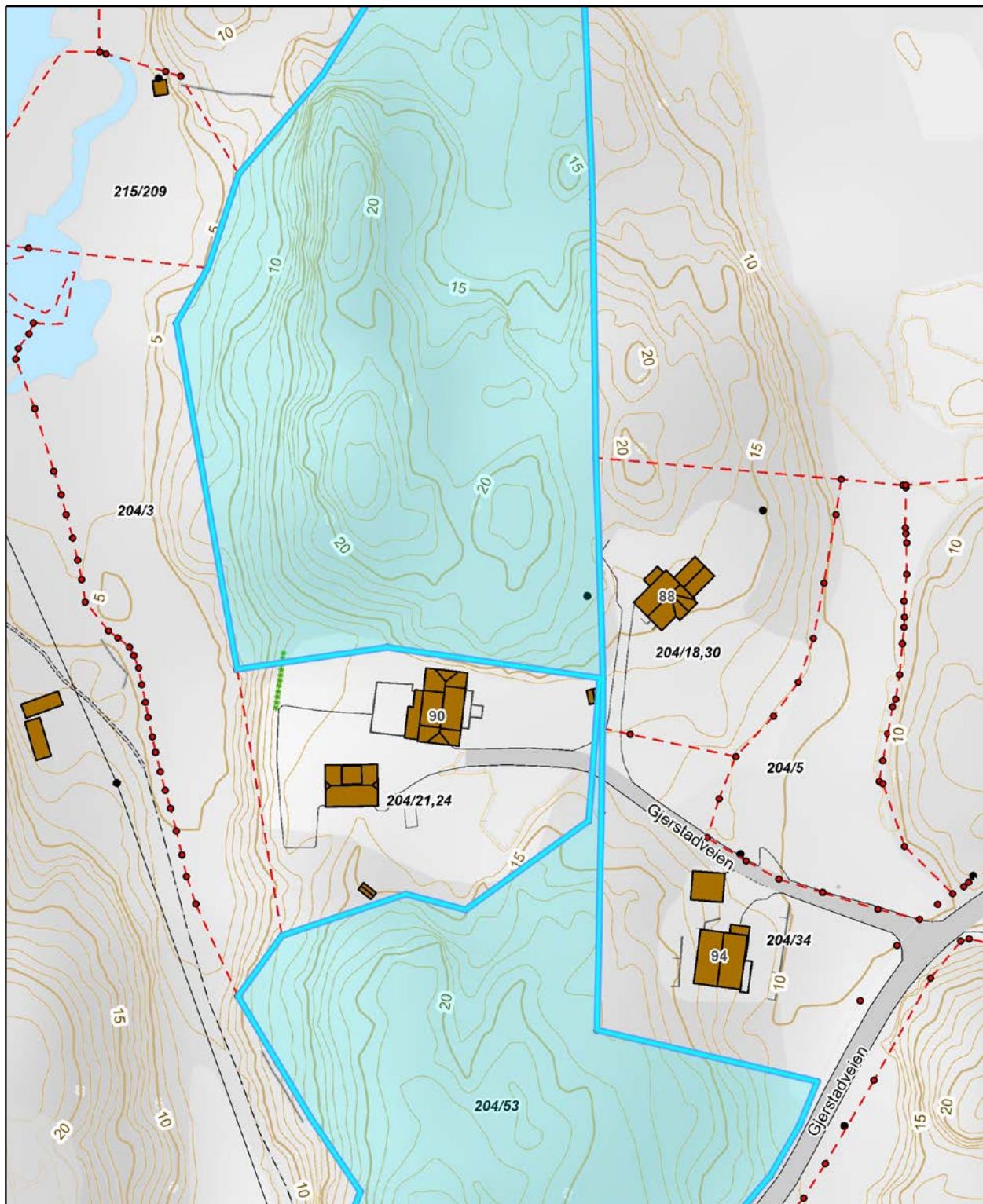
Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

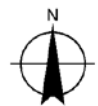
Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒



 ARENDAL KOMMUNE	204/53 Grunnkart		
	Dato: 15.07.2024 Sign: hital		
			Målestokk: 1: 1 000

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenklinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	— Terrenklinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	--- Terrenklinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	--- TerrenklinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensi	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	--- Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
• <all other values>	— Sykkelfelt	--- ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	--- ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
--- Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
..... FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	--- VeggrøftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
TiltakPunkt_0_1500	--- VegkantAnnetVegareal	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
■ Riving	--- VegkantAvkjørsel	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
✱ Øvrige tiltak	— Vegrekkeverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i i	
■ EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
• Mast	■ Trafikkøy	--- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
□ Skap	■ Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	■ <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
✿ InnmaltTre	--- Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
**** HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
▨ Stor stein	■ BautaStatue	--- KanalGrøft, Middels synlig i	
BygningsLinjer	■ Flaggstang	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
--- BygningsavgrensningTiltak	• Alle andre punkt, bygningsr	--- Kystkontur, <Null>, <Null>	
--- Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
--- Grunnmur	— AnnetGjerde	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	--- Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
■ Bolig	— MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
■ Fritidsbolig	— MurLoddrett	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
■ Annen næring	— Rørgate	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— KystkonturTekniskeAnlegg, i	
TakFlate_0_6000	○○○○ Steingjerde	VannFlate_0_50000	— ElvBekk
■ AnnenBygning	--- Stikkrenne	— Havflate	— ElvBekk
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	— Innsjø	— Havflate
• Bygninger_punkt	— Voll	— KanalGrøft	— Innsjø
Jernbane	— Annet	■ <all other values>	— KanalGrøft
--- Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	Terrengpunkt_0_1500	— KanalGrøft
— Spormidt	— Bru	• Forskningspunkt	— KanalGrøft
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	• Terrengpunkt	— KanalGrøft
■ Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	✕ Toppunkt	— KanalGrøft
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	KoteLinje5m	— KanalGrøft
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	KoteLinje_0_3000	— KanalGrøft
=== Traktorveg	Arealbrukflate	— Forskningskurve, <Null>	— KanalGrøft
Veilinjer_0_5000	■ Anlegg- og industriområde	— Forskningskurve, Fullt ut :	— KanalGrøft
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	— FyllingKant, <Null>	— KanalGrøft
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane	— Høydekurve, <Null>	— KanalGrøft
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	— KanalGrøft



 ARENDAL KOMMUNE	204/84 Grunnkart		
	Dato: 16.07.2024 Sign: hital		
			Målestokk: 1: 1 000

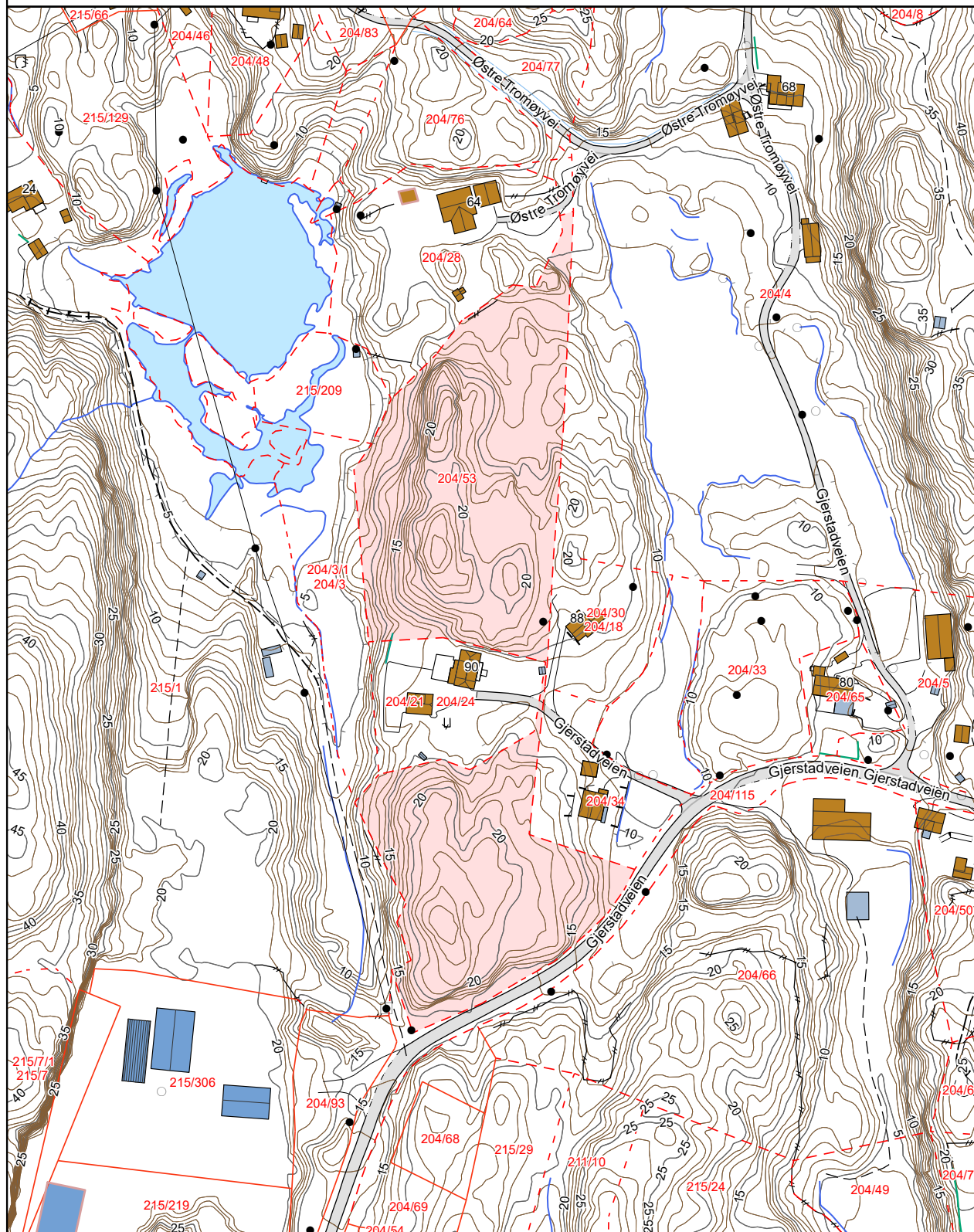
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressenr_linje	FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Innmålt	ParkeringsområdeAvgrensi	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Usikker	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
<all other values>	Sykkelfelt	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	Trafikkøykant	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Innmålt	Traktorveg	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	VeggrøftÅpen	ElvBekkKant, Middels synlig	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	Innsjøkant, Middels synlig i i	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Skap	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
LedningerLuft_0_3000	<all other values>	KanalGrøftKant, Fullt ut synli	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	KanalGrøft, Middels synlig i	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	KanalGrøftKant, Fullt ut synli	
Stor stein	BautaStatue	<Null>	
BygningsLinjer	Flaggstang	Kystkontur, <Null>, <Null>	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Grunnmur	AnnetGjerde	Kystkontur, Middels synlig i	
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnle	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
BygningsvedhengLinje_0_300	Idrettsanlegg	terreng, <Null>	
Bygg	Kulvert, tunnelportal		
Bolig	MurFrittstående		
Fritidsbolig	MurLoddrett		
Annen næring	Rørgate		
<all other values>	Skjerm, båtslipp		
TakFlate_0_6000	Steingjerde		
AnnenBygning	Stikkrenne		
Takoverbygg	VeggFrittstående		
Bygninger_punkt	Voll		
Jernbane	Annet		
Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Spormidt	Bru		
Plattformkant	Svømmebasseng		
Trafikksignal_0_1250	Pipe		
Traktorveg_Sti	Tank, tårn o.l.		
Sti	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg	Arealbrukflate		
Veilinjer_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		

Adresse:
Gnr/Bnr: **4203/204/53/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16178 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.07.2024



Matrikkelkart



Adresse:

Gnr/bnr: 4203/204/53/0/0

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 16178 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 04.07.2024

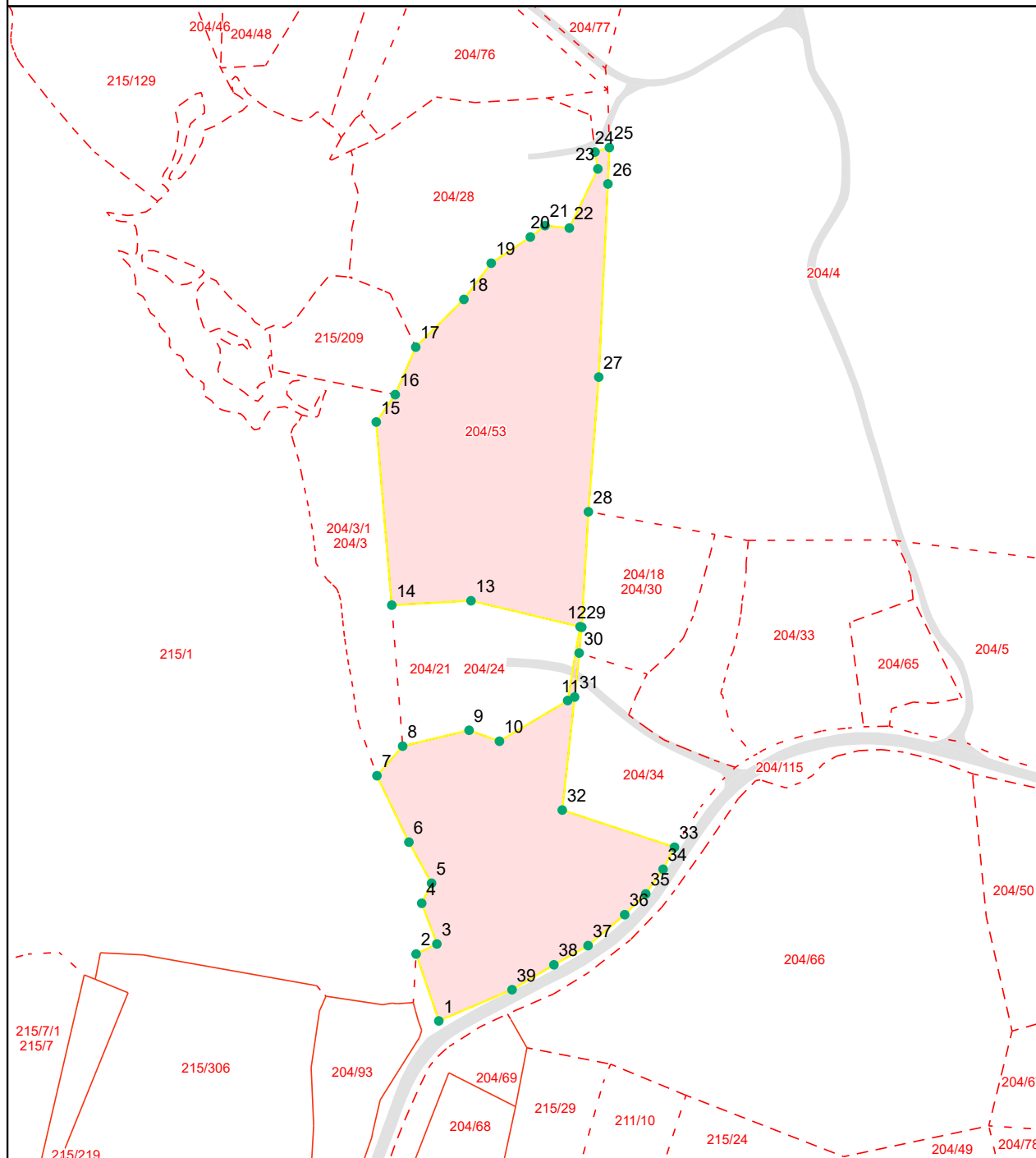


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16178 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6496467.77	140522.85	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	25.9	0
2	6496492.3	140514.52	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	8.48	0
3	6496496	140522.15	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	15.93	0
4	6496510.93	140516.58	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	8.2	0
5	6496518.29	140520.19	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	17.2	0
6	6496533.35	140511.88	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	27.04	0
7	6496557.72	140500.16	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	14.37	0
8	6496568.56	140509.59	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	25.07	0
9	6496574.39	140533.97	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	11.84	0
10	6496570.36	140545.11	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	29.15	0
11	6496585.3	140570.13	Ikke spesifisert	Bolt	Direkte innlagt på skjerm	36	27.47	0
12	6496612.38	140574.69	Jord	Stein med kors og vitner	Direkte innlagt på skjerm	36	41.14	0
13	6496621.88	140534.67	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	29.12	0
14	6496620.28	140505.59	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	67.42	0
15	6496687.46	140499.91	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	12.22	0
16	6496697.51	140506.87	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	18.98	0
17	6496714.94	140514.38	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.88	0
18	6496732.44	140532.06	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	16.64	0
19	6496745.72	140542.08	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	17.27	0
20	6496755.31	140556.44	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	6.83	0
21	6496759.5	140561.84	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	8.96	0
22	6496758.61	140570.76	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	24.08	0
23	6496780.3	140581.21	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	6.29	0
24	6496786.5	140580.17	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.52	0
25	6496788.15	140585.43	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	13.37	0
26	6496774.8	140584.91	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	70.93	0
27	6496703.94	140581.55	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	49.55	0
28	6496654.54	140577.75	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	42.43	0
29	6496612.18	140575.32	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	9.5	0
30	6496602.73	140574.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	16.24	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16178 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6496586.58	140572.68	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	41.7	0
32	6496545.12	140568.14	Jord	Stein med kors og vitner	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	43.39	0
33	6496531.51	140609.34	Ikke spesifisert	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	9.12	0
34	6496523.4	140605.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	11.06	0
35	6496514.36	140598.78	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	10.85	0
36	6496506.74	140591.06	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	17.59	0
37	6496495.4	140577.62	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	14.38	0
38	6496488.35	140565.09	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	17.87	0
39	6496479.22	140549.73	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	29.22	0

Nabolagsprofil

Kollene - Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skudereis Linje 102	14 min 1 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 7.6 km
Kristiansand Kjevik	58 min

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	6 min 3.1 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	7 min 4.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 9.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

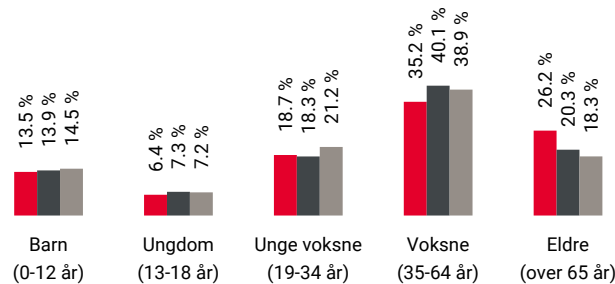
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjerrestad/Færvik	1 246	598
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 2.6 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 3.2 km
Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	24 min 1.8 km
Joker Tromøy Søndagsåpent	5 min 2.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

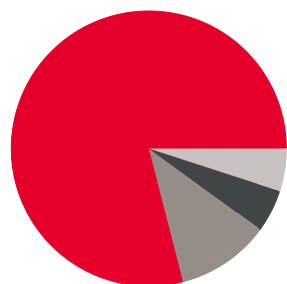
⚽ E Kornveien Tybakken nærmiljøanleg... 26 min 🚶
Ballspill 2 km

⚽ Lofstadåsen ballbinge 5 min 🚗
Ballspill 3.1 km

🚴 MOVA Krøgenes 6 min 🚗

🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter 13 min 🚗

Boligmasse



■ 79% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 11% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

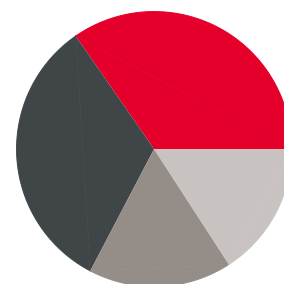
9 min 🚗



Vitusapotek Tromøy

25 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



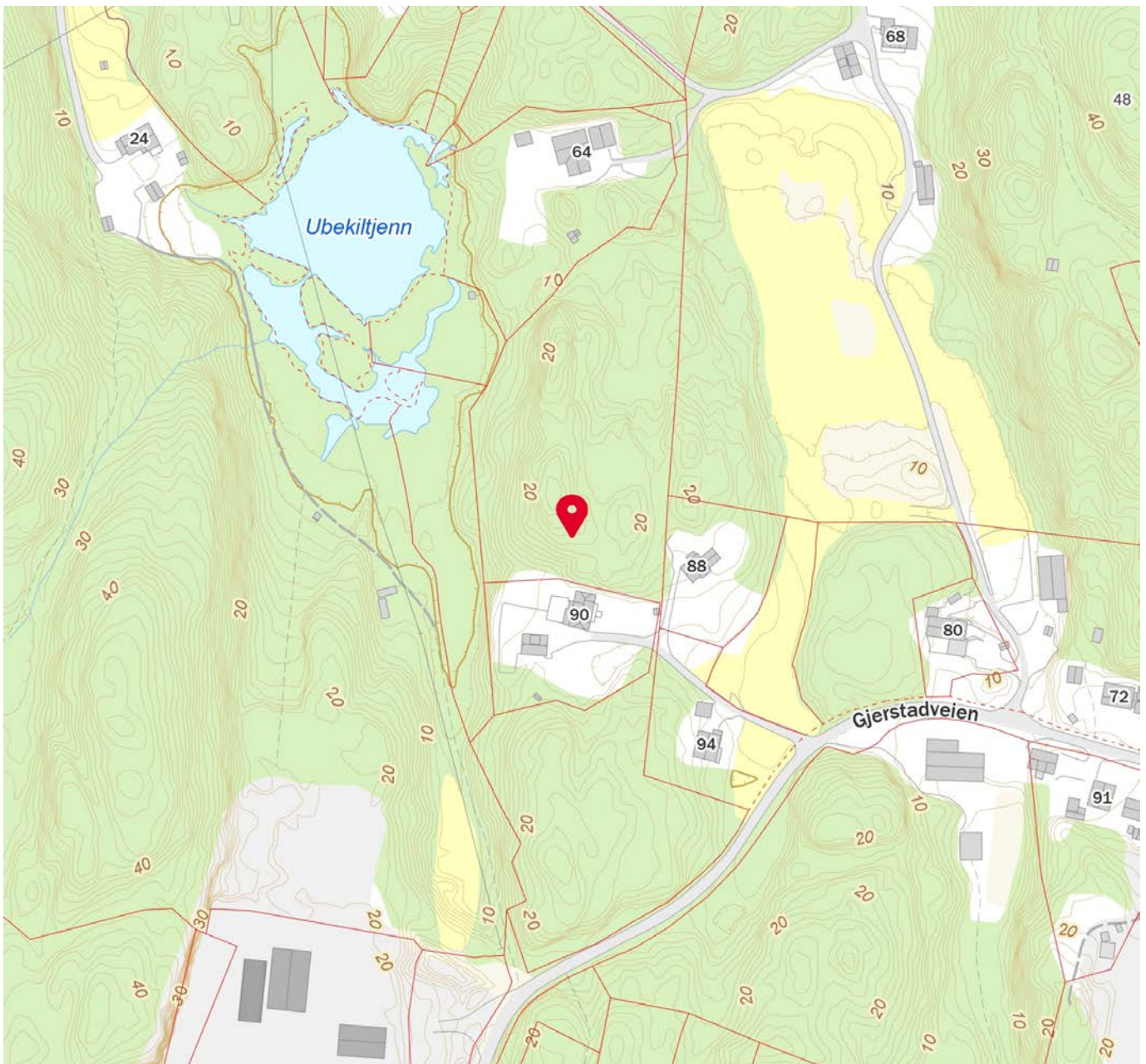
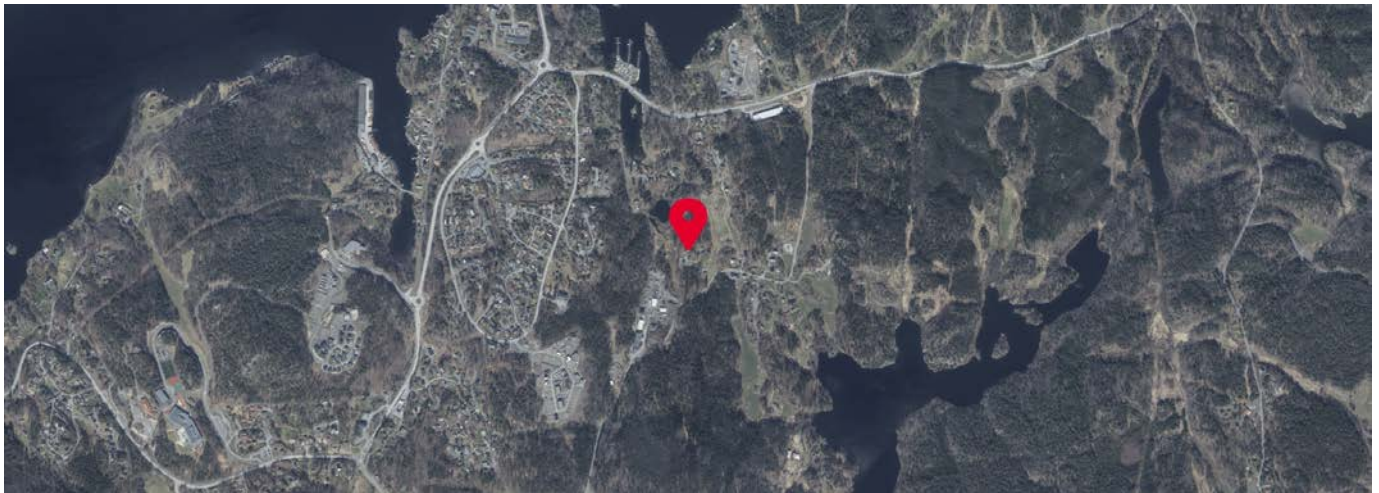
0%

44%

■ Gjerrestad/Færvik
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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


Rett skal være rett. For alle.



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.



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 eiendomsmegler. 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 opplysningene 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orientere 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 forbehold. 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 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 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gjerstadveien, Tromøy
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre