

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Brynjar Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 129/140 kvm
Tomtstr.: 580.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 696
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1409250014

Velkommen til Kantarellsvingen 2 A!

Nidelvåsen er et populært og familievennlig boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Herfra er det gangavstand til Bjorbekk senter med dagligvarebutikk, apotek, bakeri, kafè og frisør. En kort kjøretur til både Arendal sentrum med alt av fasiliteter eller Stoa med et bredt utvalg av butikker. Flotte turområder like utenfor inngangsdøren med skogsløyper i Åsbieskogen og Brattåsen. Nærhet også til Nidelva med flotte turområder fra Vrengen.

Kantarellsvingen 2 A er en innholdsrik bolig over 2 etasjer med god planløsning! Inneholder 2. etasje: Entre, stue/kjøkken, 3 soverom og bad. Gang med trapp opp til innredet loftsetasje. Stor og solrik uteplass med terrasse på begge sider av boligen. Eiendommen har en meget solrik beliggenhet med sol fra tidlig morgen til kveld. Terrasse på begge sider av boligen gjør at man kan forflytte seg etter solforholdene. På eiendommens bakside ved inngangspartiet er det etablert en stor terrasseplattning med utestue som forlenger sommerkveldene! Her kan man nyte den siste kveldssolen fra en usjenert uteplass! Asfaltert gangvei fra parkeringsplass og frem mot inngangspartiet i 2. etasje. Felles eiertomt for begge seksjonene med definerte uteplasser og parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Budskjema	85

Beskrivelse

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 11 m² Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

89 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

580.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en meget solrik beliggenhet med sol fra tidlig morgen til kveld.

Terrasse på begge sider av boligen gjør at man kan forflytte seg etter solforholdene.

Kveldssol på eiendommens bakside hvor det er etablert en stor terrasseplattning med

utestue som forlenger sommerkveldene! Her kan man nyte den siste kveldssolen på

en usjenert uteplass! Asfaltert gangvei fra parkeringsplass og frem mot

inngangspartiet i 2. etasje.

Felles eiertomt for begge seksjonene med definerte uteplasser og parkering tilhørende den enkelte seksjonseier.

Beliggenhet

Nidelvåsen er et populært og familievennlig boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Herfra er det gangavstand til Bjorbekk senter med dagligvarebutikk, apotek, bakeri, kafè og frisør. En kort kjøretur til både Arendal sentrum med alt av fasiliteter eller Stoa med et bredt utvalg av butikker. Flotte turområder like utenfor inngangsdøren med skogsløyper i Åsbieskogen og Brattåsen. Nærhet også til Nidelva med flotte turområder fra Vrengen.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Opprinnelig var dette en enebolig med leilighet i underetasjen, som ble seksjonert. Eiendommen som selges er en horisontaldelt tomannsbolig bebygd i 2. og 3. etasje med solrik og usjenert uteplass. Loftsetasjen (3. etasje) er innredet i etterkant av Terna Bygg. Det foreligger ferdigattest hvor det som fremkommer av midlertidig brukstillatelse er bekreftet gjennomført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe tegning over bruken av etasjen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er som vedlegg til salgsoppgave og bør gjennomgås nøye:

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

Beskrivelse Sprekk i fuge og sannsynligvis membran i et hjørne av bad 1 etg.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Slisset vekk fuger og fuget på nytt.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse Samme som bad, dette ble tatt opp med Hetland Agder på 1 årsbefaring og de konstaterer at dette skyldes at nye

hus og treverk trenger tid på å sette seg. Det er en sprekk som er innenfor forventet setningsgrad i følge dem.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse Fikk installert lader til elbil gjennom Å energi

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)? Ja

Beskrivelse Selger har selv bygd utebod/stue og alle terrasser.

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

Beskrivelse Loft innredet i 2019 av Terna Bygg.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse Terna bygg er i gang med å sjekke om loft er godkjent, vil være i orden før salg.

Kommentar fra megler: Det er nå fremlagt ferdigattest, men ikke fremlagt tegning eller søkt om bruksendring for rom til varig opphold.

Innhold

2. etasje: Gang, kjøkken, stue med utgang til stor terrasse, 3 soverom og bad.

3. etasje: Gang, bad, garderobe.

Standard

Eiendommen er opprinnelig oppført som en enebolig med leilighet i i 2009 av Hetland Agder. Senere ble bygget seksjonert, og leiligheten i underetasjen solgt som en egen seksjon. I 2019 ble 3. etasje innredet slik at leiligheten er over 2 etasjer.

Dette er en innholdsrik bolig med god planløsning. Inngangspartiet er i 2. etasje med flislagt gulv og varmekabler, stue/kjøkken i åpen løsning med dør ut til terrasse. Varmepumpe i stue samt mulighet for montering av vedovn ettersom det installert pipe. Lys og fin kjøkkeninnredning av type Marbodal. Integrerte hvitevarer medfølger: Stekeovn, induksjonstopp, mrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frys. Spisestue i tilknytning til kjøkkenet samt hyggelig sofakrok i stue. Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulv, servant i innredning, ekstra skap, toalett og dusj på vegg med innfellbare dører. Skyvedør med speil mot vaskemaskin. Mellomgang, 3 soverom hvorav ett har garderobeskap som medfølger. Fra mellomgang går det trapp opp til 3. etasje som er innredet med gang, 2 romslige garderobeskap samt bad med badekar, vegghengt toalett og servant i innredning. Montert takvindu.

Boligen har normalt god standard fra byggeår, og det henvises til selgers egenerklærings skjema samt vedlagte tilstandsrapport hvor følgende punkter har TG2 og TG3:

TG2: Gulv på bad 3. etasje, innvendige trapper mangler håndløpere på vegg samt radonmåling ikke utført.

TG3: Bad 2. etasje samlet vurdering: Mangelfull utførelse på inndeling av fliser, er kun estetisk. Mht alder på badet og kommentarer til gulvet så anbefales å montere kabinett. Eventuelt renovere badet pga usikkerhet om membran er defekt hvor gulvet har sunket. Estimert kostnad for totalrenoveringer kr. 250.000,-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Innredet 3. etasje i 2019.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Parkeringsplass til 2 biler på anvist sted.

Montert el-bil lader.

Solforhold

Det er meget gode solforhold med sol fra tidlig morgen til kveld på sommerstid.

Terrasse på begge sider hvor man kan forflytte seg etter solforholdene.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med mulighet for installasjon av vedovn ettersom det er pipe.

Varmepumpe i stue.
Varmekabler i gulv ved inngangsparti og begge bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr år Kr. 15.519,-
Dette inkluderer eiendomsskatt på kr. 3.490,-
Renovasjon Kr. 3 132,- pr. år.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kr. 3.490,- pr. år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 775 903
Som sekundærbolig: kr 3 103 611

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

3/5

Felleskostnader inkluderer

Det er ingen fellesutgifter for sameiet. Heller ingen felles forsikring eller forretningsfører.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 696, seksjonsnummer 1 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:

4203/436/696/1:

06.03.2009 - Dokumentnr: 162517 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.02.2009 - Dokumentnr: 83906 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 3/5

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 10.03.25. Her bekrefter de at alt er utført som fremkommer på midlertidig brukstillatelse.,

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.03.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Reguleringsplan: Nidelvåsen.

Formål: Boligbebyggelse

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale mellom partene

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (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 76 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

12.03.2025







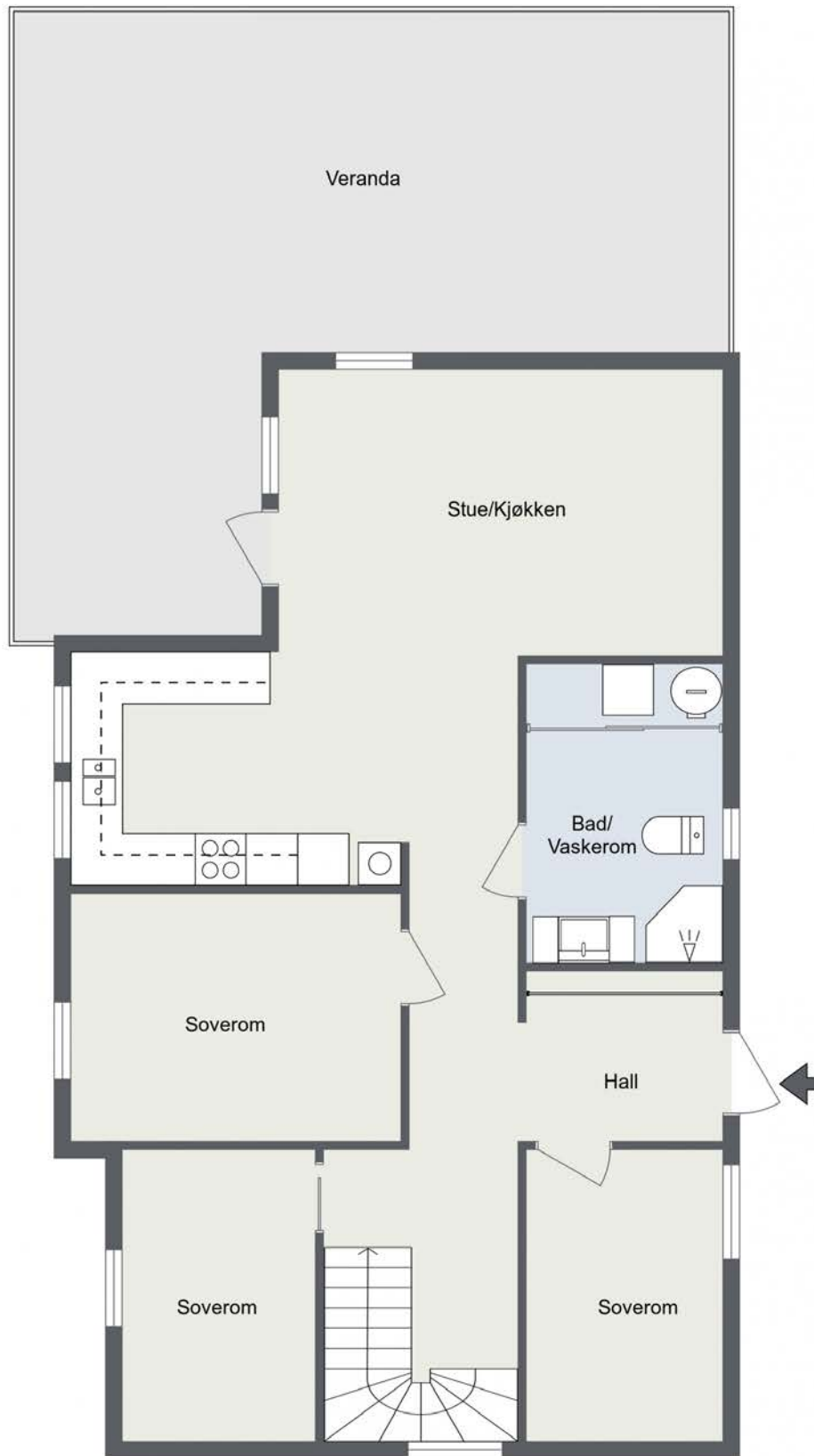




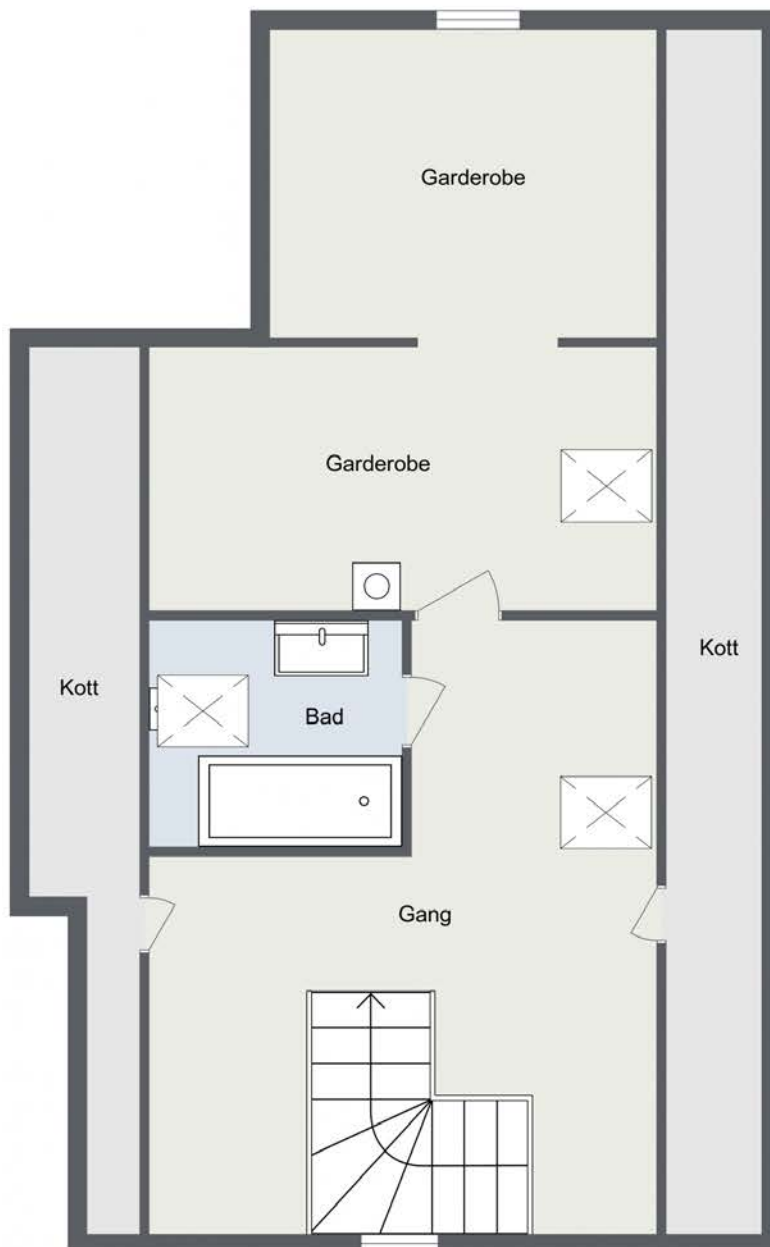




2. Etasje



Loft













Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr: 436 Bnr: 696 Snr: 1



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 524207

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025



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 undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for 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

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningsssakkyndig - 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.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuksikring

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 3. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
29 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

Kjøkken - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

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 varmpumpe)

Bad - 3. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
3 stk

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Bad - 3. etasje

Overflater - Gulv

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3

1 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

250 000,-

Estimerte kostnader på TG3

250 000,-

TG IU

3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Del av tomannsbolig beliggende på en sentral tomt.

Utvendig virker den generelle tilstanden god, her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig må en være obs på kommentarer til bad i 2. etasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Brynjar Johansen

Rekvirert dato: 29.01.2025

Besiktigelse

Til stede: Brynjar Johansen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 03.02.2025

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	436	696	1

Adresse: Kantarellsvingen 2A, 4824 Bjorbekk

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Brynjar Johansen

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.	03.02.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	580,6
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med tun.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstell for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2009	2019	Innredet 3. etasje.

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.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etasje	88	11	89
3. etasje	41		
Sum:	129	11	89
Sum BRA:	140		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	BRA-i: Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken. BRA-e: Utvendig bod. TBA: Terrasse.
3. etasje	BRA-i: Gang, bad, garderobe.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 140m².

P- rom = 112m².

S- rom = 28m².

Garderobe 3. etasje er ikke tatt med i P- arealet.



Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terreng er flatt rundet bygningen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av blokker, virker ok.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

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, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

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, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser nord og øst. Kun delvis side syd, hvor bærebjelker er enkle.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter. Isolasjon lagt ut hvor den som er i skråtak og på knevegger i kotter bør festes. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere montert på deler av tekkingen.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser. 2 sluker montert. Ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk i dusjen, er kun 5mm, burde vært 25mm. Gulvet har litt underhøyde ved hjørne nord-øst, hvor fuger i bunnen av vegg trenger utbedringer.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå passert. Membran kan være revnet ved settning i hjørne syd-øst pga. synk i gulvet med glipe mot vegg.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking utført i fra gangen, ingen fukt målt ved befaringen.

TG 3

Samlet vurdering:

Her er mangelfull utførelse på inndeling av fliser, er kun estetisk. Mht. alder på badet og kommentarer til gulvet anbefales å montere kabinet. Eventuelt renovere badet pga. usikkerhet om membran er defekt hvor gulvet har sunket.

Anbefalt tiltak:

Renovering.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 05.02.2025
Utskrift: 12.03.2025

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



Estimert kostnad:
250 000,-

Bilder



Hulltaking.

Bad 3. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2019.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra gangen.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 05.02.2025
Utskrift: 12.03.2025

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



Bilder



Hulltaking.

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang 2. etasje er 4mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 5mm.

Høydeavvik i gang 3. etasje er 4mm.

Høydeavvik i garderobe 3. etasje er 14mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 2. og 3. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

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. Kun kaldt øverloft uten tilgang. Er som forventet ut i fra alder.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

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 bad 2. etasje, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet 2. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i bad 2. etasje.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter. Er kun for 2. etasje.

TG 1

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

Varmepumpe i fra 2018.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 32 ampere, 12 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?	2009	
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)?	2021	EL. bil lader. Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	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.

Kantarellsvingen 2A

4824 Bjorbekk

Gnr.: 436 Bnr.: 696 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 05.02.2025

Utskrift: 12.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr 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?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Signatur

Signatur

Rykene - 12.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250014	
Selger 1 navn	
Brynjar Johansen	
Gateadresse	
Kantarellsvingen 2A	
Poststed	Postnr
BJORBEKK	4824
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	09
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91599701

Document reference: 1409250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i fuge og sannsynligvis mebran i et hjørne av bad 1 etg.

Initialer selger: BJ

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Slisset vekk fuger og fuget på nytt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installerte vannmåler

Arbeid utført av

?

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Samme som bad, dette ble tatt opp med Hetland Agder på 1 årsbefaring og de konstaterer et dette skyldes at nye hus og treverk trenger tid på å sette seg. Det er en sprekk som er innenfor forventet setningsgrad i følge dem.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Fikk installert lader til elbil gjennom Å energi

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Selger har selv bygd utebod/stue og alle terrasser

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selger har selv bygd utebod/stue og alle terrasser

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

Beskrivelse

Loft innredet i 2019 av Terna Bygg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Terna bygg og Hetland Agder er i gang med å sjekke om loft er godkjent, vil være i orden før salg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brynjar Johansen	1f0995037a5b57904885fa1 d40662fc30171b40c	05.03.2025 10:44:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250014

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

Nabolagsprofil

Kantarellsvingen 2A - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	5 min 0.4 km
Stoa stasjon Linje R50	8 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	27 min 2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

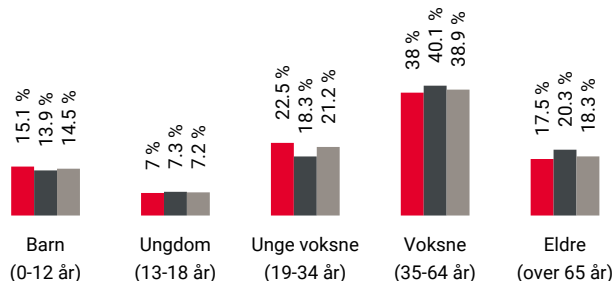
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	0.1 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare


Kiwi Bjorbekk PostNord	12 min 0.9 km
Coop Extra Maxis	5 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

Sport

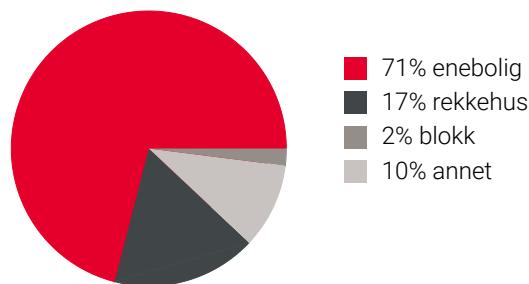
 Bausplass nærmiljøanlegg 9 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.7 km

 Lauvheia nærmiljøa.balløkke 15 min 
Ballspill 1.1 km

 Medvind Trening 7 min 

 Friskis & Snettis Arendal 7 min 

Boligmasse



«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent

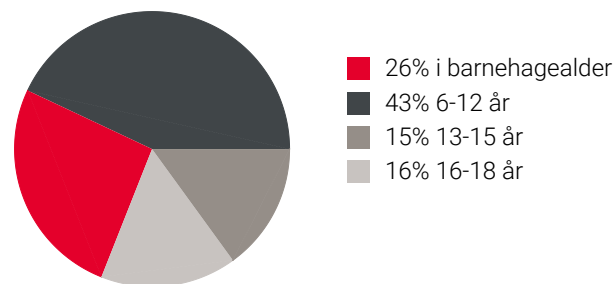


Varer/Tjenester

 Maxis Senter 6 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

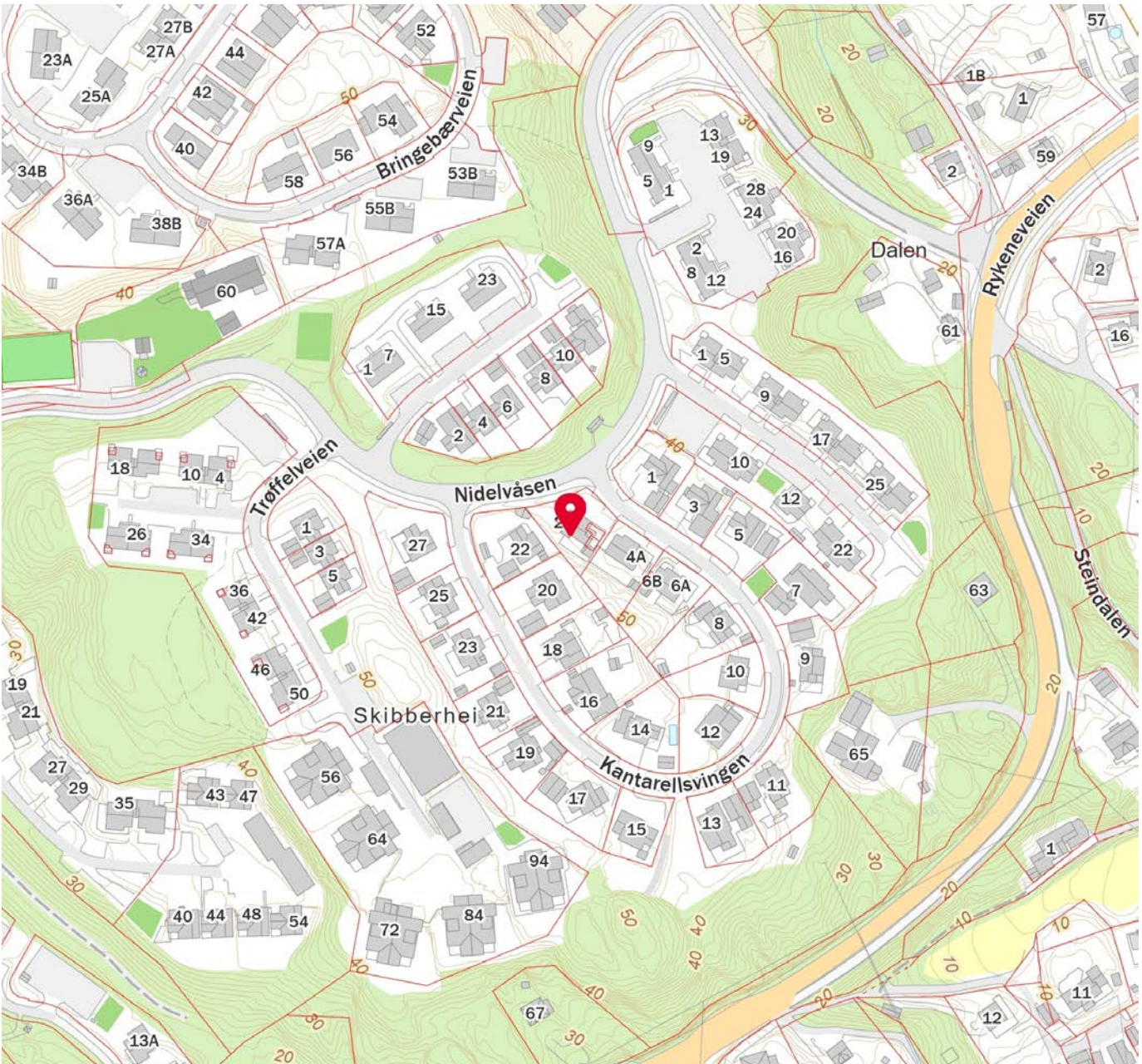


0% 44%

 Rannekleiv/Vrengen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 436
Bruksnummer: 696

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.02.2025 kl. 10:19

Produsert av: Helena Kummen Evnum

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.05.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 436 / 696 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	628,4 m2	
Beregna areal for 436 / 696 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	580,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 696 / 0 / 1			3 / 5
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 696 / 0 / 2			2 / 5

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477910	483424		580,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 436/696				
							Omnummerert fra:	0906 - 436/696				
							Omnummerert til:	4203 - 436/696/0/1				
							Omnummerert fra:	0906 - 436/696/0/1				
							Omnummerert til:	4203 - 436/696/0/2				
							Omnummerert fra:	0906 - 436/696/0/2				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Seksjonering	26.01.2009				0906mye	27.01.2009
Seksjonering	09/774	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/696			0
		Mottaker	0906 - 436/696/0/1			0
		Mottaker	0906 - 436/696/0/2			0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	15.05.2007					
Kart- og delingsforretning	P M2/356	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/647			0
		Mottaker	0906 - 436/696			0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	05.07.2010				0906mel	20.07.2010
Kartforretning		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/647			-580,7
	05/6522	Mottaker	0906 - 436/696			580,7
		Berørt	0906 - 436/695			0
		Berørt	0906 - 436/697			0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	05.03.2009				0906mye	05.03.2009
Annen forretningstype	09/774	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0906 - 436/696			0
		Berørt	0906 - 436/696/0/1			0
		Berørt	0906 - 436/696/0/2			0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.03.2009 09/774				0906mye	05.03.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0906 - 436/696		0	
		Berørt	0906 - 436/696/0/1		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.06.2009 07/7480				0906spj	02.12.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/647		-738,5	
		Mottaker	0906 - 436/698		738,5	
		Berørt	0906 - 436/686		0	
		Berørt	0906 - 436/695		0	
		Berørt	0906 - 436/696		0	
		Berørt	0906 - 436/697		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	08.06.2009 07/7479				0906spj	02.12.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/647		-698,5	
		Mottaker	0906 - 436/697		698,5	
		Berørt	0906 - 436/696		0	
		Berørt	0906 - 436/698		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	05.07.2010 05/6522				0906mel	20.07.2010
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/647		-650,4	
		Mottaker	0906 - 436/695		650,4	
		Berørt	0906 - 436/694		0	
		Berørt	0906 - 436/696		0	
		Berørt	0906 - 436/698		0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kantarellsvingen	48888	2A		Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBekk Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6477913	483426		
Vegadresse	Kantarellsvingen	48888	2B		Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBekk Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6477918	483423		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	300 039 925	Bebygd areal:	134	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	192	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6477917 Øst: 483428	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.11.2008
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	192	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	01.09.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Annen energikilde	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	32	0	32	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0
U01	1	78	0	78	0	0	0	0	0

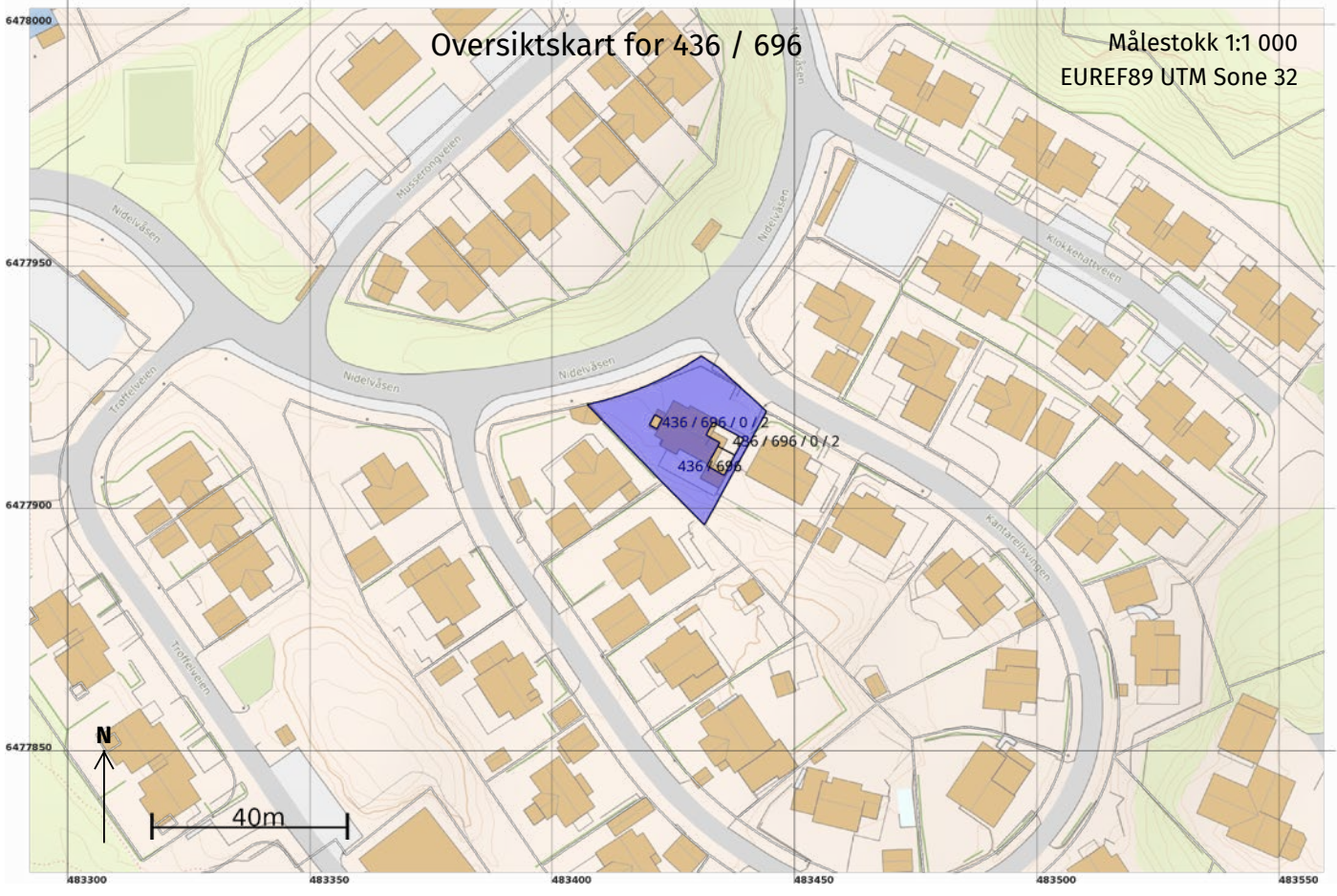
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
48888 Kantarellsvingen 2 A	H0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	436/696/0/1	
48888 Kantarellsvingen 2 B	U0101	Bolig	78	5	Kjøkken	1	1	436/696/0/2	

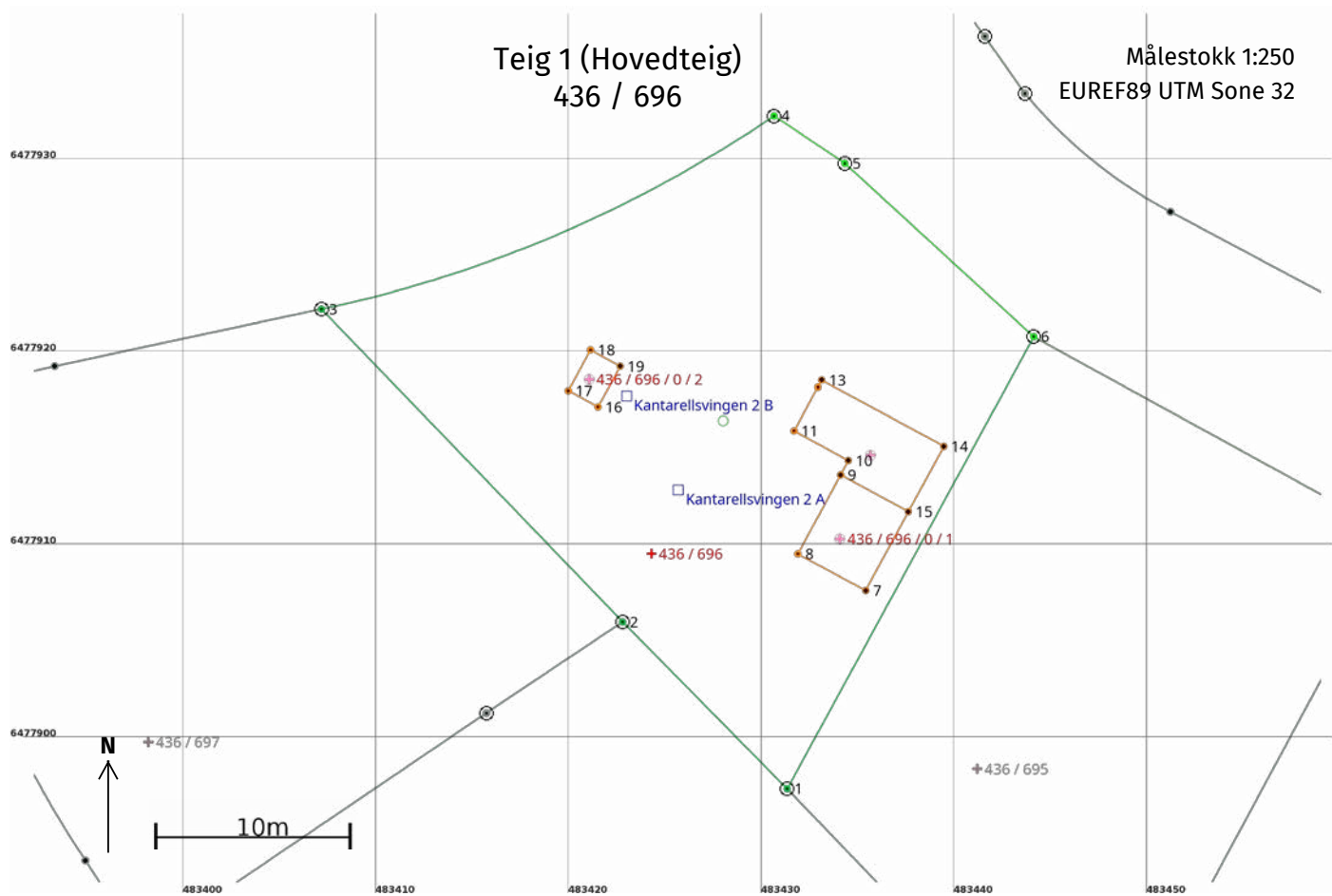
Kontaktpersoner

03.02.2025 10:19

Side 5 av 10

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	101068	JOHANSEN BRYNJAR		KANTARELLSVINGEN 2 B 4824 BJORBEKK





03.02.2025 10:19

Side 8 av 10

Areal og koordinater

Areal: 580,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477910

Øst: 483424

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477897,53	483431,32		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 12,15	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6477906,18	483422,79		Jord Offentlig godkjent grensemerke 22,50	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6477922,39	483407,18		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 25,68	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-66,00
4	6477932,41	483430,65		Jord Offentlig godkjent grensemerke 4,42	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6477929,95	483434,32		Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,28	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6477920,97	483444,11		Jord Offentlig godkjent grensemerke 26,70	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Grensepunkt / Grenselinje**Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
7	6477907,81	483435,40		Annen detalj 4,00	69 Beregnet	1000	
8	6477909,71	483431,88		Hushjørne 4,65	69 Beregnet	1000	
9	6477913,80	483434,10		Annen detalj 0,85	69 Beregnet	1000	
10	6477914,55	483434,50		Annen detalj 3,21	69 Beregnet	1000	
11	6477916,08	483431,68		Hushjørne 2,59	69 Beregnet	1000	
12	6477918,35	483432,92		Hushjørne 0,42	69 Beregnet	1000	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	6477918,72	483433,11		Annen detalj	69 Beregnet	1000	
			7,21				
14	6477915,28	483439,45		Annen detalj	69 Beregnet	1000	
			3,85				
15	6477911,90	483437,61		Annen detalj	69 Beregnet	1000	
			4,65				

Grensepunkt / Grenselinje
Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
16	6477917,32	483421,52		Murhjørne	69 Beregnet	1000	
			1,75				
17	6477918,16	483419,98		Murhjørne	69 Beregnet	1000	
			2,41				
18	6477920,28	483421,13		Murhjørne	69 Beregnet	1000	
			1,75				
19	6477919,44	483422,67		Annen detalj	69 Beregnet	1000	
			2,41				



Arendal kommune
Arealplanstatus

Gnr.	436	Bnr.	696	Fnr.		Seksj. nr.:	1
Adresse:	Kantarellsvingen 2A					Dato:	30.01.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r5/ 1610r5e1	Nidelvåsen, endring <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.1.2003/ 21.10.2004


Formål:
Boligbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	
---	---

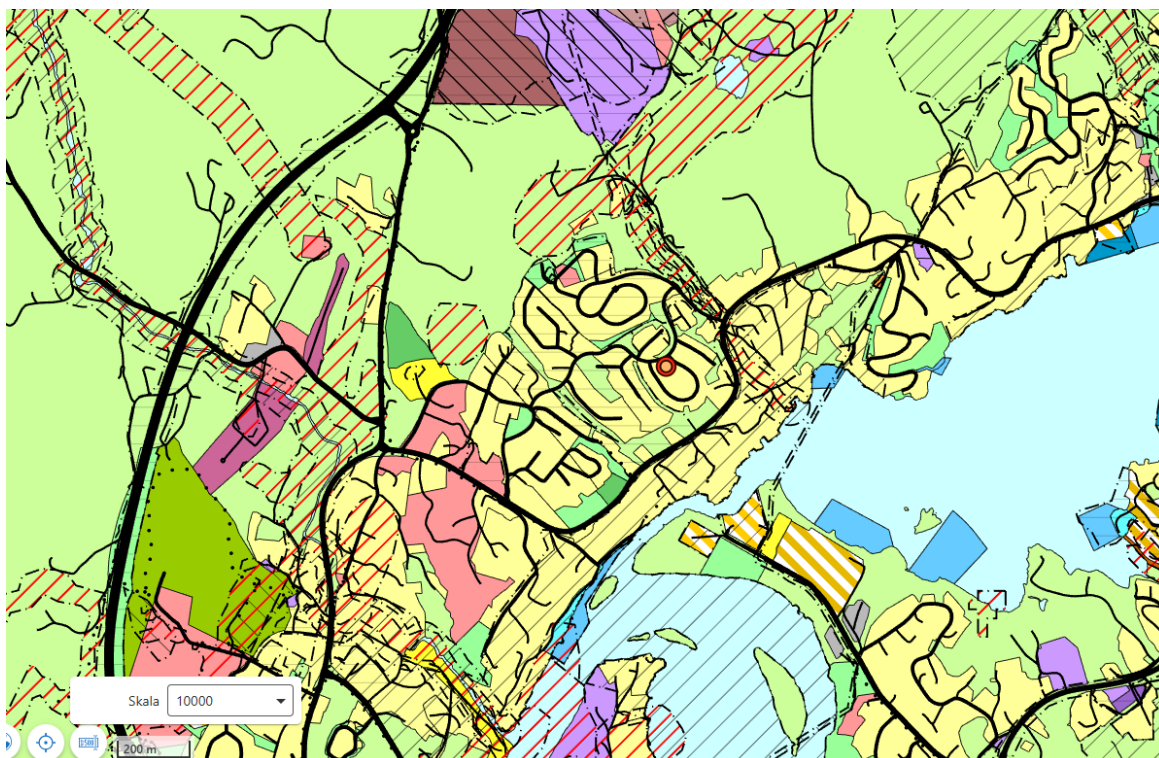


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

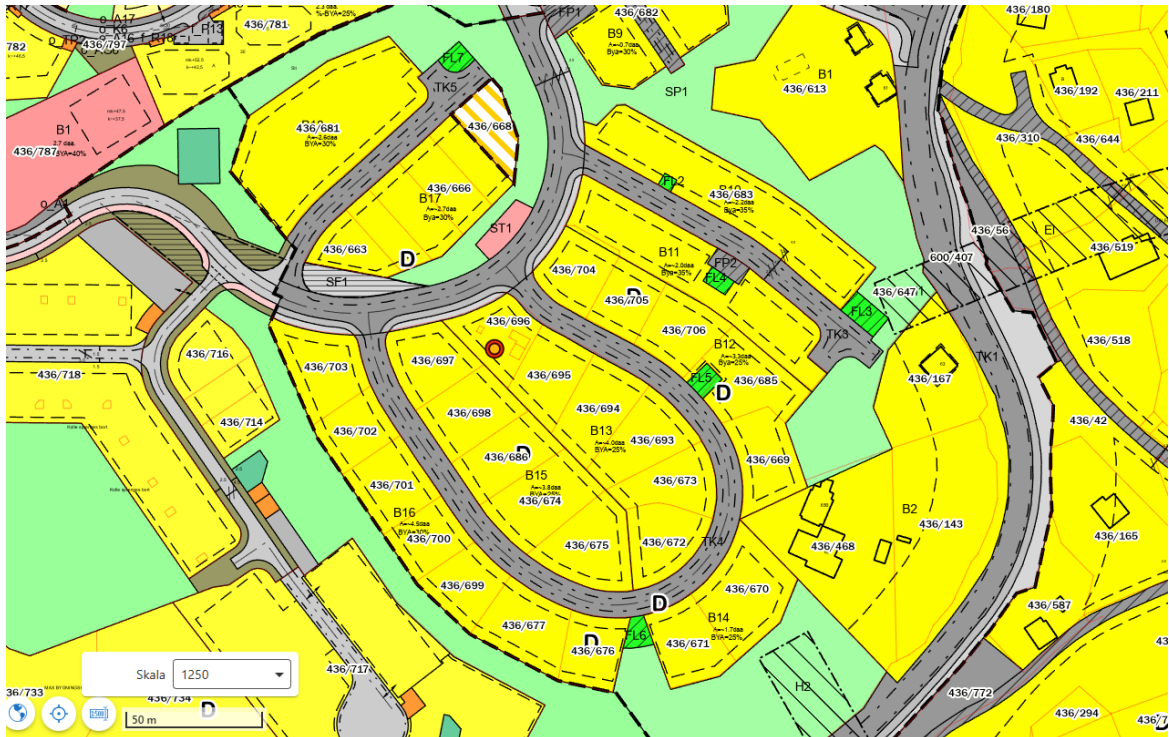


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	436	Bruksnr.	696	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kantarellsvingen 2A, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	3 131,72 kr
Sum	3 131,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	2 stk	1 445,58 kr	1/2	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/2	0 %	1 686,13 kr	421,53 kr
				Sum	3 131,71 kr	782,93 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Arendal kommune Byggesak (S)

HETLAND AGDER AS
Sørsvannsveien 1 Stoa
4848 ARENDAL

Vår saksbehandler Sarmad Abd Ali Najim	Saksnummer BYGG-25/00196 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 10.03.2025
---	---	---------------	--------------------

FERDIGATTEST

Eiendom (gnr/bnr):	436 / 696 – Kantarellsvingen 2, 4824 Bjorbekk
Ansvarlig søker:	HETLAND AGDER AS
Tiltakshaver:	Brynjar Johansen
Tiltaket:	Ny bolig

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3200. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 04.03.25, med tilleggsopplysninger mottatt 10.03.25.
Det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

FOR ARENDAL KOMMUNE

Sarmad Abd Ali Najim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Hetland Agder AS
Sørvannsveien 1

4848 ARENDAL

Dato: 01.09.2009

Vår ref:
L.nr: 44047/09
Arkivsaknr: 08/11503
Arkivkode: BS 436/696
Saksbeh: Astrid Hedvig Sørum
Saksbeh.tlf: 37013733
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GNR 436 BNR 696, NIDELVÅSEN 131 - NY BOLIG

Tiltakshaver: *Brynjar Johansen*
Ansvarlig søker: *Hetland Agder AS*

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 28.08.2009.

Tillatelse til tiltak ble gitt i vedtak av 05.11.2008.

Følgende arbeider oppgis å ikke være ferdig:

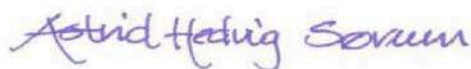
- ∞ Innredning av loftsetasjen
- ∞ Støttemur
- ∞ Utvendig trappearrangement
- ∞ Veranda/balkong

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det utførte arbeidet. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat for midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Gebyr for midlertidig brukstillatelse kr. 400,- sendes tiltakshaver

For Arendal kommune



Astrid Hedvig Sørum
overingeniør

Kopi til: Brynjar Johansen, Adamshaven 19, 4824 BJORBEKK (+gebyr)

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
Org.nr.: 940493021

Telefon:

Telefax: 37013013

Bankgiro: 2800.05.15991

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
NIDELVÅSEN BOLIGOMRÅDE

Saksnummer: 01/1345
Planident: 1610r5

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.2003, sak 0149/03
Plankartets utarbeidingsdato: 25.02.03, endret 25.02.03, sist endret 13.08.2012

Mindre endring av kart vedtatt av Driftsstyret: 21.10.04, sak 04/6528, planident 1610r5e1
Kort beskrivelse: Utvidet frisktlinje i TKG2, endret noe på kryssutforming ved Riksvei, samt justering av STnettet

Mindre endring av kart og bestemmelser vedtatt av Kommuneplanutvalget: 09.01.2013, PS 13/4
Kort beskrivelse: Tomt 12 omreguleres til kombinert område for bolig/barnehage.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på kart i M 1:1000, datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03. Reguleringsbestemmelsene er datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03.

1.02 Bebyggelsesplanen med bestemmelser for Nygårdsskauen, vedtatt av Øyestad bygningsråd den 25.10.89, oppheves.

Den del av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Nygård – Skarvedalen, egengodkjent av Øyestad kommunestyre den 25.08.88, som ligger innenfor planområdet, oppheves.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Boliger m/tilhørende anlegg, B1 – B24.

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål BH/B (kode 1800)

Trafikkområder (offentlige)

- Kjørevei, TK1 – TK6
- Kjørbar gangvei, TKG1 – TKG2
- Gang- og sykkelvei, TG1 – TG2
- Fortau, TF1 – TF2

Fareområder

- Høyspent, H1 – H2

Spesialområder

- Parkbelte, SP1 – SP5
- Frisiktssone ved vei, SF1 – SF2
- Område for tekniske innretninger, ST1

Fellesområder (private)

- Felles avkjørsel, FA1
- Felles parkering, FP1 – FP2
- Felles lekeområde, FL1 – FL9

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet.
- 2.02 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene m/høydeangivelser, bygningenes møneretning, samt avkjørsel fra offentlig vei. Det skal vises adkomst til hovedinngangsdør, forbindelser mellom ulike deler av bygningene, fyllinger og skjæringer og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Situasjonsplan skal også vise nåværende terreng samt planlagte endringer i terrenget. Det skal også følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering og nedløp fra tak.

- 2.03 Bygningene plasseres innenfor byggegrensene som vist på plan. Garasje/uthus med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og i veigrense forutsatt at kommunal godkjenning er gitt.

Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utformingen av bygningene.

- 2.04 Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

- 2.05 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles slik at de får et tiltalende uttrykk.

- 2.06 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene, se § 6.

- 2.07 Eksisterende vegetasjon, utenom arealer som skal opparbeides, skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær (over 7 meter) skal godkjennes av Arendal kommune.

- 2.08 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og Arendal kommune.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

- 3.01 Tillatt utnyttelse i %BYA innenfor byggeområdene, B7 – B18, er vist på plankartet.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil to etasjer pluss loft. Maksimal mønehøyde er 9,0 m. Takvinkelen skal være mellom 27° og 45°. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm samt ha ensarta tak, fasadekledning og farger. Det tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Utformingen av garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Likeledes skal det på situasjonsplan for hver enkelt bolig fremgå at bebyggelsen har en god landskapstilpasning.

Det skal for hver enebolig settes av plass på situasjonsplan for to garasjeplasser og to biloppstillingsplasser. Det skal for hvert hus i rekke settes av plass på situasjonsplan for en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

For byggeområdene B7 – B18 er det utarbeidet en illustrasjonsplan, datert 25.02.03, som kan legges til grunn ved utformingen av ovennevnte byggeområder.

Illustrasjonsplanen viser mulig plassering av boliger og garasje. Retningsgivende kotehøyde for nederste gulvplan er påført plankartet for bygningene med betegnelsen k+. Endelige kotehøyder for bygningene fastlegges for hver eiendom på situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

- 3.02 Byggeområdene, B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering for å være fleksibel mht. fremtidig markedssituasjon innenfor byggebransjen. For tillatt utnyttelse i %BYA, se plankartet. Innenfor disse områdene skal det i tillegg til boligområder også avsettes plass for adkomstveier, evt. fellesparkering og lekeområder.

Hustyper er ikke bestemt, men for området B20 skal det vurderes blokkbebyggelse. For øvrig tenker man områdene utbygget med eneboliger og hus i rekke.

Før utbygging av disse områdene skal det utarbeids godkjent bebyggelsesplan.

- 3.03 Eksisterende bygninger, i områdene B1 – B6, som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

Innenfor eiendommen med gnr. 436 og bnr 613, i området B1, kan det settes opp ytterligere to eneboliger.

- 3.04 Det er foretatt beregning av trafikkstøy mot byggeområdene og disse viser at planområdet har akseptable støyforhold. Støykote 55 dBA er vist på plankartet. Trafikkstøyen er beregnet og fremstilt med edb-programmet "NovaPoint Støy" basert på digital terrengmodell (3D).

§ 3B

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.05 Område BH/B nyttes til barnehage eller bolig. Barnehagen kan ha inntil 25 plasser. Tilgjengelig uteoppholdsareal må minst utgjøre 220 m². I atkomstveien inn til barnehagen må det anlegges fartshump i samarbeid med veimyndighet i Arendal kommune.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

- 4.01 Område, TK1, er eksisterende riksvei 407, Rykeneveien, med tilhørende veigrunn og skal fortsatt nyttes til samme formål.
- 4.02 Område, TK2, skal opparbeides til kommunal adkomstvei, med tilhørende veigrunn, til boligområdet og etableres som vist på plankartet. I tilknytning til de ca første 100 metrene av adkomstveien skal det anlegges gang- og sykkelvei, mens det anlegges fortau langs med den øvrige adkomstveien.
- 4.03 Områdene, TK3 – TK6, skal opparbeides til kommunale adkomstveier, med tilhørende veigrunn, til ulike deler av boligområdet og etableres som vist på plankartet.
- 4.04 Områdene, TKG1 – TKG2, skal opparbeides til kjørbare gangveier for beboere som grenser inntil veien og for renovasjons- og brøytebiler. Områdene etableres som vist på plankartet.

Begge veiene skiltes med gjennomkjøring forbudt. Det skal også settes opp godkjente tivoliporter m/refleks, hhv ved utkjøringen til Vrengenveien (TKG1) og ved utkjøringen til Rv 407, Rykeneveien (TKG2).

- 4.05 Område, TG1, er eksisterende gang- og sykkelvei langs riksvei 407 og skal fortsatt nyttes til samme formål.

Område, TG2, skal opparbeides til gang- og sykkelvei langs første del av adkomstveien til boligområdet (ca 100 m) og etableres som vist på plan.

- 4.06 Områdene, TF1 – TF2, skal opparbeides til fortau langs adkomstveiene til boligområdet og etableres som vist på plankartet.

§ 5

FAREOMRÅDER

- 5.01 Områdene, H1 – H2, er eksisterende høyspentlinje, som ikke skal kables, og skal fortsatt nyttes til samme formål.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

- 6.01 Områdene, SP1 – SP5, er i planen avsatt til parkbelte og kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler.

Områdene skal ligge mest mulig urørt som et naturlig vegetasjonsbelte mellom riksveien og boligområdet og mellom ulike deler av boligområdet. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Steingjerder som ligger innenfor parkbeltene, skal bevares i sin nåværende form. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget.

Deler av VA-anlegget fra boligområdet vil kunne føres gjennom deler av parkbeltene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traseer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg.

- 6.02 Områdene, SF1 – SF2, er i planen avsatt til frisiktssone ved vei. Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

- 6.03 Område, ST1, er i planen avsatt til område for tekniske anlegg, koblingsstasjon.

§ 7

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

- 7.01 Område, FA1, skal opparbeides til felles avkjørsel for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet.

- 7.02 Områdene, FP1 – FP2, skal opparbeides til felles parkeringsplasser for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

- 7.03 Områdene, FL1 – FL7, skal opparbeides til lekeområder for småbarn. Det skal minimum monteres sandkasse og en sittebenk. Områdene skal gjerdes inn.

Områdene, FL8 – FL9, skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkka.

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

- 8.01 På grunn av boligområdets størrelse og omfang vil utbyggingen skje over tid.

Byggeområdene, B7 – B18, med tilhørende offentlig veinett og vil bli utbygd først. Se også vedlagt illustrasjonsplan. Målet er å bygge ut i etapper, på 30 – 70 boligheter pr år, avhengig av markedssituasjonen.

Deler av boligområdet, områdene B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering og vil bli utbygd i senere byggetrinn (krav om bebygelsesplan).

- 8.02 Fellesområdene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før de tilstøtende boligene tas i bruk.
- 8.03 Før barnehagen i område BH/B utvides med flere enn 12 plasser, må minst 1 fartshump være etablert i atkomstveien inn til barnehagen.

Arendal, 12.03.04

Geir Skjæveland
leder av resultatenehet for plan,
oppmåling, byggesak og landbruk



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kantarellsvingen 2A
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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