



aktiv.

Alf Dannevig's vei 30, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Hisøy Hageby - Enderekkehus med
flott hage og stor terrasse -
Vestvendt og solrikt - Flott utsikt -
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 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 451 350,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Selger: Gry Sandvad Thorsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 121/121 kvm
Tomtstr.: 8040.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 306, bnr. 256
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1409250182

Hisøy Hageby - Enderekkehus med flott hage og stor terrasse - Vestvendt og solrikt

Flott, vestvendt beliggenhet i veletablert og populært boligområde øverst på Hisøy. Boligen ligger høyt, fritt, solrikt til på en solrik hjørnetomt med vidstrakt utsikt til 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.

Innholdsrikt enderekkehus over 2 plan med solrik tomt og stor, vestvendt terrasse med nydelig utsikt.

Godt vedlikeholdt og oppgradert og innholdsrikt rekkehus (ende) over 2 etasjer. Boligen er lys og tiltalende og i all hovedsak oppusset mht overflater senere år. I tillegg er det byttet kjøkken og nyere stor, vestvendt terrasse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	63
Kommunalinformasjon	68
Informasjon forretningsfører	76
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m² Gang, Kjellerstue, kontor, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 77 m² Vindfang, Gang, Bad/wc, 2 soverom, Stue med spisestue og utgang terrasse og hage, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse.

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 121m².

S- rom = 16m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8040.6 m²

Tomtebeskrivelse

Endetomt som er pent opparbeidet rundt bebyggelsen med hyggelig, skjermet hage med plen og hekk mot gate. Forøvrig fin beplantning med prydbusker, bed, gruset

gangvei og hellelagte plattinger. Hellelagt innkjørsel og gårdstun med god parkering.

Endetomt som del av borettslagets tomt (samlet areal 8040 m²) med bruksrett til den del av tomten som ligger til bebyggelsen. Garasje i rekke på fellestomten.

Beliggenhet

Flott, vestvendt beliggenhet i veletablert og populært boligområde øverst på Hisøy. Boligen ligger høyt, fritt, solrikt til på en solrik hjørnetomt med vidstrakt utsikt til 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.

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 venstre hånd etter gjesteparkeringen. Se forøvrig vedlagte kart.

Bebyggelsen

Rekkehus (ende).

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkeboligen er fra 1961. Byggegrunnen består av fjell og fyllmasse. Grunnmuren er av betong, med noen sprekker i utvendig puss som virker stabile. Deler av muren står rett på fjell. Ingen fuktsikring er utført utvendig på murens tilbakefylte sider, som for eksempel montering av grunnmursplate. Muren er kun tjæret. Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Kledningen er av liggende type, lektet/sløyfet ut fra vindsperre og har vanlig elde. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut og mangler luftespalte i bunnen av veggene. Taket er av type pulttak. Undertaket er med bord og tekkingen er med papp, og er fra eldre dato. Renner og nedløp er i plast og noe plastbelagt stål.

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass fra 2016, samt 4 stk. type koblet av eldre dato, og har vanlig elde. Terrasser på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer. Kun deler av bjelkelaget på terrassesiden mot vest er tilgjengelig.

Se komplett tilstandsrapport datert 22.09.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke drenert rundt huset da dette ble oppført i 1961 og det er ett fukt tilsig i husets ve hjørne i råkjelleren, langs fjellet.

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

Ja

Beskrivelse: En liten rift i belegget øverst i ve hjørnet på taket. Det ligger gammelt lag under. Har fått anbud på nytt tak, beslag og takrenne: 73400kr. Det mangler ett beslag på taket nå og vindfanget. Dette blir fikset før salg.

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

Ja

Beskrivelse: I veggen mot syd er det en gammel settnings skade av eldre årgang som var der når jeg kjøpte. Den har ikke endret seg.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: His elektro og Tvedestrand elektro

Beskrivelse: Se tilstandsrapporten for nærmere informasjon

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 2024, ingenting å bemerke

Innhold

Innholdsrikt enderekkehus over 2 plan med solrik tomt og stor, vestvendt terrasse med nydelig utsikt.

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

Underetasje: Gang, kontor, kjellerstue, 2 boder samt blindkjeller.

Garasje i rekke.

Standard

Godt vedlikeholdt og oppgradert og innholdsrikt rekkehus (ende) over 2 etasjer.

Boligen er lys og tiltalende og i all hovedsak oppusset mht overflater senere år. I tillegg er det byttet kjøkken og nyere stor, vestvendt terrasse.

Innvendige overflater har stavparkett i stue samt furugulv, dels malte, i det meste av hovedetasjen. Vegger er i hovedsak malte, dels med panel. Innvendige tak er pusset og malt eller har panel, dels malt.

Kjøkkenet er nytt i 2019 med stor og tidsriktig innredning i malt, glatt utførelse fra Epoq. Innredning er i matchende hvit og blå design med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som inkluderer bred induksjonstopp, oppvaskmaskin og komfyr.

Badet er av eldre dato med fliser på gulv og vegger med våtromstapet eller respatex. Badet har dusjkabinett, wc og servantinnredning. Hovedetasjen har også separat vaskerom med fliser på gulv.

Kjelleren består av gang, kontor og kjellerstue i tillegg til boder. Kjellerstue eller kontor har tregulv, dels malte. Veggflater har panel, dels malt, eller tapet. Innvendige tak er pusset og malt eller har panel. Kjelleren har også 2 praktiske kjellerboder og en romslig blindkjeller med god takhøyde.

I tillegg til overflatebehandling er det også gjort endel bygningsmessige oppgraderinger med mange nye vinduer, nyere terrasse, oppgradert elektrisk anlegg og varmepumper av nyere dato i begge etasjer.

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:

- Terrenghold: Terrenghold bør ledes bort i fra mur.
- Manglende fuktsikring av muren utvendig. Fuktsikring må utføres for å oppnå tørr

kjeller.

- Vassheller er ikke felt inn bak kledningen. Beslag bør monteres.
- Noe råte i bunn av belistning hjørne syd-øst. Bør byttes ut.
- Vinduer av eldre dato bør vedlikeholdes.
- Taktekking og renner er av eldre dato og bør på sikt skiftes ut.
- Noe fuktinnslag i deler av kjeller, relatert til utvendig drenering.
- Håndløper mangler i trapp, bør monteres.
- Pipe i teglstein, bør sjekkes pga alder.
- Radonmåling er ikke utført.

Forhold som har fått TG3:

- Baderom fra byggeår er modent for renovering. Estimert kostnad kr. 225.000,-.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

Det henvises til komplett tilstandsrapport datert 22.09.2025 v/Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

Løse garderobeskap medfølger ikke.

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. Kjøøl/frysenskap medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Varmepumpe montert i 2025

2019:

- Kjøkkeninnredning er fra 2019.
- Nye kurser kjøkken.

2017:

- Varmepumpe montert, i fra ca. 2017

2016:

- Vinduene og verandadør er i tre med isolerglass fra 2016
- VVS bereder à 198 liter, 2016 modell, montert i bod nord-øst.
- 2016, sikringsskap, div. kurser.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

God parkering på egen tomt. Fellesparkering for gjester i området. Boligen har også andel i felles garasjeanlegg med tilhørende garasje i rekke.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

947277111

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft/luft i begge etasjer. Peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Ca. 13000 kwh pr. år basert på nåværende eiers forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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 3 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 582 023

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 328 093

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, forsikring (fullverdi), brøyting, kommunale avgifter,

eiendomsskatt og renovasjon. Felleskostnader inkluderer også vedlikehold av utvendige rør.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i borettslaget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hisøy Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

990936838

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Hisøy Hageby Borettslag er et borettslag i Arendal kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 990 936 838. 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.

Vedtatte saker:

- Det ble enstemmig vedtatt at fellesutgiftene økes med 500 kr i måneden. Nye fellesutgifter vil derfor bli på 3 700 kr og gjelde fra 01.04.2025.
- Byggesøknad av garasje hos Axelsen(nr 27) ble godkjent etter flertall i avstemningen.
- 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 enstemmig vedtatt at den andelshaver som utløser eiendomsforsikringen selv skal dekke egenandelen på 10 000 kr. Dette vil innføres i vedtektene.

Pågående saker:

- Planlagt renovering av rør.
- 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.

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. Det er ikke gitt ytterligere informasjon om hvordan dette praktiseres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Hisøy Hageby Borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 256 i Arendal kommune. Andelsnr. 1 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:

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

Adkomstvei: Ikke oppgitt

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og følger kommuneplanen.. Eiendommen følger kommuneplanen for planperioden 2023-2033, og er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Det pågår planarbeid for 'His haveby øst - vei og friområder'.

Eiendommen er omfattet av Kp infrastrukturene 410 med krav vedrørende infrastruktur, samt hensynssone 410-52.

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 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

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 451 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 459 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 462 050 (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 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,5%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Grunnbok m.v. kr. 4.389,-

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

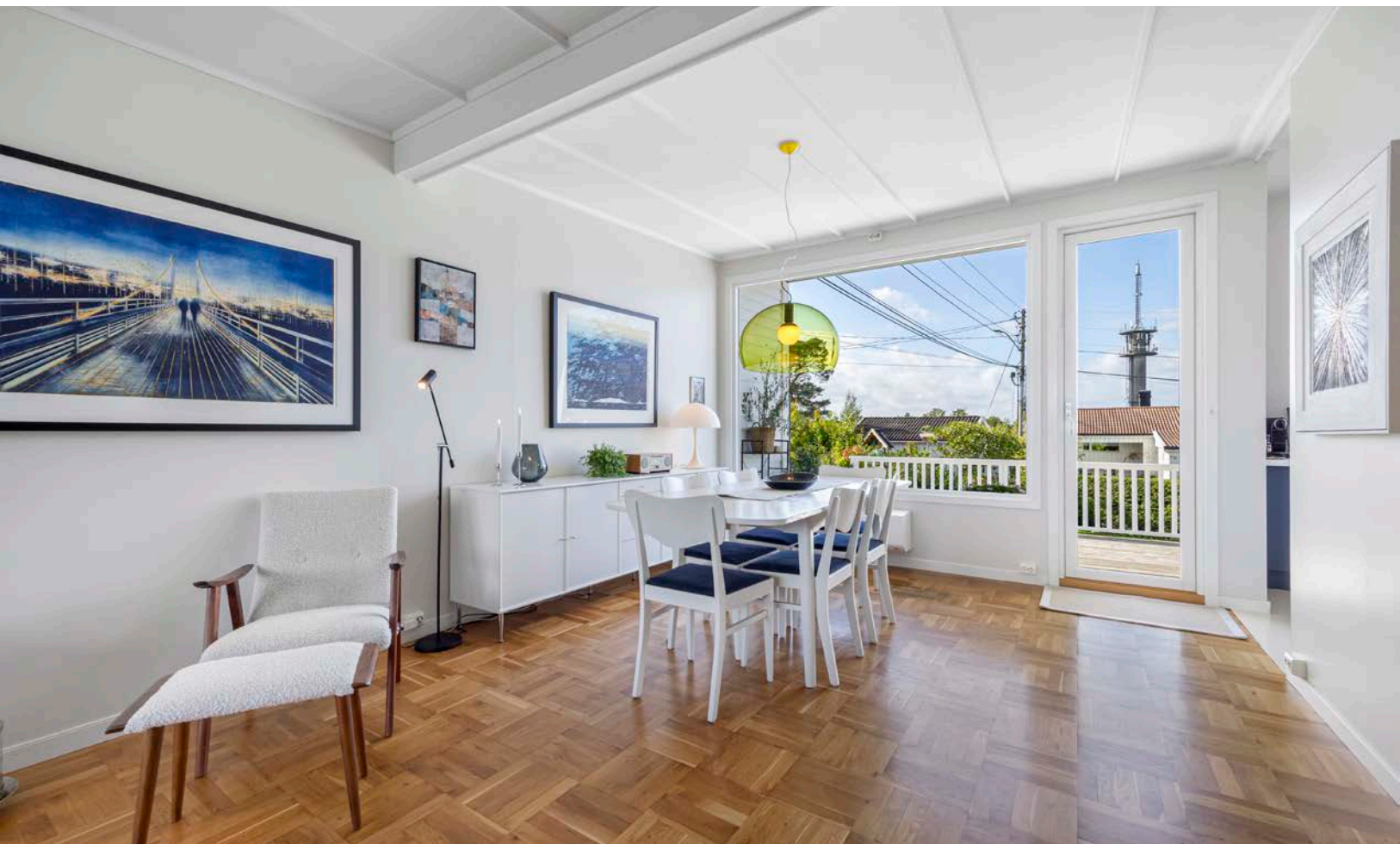
De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

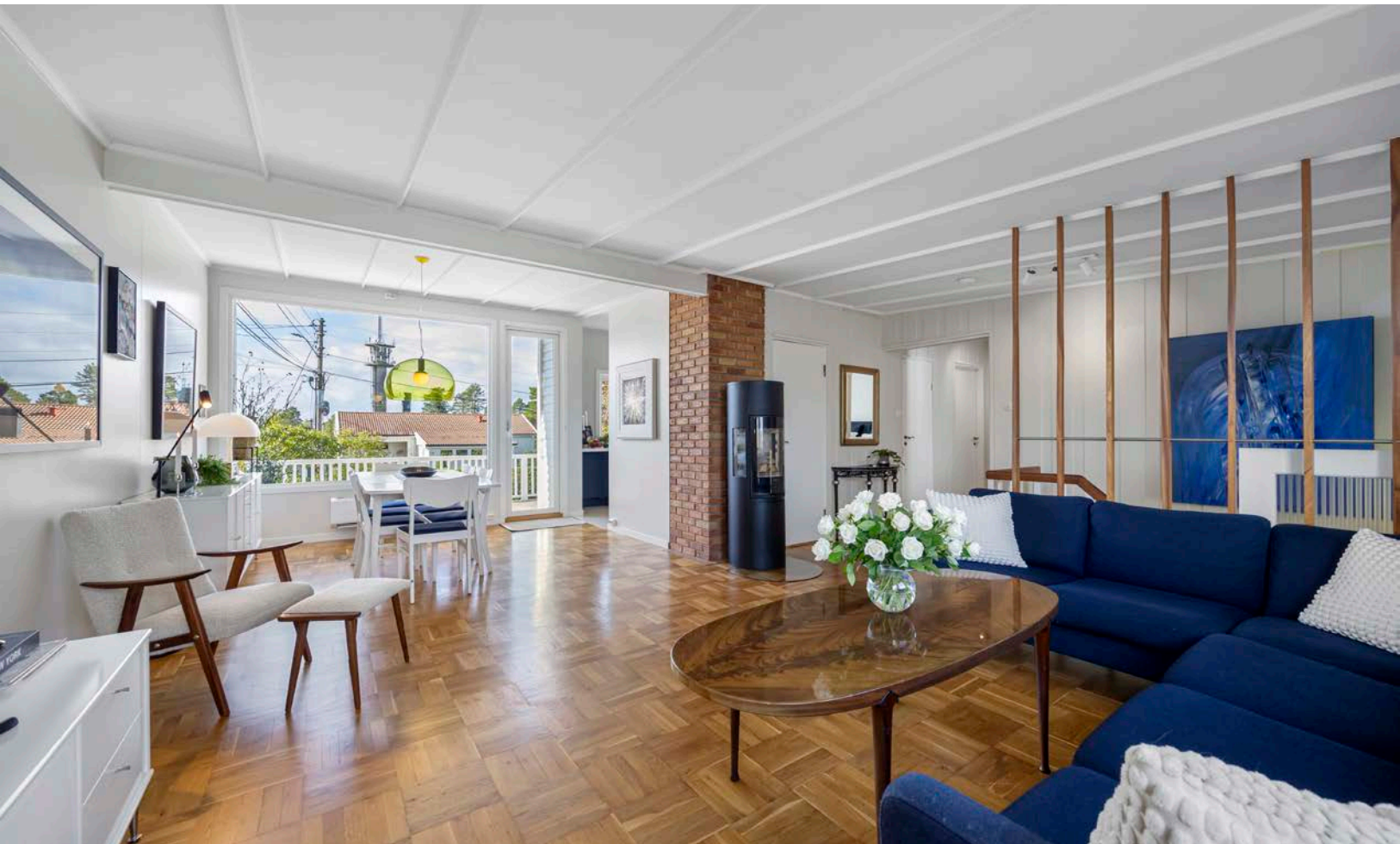
Salgsoppgavedato

24.09.2025



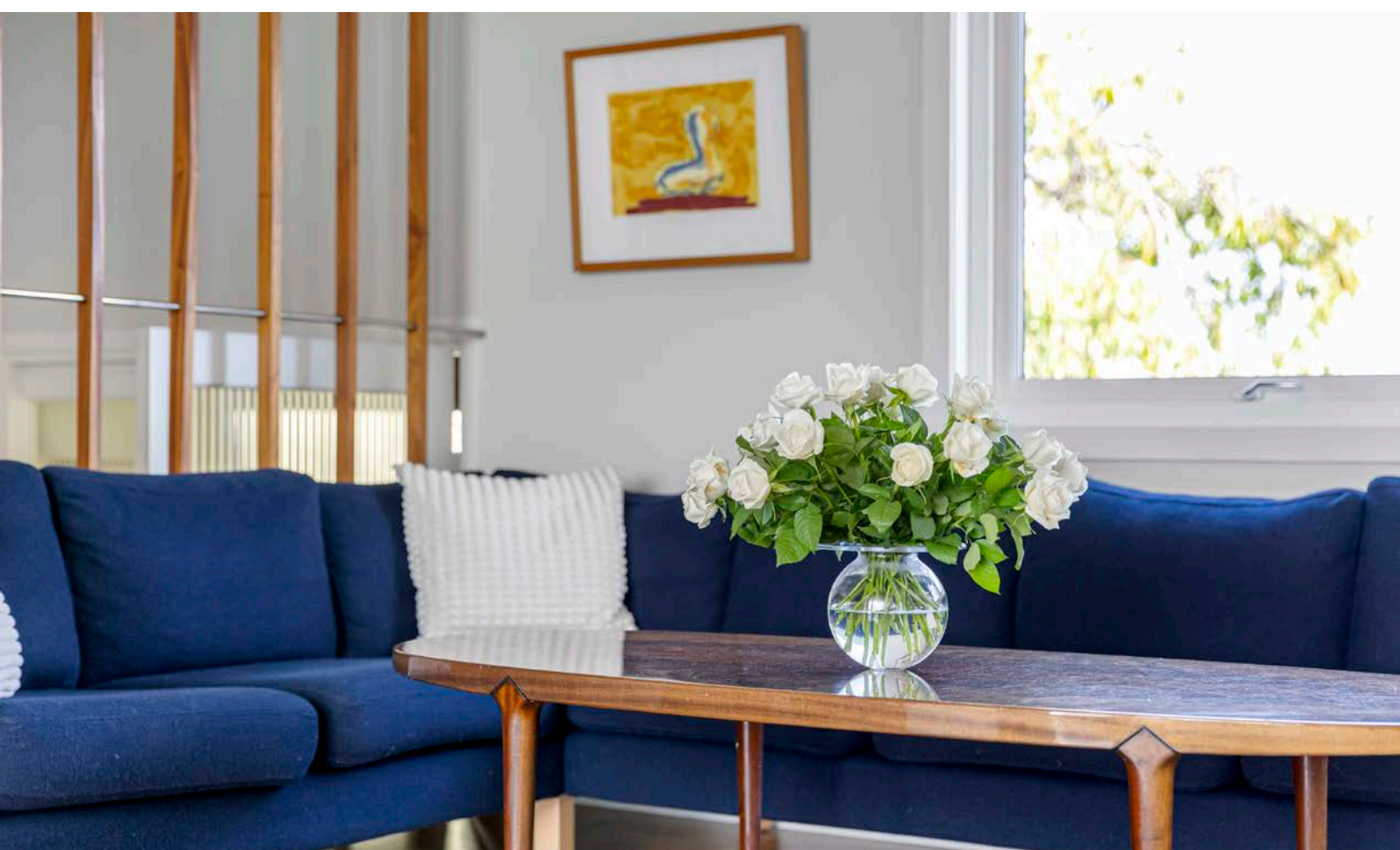










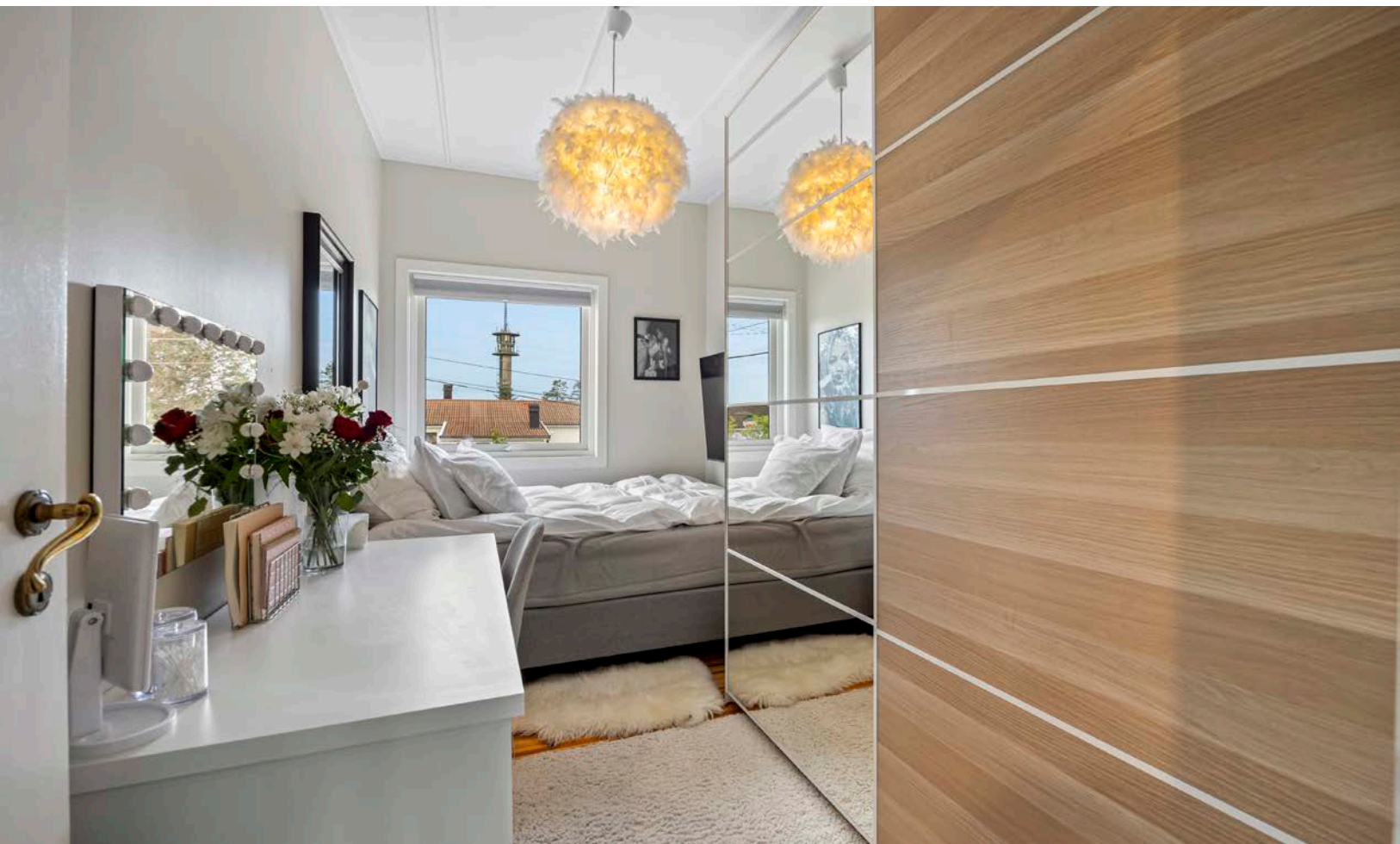








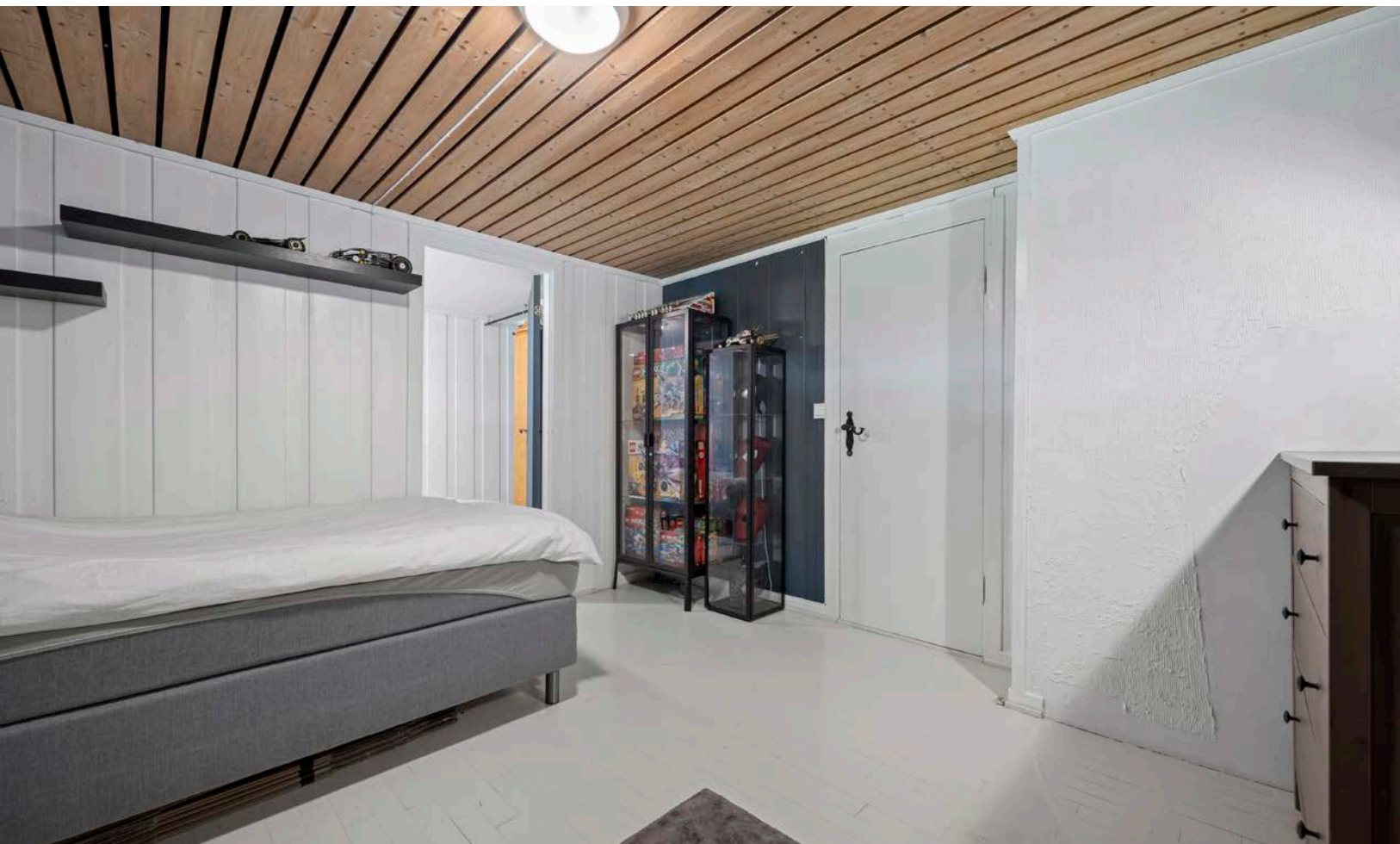




























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Alf Dannevig's vei 30

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 306 Bnr: 256



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 936433

Opprettet: 20.09.2025

Utskrift: 22.09.2025



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 30

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

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

Geologiske forhold

Skredfare
Flomfare

TG 1
17 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Oljetanker

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)



Renner, nedløp og beslag

Beslag

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

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
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Alf Danneviks vei 30

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3

1 stk

Bad - Hvilken etasje

Samlet vurdering:

225 000,-

Estimerte kostnader på TG3 225 000,-

TG IU

1 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig i fra begynnelsen av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det dreneringen og taktekingen som først står for tur.

Innvendig er det badet som først står for tur pga. alder.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Gry Sandvad Thorsen

Rekvirert dato: 11.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Gry Sandvad Thorsen

Besiktigelsesdato: 16.09.2025

Alf Danneviks vei 30

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Alf Danneviks vei 30, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
306	256

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Gry Sandvad Thorsen
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.	20.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	8 040,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

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	TBA
U- etasjen	44	
1. etasje	77	30
Sum:	121	30
Sum BRA:	121	

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 121m².

P- rom = 105m².

S- rom = 16m².



Bygningsbeskrivelse

Rekkebolig

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. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann inn mot mur.

Anbefalt tiltak:

Lede terreng ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

TG 1

Oljetanker

Innvendig oljetank er i følge eier sanert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong. 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.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av muren utvendig.

Konsekvens: Vil fukte inn i kjeller.



Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen utvendig.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Kan renne vann inn bak vassheller.

Anbefalt tiltak:

Montere beslag som skjæres inn bak kledning.

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, mangler luftespalte i bunnen av veggene og kan forkorte levetiden. Litt råte i bunnen av belistning ved hjørne syd-øst.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råte vil på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:

Bytte bord med råteskader.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass fra 2016 og 4 stk. type koblet av eldre dato, har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil forringes raskere.

Anbefalt tiltak:

Male enkelte vinduer.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun tilgang til deler av bjelkelag på terrasse side vest. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

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, leker og yttertekking)

Tekking er med papp, undertak er med bord. Tekkingen er i fra eldre dato.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Samlet vurdering:

Tekking har en del elde med hensyn til alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Tekking kan på sikt lekke.

Anbefalt tiltak:

Tekkingen er nå pga. elde og slitasje moden for utskiftning.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast og noe plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Noe rust på enkelte krokar og slitasje i skjøt.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekke.

Anbefalt tiltak:

Renner er nå moden for utskifting på hovedbygningen.



TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Vannbordbeslag mangler på gavlvegg syd ende øst og på tak til vindfang, skal monteres omgående.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i enkelte rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i enkelte rom.

Overflater - Himling

Himling med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur, er synlig i enkelte rom. Noe fuktinnsig under mur ved hjørne syd-vest i kjellerrom syd.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen utvendig.

Bad Hvilken etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Overflater - Himling

Himling er med panel/spiler.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato og vil i tillegg ikke la seg tette mot soil sluk.

**Avløp og vannrør**

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

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 dusjen.

TG 3**Samlet vurdering:**

Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Kan ikke garantere at gulvet lenger er tett.

Anbefalt tiltak:

Rommet bør totalrenoveres før videre bruk.

Estimert kostnad:

225 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

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

Gulvet er med furubord.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er fra 2019.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er med rette løp. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Montere håndløpere.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i 1. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Anbefalt tiltak:

Må sjekkes av feier.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer i U- etasjen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom. Kun 2,1m takhøyde i deler av U- etasjen.



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 soverom syd-vest U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Synlige avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 198 liter, 2016 modell, montert i bod nord-øst.

Vaskemaskin montert i bod 1. etasje med Aquastopp.

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom og i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

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

2 stk. varmepumper montert, i fra ca. 2017 + 2025.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 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?	1961	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	2016, sikringsskap, div. kurser.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2019	Nye kurser kjøkken.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntillop 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.

Alf Danneviks vei 30

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 256

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 22.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250182	
Selger 1 navn	
Gry Sandvad Thorsen	
Gateadresse	
Alf Dannevijs vei 30	
Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Felles för borettslaget
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409250182

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke drenert rundt huset da dette ble oppført i 1961 og det er ett fukt tilsig i husets ve hjørne i råkjelleren, langs fjellet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En liten rift i belegget øverst i ve hjørnet på taket. Det ligger gammelt lag under. Har fått anbud på nytt tak, beslag og takrenne: 73400kr. Det mangler ett beslag på taket nå og vindfanget. Dette blir fikset før salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vegg mot syd er det en gammel settnings skade av eldre årgang som var der når jeg kjøpte. Den har ikke endret seg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tilstandsrapporten for nærmere informasjon

Arbeid utført av

His elektro og Tvedestrand elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2024, ingenting å bemerke

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1409250182

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250182

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1409250182

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Sandvad Thorsen	957caecf290fb26f914bd7 3a974951148972c6c3	20.09.2025 08:07:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250182

- 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 Dannevigsvai 30, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	17.09.25 GK
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

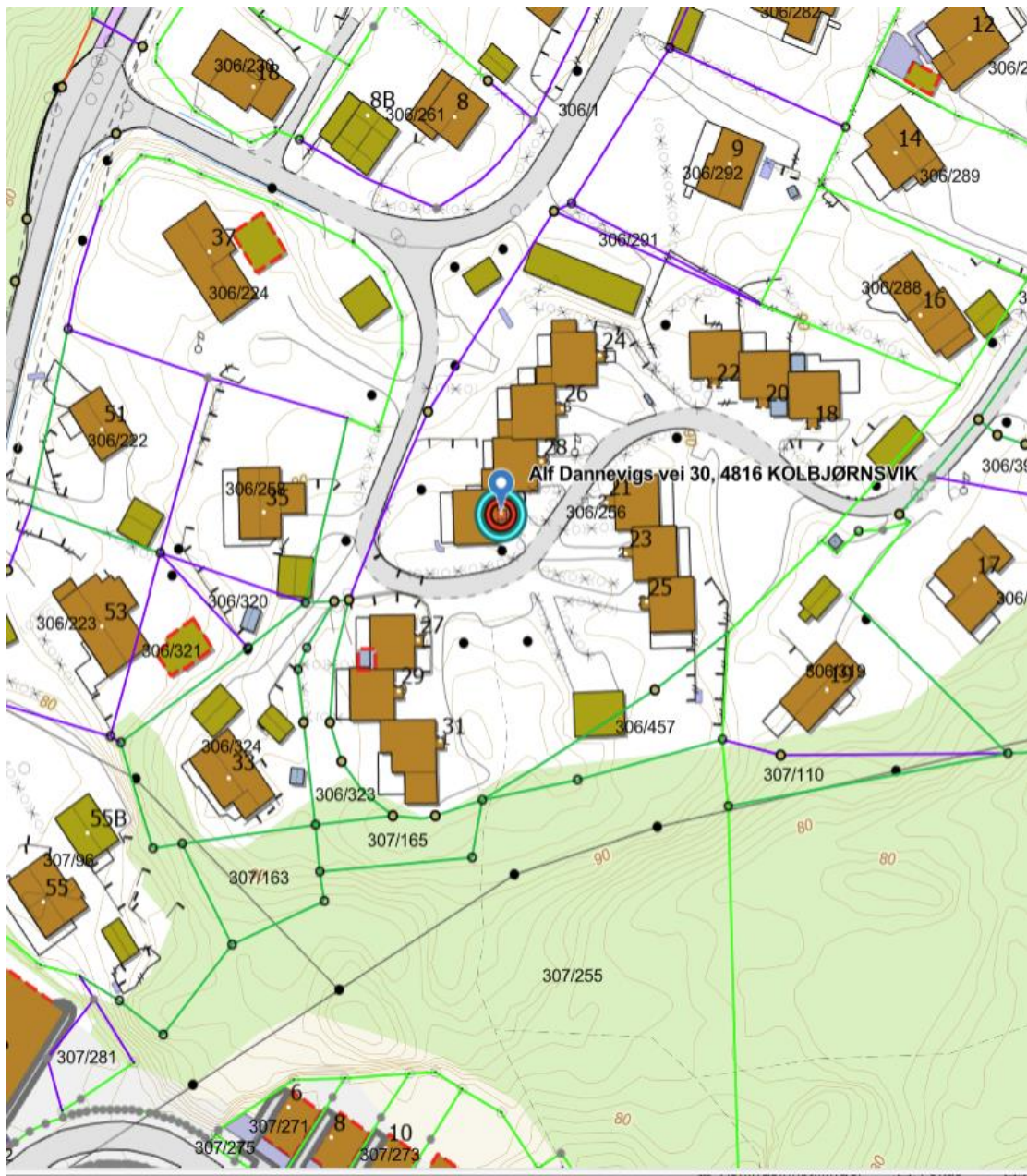
Faktureres i sin helhet til Hisøy Hageby borettslag, Alf Dannevigsvet 28, 4816 Kolbjørnsvik

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.

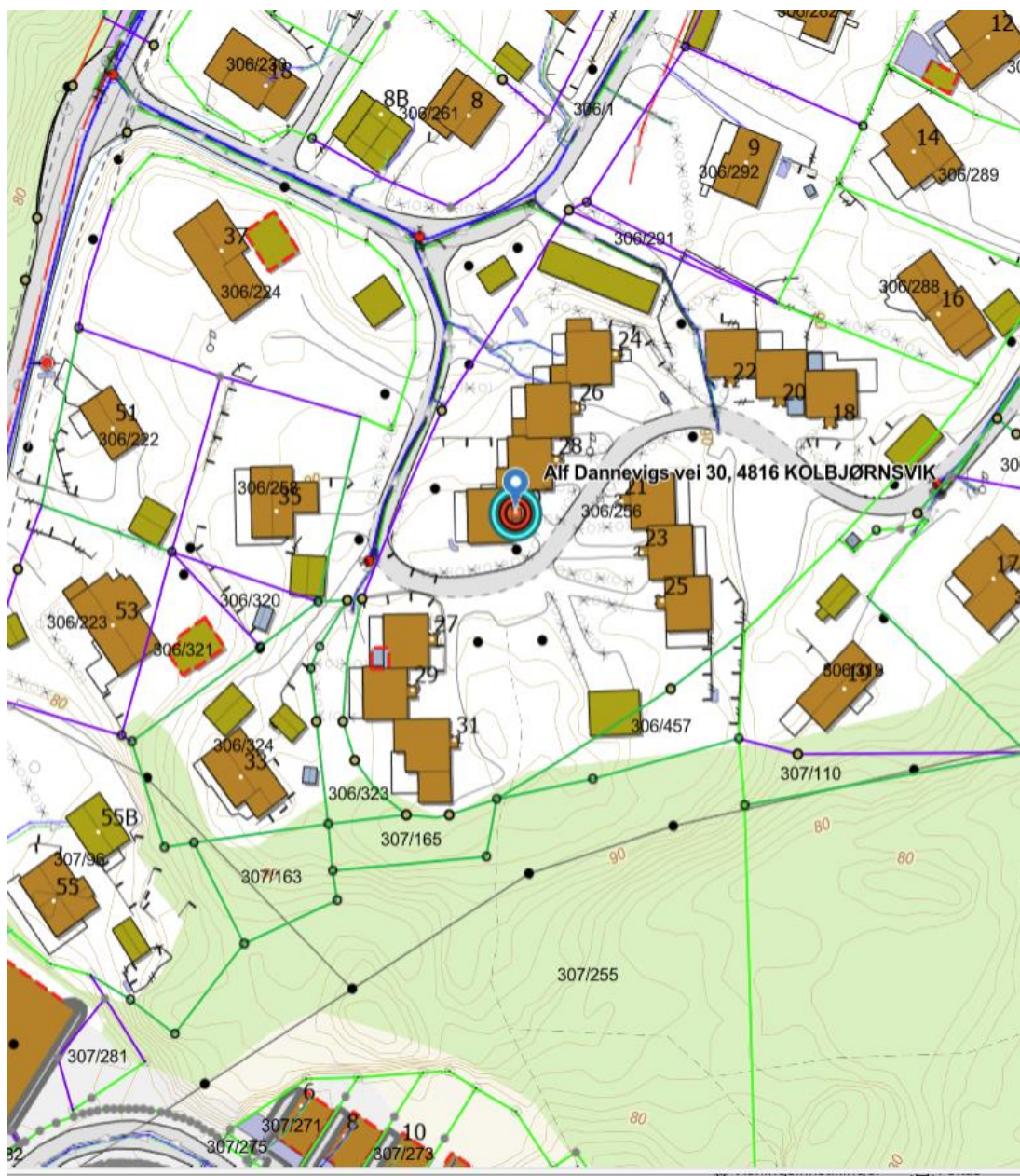
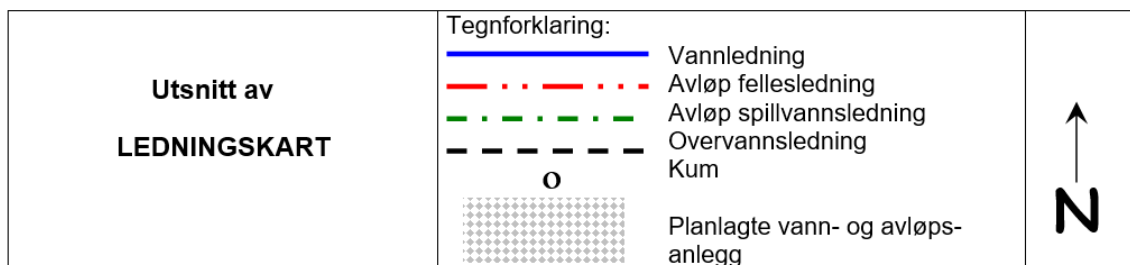
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

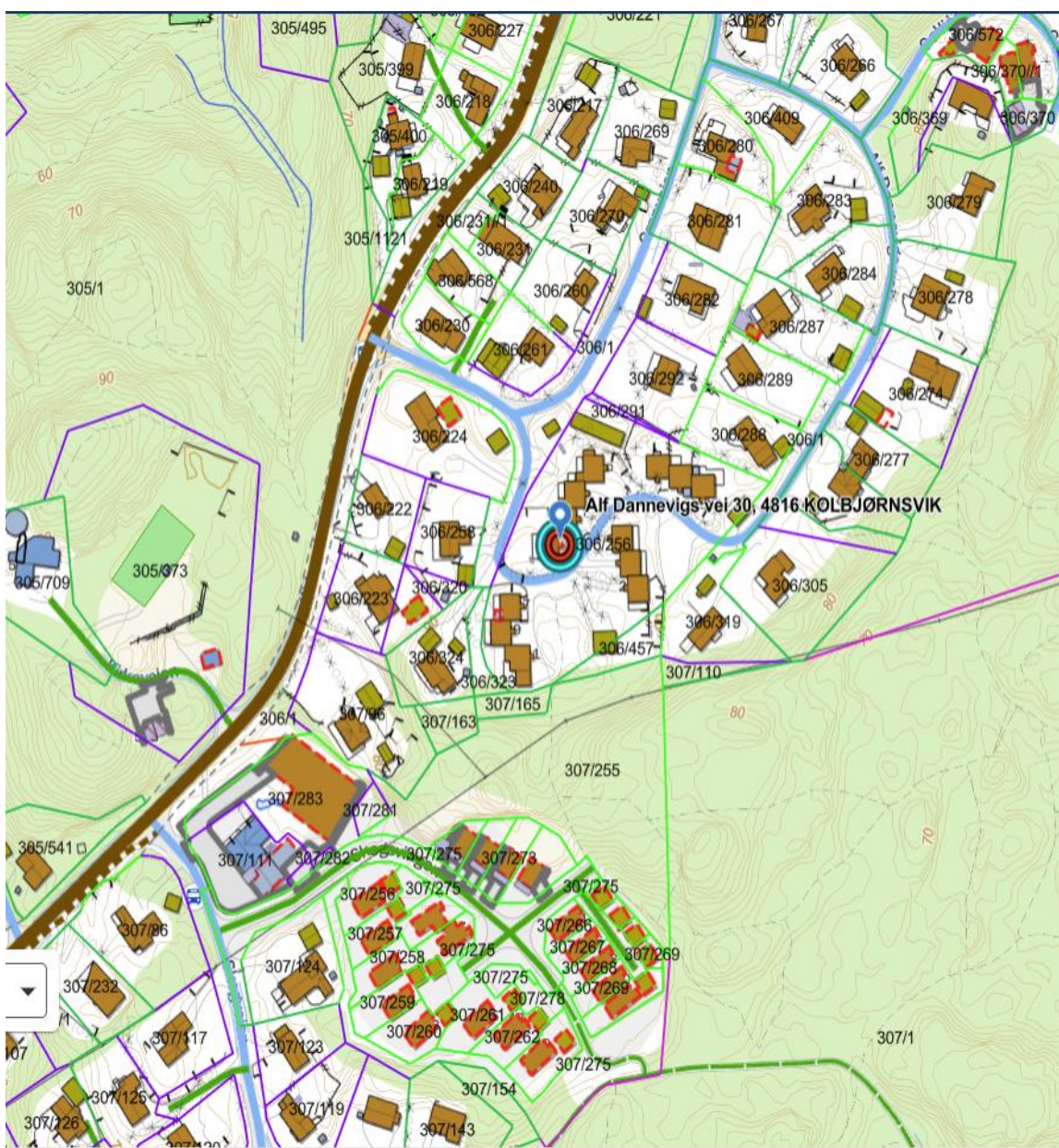
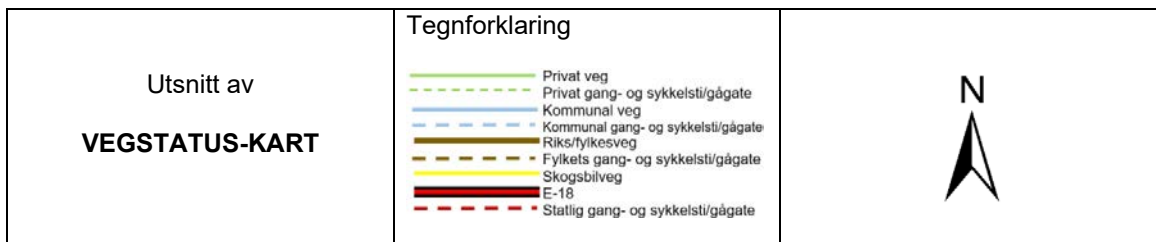
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
---	---	--



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:	15.09.2025 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**

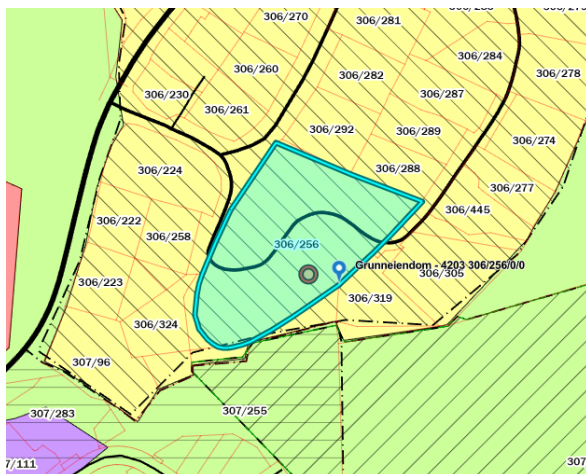
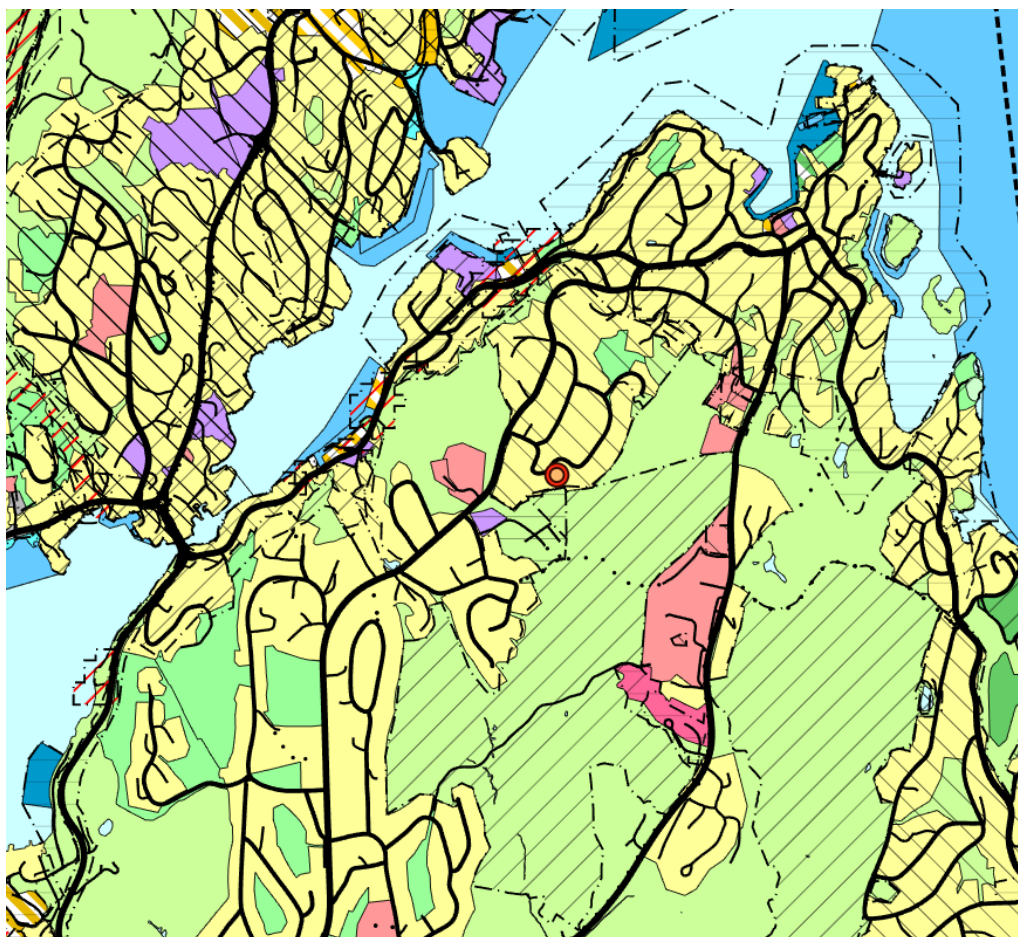


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

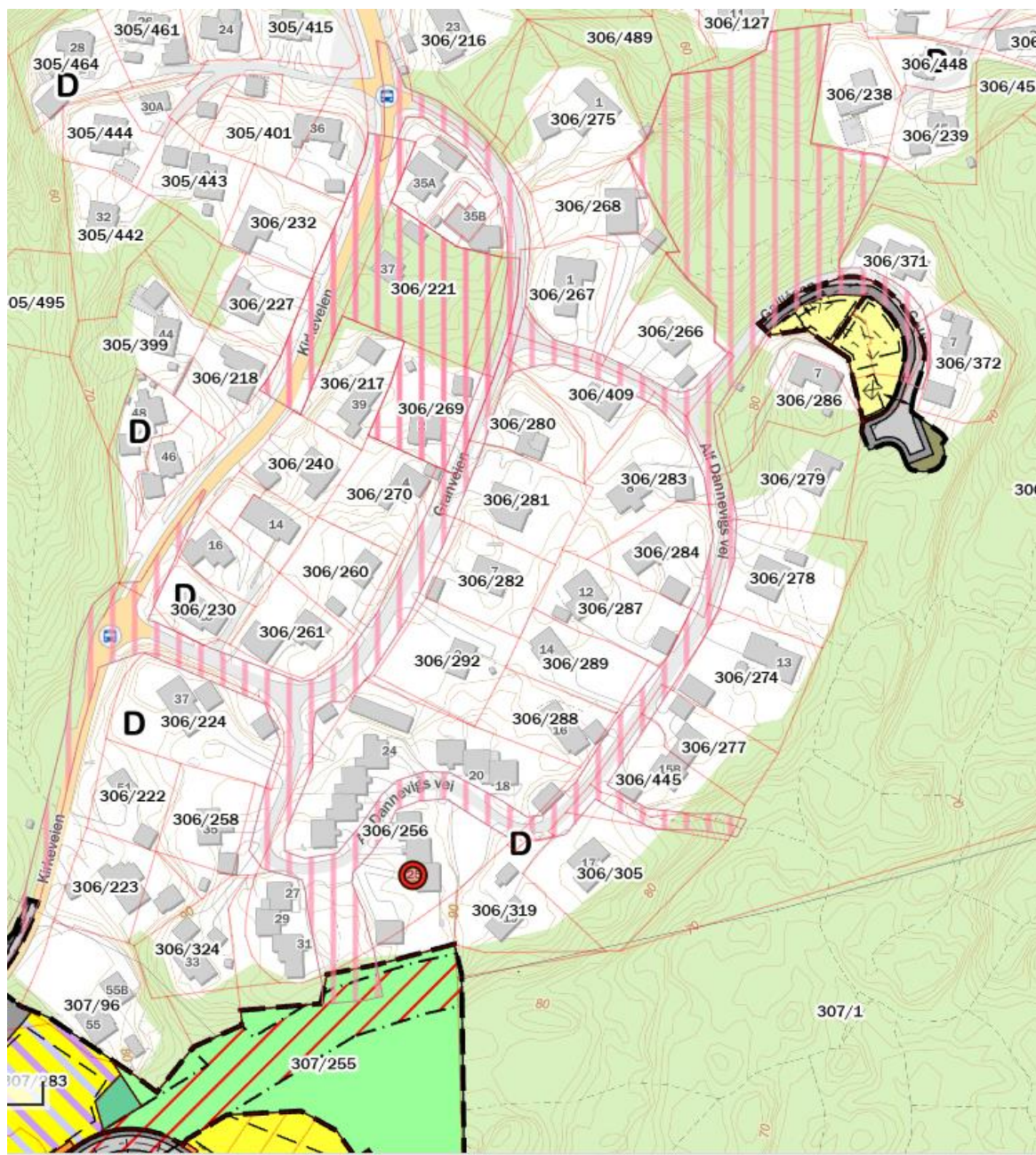


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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 inneværende 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

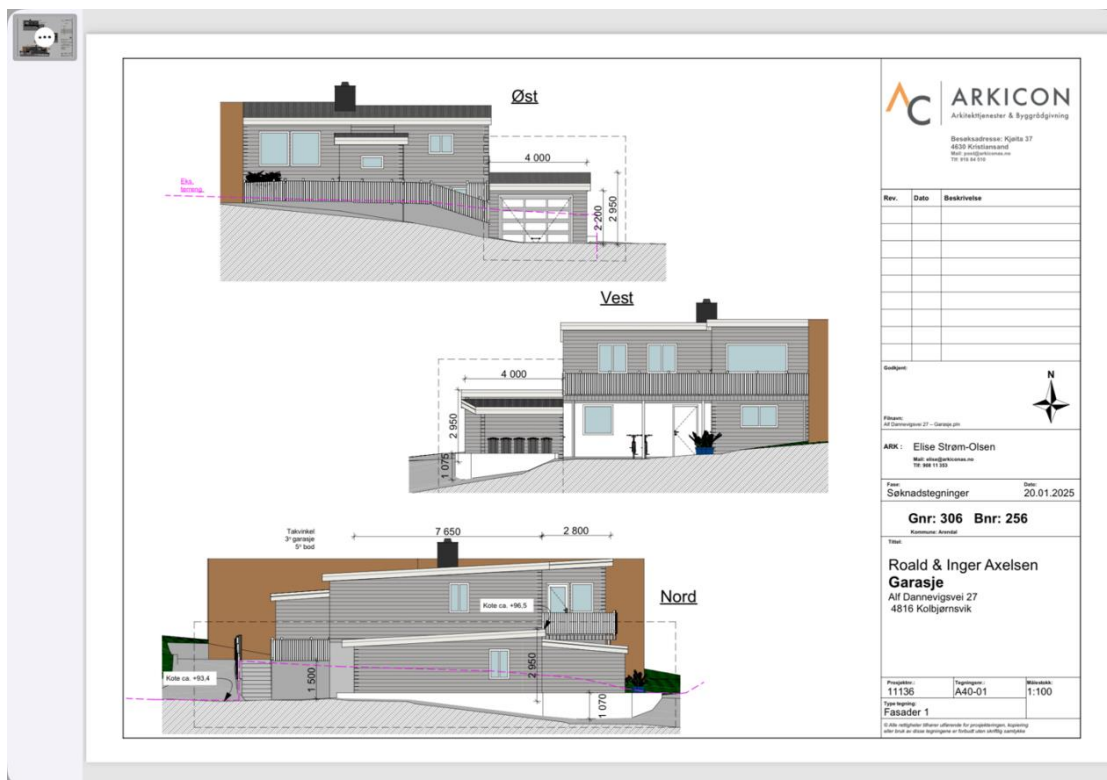
Onsdag 12. Mars klokken 18.00

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.

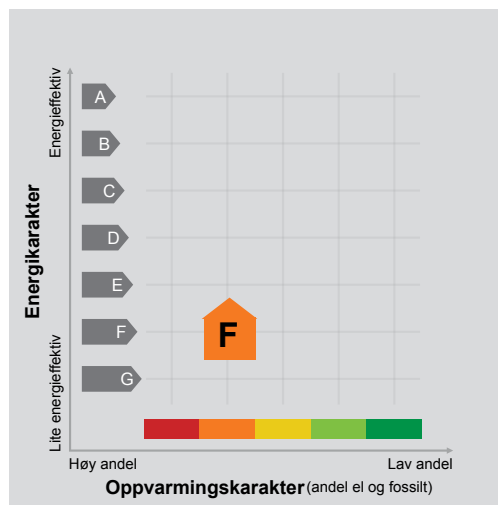
Mvh styret i Hisøy Hageby Borettslag,

Jens Aasen

ENERGIATTEST



Adresse	Alf Danneviks vei 30
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	306
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300071059
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171947
Dato	23.09.2025



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

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

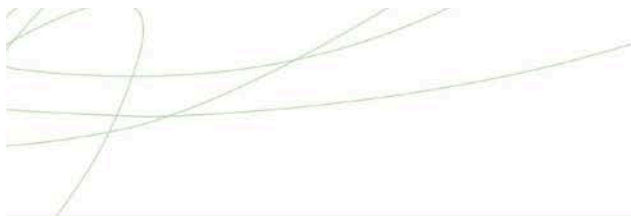
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innnetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1961
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 121
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Nabolagsprofil

Alf Dannevig's vei 30 - 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	12 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	12 min
-------------------------------	--------

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

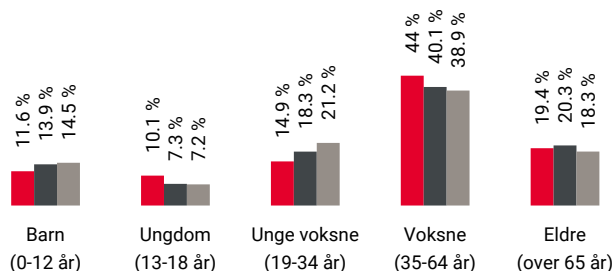
Veldig bra 84/100



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	16 min 1.1 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	17 min 1.2 km
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	18 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



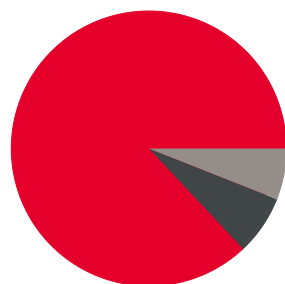
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Gullsmedenga ballbane Ballspill	7 min 0.5 km
	Kolbjørnsvik - balløkke v/skolen Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 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

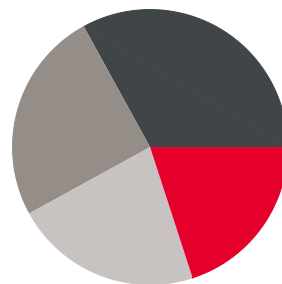
7 min



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



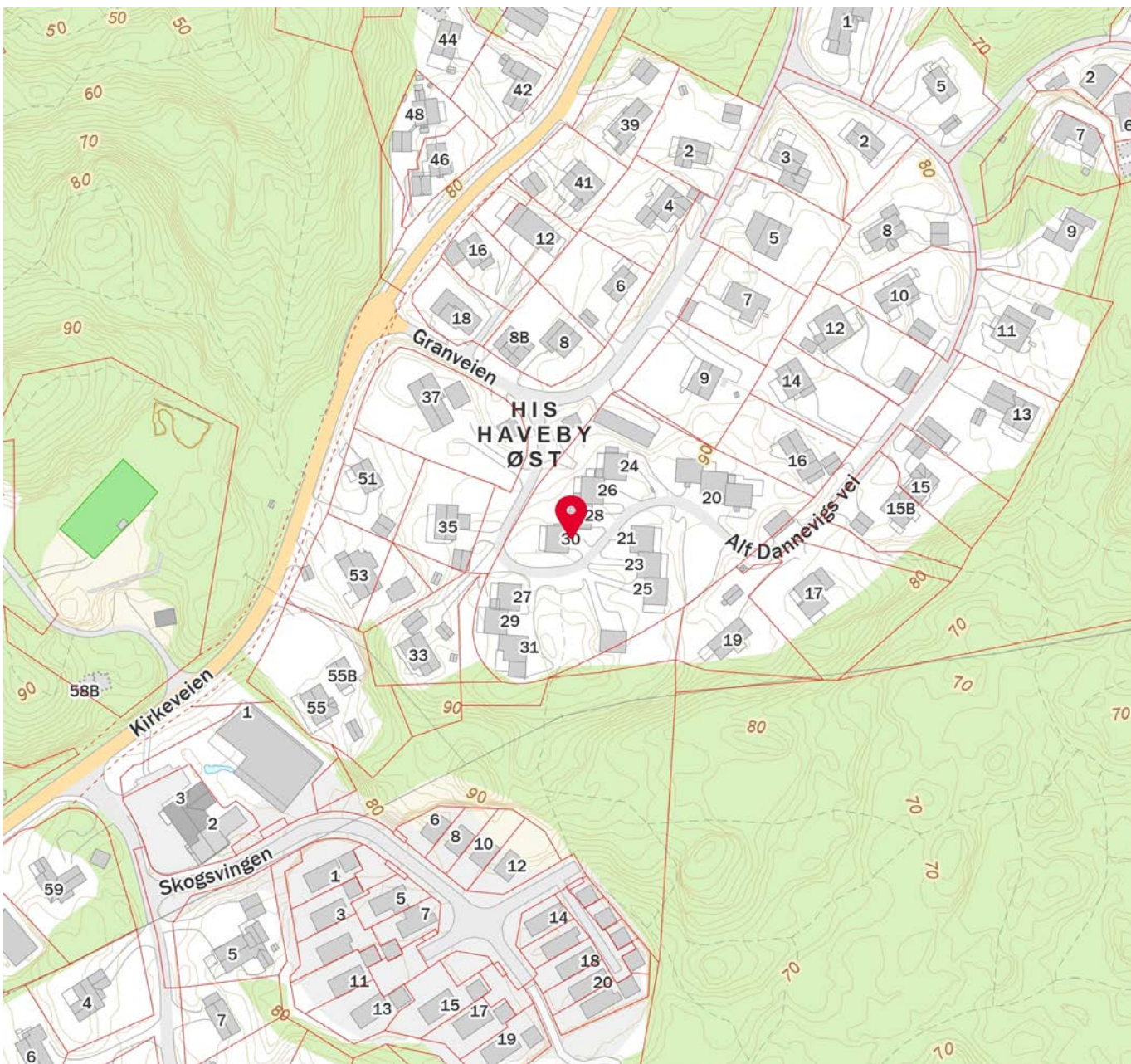
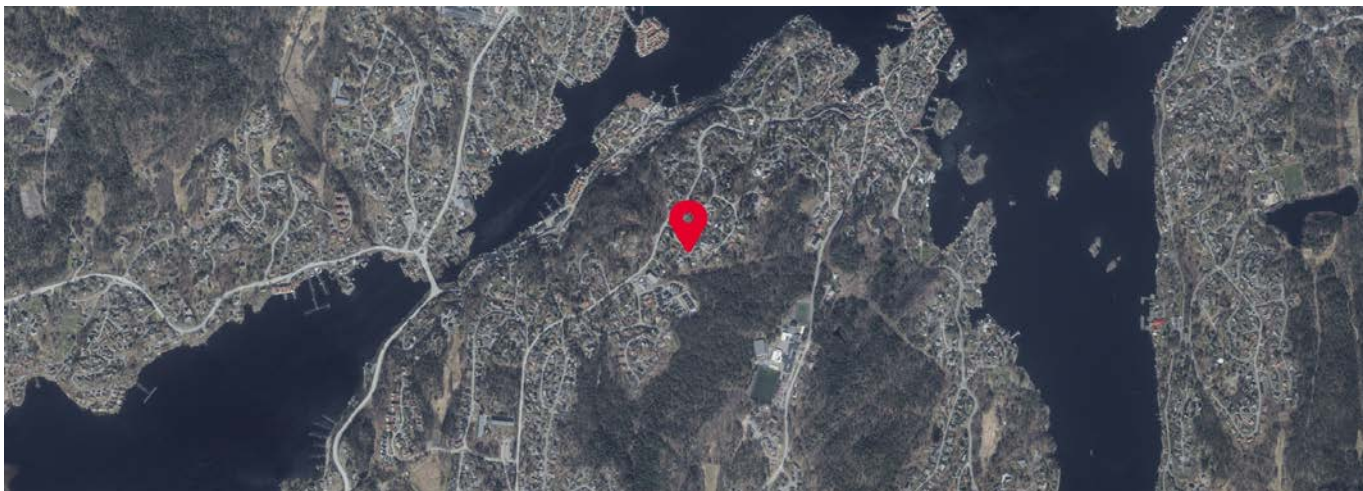
0%

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 kontraktssignering 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 30
4816 KOLBJØRNSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre