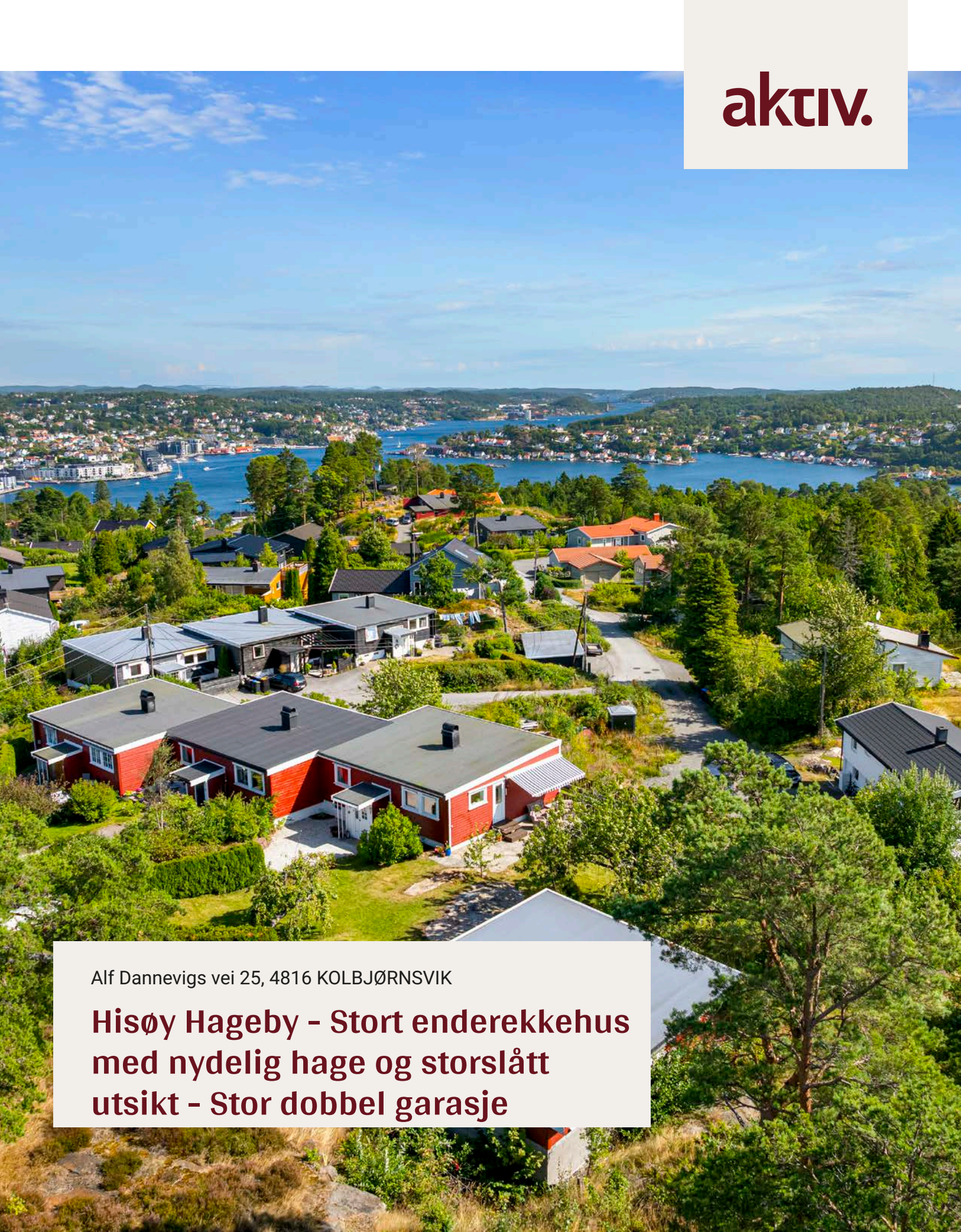


An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, modern red house with a grey roof and white trim is visible. It has a double garage and a small porch. The house is surrounded by greenery and a well-maintained lawn. In the background, a coastal town is visible, with houses built on hillsides overlooking a blue body of water. The sky is clear and blue.

aktiv.

Alf Dannevig's vei 25, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Hisøy Hageby - Stort enderekkehus
med nydelig hage og storslått
utsikt - Stor dobbel garasje**



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 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 27 440,-
Total ink omk.: Kr 3 977 440,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Selger: Aase Bakke Norén
Elin Bakke Norén

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 146/211 kvm
Tomtstr.: 8040 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 306, bnr. 256
Gnr. 306, bnr. 457
Andelsnr.: 401
Oppdragsnr.: 1409250137

Hisøy Hageby - Stort enderekkehus med

Flott beliggenhet i veletablert og populært øverst på Hisøy. Boligen ligger høyt, fritt, solrikt og tilbaketrukket på en nydelig hjørnetomt med grenser mot friareal og vid utsikt til havet og områdene rundt. Her er sol fra tidlig morgen til sen kveld og kort vei til både bussforbindelse og dagligvarebutikk med post i butikk. Det er kort gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole gjennom skogen samt flere barnehager i nærheten.

Boligen er velholdt og har en praktisk planløsning med romslig stue, adskilt kjøkken, 2 bad, 3 soverom og kontor.

Innholdsrikt og velholdt enderekkehus over 2 plan med stort frittliggende garasjebygg (65 m²) med innredet rom.

Flott hage og endetomt med grenser mot friareal og fin opparbeidelse rundt bebyggelsen. God parkering for flere biler på egen tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Kommunale opplysninger	61
Informasjon borettslag	80
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 211 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, stue (soverom), bad, arbeidsrom, 2 boder.

BRA-e: 65 m² Garasje, innredet rom.

2. etasje

BRA-i: 81 m² Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, kott.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslagets eiendom totalt sett er på vel 8 mål og består av de enkelte tomter, gjesteparkering og adkomstveier m.m. Hver eiendom disponerer hager og utearealer tilknyttet hver bolig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8040 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet rundt bebyggelsen med romslig hage med plen over 2 nivåer, gjerder, murer og støpt platting med terrassemarkise. Forøvrig fin beplantning med prydbusker og trær, hekk mot gate og gruset adkomstvei. Asfaltert innkjørsel og gårdstun med god parkering ved garasjen.

Endetomt som del av borettslagets tomt (samlet areal 8040 m²) med bruksrett til den del av tomten som ligger til bebyggelsen. I tillegg har eiendommen tilhørende tilleggstomt (selveiet tomt) på 470 m² bestående av deler av garasjen og hageanlegget. Tomten grenser mot friareal.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i veletablert og populært øverst boligområde på Hisøy. Boligen ligger høyt, fritt, solrikt og tilbaketrukket på en nydelig hjørnetomt med grenser mot friareal og vid utsikt til havet og områdene rundt. Her er sol fra tidlig morgen til sen kveld og kort vei til både bussforbindelse og dagligvarebutikk med post i butikk. Det er kort gangavstand til Hisøy barne- og ungdomsskole gjennom skogen samt flere barnehager i nærheten. I tillegg har man få minutters gangavstand til Kolbjørnsvik med hyppige fergeavganger over til Arendal sentrum.

Hisøy Hageby er et etablert boligområde fra 60 tallet hovedsakelig med eneboligbebyggelse og romslige tomter. Området har flere flotte tur- og friområder i umiddelbar nærhet, ypperlig for skogsturer og rekreasjon.

Boligen har en flott opparbeidet og romslig hage over flere nivåer, pent opparbeidet med plen og beplantning. Her er er usjenerte uteplasser med meget gode solforhold og tilhørende ekstratomt med god parkering og stor garasje med innredet rom.

Adkomst

Fra His, videre til Hisøy Kirke og følg Kirkeveien til toppen forbi Joker. Ta til høyre inn Granveien. Videre følg mot høyre (Alf Dannevigsvai) til toppen. Boligen ligger på høyre hånd etter gjesteparkeringen. Se forøvrig vedlagte kart.

Bebyggelsen

Rekkehus (ende).

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus (ende) med stor garasje beliggende på solrik og sentral tomt. Oppført tidlig 60 tall på byggegrunn av fjell og fyllmasse med grunnmur bestående av betong. Veggkonstruksjon over grunnmur i isolert bindingsverk med vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen pulttak tekket med papp. Frittliggende garasjebygg antatt oppført 1991 med mur i Leca og yttervegger i tre med liggende kledning. Tak av typen pulttak tekket med Protan/Sarnafil. Se komplett tilstandsrapport datert 04.08.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen (dødsbo).

Innhold

Innholdsrikt enderekkehus over 2 plan med stort garasjebygg med innredet rom.

1. etasje: Vindfang med repo og gang med trapp til begge etasjer. Stue med spisestue og utgang terrasse og hage, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, bad/wc.

Underetasje: Gang, kontor, kjellerstue/soverom med utgang hage, bad/wc, vaskerom med bod, kjeller med boder.

Stor garasjebygning (ca. 65 m2) med dobbel garasje og innredet rom.

Standard

Velholdt og innholdsrikt enderekkehus i populært boligområde på Hisøy. Boligen går over 2 plan og har en praktisk og god planløsning. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og med normalt god standard.

Innvendige overflater har parkett i stue og kontor, furugulv på kjøkken og soverom i 2. etasje. Forøvrig hovedsakelig laminatgulv med unntak av bad som har belegg og fliser. Innvendige vegger har malt panel, dels malt, eller malte flater eller tapet. Innvendige tak har malt panel eller plater.

Kjøkkenet har innredning med fronter i heltre med hvit, profilert utførelse og fliser over kjøkkenbenk. Det er integrert komfyr og keramisk topp, oppvaskmaskin og enkel spiseplass.

Hovedbadet i underetasjen har fliser til tak, varme i gulv, dusjkabinett, wc, servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Bad på hovedplan har belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet har wc, badekar med dusj og servantinnredning.

Det er utvendige persienner på stuevinduer. Stor elektrisk terrassemarkise over støpt terrasse mot syd.

Innredet rom i garasje er isolert og har nyere overflatebehandling, innlagt strøm og overflater med laminatgulv og malt panel på vegger og i tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
- Nedgravd oljetank må saneres.
- Ingen fuktsikring på murens tilbakefylte sider, drenering trenger utbedring for å oppnå tørr underetasje.
- Kledning av eldre dato mangler luftespalte i bunn. Anbefales montering av beslag i topp av vassheller, samt utbedre lufting.
- Beslag mangler i i bunn av ytterdør.
- Taktekking (papp) er modent for utskiftning.
- Oppforede gulv og vegger under terreng er risikokonstruksjon. Det er målt fukt i bunn av yttervegg, relatert til utvendig drenering.
- Vaskerom i underetasjen: Membran må forventes. Halve levetiden på membran er passert.
- Pipe/ildsted: Liten avstand fra sotluke til brennbarn materiale. Pipe må sjekkes nærmere av feier.
- Radonmåling er ikke utført.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Annet: Noe behov for vedlikehold på vinduer, dører og porter i garasjen.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 04.08.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

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.

Parkering

Stor dobbel garasje med 2 porter hvoran den ene har portåpner. Forøvrig stort asfaltert gårdstun med god parkering for flere biler. Det er i tillegg gjesteparkering på borettslagets fellesrområde.

Solforhold

Meget solrik beliggenhet med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP941277.11.1

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn i kjellerstue. Varmepumpe luft/luft i trappegang. Varmekabler på hovedbad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 717 526

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 870 102

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i borettslaget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hisøy Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

990936838

Andelsnummer

401

Om borettslaget

Hisøy Hageby Borettslag er et selvstendig borettslag bestående av 13 boliger i rekke,

fordelt på 4 bygg. Boligene ligger i veletablert område øverst på Hisøy. Boligene vedlikeholdes i sin helhet av hver enkelt andelseier.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i.h.t. borettslagets ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Hisøy Hageby Borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 256 i Arendal kommune. Gårdsnummer 306, bruksnummer 457 i Arendal kommune. Andelsnr. 401 i Hisøy Hageby Borettslag med orgnr. 990936838

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/306/256:

12.01.1984 - Dokumentnr: 404 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.05.1983 - Dokumentnr: 4142 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1827776 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:457

18.11.1960 - Dokumentnr: 3272 - Erklæring/avtale

Vedr oppdeling

12.08.1998 - Dokumentnr: 6121 - Erklæring/avtale

Gamle rettigheter og plikter tgl 18/11-60 og 23.3.82

skal bestå

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1998 - Dokumentnr: 6121 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2001 - Dokumentnr: 2991 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver : HERMAN AAS CAPPELEN

03.10.1960 - Dokumentnr: 2733 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 697472 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:256

4203/306/457:

12.01.1984 - Dokumentnr: 404 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.05.1983 - Dokumentnr: 4142 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1827776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:457

18.11.1960 - Dokumentnr: 3272 - Erklæring/avtale
Vedr oppdeling

12.08.1998 - Dokumentnr: 6121 - Erklæring/avtale
Gamle rettigheter og plikter tgl 18/11-60 og 23.3.82
skal bestå
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1998 - Dokumentnr: 6121 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2001 - Dokumentnr: 2991 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver : HERMAN AAS CAPPELEN

03.10.1960 - Dokumentnr: 2733 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 697472 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:256

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert. Bebyggelse og anlegg, eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan. Plan under arbeid for Hisøy Hageby området med formål å vurdere hvordan infrastrukturen i området skal utvikles i tak med planlag fortetting i boligområdet. Mer informasjon her: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/his-haveby-ost-vei-og-friomrader.35914.aspx>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

25 000 (Dokumentavgift garasjetomt (tomteverdi kr. 1.000.000,-))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring garasjetomt)

1 090 (Tinglysningsgebyr pantedokument (2 stk.))

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

27 440 (Omkostninger totalt)

38 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 977 440 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 988 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 991 140 (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 27 440

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,5% av salgssum.
Tilretteleggingshonorar: kr. 10.900,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 21.750,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk eiendomsregister m.v. kr. 4.389,-
Visninger: kr. 1.950,- pr. stk.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

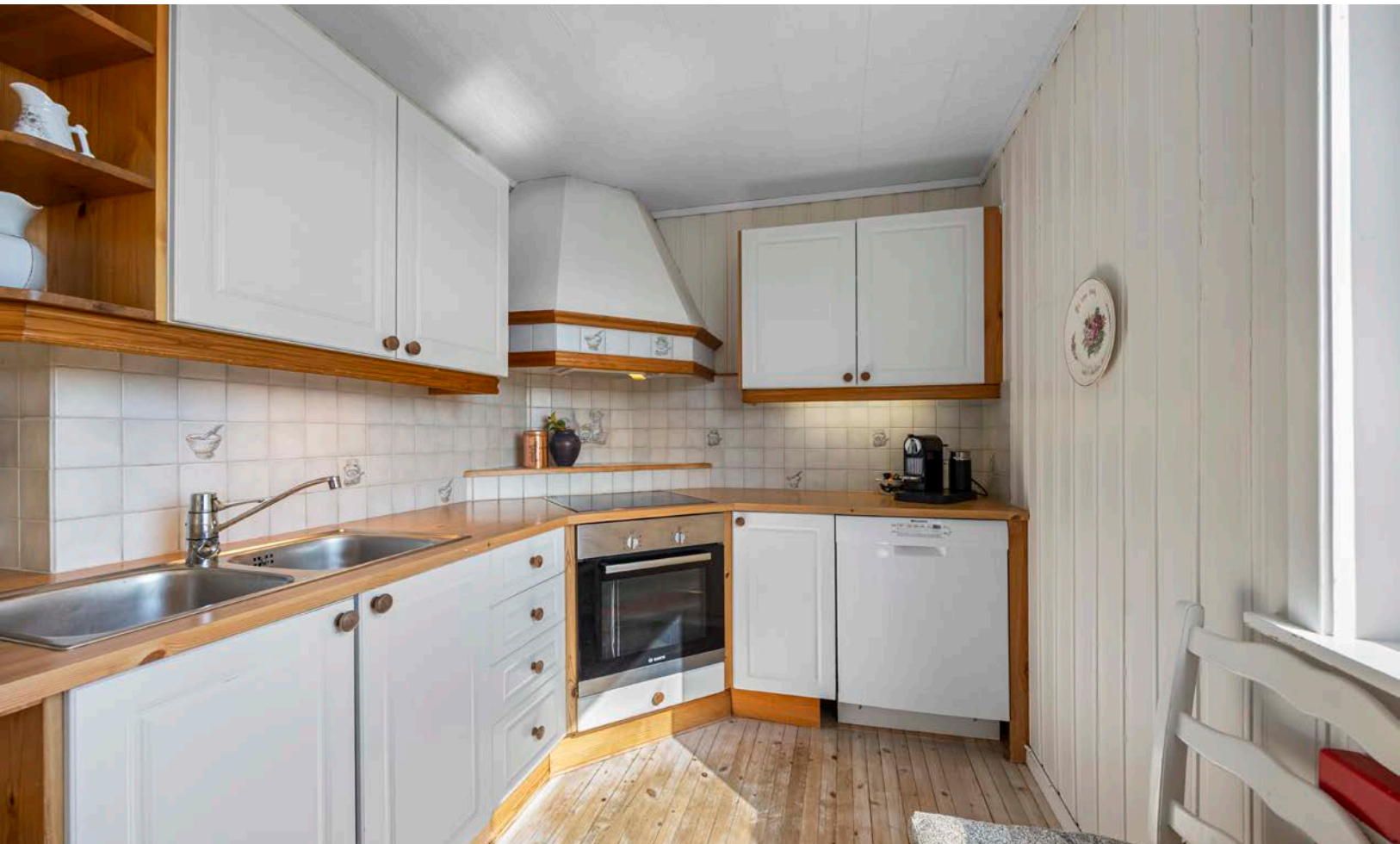
13.08.2025



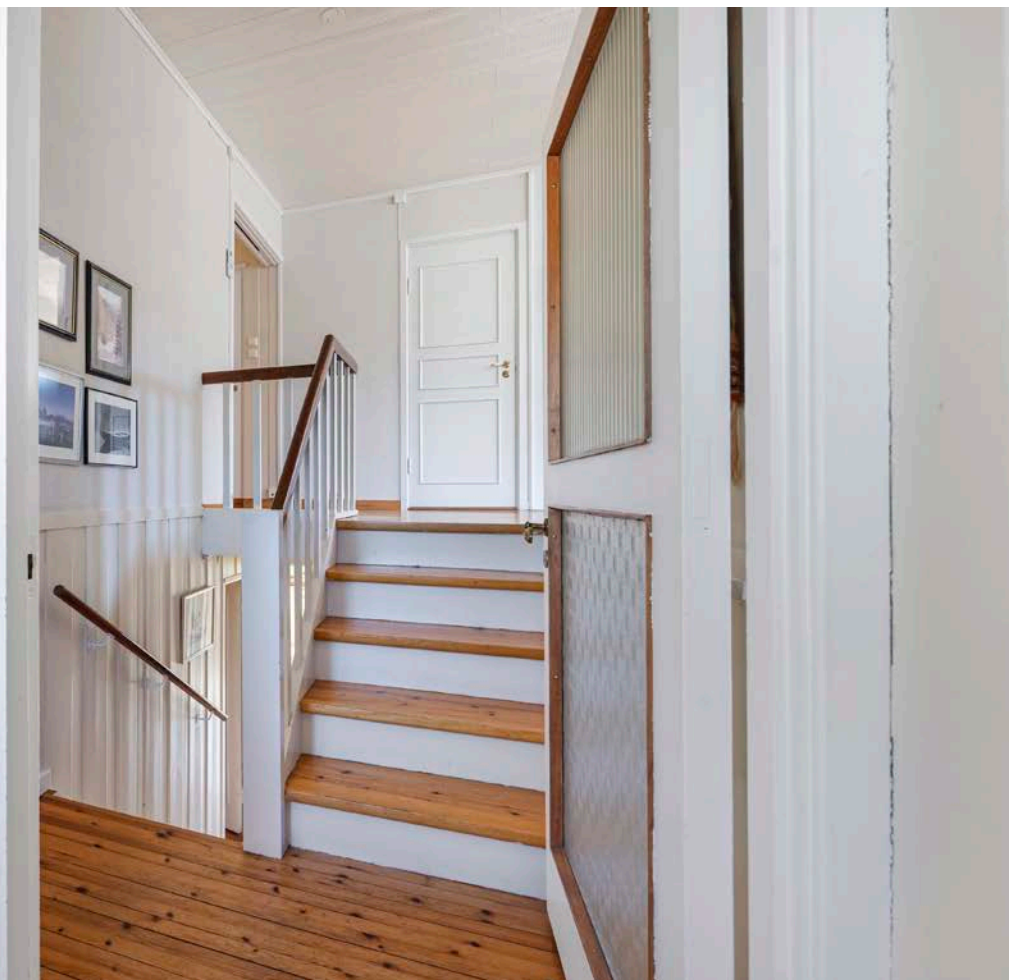




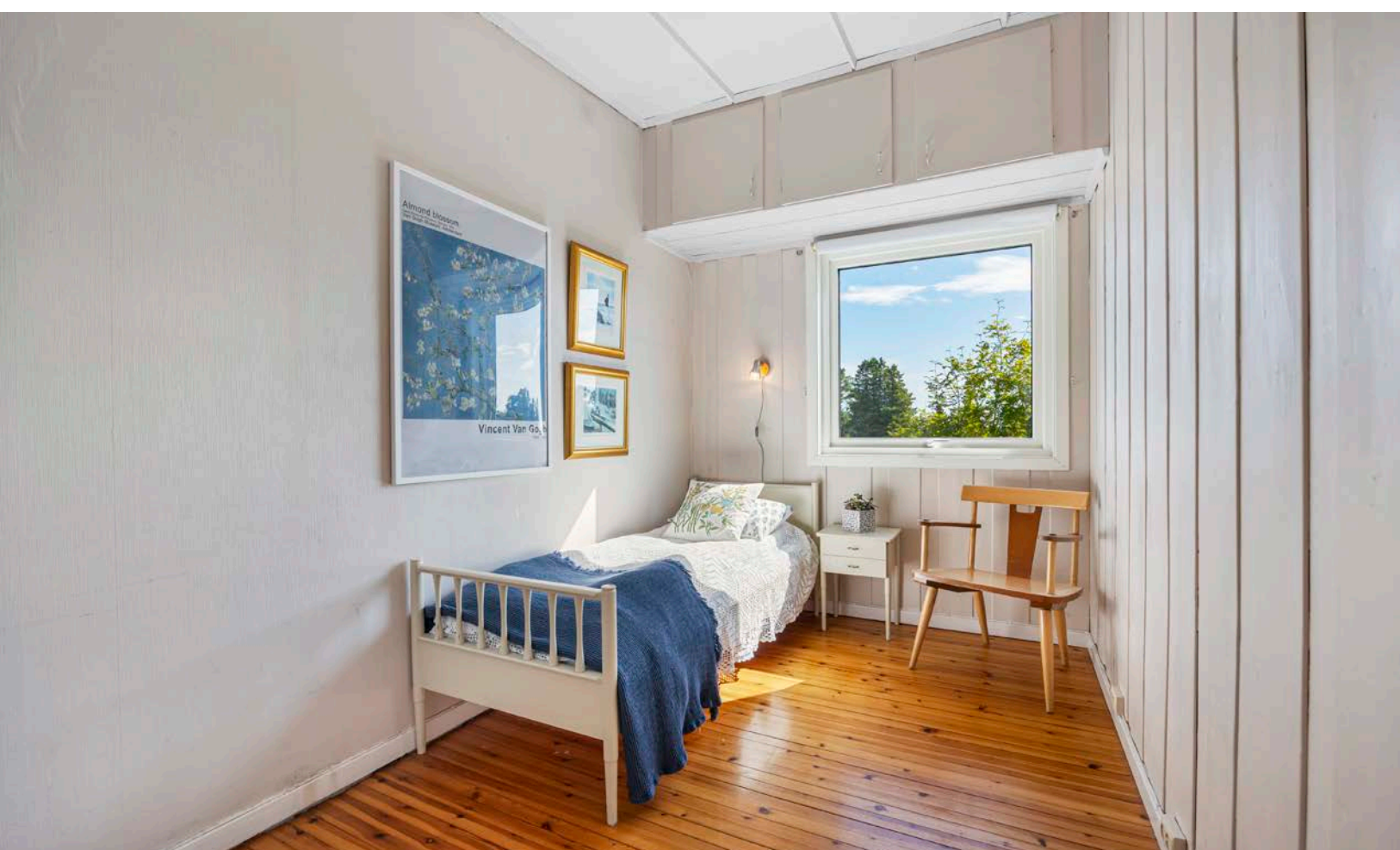


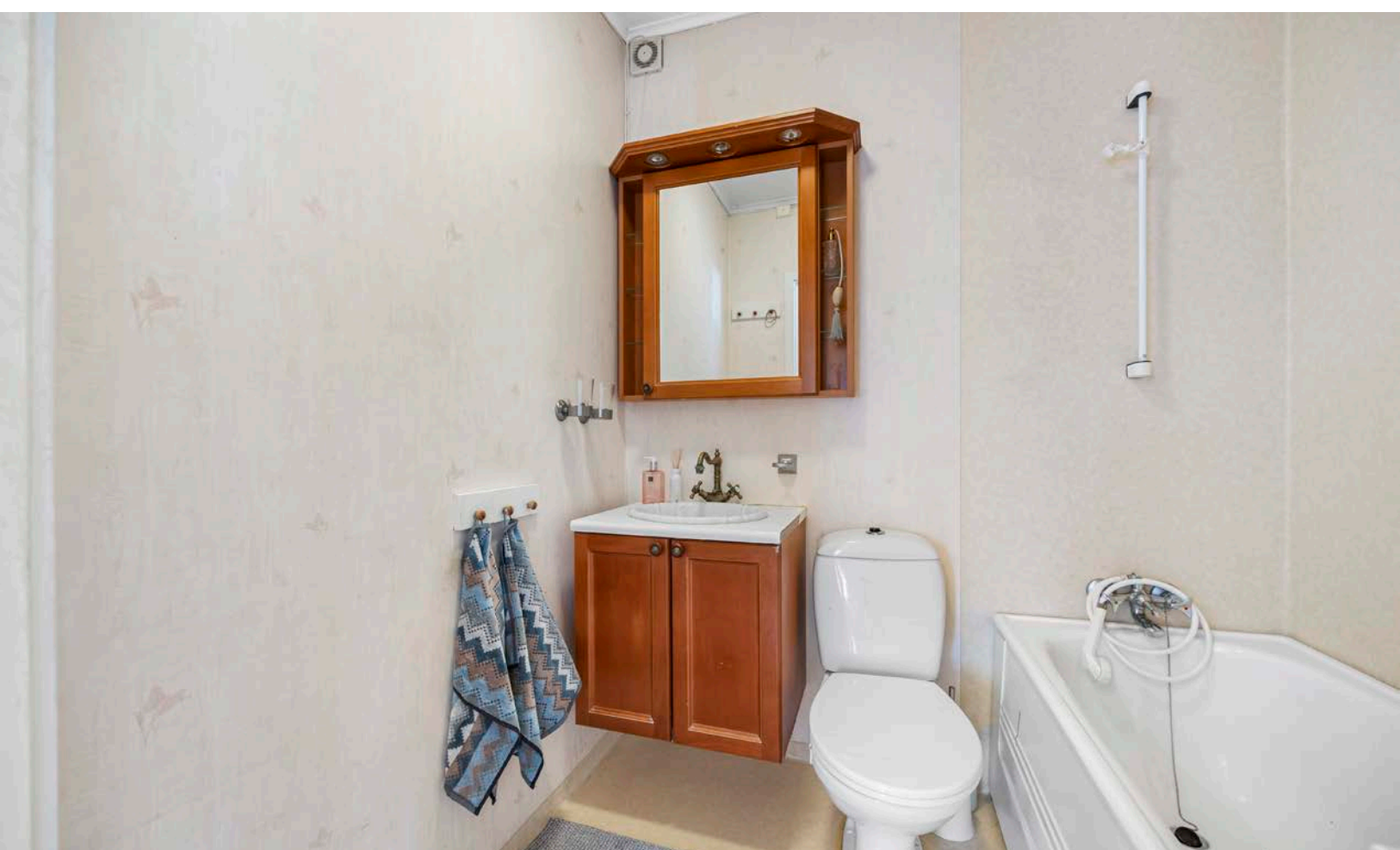






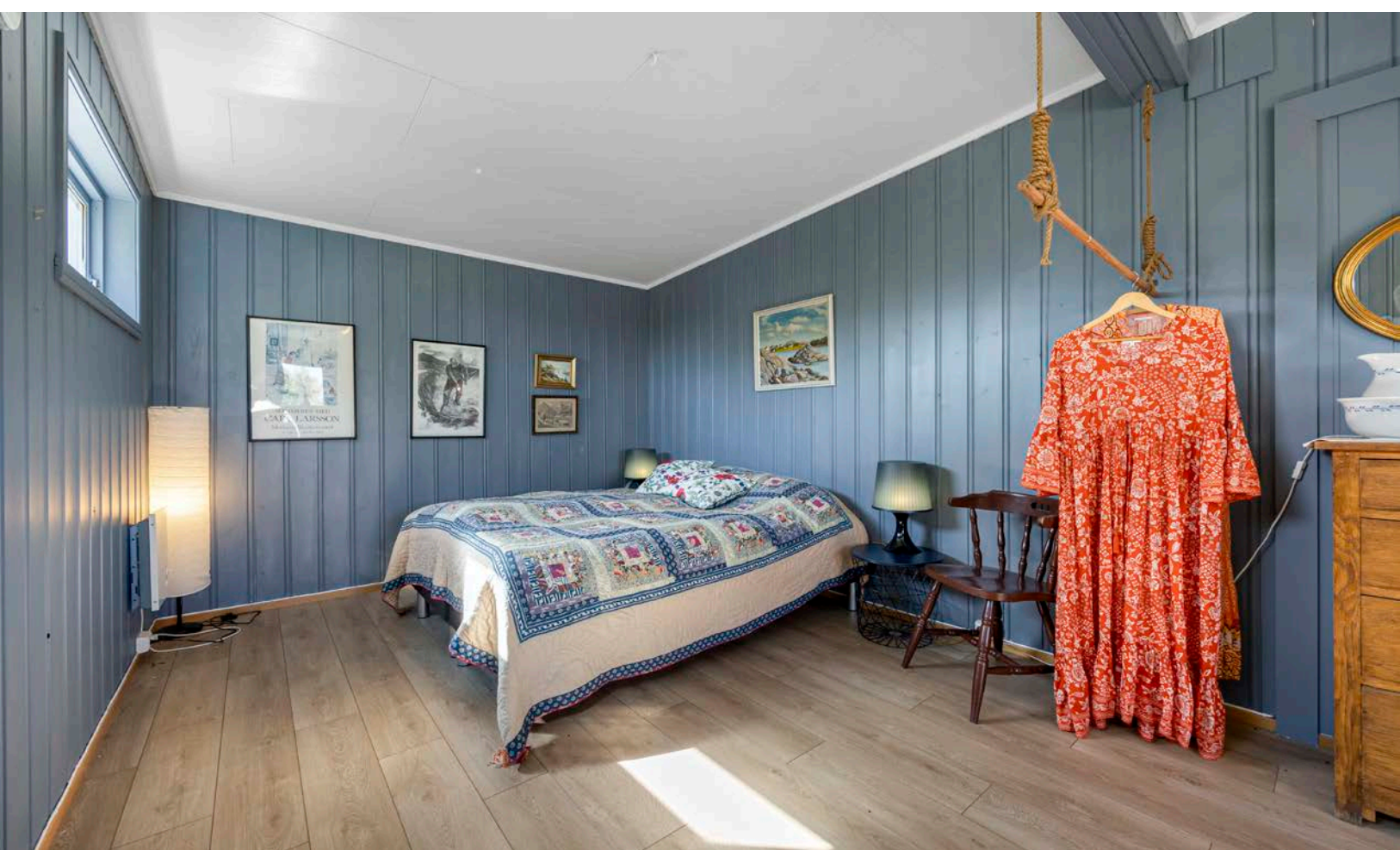




















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Alf Dannevig's vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 306 Bnr: 256+457



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 692698

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser 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, takteking 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 undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid 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 konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Alf Dannevijs vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig

TG 0
4 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
31 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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



TG 2 10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Oljetanker

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Samlet vurdering:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vaskerom - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

TG 3 0 stk

TG IU 1 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig med garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det deler av kledning som først står for tur. Tekkingen er på sikt moden for utskiftning. Dreneringen trenger også noen utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Innvendig er det badet i 1. etasje som først står for tur.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Alf Danneviks vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 01.07.2025
Utskrift: 04.08.2025

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



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: E. B. N.

Rekvirert dato: 30.06.2025

Besiktigelse

Til stede: E. B. N.
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 01.07.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Alf Danneviks vei 25, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr
306 256+457

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo
Borettslaget / sameiets navn: Hisøy Hageby Borettslag

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.	28.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 8 510,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Alf Dannevig's vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Rekkebolig

Byggeår

1961



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
U- etasjen	65
1. etasje	81
Sum:	146
Sum BRA:	146

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, stue, bad, arbeidsrom, 2 boder.
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, kott.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	65
Sum BRA:	65

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje, gjesterom.

Kommentar til arealopplysninger

Rekkebolig:
Bruksareal = 146m².
P- rom = 126m².
S- rom = 20m².



Bygningsbeskrivelse

Rækkebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lage fall på terreng ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Rør er i følge faktura den 2025 rehab. med ny innmat som er plastbelagt.

TG 2

Oljetanker

Nedgravd oljetank er ikke sanert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder, tank er ikke tømt.

Konsekvens: Kan på sikt bli lekkasje i tanken.

Anbefalt tiltak:

Sanere utvendig tank.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile. Deler av mur står an rett på fjell.

**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik**TG 2****Drenering og fuktsikring**

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

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

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

TG 2**Kledning**

Kledning er av type liggende og noe stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på vegg øst ved hjørne.

Kledning på vegg syd og øst er av nyere dato. Kledning av eldre dato mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Feil konstruksjon.

Konsekvens: Kan renne inn vann bak vassheller.

Anbefalt tiltak:

Montere beslag i toppen av vassheller som skjæres inn i kledning.

Utbedre lufting i bunnen med luftespalte og stående kledning med råteskade.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Flere av vinduene er av nyere dato. Beslag mangler i bunnen av ytterdører 1. etasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Beslag er ikke montert.

Alf Dannevigsg vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Konsekvens: Kan renne inn vann under dørstokk.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende beslag.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp, undertak består av bord. Tekkingen er med ukjent alder.

Samlet vurdering:

Tekkingen er nå pga. alder og slitasje snart moden for utskiftning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan oppstå lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Bytte tekkingen.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Noe rust på enkelte krokar.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

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

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Synlige gulv og murvegg i bod syd-vest. Her er målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger, er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Svikt i dreneringen.

Konsekvens: Fukter inn i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt utbedre dreneringen utvendig.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2001.

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

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte i vegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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



TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kar.

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør nord. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, halve levetiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbare.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak påkrevd.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av vask, klosett, kabinett, kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum står på yttervegg.



Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på eventuelt membran.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 1998.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Liten høyde i bunnen av løpet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

2 vedovner i U- etasjen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Feil montering.

Konsekvens: Liten avstand til brannbart materiale.

Alf Dannevigsg vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Få frem feieluke med godkjent avstand til brennbart materiale.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i arbeidsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i arbeidsrom.

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

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i stue U- etasjen ved vegg vest, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Alf Dannevigsg vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2010 modell, 198 liter, montert i bod øst.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

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

Varmepumpe i fra 2024.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1991.

Grunnmur:

Mur er i Leca, er ikke pusset utvendig. Gulvet er i betong, litt ru overflate.

Vindu/dør:

Vinduer, dør og porter trenger nå noe vedlikehold.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:

Taket er tekket med Protan/Sarnafil. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Er nå behov for noe vedlikehold på vinduer, dør og porter.

Alf Danneviks vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i gang 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
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)?	Ukjent.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2024	Termostat vaskerom, div. utelamper.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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



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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Seriekoblet røykvarslere.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Alf Danneviks vei 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256+457

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 01.07.2025

Utskrift: 04.08.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	
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 - 04.08.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Bakke Norén	Aase Bakke Norén
Gateadresse	
Alf Danneviks vei 25	
Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Oddveig Kamilla Bakke Norén
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250137

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1409250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Bakke Norén	5131c53921b845c9105607 a7f3eee706240a0df6	28.06.2025 11:31:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AASE BAKKE Noren	4d297a1680058b33d78b1 817ba846c34a20aeb57	28.06.2025 11:28:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250137

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



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.:	306	Bnr.:	256	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Alf Dannevigsvet 25, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	14.07.25 HT
Beregnet areal:	8040,6 m ² (felles)						
Bygningstype:	Rekkehus						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

Dersom ledningsnettets 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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

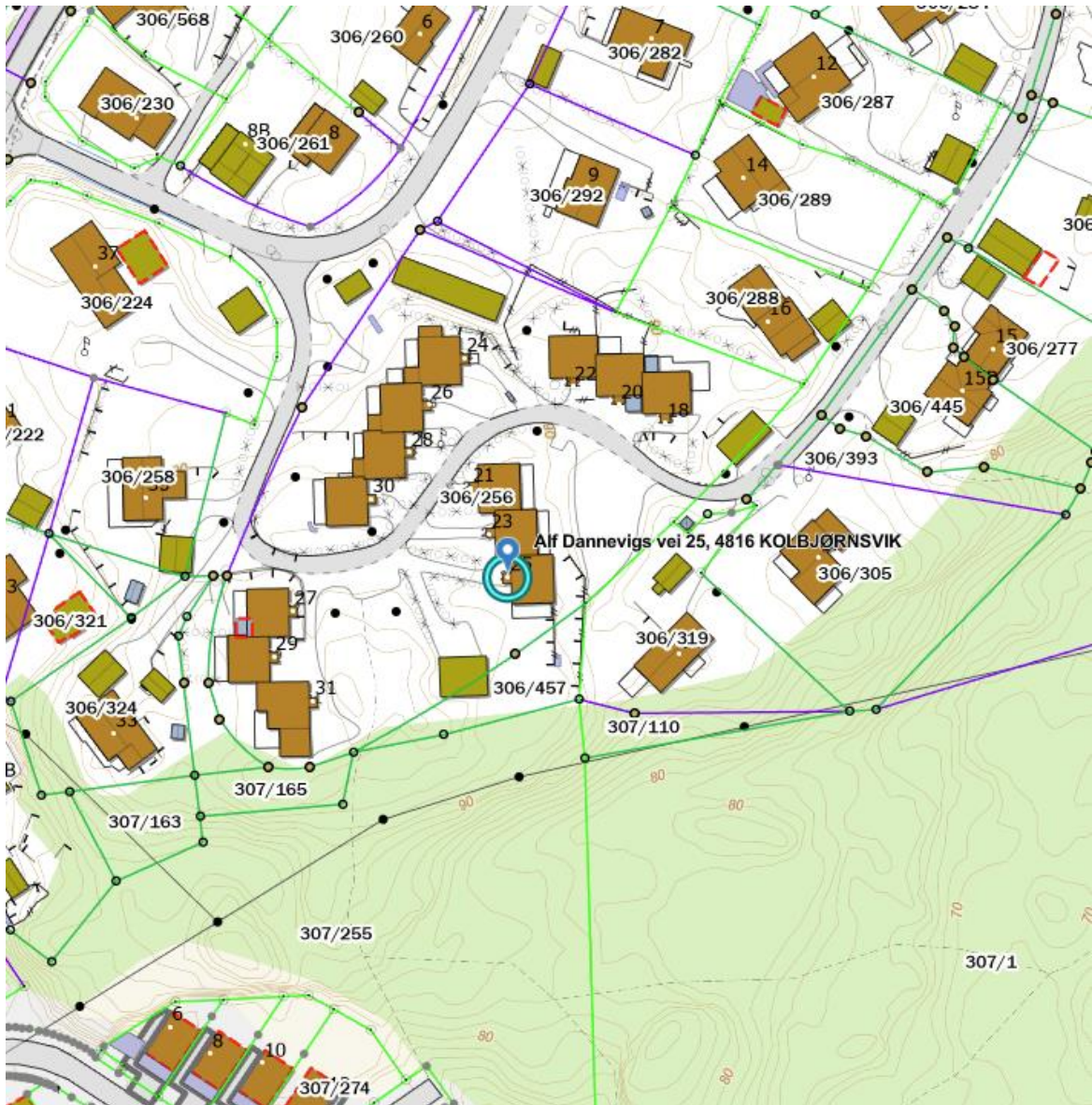
Faktureres i sin helhet til Hisøy Hageby borettslag, Alf Dannevigsvet 28, 4816 Kolbjørnsvik

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

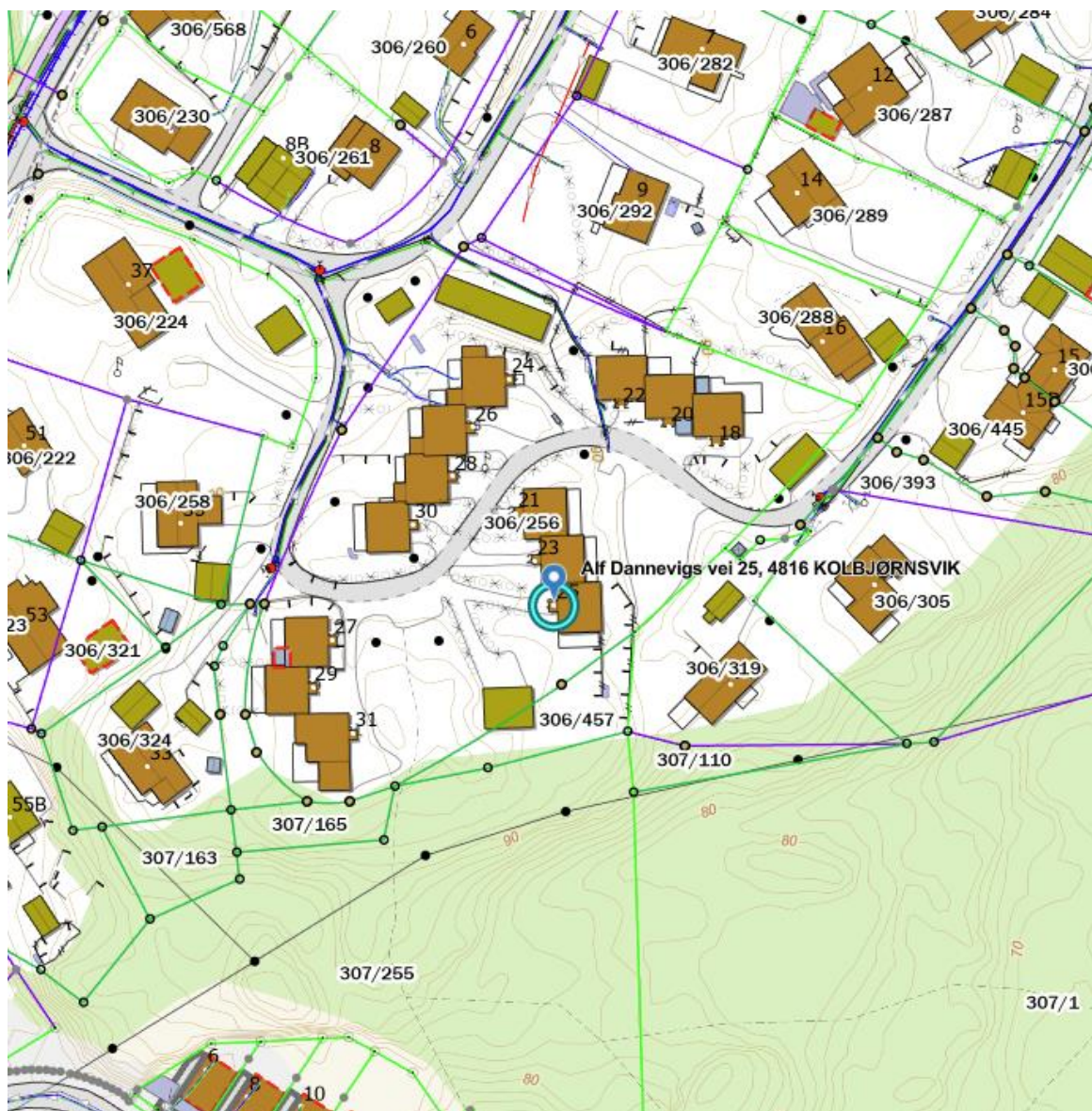
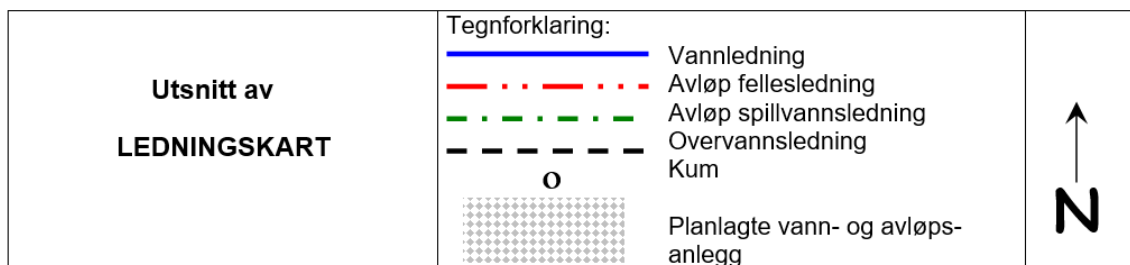
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

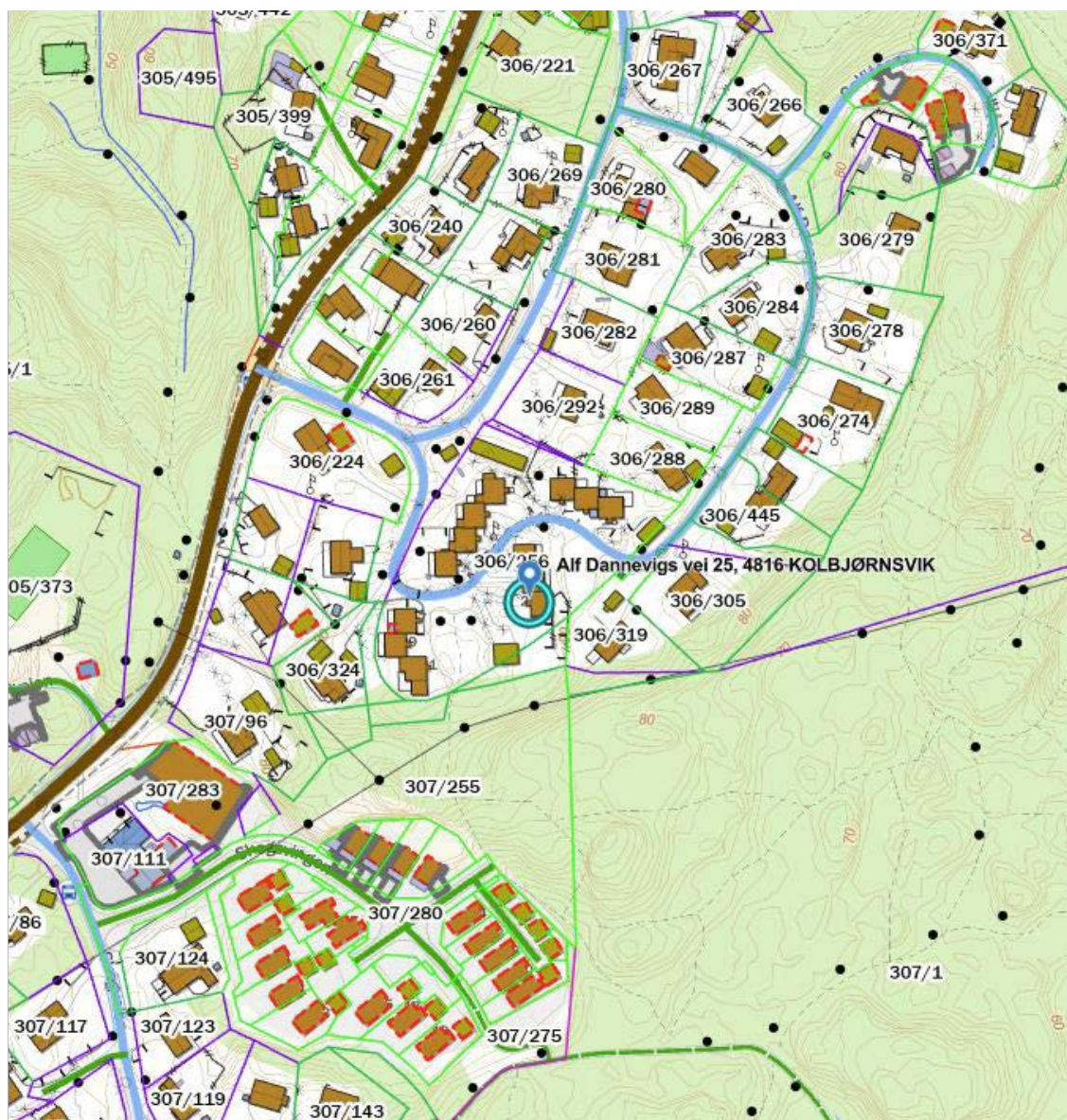
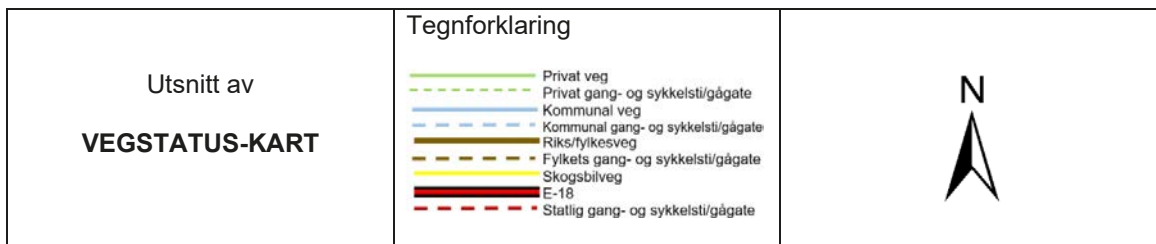
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	256	Fnr.:		Andelnr.	401
Adresse:	Alf Dannevigsg vei 25, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	30.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp infrastrukturezone 410; krav vedr. infrastruktur. Hensynssone 410-52

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:

[His haveby øst - vei og friområder - Arendal kommune](#)

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**

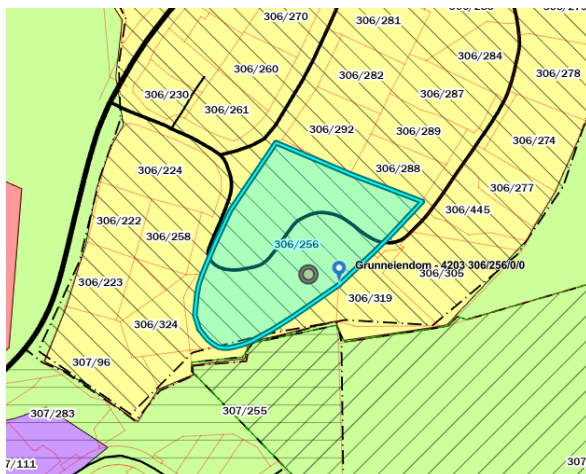
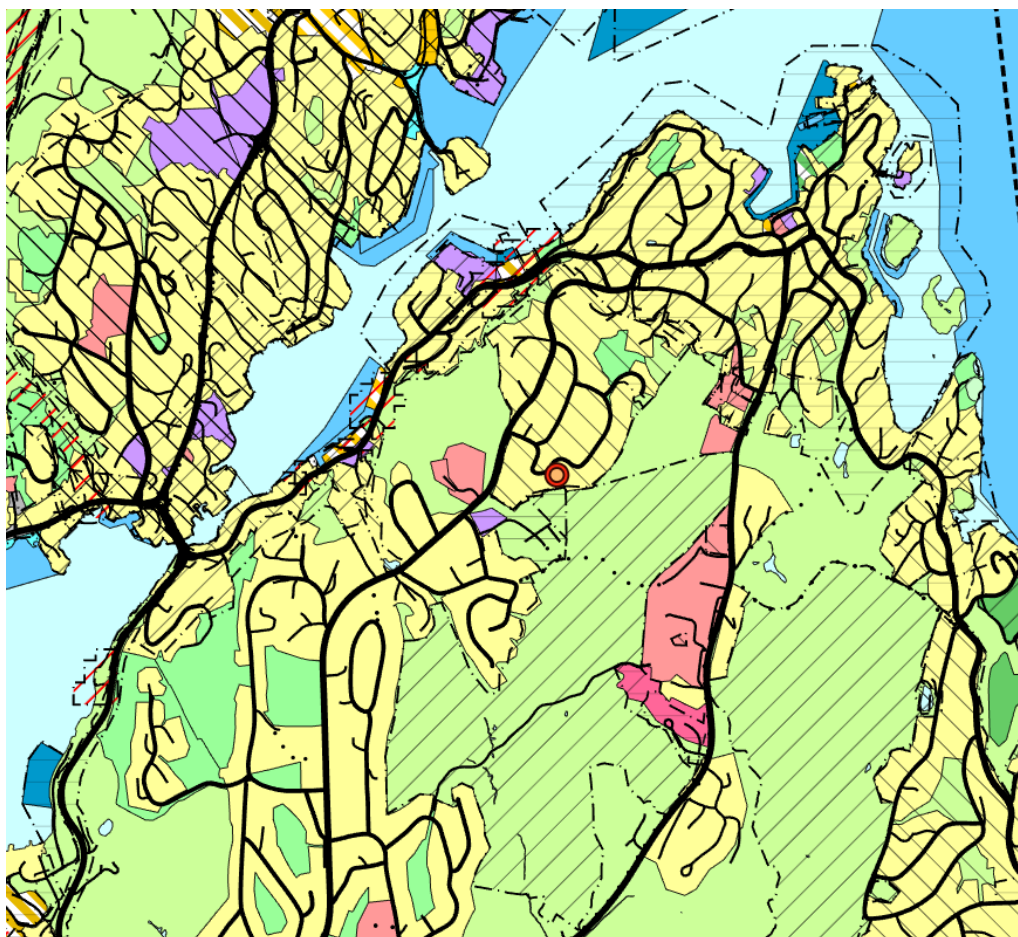


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU/PUA	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

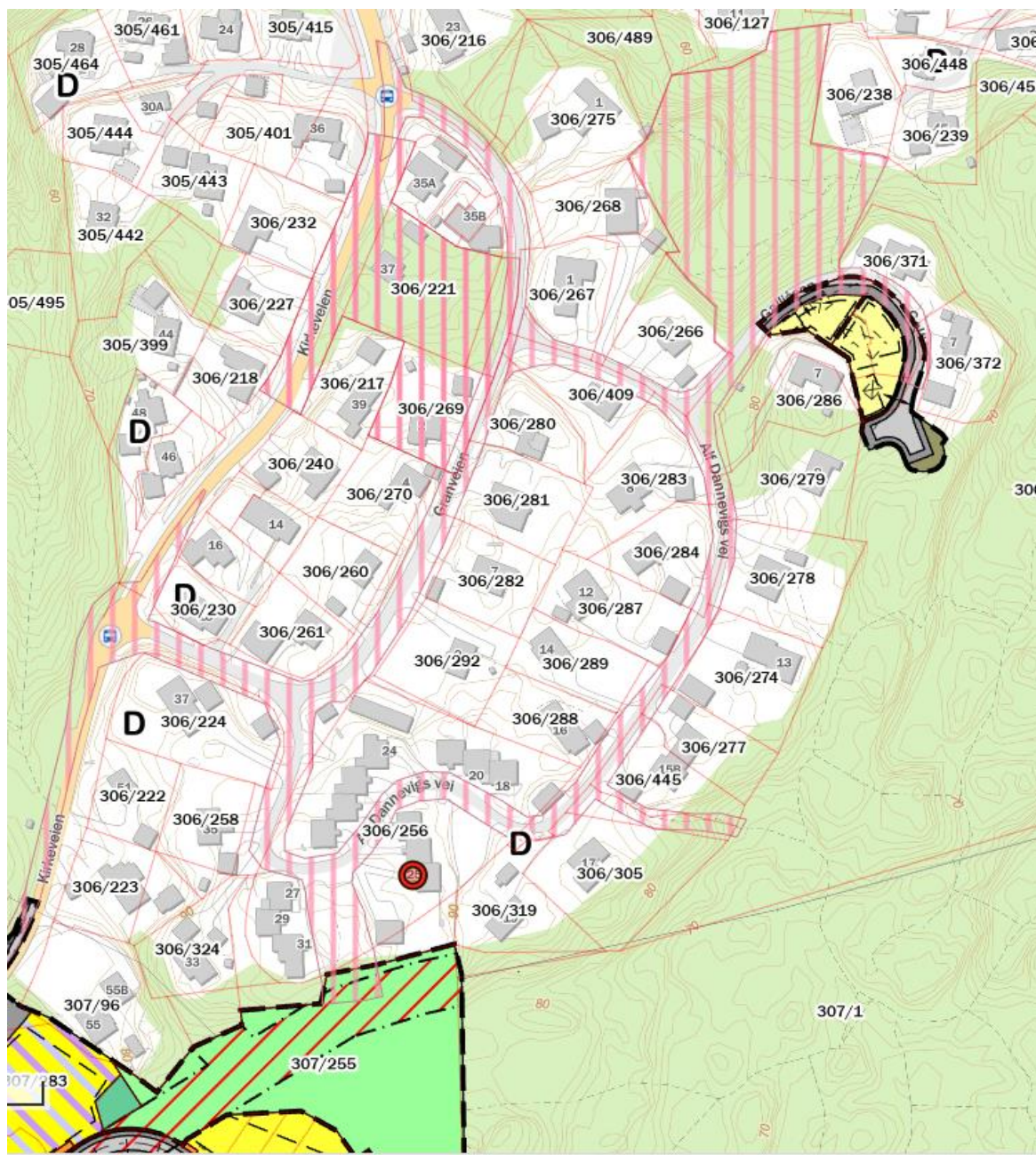


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Arendal kommune Arealplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler
Giske Houge

Saksnummer
PLAN-25/00220
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.02.2025

Varsel om oppstart - reguleringsplan for vei og friområder - His haveby øst

Arendal kommune varsler med dette oppstart av reguleringsplan for vei og friområder, His haveby øst, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

Formålet med planarbeidet er å vurdere hvordan infrastrukturen i området skal utvikles i takt med planlagt fortetting i boligområdet. Dette omfatter kjørevei, sikring av myke trafikanter internt i feltet og langs Kirkeveien, utviding av møteplasser/lekeplasser og sikring av eksisterende snarveier til nærliggende turområder.

Om forholdet til fortettningsstrategien

Arbeidet med reguleringsplanen vil foregå parallelt med fortettningsstrategien som planlegges for His haveby. Arbeid med fortettningsstrategien er tidligere varslet beboere i området i brev datert 28.10.24. Strategien kommunen skal utarbeide vil blant annet vurdere:

- Hvor mange nye boliger som kan bygges i området.
- Behov for utbedringer av veier, vann- og avløpssystemer, samt grøntområder som lekeplasser og turstier.
- Hvordan ny bebyggelse kan tilpasses den eksisterende arkitekturen.
- Hvordan kostnadene knyttet til infrastrukturforbedringer kan fordeles mellom det offentlige og private utbyggere.

Strategien vil gi retningslinjer for videre utvikling av området. De juridiske planene for utbygging må komme i form av private reguleringsplaner. Som del av dette starter nå kommunen arbeid med å regulere veier, lekeplasser og grønnstruktur.

Kontaktinformasjon:

Postadresse:
Besøksadresse:
Org.nr.:

www.arendal.kommune.no
Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
940493021

Telefon:

+47 37 01 30 00

E-post:

postmottak@arendal.kommune.no

Planområdet omfatter Grønveien, Alf Dannevig's vei, Gullåsen, deler av Kirkeveien, kommunalt område i nord og to stier i sør.



Illustrasjon av planområdet

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Regulering av allerede opparbeidede veier og grøntområder er ikke listet i vedlegg 1 eller vedlegg 2. Etter kommunens vurdering vil ikke reguleringen få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og vil derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Medvirkning

Måndag 3. mars kl.18.00 inviterer Arendal kommune til en workshop i bystyresalen. Her blir det først en kort orientering om pågående planarbeid og prosessen fremover. Etter dette blir det arbeid rundt bordene med aktuelle spørsmål og tema kommunen ønsker innspill på. Vi håper mange dukker opp slik at vi får en god start på vårt arbeid.

Innspill

Eventuelle merknader sendes skriftlig til postmottak@arendal.kommune.no eller til Arendal kommune, postboks 123, 4891 Grimstad, innen 14.03.2025.

Informasjon om planarbeidet ligger på kommunens nettsider under «Plan, bygg og eiendom - Reguleringsplan under arbeid». Informasjon om fortettingsstrategien ligger under «Bor og arbeidsliv - Endringen i helsemarkedet».



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

306

Bruksnummer:

457

Utskriftsdato / klokkeslett: 14.07.2025 kl. 13:17

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn: LYNGVEIEN 25

Etableringsdato: 25.05.1983

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Areal Kommentar

Beregna areal for 306 / 457

470,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	220842	NOREN	ODDVEIG K	BAKKE	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478469	485969		470,3 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

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
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 306/457			
		Omnummerert fra: 0906 - 306/457			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til: 0906 - 306/457			smatmynd
Omnummerering		Omnummerert fra: 0922 - 6/457			
	Var 922 - 6/457/0/0				

14.07.2025 13:17

Side 2 av 9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	25.05.1983	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0922 - 6/1 0922 - 6/457		Arealendring -474 474
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	02.05.2024 OPPM-2023/00551	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 4203 - 306/1 4203 - 306/256 4203 - 306/305 4203 - 306/319 4203 - 306/457 4203 - 307/110 4203 - 307/255		kemvuth 29.05.2024 Arealendring 0 0 0 0 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	16.04.2020 20/3976	Tinglyst		16.04.2020	teigkjøt	16.04.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4203 - 307/1		-21 334,3	
		Mottaker	4203 - 307/255		21 334,3	
		Berørt	4203 - 306/1		0	
		Berørt	4203 - 306/256		0	
		Berørt	4203 - 306/319		0	
		Berørt	4203 - 306/457		0	
		Berørt	4203 - 307/96		0	
		Berørt	4203 - 307/110		0	
		Berørt	4203 - 307/111		0	
		Berørt	4203 - 307/119		0	
		Berørt	4203 - 307/123		0	
		Berørt	4203 - 307/124		0	
		Berørt	4203 - 307/133		0	
		Berørt	4203 - 307/143		0	
		Berørt	4203 - 307/154		0	
		Berørt	4203 - 307/163		0	
		Berørt	4203 - 307/165		0	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring
			Kommunal saksreferanse				Signatur
			Nettadresse (URL)				Dato
			Annen referanse				
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning			24.08.2023				kemvuth 01.03.2024
Oppmålingsforretning			20/3976	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
				Avgiver	4203 - 307/1	-6 996,1	
				Mottaker	4203 - 307/255	6 996,1	
				Berørt	4203 - 306/1	0	
				Berørt	4203 - 306/1/57	0	
				Berørt	4203 - 306/256	0	
				Berørt	4203 - 306/319	0	
				Berørt	4203 - 306/457	0	
				Berørt	4203 - 307/96	0	
				Berørt	4203 - 307/110	0	
				Berørt	4203 - 307/111	0	
				Berørt	4203 - 307/119	0	
				Berørt	4203 - 307/123	0	
				Berørt	4203 - 307/124	0	
				Berørt	4203 - 307/133	0	
				Berørt	4203 - 307/143	0	
				Berørt	4203 - 307/154	0	
				Berørt	4203 - 307/163	0	
				Berørt	4203 - 307/165	0	
				Berørt	4203 - 307/266	0	
				Berørt	4203 - 307/267	0	
				Berørt	4203 - 307/268	0	
				Berørt	4203 - 307/269	0	
				Berørt	4203 - 307/271	0	
				Berørt	4203 - 307/272	0	
				Berørt	4203 - 307/273	0	
				Berørt	4203 - 307/274	0	
				Berørt	4203 - 307/275	0	
				Berørt	4203 - 307/280	0	
				Berørt	4203 - 307/281	0	
				Berørt	4203 - 307/283	0	

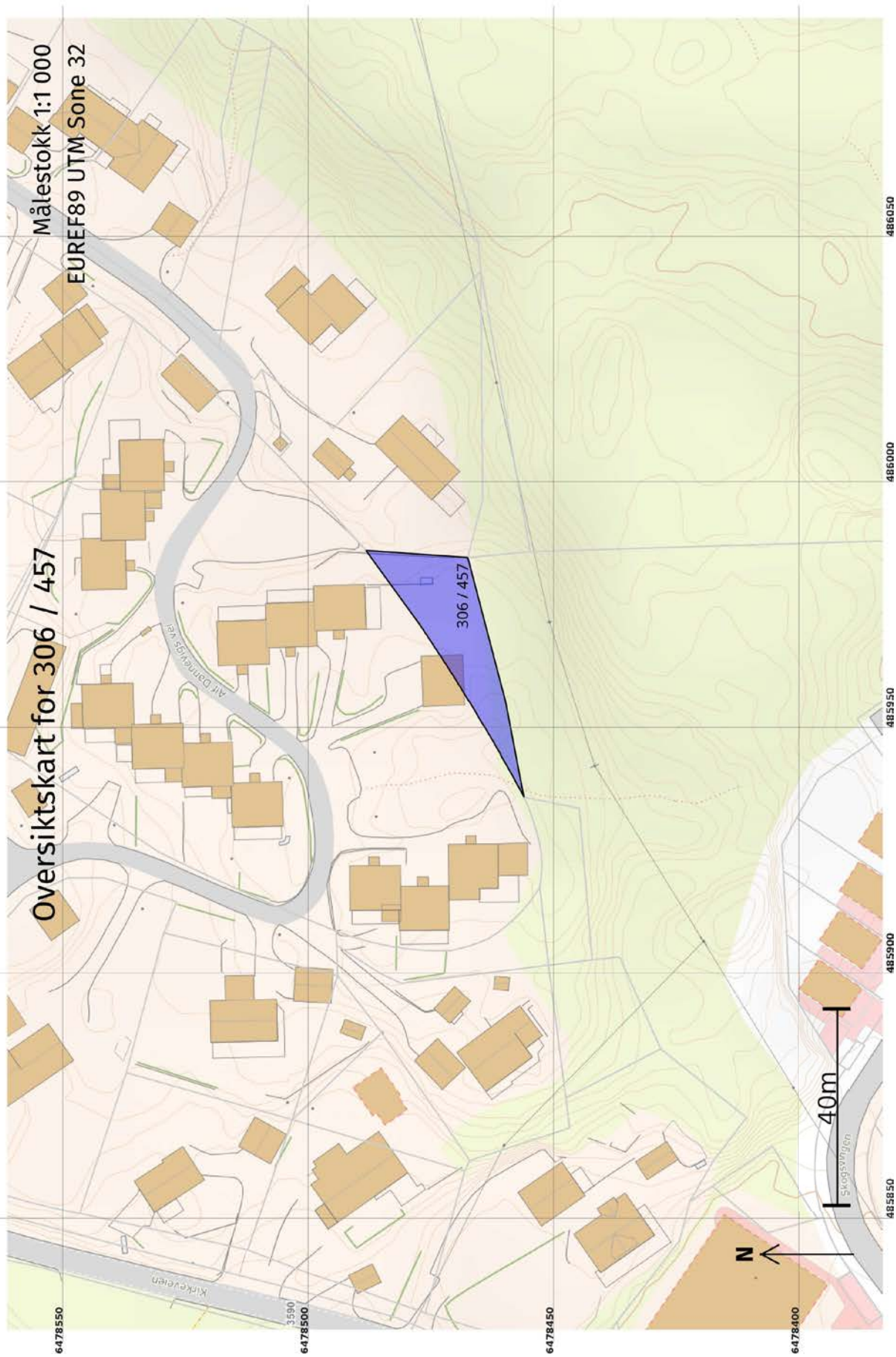
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenheter	25.06.2015	0906spj	07.07.2015
Oppmålingsforretning	2015/4383		
		Rolle	Matrikkelenhet
		Berørt	0906 - 306/1
		Berørt	0906 - 306/256
		Berørt	0906 - 306/288
		Berørt	0906 - 306/457
			Arealendring
			0
			0
			0

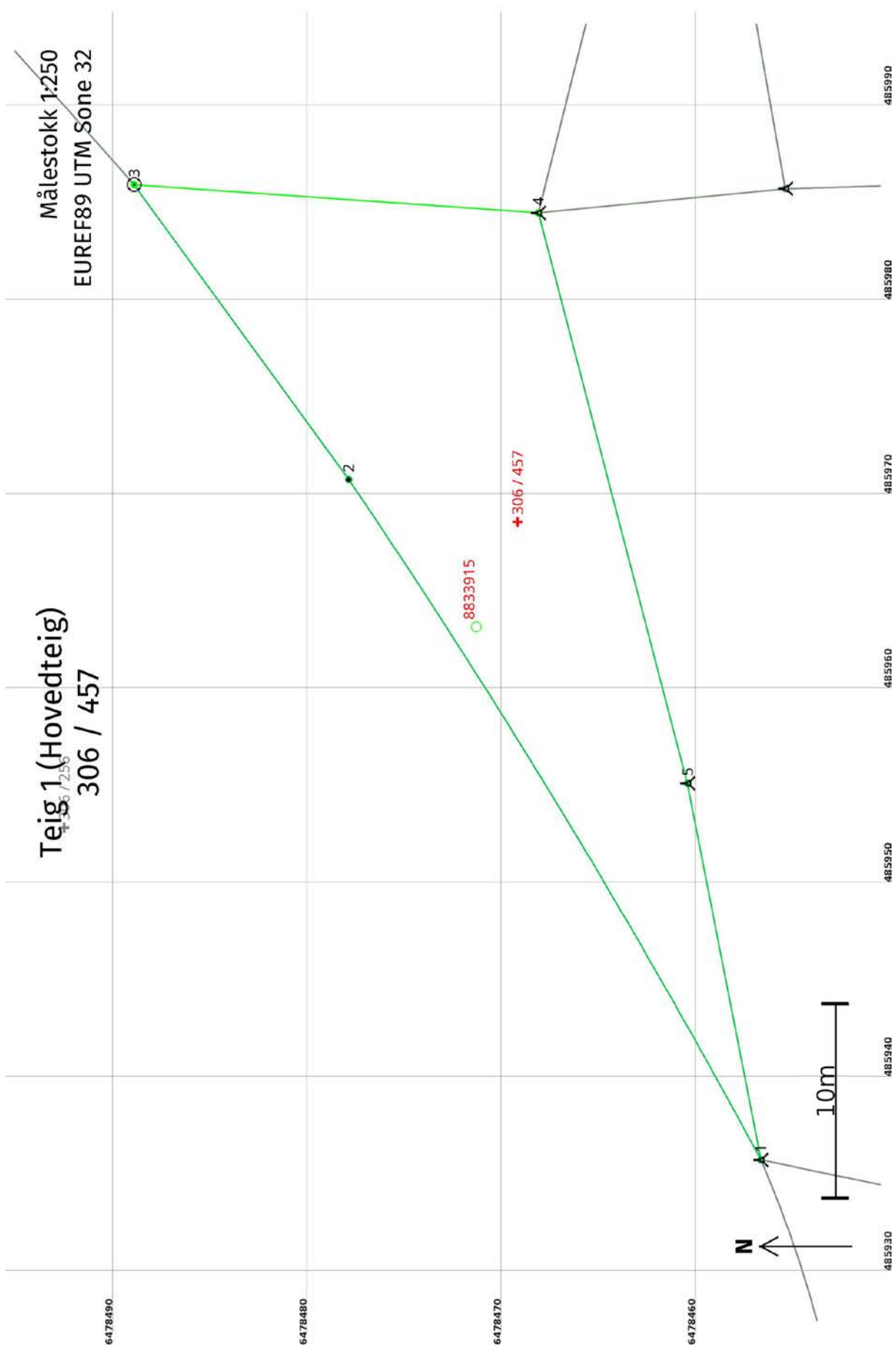
Bygningsnr:	8 833 915	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.04.1989
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	66	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.08.1989
	Nord: 6478472 Øst: 485963	Bruksareal totalt:	66	Avløp:		Tatt i bruk:	17.09.1989
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	66	66	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsnr	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			0	0		0	0	306/457

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PEDERSEN ARNFINN		LYNGVEIEN 25 4817 HIS





Areal og koordinater

Areal: 470,3 Arealmerknad: Nord: 6478469 Øst: 485969
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478456,86	485935,69	40,93	Bolt	10 Terrengmålt	14	-399,84
2	6478478,06	485970,68		Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
3	6478489,10	485985,84	18,75	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6478468,31	485984,40	20,84	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6478460,63	485955,05	30,34	Bolt	10 Terrengmålt	14	
			19,72				

Vedtekter for Hisøy Hageby Borettslag

§ 1.

Hisøy Hageby Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller foreslå oppføringen av boligbygg, og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller foreslå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2.

Andelene skal være på femti kroner. Det skal være 200 andeler for hver leilighet i borettslaget. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Bare enkeltpersoner, (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 200 andeler. Andre ennektefeller kan ikke tegne andeler sammen - eller erverve den i fellesskap eller på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andeler kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder, etter at pålegget er mottatt, å overdra andelene til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

Styret fører protokoll over andelene og deres innehavere.

Etter den nye borettslagsloven kan også stat, fylkeskommune, borettslag, institusjon eller sammenslutning, med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver, som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie andel i borettslaget. (§ 4-2 første ledd i borettslagsloven.)

§ 4.

En andelseier har rett til å overdra sine andeler etter reglene i lov om borettslag. Andelene (200) må overdras samlet. Ved oppsigelse av leieavtale gjelder bestemmelsene i lov om borettslag.

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen. Fra 01.09.2021 er den summen kr. 5000,-

§ 5.

Den som har ervervet andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefellenes slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham, og overdrageren, skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget, og om dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Når andelene skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6.

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre sørger for at andelseierne får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler omhandlet i vedtektenes § 5 andre ledd. Krever flere andelseiere i borettslaget å overdra andeler i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret hvem som skal gå foran, fortrinnsvis etter hvem som har lengst ansiennitet i borettslaget.

§ 7.

Laget skal ha et styre, som skal bestå av en formann og tre andre medlemmer. Det skal være en varamann. Funksjonstiden for formannen, de øvrige styremedlemmer og varamenn er to år. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Alle andelshavere er forpliktet til å stille til valg til styret.

§ 8.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede, og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 9.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd, eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

§ 12.

Med de unntak som følges av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har ikke leder stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor av generalforsamlingen.

§ 14.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 01.01.2006.

§ 16.

Ved salg av andel står selger ansvarlig for fellesutgifter(husleie) til ny eier har overtatt. Selger plikter å gjøre ny eier oppmerksom på hans ansvar for fellesutgifter (husleie) og hvordan, og når, den skal betales. Selger skal også gå gjennom vedtektene med ny eier.

§ 17.

Oppfører en andelshaver seg slik at det er fare for ødelegging, eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre andelshavere, kan laget kreve tvangsfravikning.

§18

Vedlikehold:

Andelshaver har ansvaret for vedlikehold av boligen, og garasjen, både innvendig og utvendig.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av utvendige rørledninger. Beboerne må ikke anlegge mur, trapper eller andre faste installasjoner over rørledningene. Borettslaget dekker ikke nye anlegg som blir oppført etter 2021.

Av estetiske hensyn skal alle boligene i en rekke skal ha samme farge. Dersom en rekke ønsker å skifte farge på bygningene må alle beboerne i rekka være enige.

Andelseier har ansvar for maling og vedlikehold av vegger og grunnmur som grenser til sin tomt.

(Endret 2023)

§ 19.

Honorar til styreleder og regnskapsfører:

I desember hvert år utbetales honorar for innværende år. Pr.30. 04. 2019 er summene kr. 10 000,- til styrets leder og kr. 10 000,- til regnskapsfører. Generalforsamlingen vedtar på generalforsamlingen om disse summene skal bestå eller endres.

§ 20.

Forsikring

I tilfeller der en beboer benytter seg av borettslagets forsikring er det beboeren selv som skal dekke utgiftene til egenandel, ikke borettslaget.

.

Det innkalles herved til generalforsamling i

Hisøy Hageby Borettslag

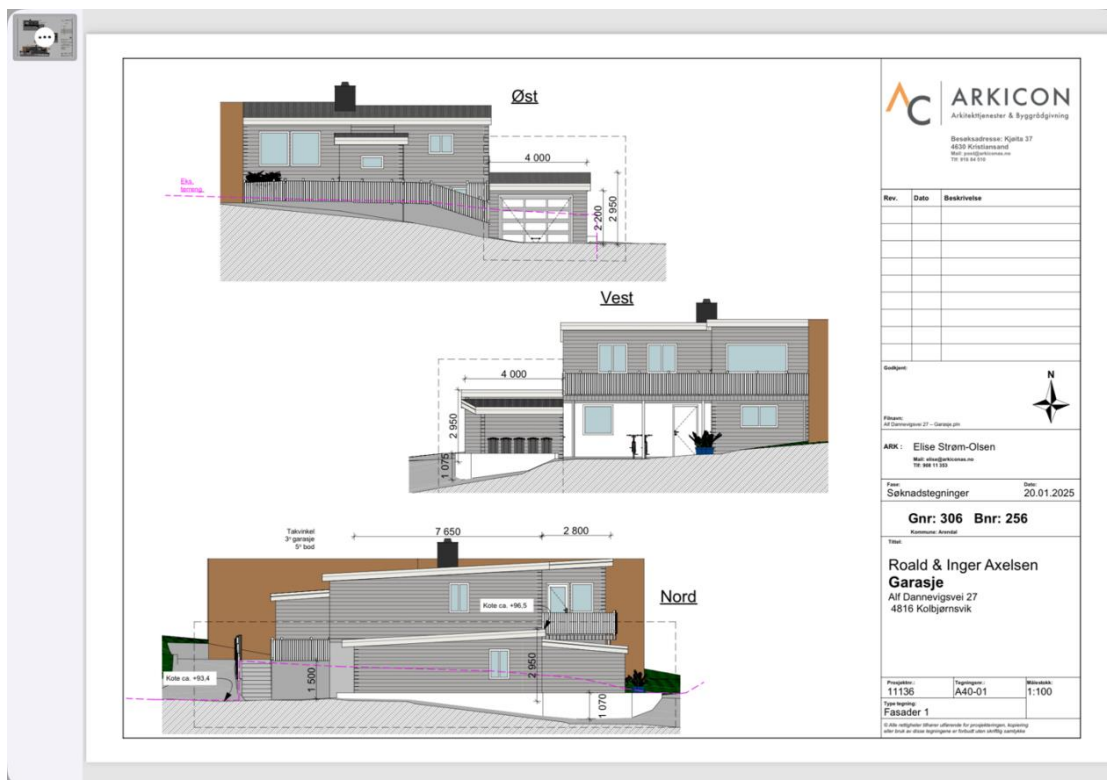
Onsdag 12. Mars klokken 18.00

Sted: Alf Dannevig's vei 28

Hei her kommer en oppdatert og liste om saker som skal gjennomgå i generalforsamlingen. På grunn av begrenset plass minner vi on at det kun er en deltaker fra hver husstand som møter til generalforsamlingen.

Saker som skal tas opp i generalforsamlingen:

1. Konstituering. (gjøres i møtet)
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør
4. Valg (gjøres i møtet) Styret ønsker å minne om at alle andelshavere er forpliktet til å stille til valg til styret. (Vedtektenes §7)



5. Byggesøknad av garasje/tilbygg i Alf Dannevigs vei 27. Det vil bli avholdt en anonym avstemning i løpet av møtet for å avgjøre denne saken. (Flere bilder vil bli vist og det blir selvfølgelig en mulighet til å stille eventuelle spørsmål før avstemningen.

6. Styret ønsker at vi diskuterer behovet med snømåking av gjesteparkeringen oppå toppen og foran garasjene.

7. Forslag til endring i vedtektene.

I dag er det i følge §18 i vedtektene borettslaget som står ansvarlig for vedlikeholdet av utvendige rørledninger. Styret ønsker å fremme et forslag om å endre dette til at borettslaget ikke lenger skal ha dette ansvaret. Dette er for å gjøre økonomien til borettslaget mere forutsigbar og for å holde fellesutgiftene så lave som mulig.

Det foreslås også å lage en ny vedtekt angående egenandel på forsikringen. Borettslaget dekker i dag eiendoms forsikringen og har dermed også ansvaret for å betale egenandelen ved skade. Denne er i dag på 10,000kr. Styret foreslår at denne burde dekkes av den andelshaveren som benytter seg av forsikringen og ikke av borettslaget.

Vennligst send en bekreftelse på om du kan delta eller ikke til

telefon: 90 09 11 12

Eller e-post: jensaasen@hotmail.com

Mvh styret i Hisøy Hageby Borettslag, Jens Aasen

Referat fra generalforsamlingen 2025

I Hisøy Hageby Borettslag

Til stede på møtet: Jens Aasen, Mette Berg Nielsen, Karl Birger Malvik, Roald Axelsen, Gry Sandvad Thorsen, Reidun Terjesen, Kirsti Horneman, Solfrid Stoltz Johansen, Arve Duus, Christen Møller-Pettersen, Marlin Støle.

Saker som ble behandlet:

1. Årsregnskap

Regnskapet for 2024 viser en et underskudd på 149,268kr. Dette skyldes en planlagt renovering av rør, men også en betydelig økning i kommunale avgifter, pris på forsikring og brøyting. På grunn av dette ble det enstemmig vedtatt at vi må øke fellesutgiftene med 500kr i måneden.

Nye fellesutgifter vil derfor bli på 3,700kr og gjelde fra 01.04.2025

2. Valg

Styreleder: Jens Aasen

Nestleder: Gry Sandvad Thorsen

Styremedlem: Mette Berg Nielsen

Styremedlem: Karl Birger Malvik

Varamedlem: Roald Axelsen

3. Byggesøknad av garasje hos Axelsen(nr 27)

Søknaden godkjennes etter flertall i avstemningen

4. Snøbrøyting

Det ble diskutert behovet for snømåking og det ble enighet om å beholde brøyting ved gjesteparkeringen (på toppen) men kutte ut brøytingen foran garasjene. Det ønskes å kutte ned på utgiftene til brøyting med minst 50%. Styret skal hente inn tilbud fra flere og jobbe med dette i løpet av våren.

5. Endring i vedtekter

Forslaget om å endre på vedtekt §18 som omhandler vedlikehold av utvendige rør ble nedstemt og denne vedtekten forblir som den var tidligere.

Det ble fremmet et forslag om at den andelshaver som utløser eiendoms forsikringen selv skal dekke egenandelen(10,000kr) forbundet med dette. Dette ble enstemmig vedtatt og dette vil innføres i vedtektene.

Mvh styret i Hisøy Hageby Borettslag,

Jens Aasen

Årsregnskap for

HISØY HAGEBY BORETTSLAG

Org.nr. 990 936 838

01.01.2024 – 31.12.2024

Innhold:	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

RESULTATREGNSKAP
HISØY HAGEBY BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		483 000	468 000
Sum driftsinntekter		483 000	468 000
Lønnskostnad	1	0	13 720
Annen driftskostnad	2	632 721	425 787
Sum driftskostnader		632 721	439 507
Driftsresultat		-149 721	28 493
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	101
Annen finansinntekt		453	0
Sum finansinntekter		453	101
Netto finans		453	101
Resultat før skattekostnad		-149 268	28 594
Årsresultat		-149 268	28 594
OVERFØRINGER			
Annen egenkapital		-28 594	28 594
Udekket tap		-120 674	0
Sum overføringer		-149 268	28 594

BALANSE

HISØY HAGEBY BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANNLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	772 326	772 326
Garasjeanlegg	3	17 183	17 183
Sum varige driftsmidler		789 509	789 509
Sum anleggsmidler		789 509	789 509
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 900	12 400
Andre kortsiktige fordringer		1 822	18 174
Sum fordringer		3 722	30 574
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		17 089	121 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 089	121 974
Sum omløpsmidler		20 811	152 548
SUM EIENDELER		810 320	942 057

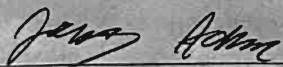
BALANSE

HISØY HAGEBY BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	636 495	785 763
Sum opptjent egenkapital		636 495	785 763
Sum egenkapital		766 495	915 763
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 825	0
Annen kortsiktig gjeld		0	26 293
Sum kortsiktig gjeld		43 825	26 293
Sum gjeld		43 825	26 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 320	942 057

Arendal, 31.01.2024

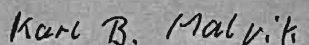
Styret i Hisøy Hageby Borettslag



Jens Aasen
styrets leder



Arve Duus
nestleder



Karl Birger Malvik
styremedlem



Gry Sandvad Thorsen
styremedlem

NOTER

HISØY HAGEBY BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 1 – Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	0	1 410
Andre relaterte ytelser	0	2 310
Sum	0	13 720

Det er ikke kostnadsført honorar til styreleder i 2024.

Note 2 – Spesifikasjon driftskostnader

Annen driftskostnad i årsregnskapet består av:	2024	2023
Kommunale avgifter	314 985	287 028
Forsikring	99 617	88 059
Vedlikehold	142 600	33 010
Regnskapshonorar	48 438	0
Revisjonshonorar	14 876	10 625
Bistandshonorar revisor	0	2 175
Øvrige driftskostnader	12 206	4 890
Sum kostnader	632 721	425 787

Note 3 – Anleggsmidler

	Boliger	Garasje
Bokført verdi 01.01.2024	772 326	17 183
Bokført verdi 31.12.2024	772 326	17 183

Boliger og garasje avskrives ikke.

Note 4 – Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	130 000	785 763	915 763
Årets resultat		-149 268	-149 268
Pr 31.12.2024	130 000	636 495	766 495

Til styret i Hisøy Hageby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hisøy Hageby Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 149 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Ausland & Bratlid AS – Statsautorisert revisor

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Arendal, 28. april 2025

Ausland & Bratlid AS



Yngvar Bratlid

statsautorisert revisor

Nabolagsprofil

Alf Dannevig's vei 25 - Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hisøy haveby Linje 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	13 min 0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	6 min 2.1 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	13 min
-------------------------------	--------

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

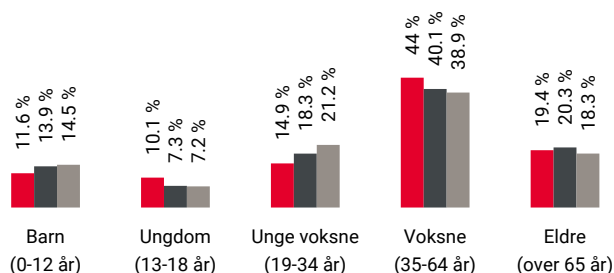
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	18 min 1.2 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.2 km
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	20 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 His PostNord	5 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



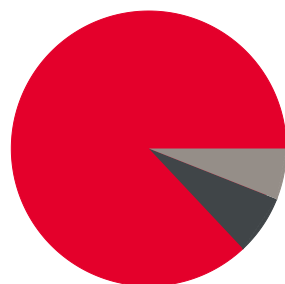
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Gullsmedenga ballbane Ballspill	8 min	0.6 km
	Hisøy skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	0.7 km
	Medvind Trening	9 min	
	Arendal Sport og Fitnesssenter	11 min	

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 6% annet

«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

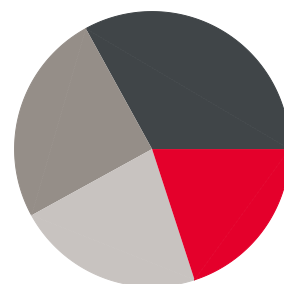
7 min



Vitusapotek Maxis

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



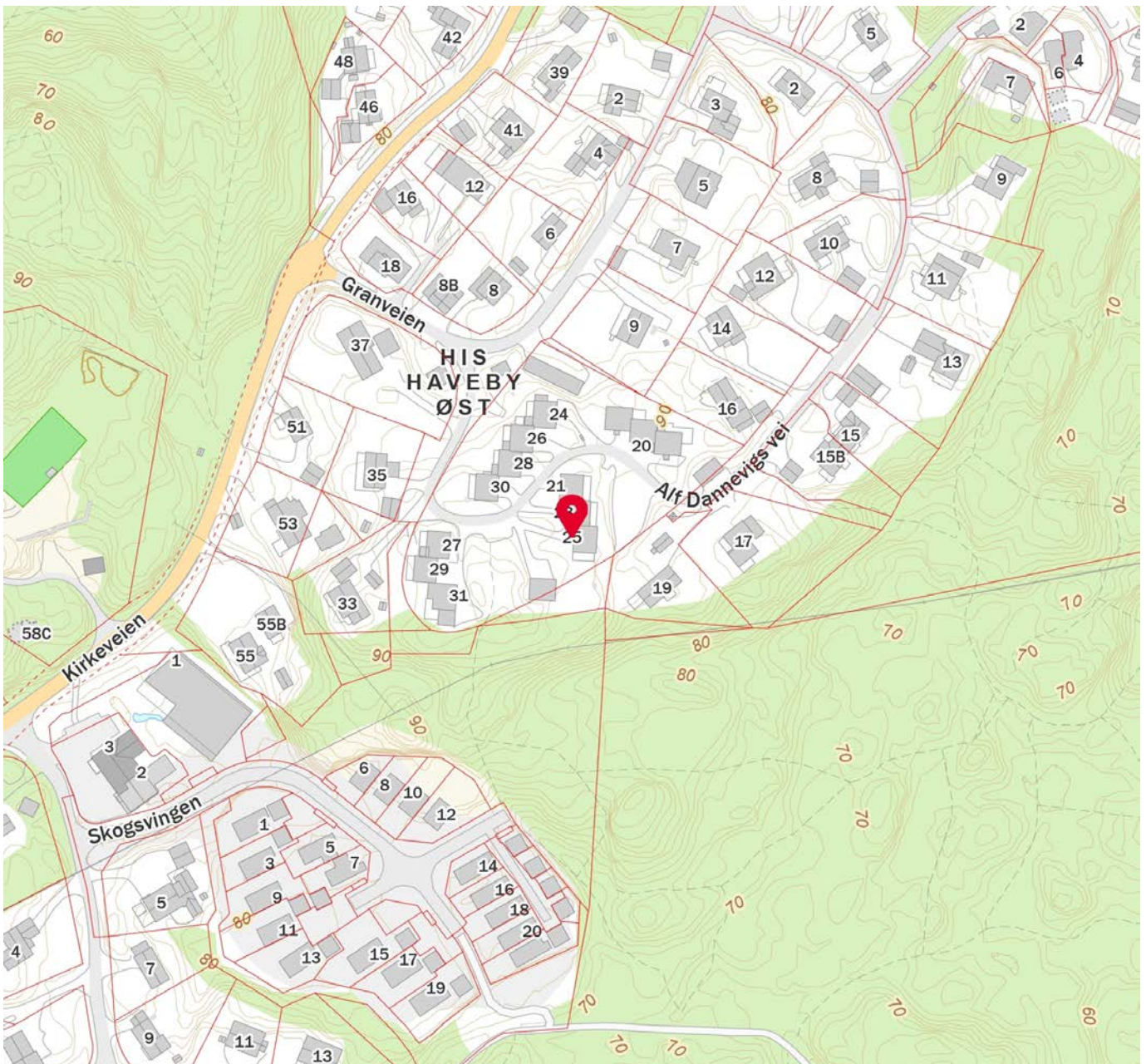
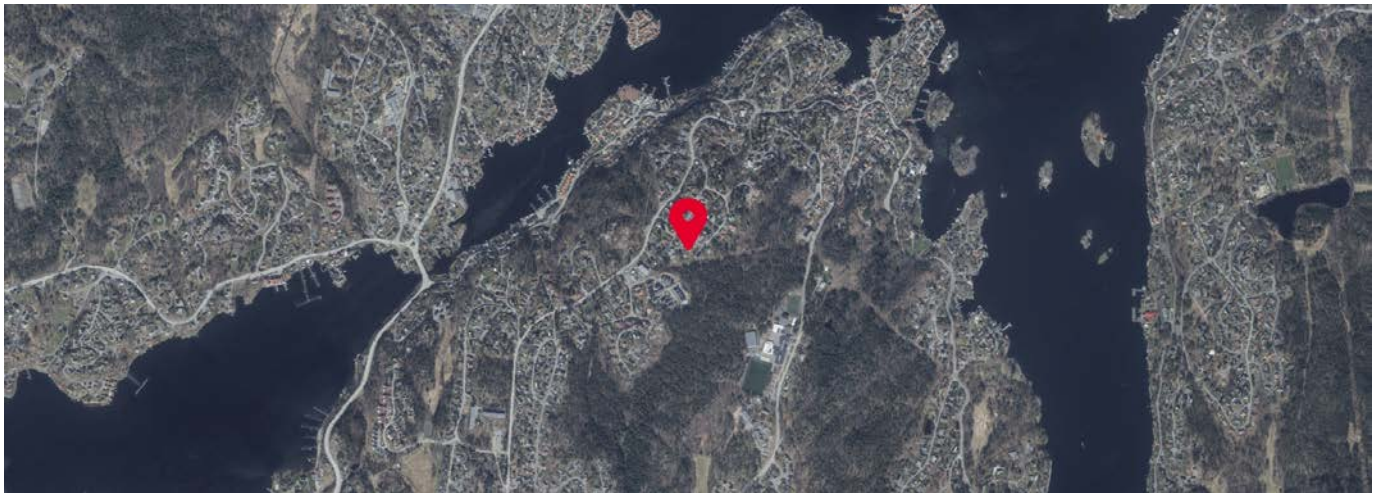
0%

44%

■ Kolbjørnsvik
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Alf Danneviks vei 25
4816 KOLBJØRNSVIK

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