

The image shows a modern, two-story house with a light-colored wooden exterior. The house features a large, multi-paned glass balcony on the upper floor. Below the balcony is a covered outdoor deck with a wooden floor, furnished with a grey sofa, two armchairs, and a small table. The house is set on a green lawn, and a neighboring house is visible in the background.

aktiv.

Skogsvingen 16, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Vestheia, Hisøy - Nyere enebolig -
Meget solrikt på lettstelt hagetomt
- 4 soverom, 3 stuer og 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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Selger: Benedicte Folkestad
Mats Huserbråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 172/216 kvm
Tomtstr.: 332.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 307, bnr. 267
Gnr. 307, bnr. 275
Gnr. 307, bnr. 279
Oppdragsnr.: 1409250170

Vestheia, Hisøy - Nyere enebolig - Meget solrikt på lettstelt hagetomt - 4 soverom - Garasje

Boligen har en attraktiv beliggenhet i nyetablert boligfelt på Vestheia, Hisøy og ligger på en solrik, sydvestvendt tomt med fin hage og uteplasser med sol fra morgen til kveld. Vestheia Hageby er et nyere boligfelt i rolig blindvei, veltilpasset for aktive familier med innholdsrike boliger med skoler, tur-, fri og rekreasjonsområder i umiddelbart nærhet.

Nyere og særdeles innholdsrik familiebolig med moderne uttrykk og gode løsninger, arealeffektiv og med gjennomgående meget god standard. Boligen fordeler seg over 2 fulle etasjer samt loftsplan med hemsløsning og hele 4 soverom. Planløsningen er åpen, lys og luftig med store vindusflater og takoppløft i stue og kjøkkendel for maksimal romfølelse.

Lettstelt, pent opparbeidet hagetomt med sol fra tidlig til sent. Frittliggende garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	37
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Kommunalinformasjon	67
Energiattest	80
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 55 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Vindfang, gang, stue, vaskerom, bad, 2 soverom.

BRA-e: 5 m² Bod/teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken, bad, soverom.

3. etasje

BRA-i: 32 m² Stue/hems, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse.

2. etasje

25 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

332.8 m²

Tomtebeskrivelse

Godt utnyttet og fint opparbeidet tomt med hage med plen, fin beplantning og støpte bed rundt bebyggelsen. På nedre plan foran boligen er det stor, dels overbygget terrasse med levegg hvor det ligger strøm og vann klart til eventuelt utekjøkken. Romslig vestvendt terrasse på øvre plan med fint utsyn til områdene rundt og særdeles gode soforhold. Eiendommen har også balkong mot nordøst, med direkte adgang fra hovedsoverom. Ved inngangsparti er det asfaltert gårdstun, dels på fellesområdet, støpt trapp med varmekabler og overbygget inngangsparti. Eiendommen har også ekstra, opparbeidet biloppstillingsplass ved siden av den romslige garasjen.

Eiendommen har også andel i realsameie som består av felles adkomstvei for Skogsvingen 14, 18, 20 og 22 (1/5) og fellesområde med lekeplass og padelbane (1/19).

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i nyetablert boligfelt på Vestheia, Hisøy. Boligen ligger på en særdeles solrik, sydvestvendt tomt med fint opparbeidet hage og uteplasser samt fint utsyn og sol fra morgen til kveld. Vestheia Hageby er et nyere boligfelt, veltilpasset for aktive familier med innholdsrike boliger med tur-, fri og rekreasjonsområder i umiddelbart nærhet. Tomten er sydvestvendt og har både markterasse og stor balkong direkte mot vest hvor man har godt utsyn og sol fra morgen til kveld.

På Vestheia er man i nærheten av det meste. Det er særdeles kort gangavstand til skole, buss, butikk og Kolbjørnsvik ligger også kun en kort spasertur unna. Feltet ligger helt opp til Hisøyskogen hvor man har et omfattende stinettverk og bilfri skolevei til barne-, ungdomsskole, SFO og idrettsanlegg.

Området er særdeles barnevennlig, har ingen gjennomgangstrafikk, egen lekeplass samt padeltennisbane.

Adkomst

Fra Arendal til His, videre mot Kirken og følg Kirkeveien nesten til topps ved vanntårnet / Joker. Ta av ved Joker (Skogveien). Skogsvingen går inn til venstre like bak Joker butikken. Eiendommen ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig samt dobbel garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Hisøy barne- og ungdomsskole. Det er også flere barnehager i nærheten. Arendal

internasjonale skole (AIS) ligger også i nærheten.

Skolekrets

Hisøy oppvekstområde.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse fra Kirkeveien (ved Joker butikken). Det er også fergeforbindelse fra Kolbjørnsvik over til byen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig oppført 2022 med gjennomgående god standard. Oppført på byggegrunn av fyllmasse og grunnmur av såle på mark. Yttervegger i isolert bindingsverk med dels stående og liggende kledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Se komplett tilstandsrapport ved takstmann Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 bad/våtrom: I forbindelse med overtagelse ble det oppdaget feil gråtone i fuger. Ved ett-års befaring ble det oppdaget motfall rundt sluk under badekar. Begge forhold ble utbedret av ansvarlig underleverandør.

Pkt. 2.1: Membran i dusjvegg bad ble lagt ny i forbindelse med ovennevnte utbedring.

Pkt. 6: Ble avdekket lekkasje under balkong mot vest ved 1-årsbefaring. Utbedret august 2025.

Pkt. 9: Jordslag i garasje ble avdekket i 2023. Utbedret av utbygger og montert vifte.

Pkt. 12: El-anlegg ble godkjent ved tilsyn i 2024.

Pkt. 13: El-bil lader montert i garasjen.

Pkt. 14: Bygget platting og utvendige trapper ved egeninnsats.

Pkt. 23: Pågående felles reklamasjonssak vedr. malerarbeid for flere boliger. Sparkling og maling av flere tak og vegger ble utført som reklamasjonssak september 2023.

Pkt. 24: Boligen har nybolig garanti frem til desember 2027.

Innhold

Overbygget inngangsparti med støpt bred trapp med varmekabler og utvendig, isolert bod / teknisk rom.

1. etasje: Vindfang, gang, stort vaskerom, bad/wc med badekar og dusjhjørne. Stue med utgang terrasse og hage, 2 soverom.

2. etasje: Romslig stue med kjøkkenløsning, spisesplass og utgang terrasse mot vest.
Soverom med utgang luftebalkong, bad/wc.
Loftsplan: Hems/loftstue, soverom.

Dobbel garasje.

Standard

Nyere og særdeles innholdsrik familiebolig med moderne uttrykk og gode løsninger, arealeffektiv og med gjennomgående meget god standard. Boligen fordeler seg over 2 fulle etasjer samt loftsplan med hemsløsning og kontor. Planløsningen er åpen, lys og luftig med store vindusflater og takoppløft i stue og kjøkkendel for maksimale lysforhold og god romfølelse.

Innvendige gulv har i hovedsak 1 stavs eikeparkett i beboelsesrom. Vegger og tak er pusset og malt.

Stue og kjøkkenløsningen er romslig, med åpen løsning, kjøkkenøy og spisestue samt takoppløft med hems, store vindusflater og direkte utgang til vestvendt terrasse med fritt utsyn.

Kjøkken har stor innredning fra Strai i hvit, glatt utførelse med alt av hvitevarer integrert (Bora induksjonstopp med nedsugsvifte som har direkte utløp, komfyr samt mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og både kjøl- og fryseskap). Kjøkkenet har også en praktisk barløsning med sitteplasser. Kjøkken og kjøkkenøy har Corian benkeplate.

Boligen har 2 komplette bad samt stort, separat vaskerom. Bad på grunnplan er fliselagt til tak med ekstra store gulvfliser, vegghengt toalett, dusjnische med glassvegger, badekar og dobbel servantinnrending fra Linn bad med Corian benkeplate. Praktisk løsning med tilleggende vaskerom som har fast innredning, servantvask og fliser på gulv.

I andre etasjen er det eget dusjbad med fliser på gulv og i dusjsone, wc, innredning fra Linn bad og stor dusjnische.

Boligen er levert med listefri utførelse og tett trapp med glassrekke og praktiske plassbygde skap under trappen. Det er også glassrekke på hems. Det er downlights i tak i vindfang, hall/kjellestue, over kjøkken og på begge bad. Det er også downlights på overbygget del av terrassen.

Boligen har Homey Pro smarthus løsning for styring av varme, lys, garasjeport og varmepumpe m.m. Boligen har også balansert ventilasjon og 2 stk. varmepumper luft/luft for energiøkonomisk oppvarming.

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:

- Vaskerom mangler sluk (Aquastop er montert).

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 09.08.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt og tilkoblet fibernett.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt samt dobbel garasje (Bra ca. 39 m2) med støpt dekke og automatisk portåpner. El-bil lader medfølger handelen.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

76392846

Radonmåling

Boligen er bygget med radonbsperre. 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)

Entreprenøren (Vestheia AS) har stilt selgergaranti i forbindelse med salget, tilsvarende kr. 253.000,- for denne boligen som gjelder i 5 år fra 22.12.2022. Garantien følger boligen og er ment å dekke opp for utbyggers mangelsansvar dersom entreprenøren ikke oppfyller sine kontraktsforpliktelser eller det avdekkes andre mangler som ikke utbedres i garantitiden.

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft/luft i begge etasjer. Varmekabler i vindfang, gang, begge bad og vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 19 253

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon er basert på årsprognose. Vannavgift betales akonto og belastes etter faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 10 138

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 316 232

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 264 928

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 1 800

Velforening

Pliktig medlemsskap i Skogsvingen velforening som står for drift av fellesareal (Padel bane, lekeplass m.v.).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 307, bruksnummer 267 i Arendal kommune. Gårdsnummer 307,

bruksnummer 275 i Arendal kommune. Gårdsnummer 307, bruksnummer 279 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/307/267:

02.02.1917 - Dokumentnr: 900323 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1951 - Dokumentnr: 901551 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 2619 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1957 - Dokumentnr: 382 - Jordskifte

Grensegangssak gnr 306,307 og 308

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1957 - Dokumentnr: 1076 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2009 - Dokumentnr: 73442 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om ryddebelte

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2021 - Dokumentnr: 508032 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2021 - Dokumentnr: 508081 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2022 - Dokumentnr: 62641 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:307 Bnr:255
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.08.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Dels privat, felles adkomstvei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Vestheia, vedtatt i kraft 22.06.2017. Formål:
Boligbebyggelse. Detaljreguleringssone bebyggelsesplan i.h.t. gjeldende
kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i denne del av Arendal kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Entreprenøren (Vestheia AS) har stilt selgergaranti i forbindelse med salget, tilsvarende kr. 253.000,- for denne boligen som gjelder i 5 år fra 22.12.2022. Garantien følger boligen og er ment å dekke opp for utbyggers mangelsansvar dersom entreprenøren ikke oppfyller sine kontraktsforpliktelser eller det avdekkes andre mangler som ikke utbedres i garantitiden.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 100 (Omkostninger totalt)

191 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

193 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 141 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 143 800 (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 175 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1% av salgssum.
Tilrettelegging: kr. 7.900,-
Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
El 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

10.09.2025

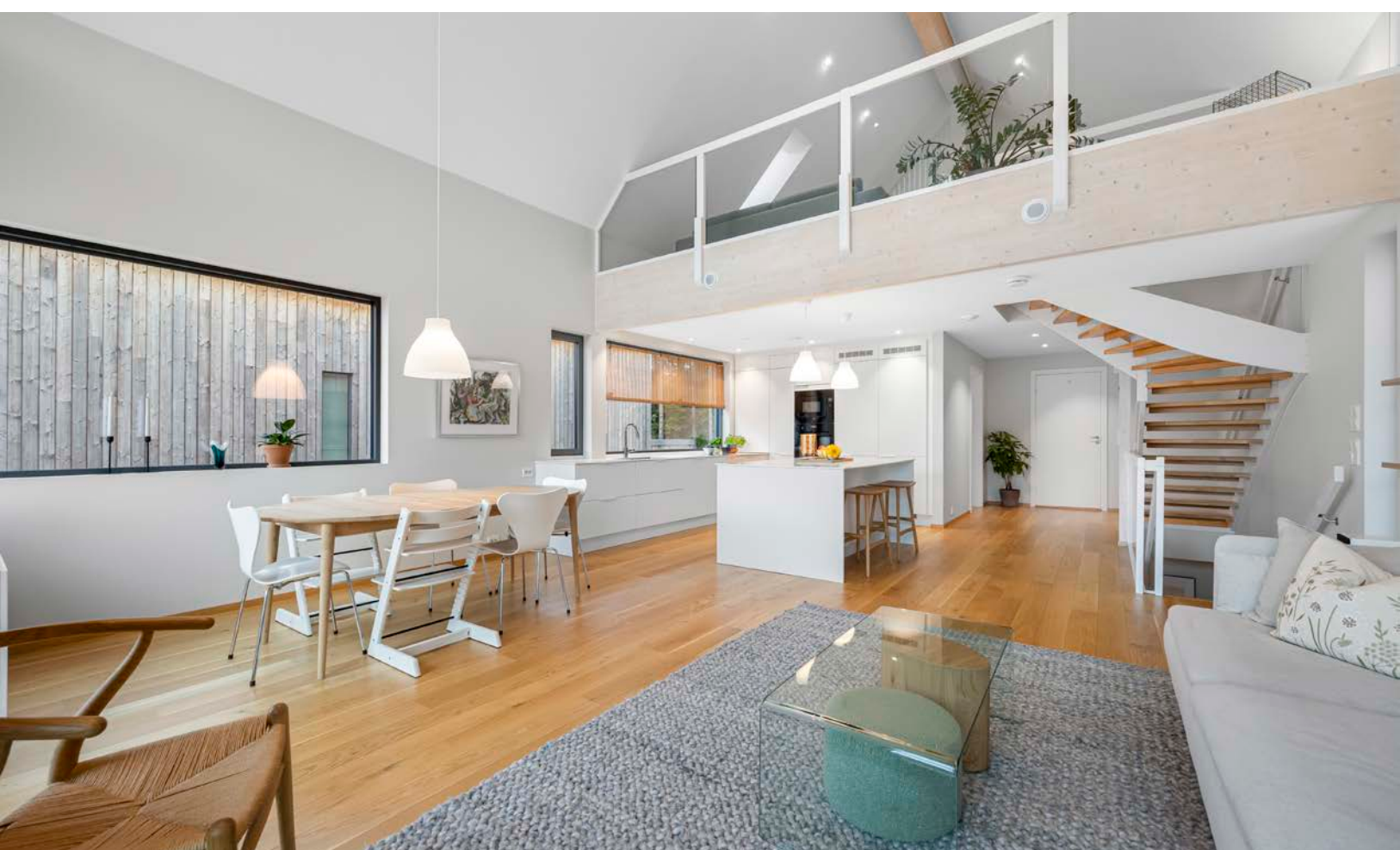




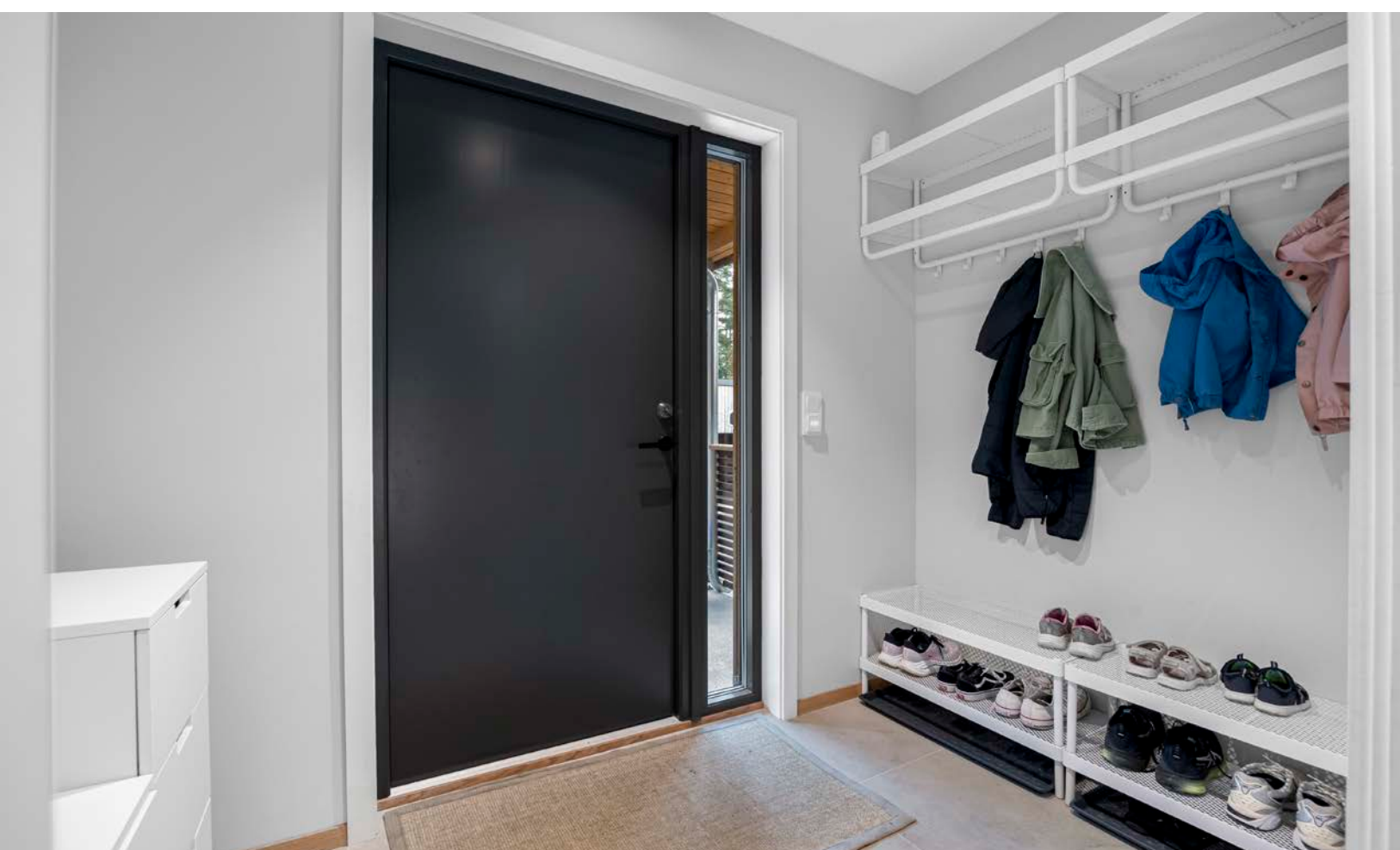






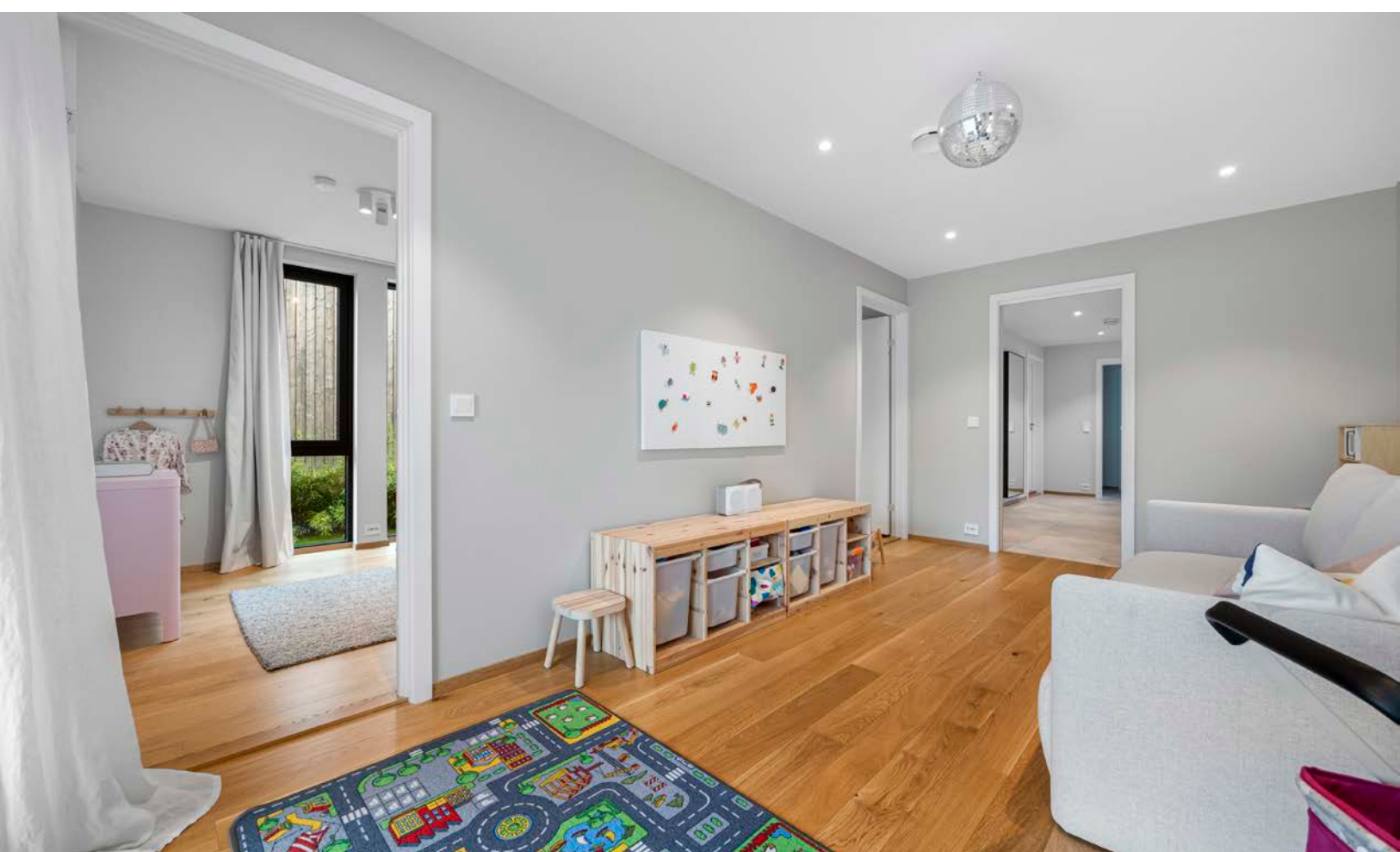








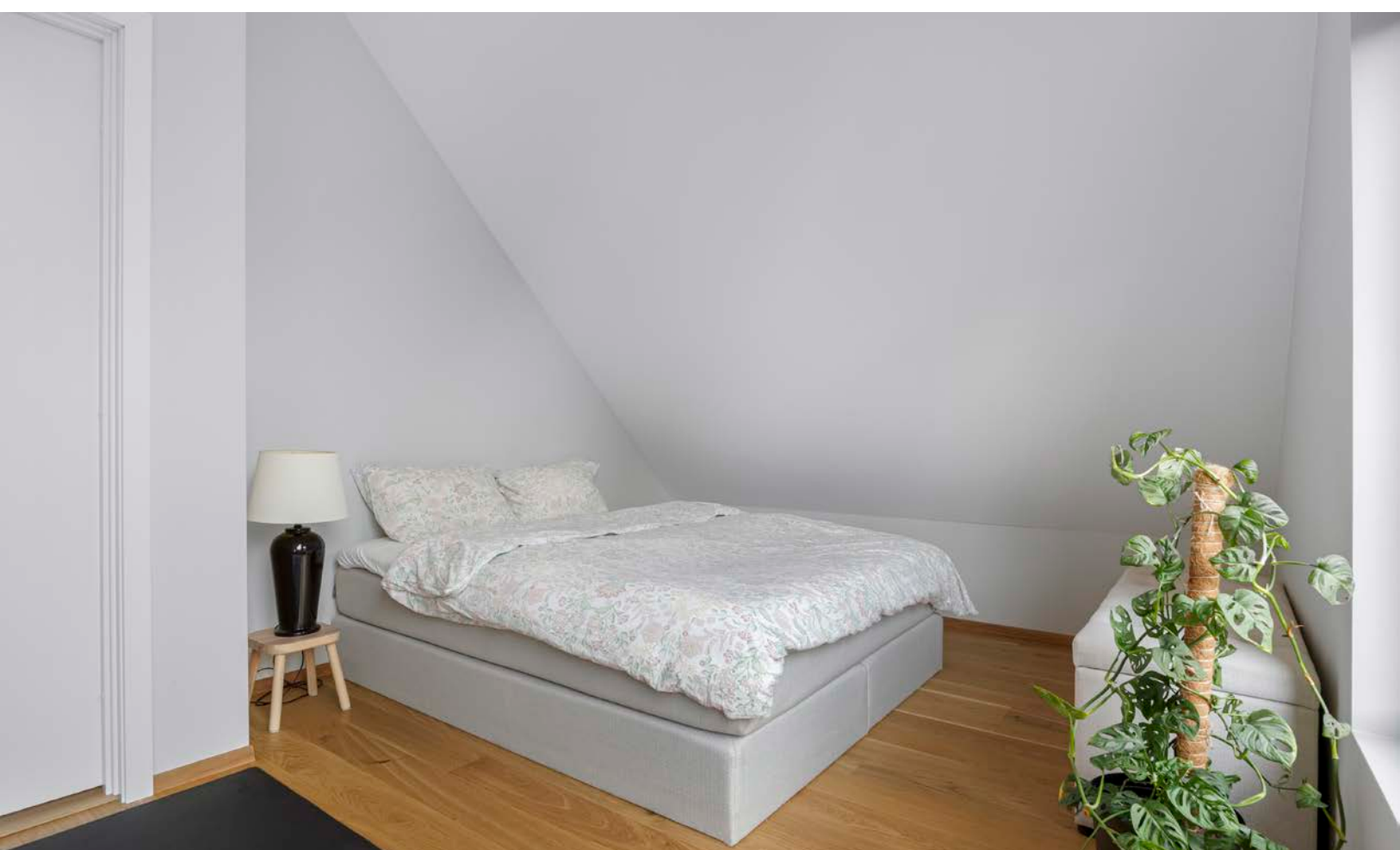






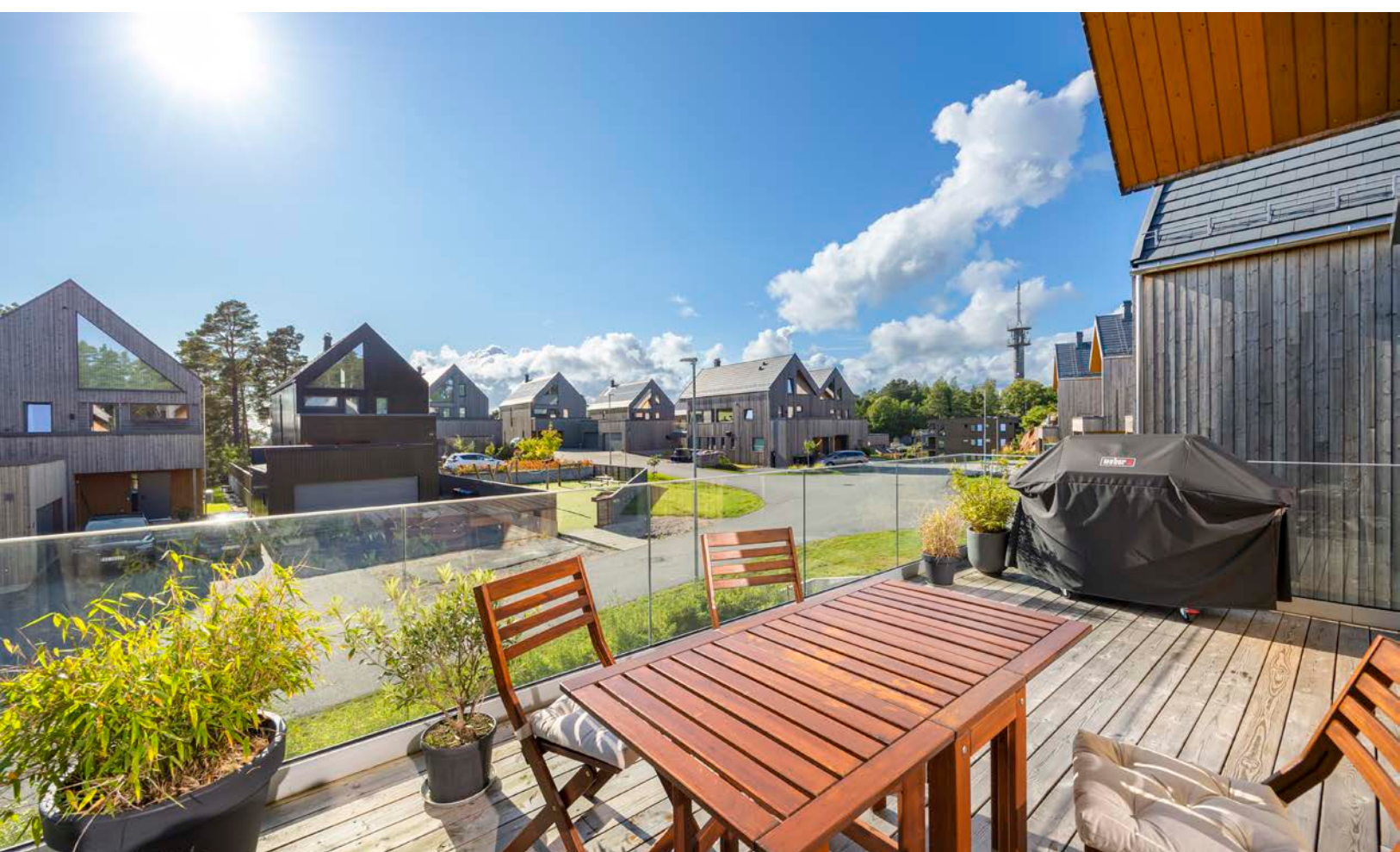








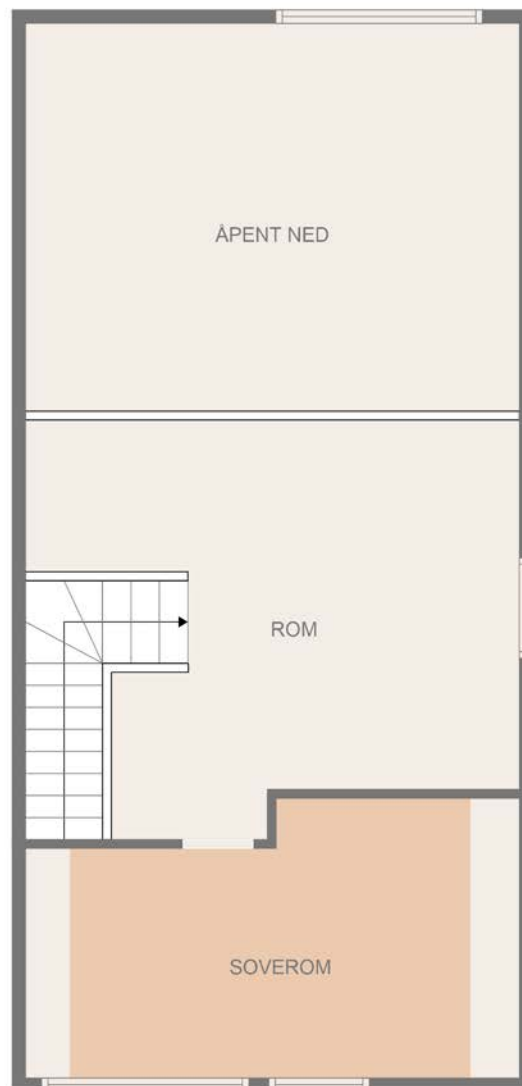












Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 307 Bnr: 267



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 256458

Opprettet: 07.09.2025

Utskrift: 08.09.2025



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 Byggforskerien 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



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.

Utvendig bod/teknisk rom er kun inspisert i fra døråpningen pga. div. utstyr som var lagret.

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

Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Bad - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner



TG 1

44 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon



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)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
1 stk

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over
innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 307 Bnr.: 267

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til gulvet på vaskerommet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Mats Brockstedt Olsen Huserbråten
Benedicte Anett Ullaland Folkestad

Rekvirert dato:

02.09.2025

Besiktigelse

Til stede:

Takstingeniør Erik Sørensen
Benedicte Anett Ullaland Folkestad

Besiktigelsesdato:

05.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skogsvingen 16, 4816 Kolbjørnsvik

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr

307

Bnr

267

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Mats Brockstedt Olsen Huserbråten
Benedicte Anett Ullaland Folkestad



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.	05.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	332,8
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

Enebolig

Byggeår

2022



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Areal skjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	70	5	30
2. etasje	70		25
3. etasje	32		
Sum:	172	5	55
Sum BRA:	177		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, stue, vaskerom, bad, 2 soverom. BRA-e: Utvendig bod/tekn. rom. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, bad, soverom. TBA: Terrasse.
3. etasje	BRA-i: Stue/hems, soverom.

Garasje

Areal skjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	39
Sum BRA:	39

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 177m².

P- rom = 172m².

S- rom = 5m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og virker ok. Kledning har på terrasse liten avstand ned til dekke mht. sprutregn opp mot endeveden.

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 307 Bnr.: 267

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Ingen tilgang til bjelkelag og undertekking på terrasser.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med flate betongtakstein, undertak er med plater.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

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

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

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

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør øst. Gulvet har litt fall mot sluk.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater og noe fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdig attest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

Ventil i himlingen.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

God standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kar og dusjnise.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i bunnen av vegg vest, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membranen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg og alder på boligen.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk som er nedsenket.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater og noe fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdig attest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. dusjnise til dusjen er på yttervegger.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør øst. Gulvet har litt fall mot dør syd til badet. Ingen sluk montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering av sluk.

Konsekvens: Eventuelt vann kan renne mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Aquastopp er montert.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert, ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på boligen.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet som er uten sluk.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

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.

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 307 Bnr.: 267

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 07.09.2025
Utskrift: 08.09.2025

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



TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving og med rett løp.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.



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 utvendig bod/teknisk rom, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i utvendig bod/teknisk rom.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i utvendig bod/teknisk rom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

TG 1

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

Varmepumpe montert.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2022.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong med rust på midtre del av rommet.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av drager.

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Undertak består av OSB plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 18 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?	2022	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Dokumentasjon fremlagt.

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 307 Bnr.: 267

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

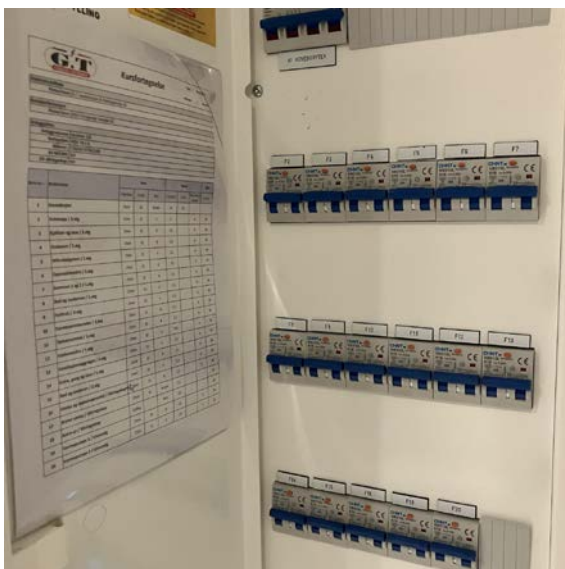
Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Skogsvingen 16

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 307 Bnr.: 267

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 - 08.09.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250170	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Huserbråten	Benedicte Folkestad
Gateadresse	
Skogsvingen 16	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	76392846

Document reference: 1409250170

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH, BF

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med overtagelse ble det avdekket feil gråtone i fuger på bad 2.etg. Dette ble utbedret ila. mars 2023. I forbindelse med 1-års befarings ble det avdekket motfall rundt sluk under badekar på bad, 1. etg. Dette ble utbedret ila. januar 2025. Disse utbedringene ble gjennomført av den ansvarlige underleverandør (Fagmaleren Fred Thorsen & Sønn AS) for nybyggprosjektet.

Arbeid utført av

Fagmaleren Fred Thorsen & Sønn AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran i dusjvegg bad 2. etg. ble lagt på nytt i forbindelse med utbedringer nevnt over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med 1-års befarings ble det avdekket lekkasje i tak under balkong i 2. etg. mot hage. Dette ble utbedret og kledning byttet ila. august 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jordutslag i garasjen januar 2023. Dette ble utbedret på samtlige garasjer på boligfeltet ila. mars 2023, med blant annet grundig vask av fagfolk og installasjon av vifte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektrisk anlegg endelig godkjent av GlitreNett ila. desember 2024 (tilsynsrapport)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbilader for elbil i garasjen

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

Beskrivelse

Bygging av platting og utvendig trapper er utført i egenregi/dugnad

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det pågår en felles reklamasjonssak av malerarbeid/montering/produkt for flere av boligene i sameie. I forbindelse med saken ble sparkling og maling på flere tak og vegger utført i.a. september 2023.

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

Beskrivelse

Minner om nybyggergaranti fra utbygger som løper til og med desember 2027

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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: 1409250170

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Huserbråten	938651a4ff43fa0b9823ff1 85e7361c93bbae92f	05.09.2025 10:39:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Folkestad	73c2f957891facf831ed99e d179e0cd59fddd55d	05.09.2025 10:38:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250170

- 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.:	307	Bnr.:	267	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skogsvingen 16, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	02.09.2025 EM
Beregnet areal:	332,8m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 24 574,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 10 138,-

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.



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	307	Bnr.:	267	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Skogsvingen 16, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	02.09.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062015-7	Del av Vestheia Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	22.06.2017

Formål:

Boligbebyggelse; frittliggende småhus

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

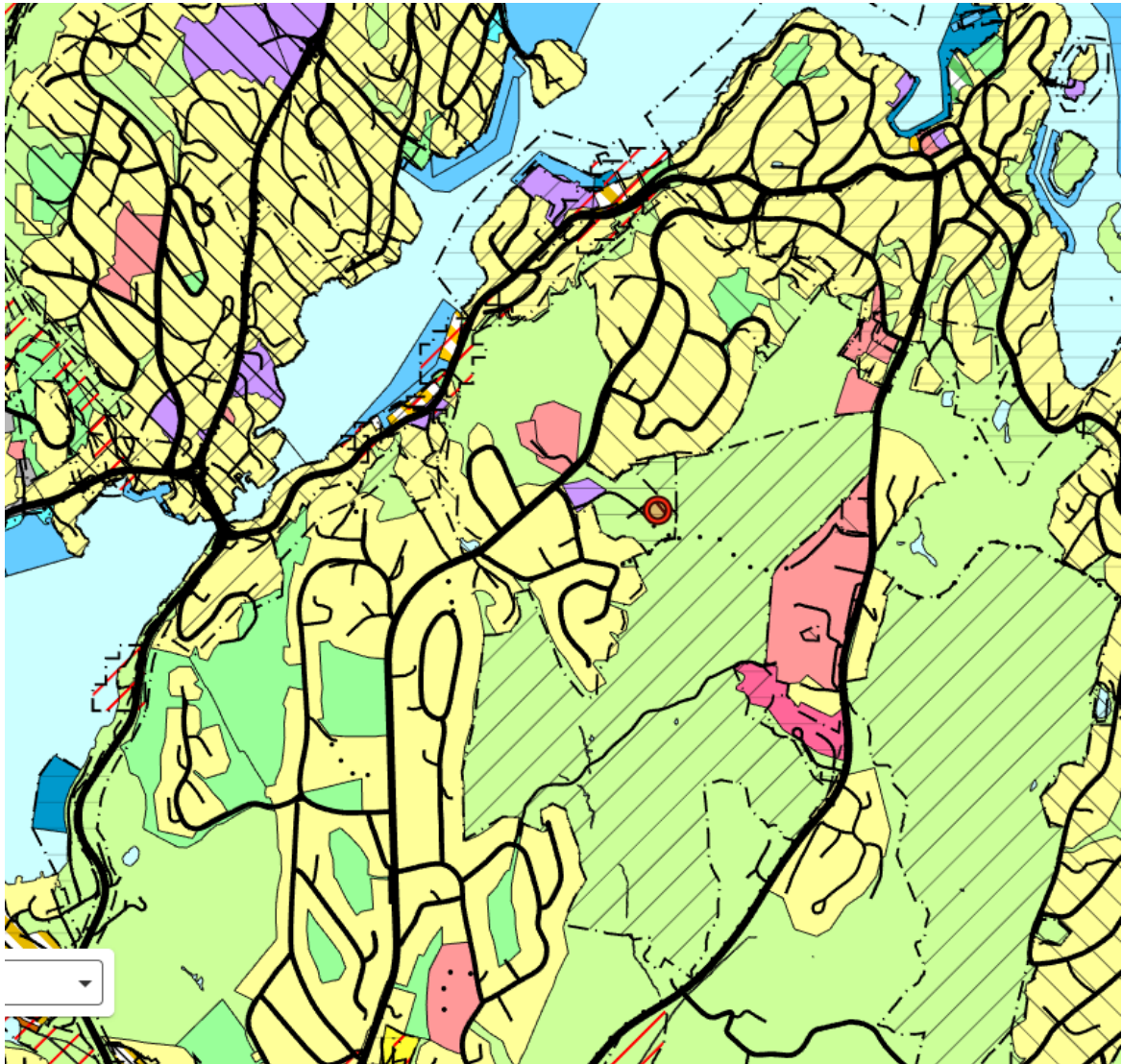


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

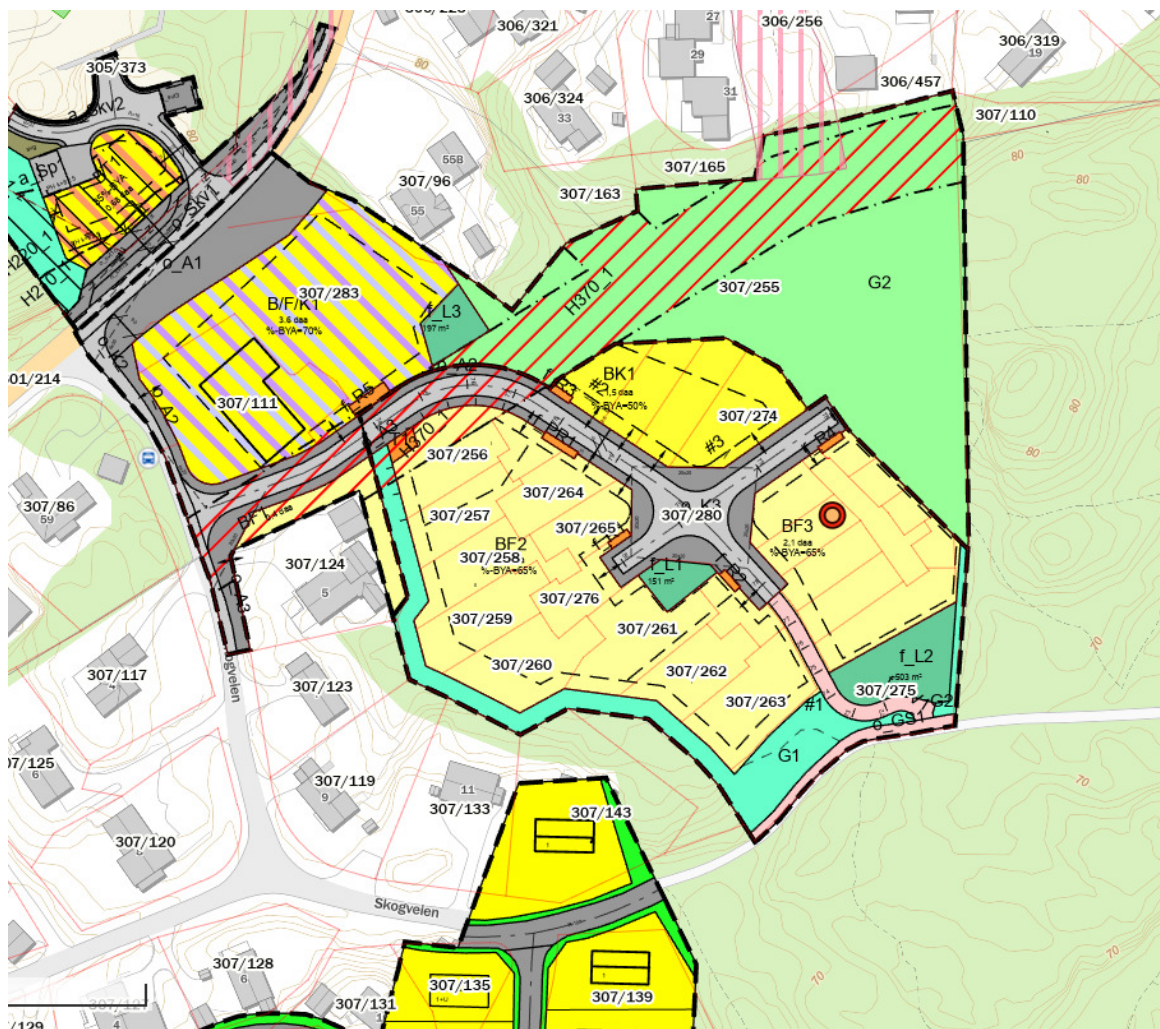


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE
PLANBESTEMMELSER
FOR
VESTHEIA, DEL AV

Arkivsak: 16/29350
Planident: 09062015-7

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i bystyret: 22.06.2017, PS 17/92
Plankartets dato: 11.04.2016, sist endret 14.09.21

Mindre endring, administrativt vedtak 28.05.2019, sak 19/1500

Kort beskrivelse: Justert byggegrense og regulert inn område for renovasjon for B/F/K1. Endret høydebegrep fra egenhøyde til møne-/gesimshøyde. Endret rekkefølgekrav for opparbeidelse av gang- og sykkelvei og nærlekeplass til å gjelde tillatt bruk av boenheter innenfor BK1-BK3.

Mindre endring, administrativt vedtak 28.08.2020, sak 20/8368

Kort beskrivelse: Områder for konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK3, har endret formål til frittliggende småhusbebyggelse, BF2-BF3. Område BK2 har endret benevnelse til BK1. Foretatt justering av byggegrenser. Nytt bestemmelsesområde #1. Område o_GS2 er endret til f_GV1 samt justert trasè. Tatt ut f_R3 samt endret plassering av f_R1 og 4. Regulert inn støttemur.

Mindre endring, administrativt vedtak 18.03.2021, sak 21/3978

Kort beskrivelse: Endret planbestemmelsen §3.01 for at ny bebyggelse i område BF2 sone I kan oppføres med maksimal mønekote 89,5 moh (tidl.88moh) og ny bebyggelse i område BF3 kan oppføres til maksimal mønekote 89,0moh (tidl.88moh)

Mindre endring, administrativt vedtak 09.12.2021, sak 21/12008

Kort beskrivelse: I område BK1 er det tatt inn 2 bestemmelsesområder, hhv. #2 og 3. Tilføyd følgende i bestemmelsene § 7.2; Innenfor områdene #2 og #3 tillates det å etablere terrasser og andre mindre konstruksjoner (trapp, levegg, rekkverk, ol.) som ligger maks en etasje (3m) over ferdig opparbeidet gjennomsnittlig terreng med tilhørende rekkverk.

§ 1

GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutbygging med tilhørende anlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1
- Bolig/forretning/kontor, B/F/K1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1

- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Lekeplass, f_L1 – f_L3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K3
- Gang- og sykkelveg, o_GS1
- Gangveg/gangareal, f_GV1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 - o_A3

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G2

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Høyspentlinje, H370_1

Bestemmelseområder i reguleringsplan

- Utforming #1, #2 og #3

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver tomt.

2.02 For avkjørsler vist med avkjørselspil på plankartet skal krav til frisikt tilfredsstilles for hver avkjørsel.

Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12,5 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

2.03 Krav til parkeringsdekning:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha minimum 2 p-plasser pr enhet.
- Konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter skal ha minimum 1,5 p-plasser og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Hver sykkelparkeringsplass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 m.
- Konsentrert småhusbebyggelse med 4 boenheter eller mer skal ha minimum 1,25 p-plasser og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Hver sykkelparkeringsplass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 m.
- Forretning/kontor skal ha minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal.

- 2.04 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene, som grenser til tilstøtende formål, skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein. Murer mellom tomtene kan oppføres i betong.
- 2.05 Det er tillatt å etablere lukket fordrøyningsbasseng, ved bruk av rør-systemer under bakken, for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.
- 2.06 Utenfor byggegrensene tillates det skjæringer og fyllinger, uteplasser på terreng, murer med høyde på max 2,5 m, adkomst og avkjørsler til boliger. Fyllinger skal jordkles etter ferdigstilling. Det tillates garasjer/carporter utenfor byggegrensen, med minste avstand fra asfalkant på 4 m, dersom garasje plasseres parallelt med vei.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1-BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates frittliggende eneboliger og eneboliger i kjede innenfor områdene.

Innenfor området BF2 tillates oppført bygg med mønehøyde på inntil 10.5 meter og gesimshøyde på inntil 8.5 meter. Maksimal tillatt mønekote for sone I, som vist på plankartet, settes til kt 89.5moh. Maksimal tillatt gesimskote settes til kt +86,0 moh. Maksimal tillatt mønekote for sone II, som vist på plankartet, settes til kt +91,0 moh. Maksimal tillatt gesimskote settes til kt +89,0 moh.

Innenfor området BF3 tillates oppført bygg med mønehøyde på inntil 10,5 meter og gesimshøyde på inntil 8,5 meter. Maksimal tillatt mønekote settes til kt + 89.0 moh. Maksimal tillatt gesimskote settes til kt +86,0 moh.

- 3.02 BK1 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 4- eller 6-mannsboliger, samt eneboliger i kjede innenfor områdene.

Innenfor området tillates oppført bygg med mønehøyde på inntil 13,5 meter og gesimshøyde på inntil 11.5 meter. Maksimal tillatt mønekote settes til kt +92,5 moh. Maksimal tillatt gesimskote settes til kt +90,5 moh.

- 3.03 B/F/K1 er regulert til kombinert formål for bolig/forretning/kontor. Innenfor området tillates oppført bygg med mønehøyde på inntil 12,0 meter og gesimshøyde på inntil 10,0 m. Maksimal tillatt mønekote settes til kt +84,0 moh. Maksimal tillatt gesimskote settes til kt +82,0 moh.

Det tillates maksimalt 20 boenheter innenfor området. Minimum ett soverom må ha vindu på «stille side». Alle leiligheter skal ha privat uteplass (balkong/veranda/uteplass) med akseptable lydforhold ($L_{den} < 55\text{dB}$). Det skal minimum settes av 8 m² til privat skjermet uteplass samt 30 m² til felles grøntanlegg/møteplass per boenhet.

Det tillates kun detaljhandel med maksimum bruksareal på 300 m².

- 3.04 f_PR1er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %.

f_PR1 er felles for alle boenheter innenfor områdene BK1 og BF2-BF3.

- 3.05 f_R1 - f_R5 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker o.l. i områdene for renovasjon. %-BYA=100 %. Innenfor f_R5 skal det etableres nedgravd avfallsstasjon.

f_R1 og f_R2 er felles for området BF2. f_R3 er felles for området BK1. f_R4 er felles for området BF3. f_R5 er felles for område B/F/K1.

- 3.06 T1 er regulert til privat område for trafo. %-BYA=100 %.

- 3.07 f_L1 – f_L3 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene skal sikres forsvarlig.

f_L1 og f_L3 skal opparbeides til småbarnslekeplass og minimum utstyres med fire ulike typer utstyr til lek og aktivitet, samt en sittebenk. f_L2 skal opparbeides til nærlekeplass og minimum utstyres med tre ulike typer utstyr til lek og aktivitet. Deler av arealet skal være egnet for fri lek.

f_L1 er felles for områdene BK1 og BF2-BF3. f_L2 er felles for hele planområdet. f_L3 er felles for området B/F/K1.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K3 er regulert til offentlige områder for kjøreveg. o_K3 skal avsluttes mot eksisterende stinettverk i øst på en slik måte at det fremmer ferdsel.
- 4.02 o_GS1 er regulert til offentlige områder for gang- og sykkelveg.
- 4.03 f_GV1 er regulert til felles gangveg/gangareal. Gangvegen er felles for boenheter i områdene BK1 og BF2-BF3.
- 4.04 o_A1 – o_A3 er regulert til offentlig områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag, m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G2 er regulert til private områder for grønnstruktur. Sprengning er ikke tillatt. Områdene kan benyttes til snøopplag, men tillates ikke benyttet til lagring forøvrig.

Innenfor område G1 kan trær hugges. I områder der trær blir hugget, skal områdene jordkles og replantes.

Innenfor område G2 er tynning og vedlikehold av vegetasjon tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

§ 6

HENSYNSSONER

- 6.01 H370_1 er fastsatt til faresone for høyspentlinje.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

- 7.01 #1 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor området tillates det å etablere fyllinger ifbm etablering av gangveg-/areal, f_GV1 og boligområde BF2. Områdene skal jordkles med minimum 30 cm jordtykkelse.
- 7.02 #2 og #3 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor områdene #2 og #3 tillates det å etablere terrasser og andre mindre konstruksjoner (trapp, levegg, rekkverk ol.) som ligger maks en etasje (3m) over ferdig opparbeidet gjennomsnittlig terreng med tilhørende rekkverk.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 Fellesområdene f_PR1, f_R1 – f_R5, skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte områdene tillates tatt i bruk.
- 8.02 f_L1 og f_L3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig som boenhetene som skal benytte områdene tillates tatt i bruk.
- f_L2 skal opparbeides og ferdigstilles før 15 boenhet innenfor BK1-BK3 tillates tatt i bruk.
- 8.03 Frisiktsoner skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.
- 8.04 f_GV1 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet innenfor BK1 eller BF2-BF3 tillates tatt i bruk. Overgangen mellom o_K3 og f_GV1 skal stenges med tivoliport eller tilsvarende som vist på plankart.
- 8.05 Innenfor bestemmelsesområde #1, skal områdene istandsettes og jordkles iht, § 7.01, senest 6 måneder etter at boenheten som grenser inntil området tillates tatt i bruk.

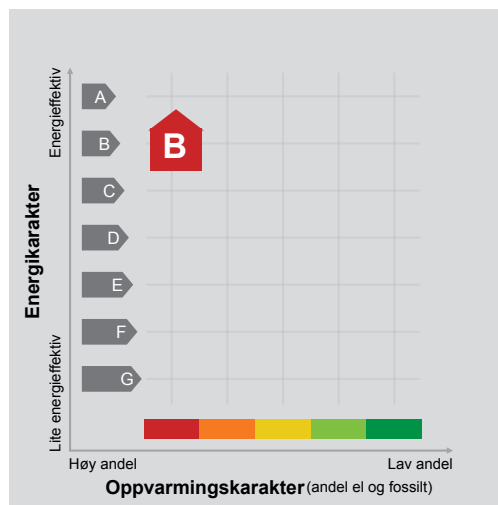
Arendal, 22.06.2017

Gidske Houge
saksbehandler

ENERGIATTEST



Adresse	Skogsvingen 16
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	307
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300880056
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166658
Dato	10.09.2025



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

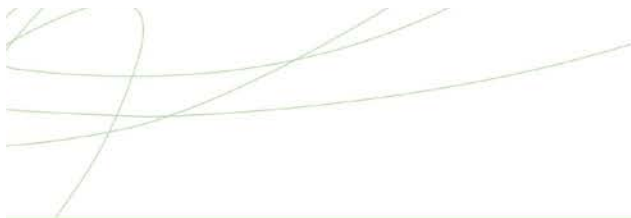
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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: Enebolig
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon



Nabolagsprofil

Skogsvingen 16 - Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestheibakken Linje 103	5 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	23 min 2 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	5 min 2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	6 min
-------------------------------	-------

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

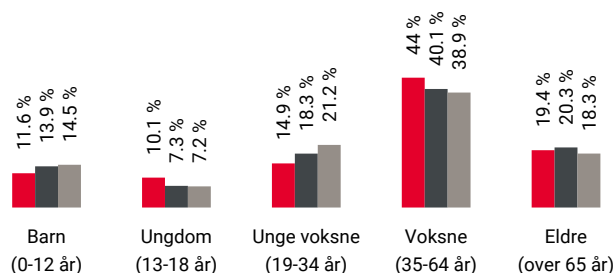
Veldig bra 84/100



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	12 min 1 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	13 min 1.1 km
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 His PostNord	5 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



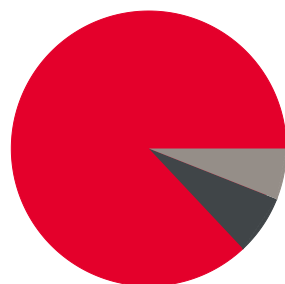
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽	Hisøy skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Kolbjørnsvik - balløkke v/skolen	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
🚴	Medvind Trening	9 min	🚗
🚴	Arendal Sport og Fitnessenter	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

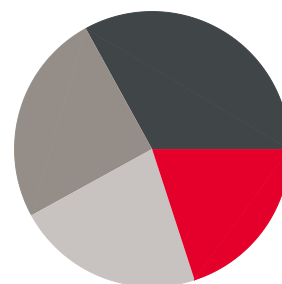
7 min 🚗



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



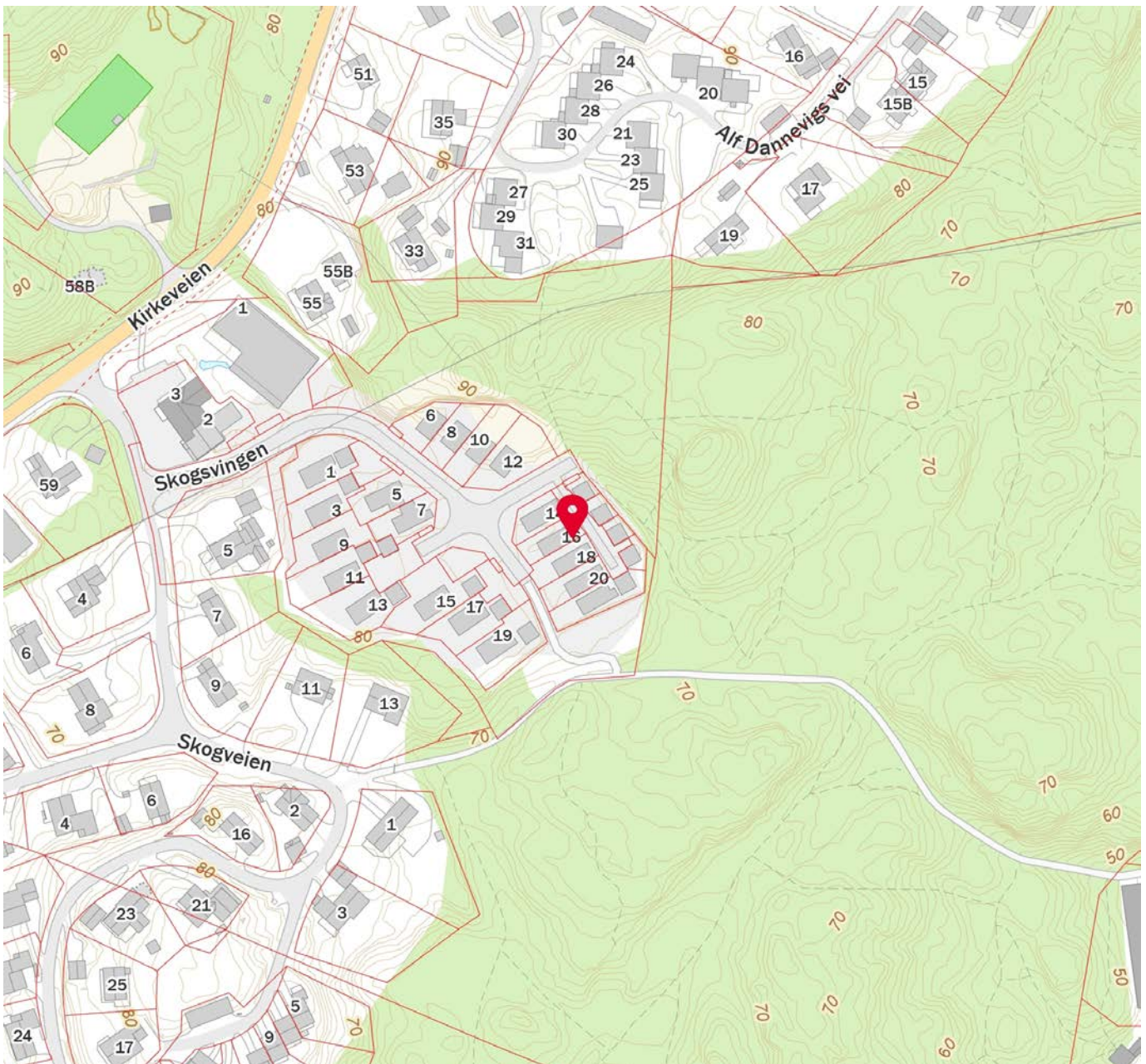
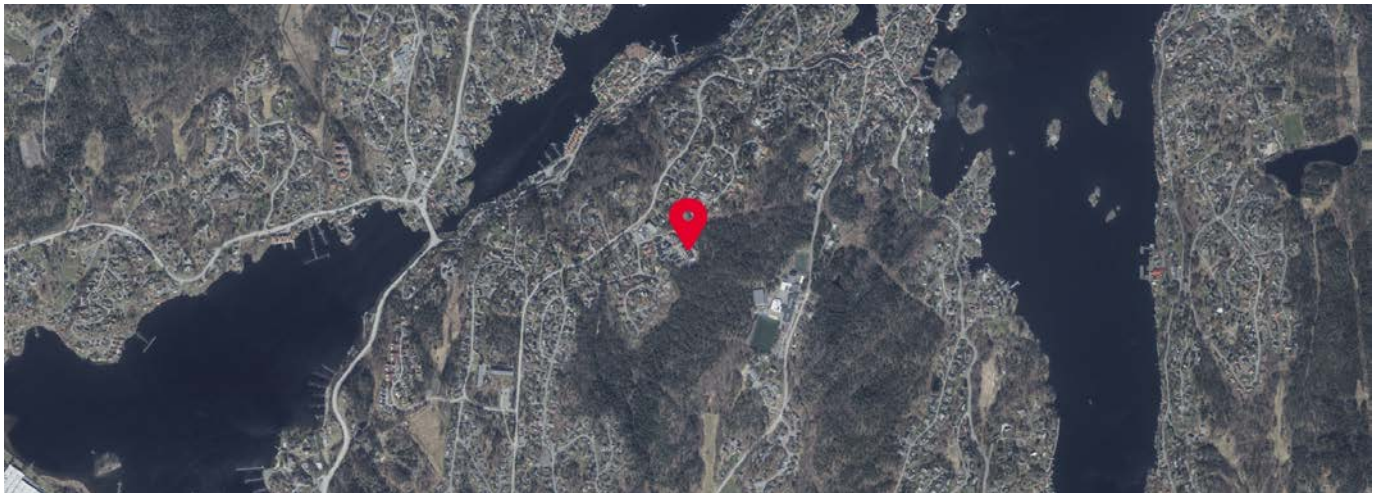
0%

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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, 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: Skogsvingen 16
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre