

ykeneveien 47, 4825 ARENDAL

Bie, Arendal - Modernisert enebolig med stor panoramatomt på 4,7 mål - 4 garasjer - Lysthus



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 740,-
Total ink omk.: Kr 6 663 740,-
Selger: Arne Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 162/276 m²
Tomtstr.: 4703 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 434, bnr. 41
Gnr. 434, bnr. 53
Gnr. 434, bnr. 109
Gnr. 434, bnr. 81

Oppdragsnr.: 1409230256

Bie, Arendal - Modernisert enebolig med stor panoramatomt på 4,7 mål - 4 garasjer - Lysthus

Eiendommen "Monefjell" har en særdeles attraktiv og sentralt beliggenhet og ligger øverst i privat vei med stort, romslig gårdstun med god parkering og helt usjenerte og skjermede uteplasser med panoramautsikt og sol fra morgen til sen kveld. Eiendommen Monfjell består i hovedsak av denne private boligeiendommen med egen bebyggelse samt en stor kolle med helt unik terrasse med jacuzzi, nedfelt kaldt vannskulp, lysthus, panoramautsikt over hele Hølen med Nidelva som går forbi og områdene rundt.

Den unike tomten består av tilsammen 4 parseller på tilsammen vel 4,7 mål i henhold til stipulert areal.

Innholdsrik, modernisert og påkostet enebolig over 3 plan med tilbygget trippel garasje, sommerstue, lysthus, frittliggende dobbel garasje og store terrasser over flere nivåer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 114 m²

BRA totalt: 276 m²

TBA: 155 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Vindfang, gang, trimrom, garderobe, wc.

BRA-e: 77 m² Garasje. 3 boder.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, bad, kjøkken, stue.

3. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

155 m² Terrasse

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Grillstue.

Garasje vest

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4703 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor, helt unik, pent opparbeidet tomt og beliggende i øvre del av Bie med panoramautsikt utover Hølen, over mot Hisøy og områdene rundt. Eiendommen ligger innerst i blindvei, har et stort, privat og opparbeidet gårdstun med nær 600 m² med belegningsstein og god parkering. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet med sol- og utsiktsterrasser på 3 sider, noe hage med plen, prydbusker og beplantning samt terrasse med sommerstue. Det er trapp fra hovedterrassen til "Monfjell" hvor man på øvre nivå har terrasse på 2 nivåer, nedfelt jacuzzi, lysthus og nær 360 graders utsikt og sol fra tidlig til sent. Eiendommen har rikelig med utebelysning (ca. 100 utelamper).

Ved innkjørsel fra hovedvei (mot vest) er det eget gårstun og dobbel garasje. Forøvrig er det endel naturtomt. Tomten består av tilsammen 4 parseller på tilsammen vel 4,7 mål i henhold til stipulert areal. Tomten er uregulert men er i kommuneplan avsatt til boligformål (gult område) og må anses å ha et potensiale for videre utvikling.

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentralt beliggenhet og ligger øverst i privat vei med stort, romslig gårdstun med god parkering og helt usjenerte og skjermede uteplasser med panoramautsikt og sol fra morgen til sen kveld. Eiendommen Monfjell består i hovedsak av denne private boligeiendommen med egen bebyggelse samt en stor kolle med helt unik terrasse med jacuzzi, lysthus, panoramautsikt over hele Hølen med Nidelva som går forbi og områdene rundt.

Eiendommen ligger sentralt plassert mellom Strømmen og Asdal, like ved Bie båthavn, Bieskogen, Klodeborg og gangavstand til flere båthavner, flotte tur- og friområder samt Strømmen skole. Det er ca. 4 km til Arendal sentrum. På Asdal er det bydelssenter med bl.a. bakeri og dagligvareforretning og det er kort vei til Stoa med et rikt utvalg av butikker.

Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy til Strømmen, følg videre mot Bjorbekk (407). Følg veien ca. 900 meter og ta til høyre etter svingen før man kommer til toppen av bakken ved Klodeborg. Eiendommen ligger øverst til høyre.

Bebyggelsen

Innholdsrik enebolig over 3 etasjer, stort garasjeanlegg, terrasse med sommerstue

samt lysthus.

Skolekrets

Strømmen barneskole. Ungdomsskole på Asdal (Lunderød).

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig, oppført på grunn av fjell og fyllmasse på grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk over grunnmur med utvendig liggende kledning. Vinduer og dører i PVC med isolerglass. Tak av typen saltak med kvistoppbygg, tekket med betongtakstein (tekking fra ca. 2010). Garasje (tilbygg) oppført 2017 i trekonstruksjon med valmetak, tekket med shingel (terrasse). Frittliggende garasje (vest) oppført på mur i betong med gruset gulvdekke. Yttervegger i tre med stående kledning og tak av typen saltak, tekket med aluminiumsplater. Sommerstue og lysthus oppført i trekonstruksjon. Se tilstandsrapport ved takstmann Erik Sørensen AS datert 30.06.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Arbeider på terrasse er utført av entreprenør Einar Ager Wick.

Innhold

1. etasje (underetasje): Vindfang, bad/wc/vaskerom, treningsrom. Hall med trapp, walk-in garderobe og toalettrom.

2. etasje (hovedetasje): Repo / gang med utgang terrasse og sommerstue, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang terrasse.

3. etasje (loftsetasje): Gang, 3 soverom.

Stor garasje med 3 porter. Utvendig bod.

Sommerstue på terrassen.

Lysthus.

Standard

Innholdsrik og pent oppgardert enebolig på stor, fantastisk utsiktstomt. Boligen er opprinnelig oppført på 50 tallet, men er om- og tilbygget, modernisert og oppgradert ved flere anledninger og har en gjennomgående god standard.

Underetasjen har et hyggelig vindfang med romslig tilliggende gang samt et stort garderoberom. Det er vaskerom med bad og eget treningsrom samt gjestetoalett i tillegg. Innvendige overflater har fliser på gulv med varmekabler, vegger og tak har malt panel. Garderoben har fast innredning.

Vaskerommet har wc, badekar og baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulv og plater på vegg. Gjestetoalett med servantinnredning, fliser på gulv. Det er utstrakt bruk av downlights.

Hovedetasjen er gjennomgående og har gang med direkte utgang til terrasse på 3 sider, sommerstue og "toppen" med lysthus og jacuzzi.

Kjøkkenet er romslig, med egen spiseplass, og har stor innredning fra Schmidt i tidsriktig mørk utførelse med glatte fronter, benkeplate i marmor og alt av hvitevarer integrert fra Miele (kjøleskap, fryseskap, bred induksjonstopp, kaffemaskin, mikro med stekeelement og oppvaskmaskin). Det er også integrert vinskap. Stuen er gjennomgående i front og har direkte utgang til terrassenj.

Innvendige overflater har parkett på gulv, malt panel på vegger og i tak med utstrakt bruk av downlights.

Loftsetasjen har gang og 3 soverom, hvorav hovedsoverom har en romslig garderobeløsning. Det er tepper eller laminat på gulv, vegger og tak har malt panel. Det er diverse kott og boder under skråtak.

Garasjen er isolert og har 3 porter med portåpnere, det er fliser på gulv og malte vegg og tak. Garasjen har også innlagt varmepumpe luft/luft.

Sommerstuen har store skyvedører i glass, innlagt varmepumpe og malt panel på tette vegger. Det er innlagt strøm.

Lysthuset har panoramautsikt, store vindusflater og en stor grue med peis som rommets midtpunkt.

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

Forhold som har fått TG2:

- Nivå på terreng side nord er over topp av grunnmursplate. Kun deler av mur er med grunnmursplate.
- Dimensjon på takkonstruksjon er mindre enn dagens krav.
- Tak mangler stigetrinn.

- Bad i hovedetasje har ingen synlig, tett oppkant ved dør. Høydeforskjell burde vært 25 mm, sluk lar seg kun delvis inspisere og noen fliser har liten limdekning. Halve levetiden på membran er passert og dokumentasjon på membran er ikke fremlagt.
- Vaskerom i underetasje: Ingen tett oppkant ved dør syd. Kun litt fall på gulv mot kar. Mangler dokumentasjon på membran.
- Trapp mangler håndløper.
- Pipe må sjekkes nærmere av feier.
- Loftsetasjen er innredet og kun tilgang til deler av konstruksjon. Kott i soverom nord-vest bør isoleres og utflufting bør utbedres.
- Radonmåling er ikke utført.
- Mangelfull utflufting av enkelte rom.
- Garasje vest og lysthus har noe mangelfult vedlikehold.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen ventilasjon i toalettrom i underetasjen. Estimert kostnad kr. 15.000,-.

Se tilstandsrapport ved takstmann Erik Sørensen AS datert 30.06.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Jacuzzi på nedre terrasse medfølger ikke handelen. Videoovervåkningsanlegg medfølger ikke handelen. Sonosanlegg medfølger ikke handelen. Speil på vegg i treningsrom er ikke veggfast og vil bli fjernet.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

God parkering på egen grunn, med nærmere 600 m2 hellelagt adkomstvei og gårdstun. Tilbygget trippel garasje med 3 porter og portåpnere. Garasjen er dels isolert og oppvarmet. Eldre dobbel garasje (mot vest) ned ved innkjørsel.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1061968

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har varmepumpe luft/luft (4 innvendige enheter) fordelt på 2 stk. i hovedetasje, én i sommerstue og én i garasjen. Det er varmekabler i vindfang, hall og garderobe i underetasjen samt på begge bad og toalettrom. Det er peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 362

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har inninstallert vannmåler og betaler akonto vannavgift som avregnes mot faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 6 822

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 713 061

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 709 630

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 434, bruksnummer 41 i Arendal kommune. Gårdsnummer 434, bruksnummer 53 i Arendal kommune. Gårdsnummer 434, bruksnummer 109 i Arendal kommune. Gårdsnummer 434, bruksnummer 81 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:

4203/434/41:

14.10.1999 - Dokumentnr: 7798 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver Aust-Agder Kraftverk

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2001 - Dokumentnr: 3498 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:192

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1950 - Dokumentnr: 925 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:434 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1162963 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:434 Bnr:41

12.06.1951 - Dokumentnr: 634 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:24

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

12.06.1951 - Dokumentnr: 634 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:145

09.05.2001 - Dokumentnr: 3498 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:192

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Garasjen er oppført 2015 og har ikke ferdigattest. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Privat stikkvei til eiendommen. Nabo (434/192) har vegrett til sin eiendom. Vedlikehold av veien deles mellom rettighetshaverne.

Regulerings og arealplaner

Uregulert område. Eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan. Tomten på vel 4,7 mål er uregulert men fordelt på 4 parseller, og er i kommuneplan avsatt til boligformål (gult område) og må anses å ha et potensiale for videre utvikling.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 740 (Omkostninger totalt)

179 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1% av salgssum.

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 11.950,-

Digital annonsering: kr. 9.400,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjør: kr. 4.250,-
Grunnbok m.v. kr. 949,-

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

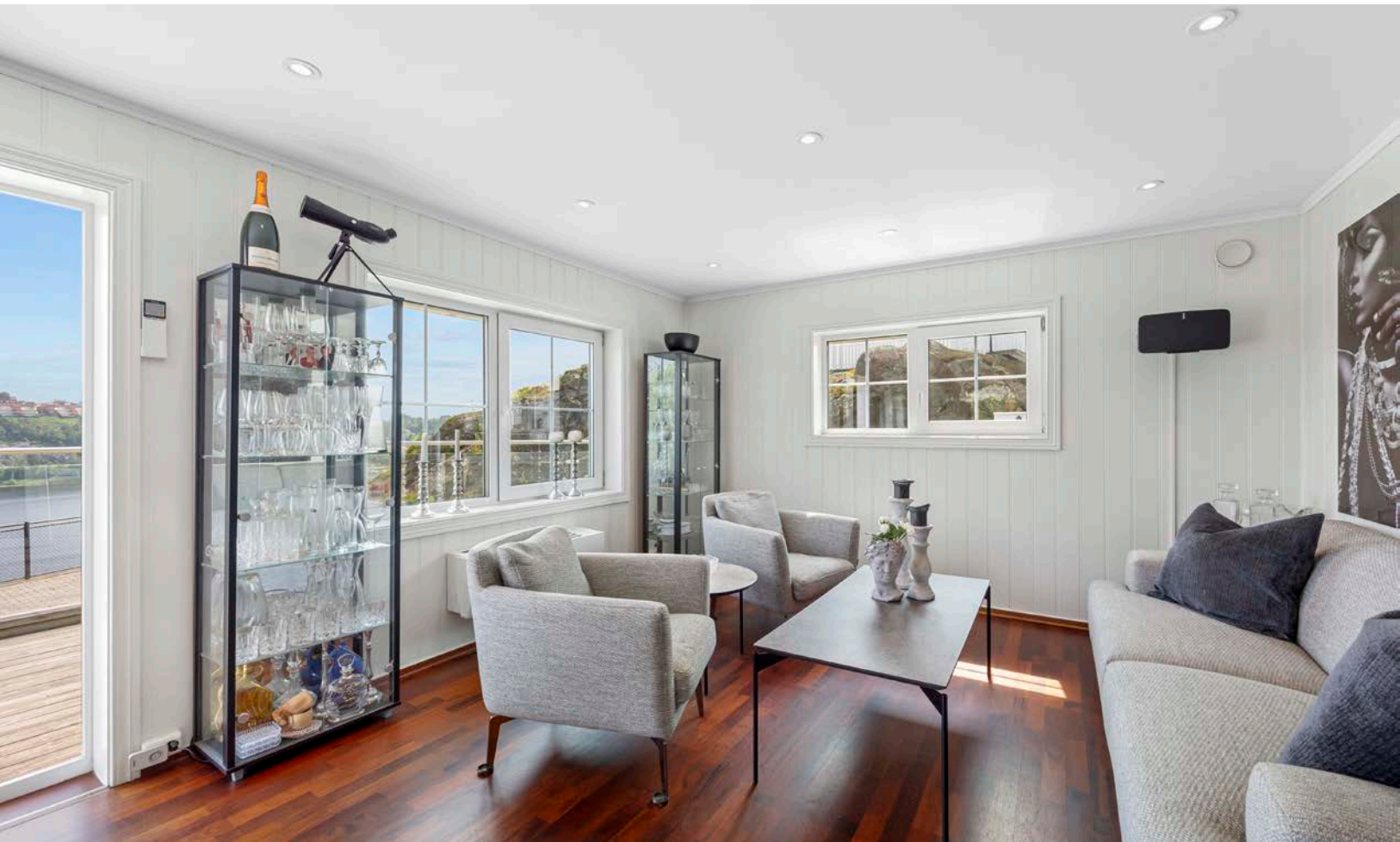
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

20.06.2025

















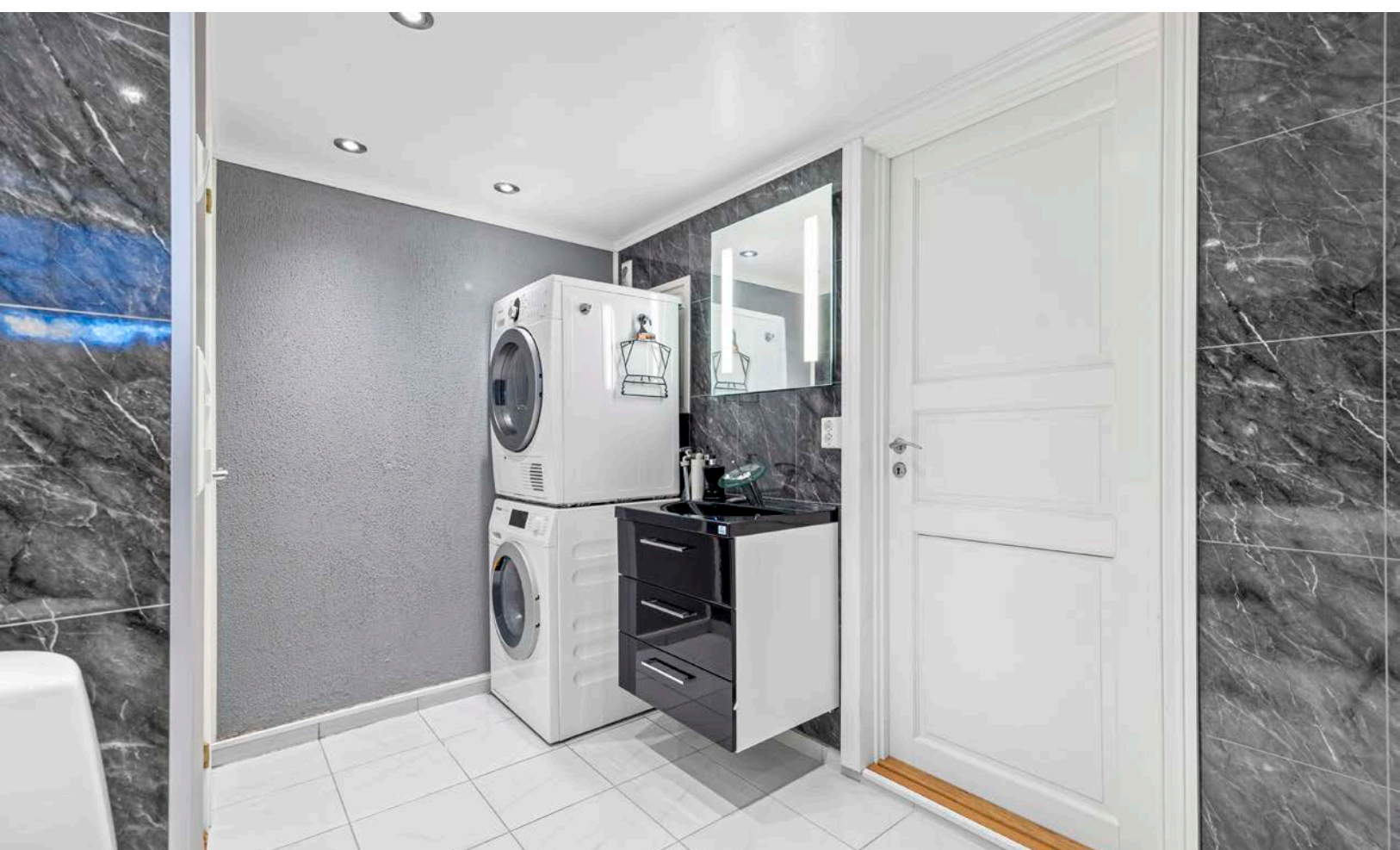




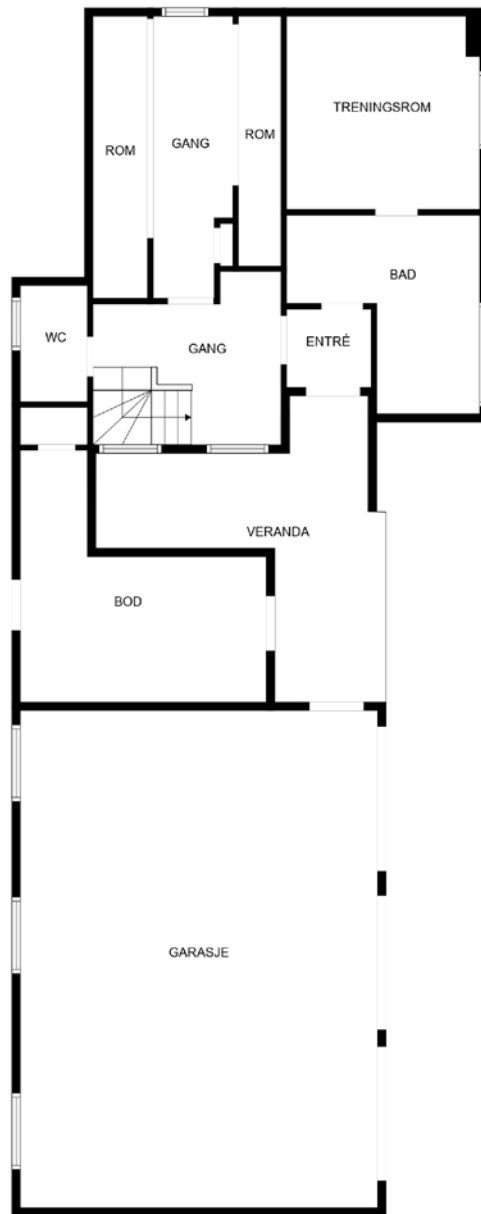






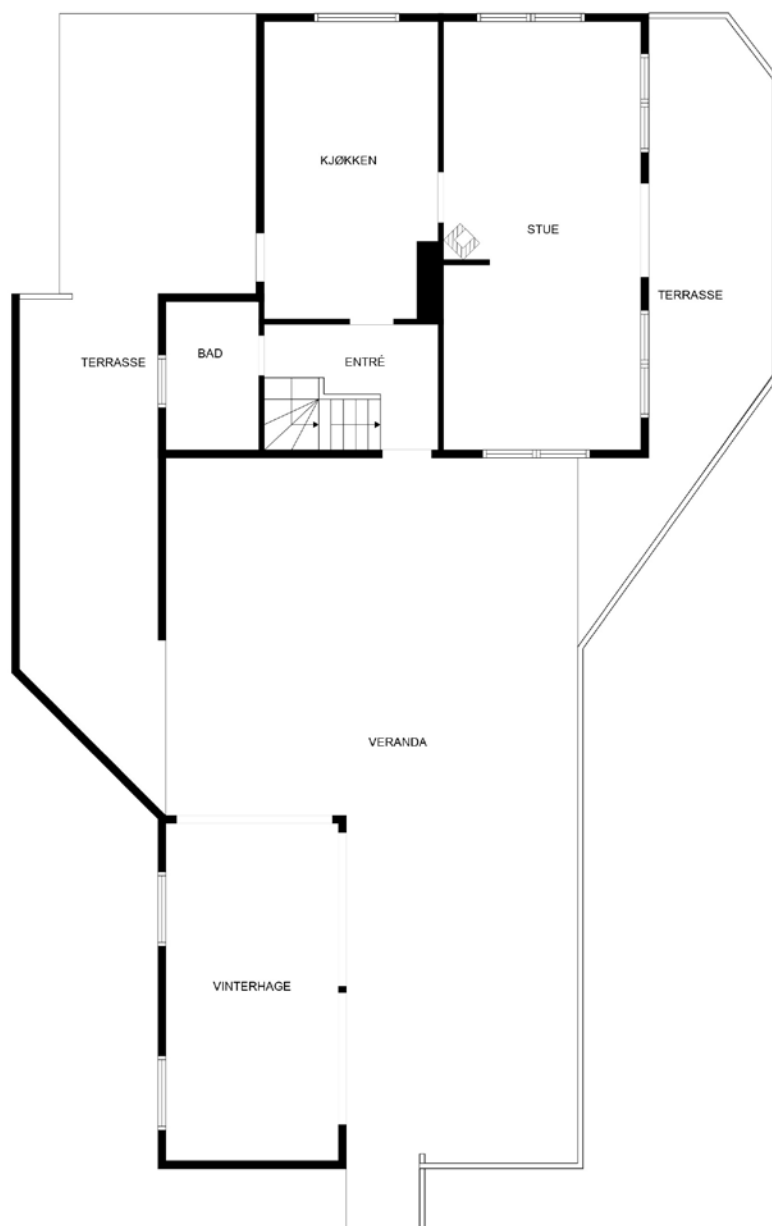






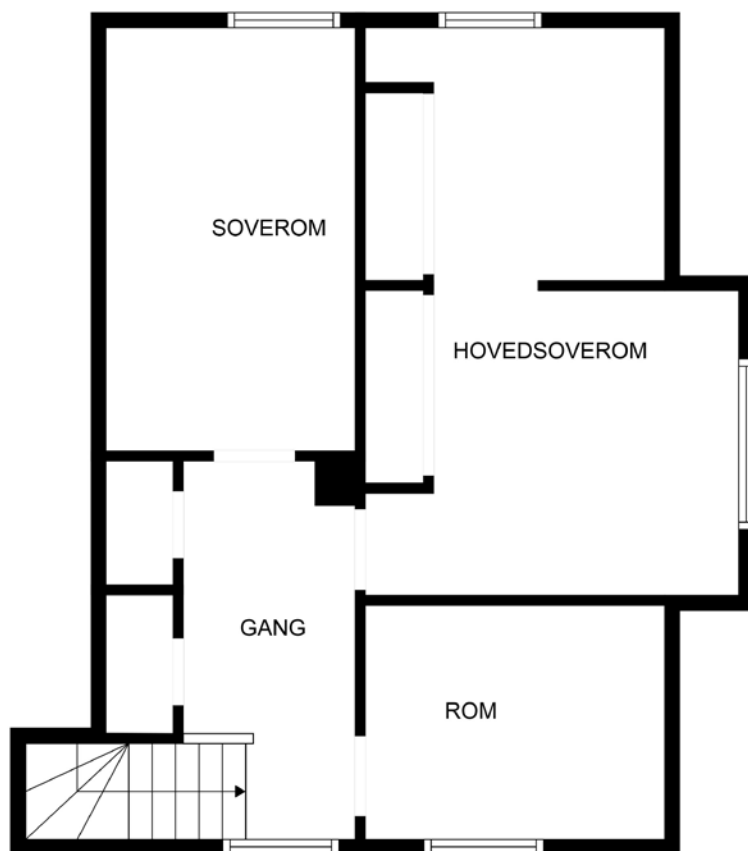
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr: 434 Bnr: 41+53+109+81



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 567652

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025



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, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av 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
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Ny befaring foretatt den 27.06.2025, kun noen forandringer på TG2 med noe tilleggstekst.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Varmtvannsbereder

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

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 2

12 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - U- etasjen

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3

1 stk

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3

15 000,-

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Her er over tid foretatt en vesentlig grad av renovering og påbygg av garasje del side syd.

Videre utvendig bør stigeletrinn monteres. Drenering må pga. deler av mur mangler grunnmursplate holdes under oppsikt.

Innvendig er det kommentarer til gulv på våtrommene. Øverloft må også utluftes bedre.

Øvre bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier

Rekvirert dato: 23.05.2024

Besiktigelse

Til stede: Arne Pedersen

Besiktigelsesdato: 28.05.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rykeneveien 47, 4825 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr Bnr

434 41+53+109+81

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arne Pedersen



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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	4 895,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
ca. 1952	2020	Renovert innvendig.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	57	77	
1. etasje	62		155
2. etasje	43		
Sum:	162	77	155
Sum BRA:	239		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Vindfang, gang, trimrom, garderobe, WC. BRA-e: 3 boder, garasje.
1. etasje	BRA-i: Gang, bad, kjøkken, stue. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, 3 soverom.

Lysthus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	12
Sum BRA:	12

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Grillstue.

Garasje vest

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	25
Sum BRA:	25

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Romfordeling

Etasje

Romtype

1. etasje

BRA-e: Garasje plass.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 239m².

P- rom = 149m².

S- rom = 90m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

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

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest, er synlig på vegg øst ende nord. Terreng side nord er i følge eier også med grunnmursplate, her nivå på terreng over topp av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. Dreneringen må holdes under oppsikt pga. kun deler av mur er med grunnmursplate.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og kommentarer.

Konsekvens: Grunn over topp av grunnmursplate vil redusere funksjonen.

Anbefalt tiltak:

Holdes under oppsikt.

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Er av nyere dato på vegg nord.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Liten tilgang til bjelkelag på terrasser.

Ingen tilgang til undertekking på del syd hvor det er bygd en sommerstue på grunnflate 21m2.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut på deler av horisontal flate. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane og liten høyde. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Byggeskikk.

Konsekvens: Ingen umiddelbart.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbart.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 2010. Vannbord på ark side øst ende syd dekker lite ut over stein.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i 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.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv betong, påforet i de fleste av rommene.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlig murvegg inne i trimrom. Ingen fukt målt innvendig pr. i dag mht. utvendig drenering.

Her må en være obs på at utførende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i ca. 2010.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 5mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Flere av flisene har liten limdekning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonen.

Konsekvens: Vann ledes lite til sluk.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak nødvendig.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens, er rest levetid på membran.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.



Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom renoveret i ca. 2015.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør syd. Kun litt fall på gulv mot kar.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjons feil.

Konsekvens: Vann på gulvet vil ikke ledes til sluk.

Anbefalt tiltak:

Rettes når rommet oppgraderes.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbar.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og rør til kar står på yttervegg.



Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilering.

Konsekvens: Ingen utlufting.

Anbefalt tiltak:

Montere EL. vifte.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. 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.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2020.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i trimrom er 11mm.

Høydeavvik i gang U- etasje er 7mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 13mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 14mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 18mm.

Høydeavvik i soverom syd-øst 2. etasje er 14mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet, kun tilgang til deler av konstruksjon på kott i soverom nord-vest som bør isoleres og kledd inne.
Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon feil.

Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertaket.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufting.

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

Skredfare

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

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i trimrom, er ikke funksjonstestet. Fordeler skap montert i vaskerom.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i U- etasjen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting innvendig av enkelte rom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting.

Anbefalt tiltak:

Montere ventiler.

TG 1

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

4 stk. varmepumper montert.



Frittstående byggverk Lysthus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2017.

Grunnmur:

Gulvet er i tre, har litt svikt. Bjelkelag til terrasse og gulvet lar seg ikke inspisere.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller mangler i bunnen og toppen av vinduer. Har noe råteskader i deler av belistningen og enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon:

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med liten dim.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold utvendig.

Frittstående byggverk Garasje Vest

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Mur er med betong. Gulvet er med grus.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, trenger noe vedlikehold mht. maling og utbedre råteskader.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med aluminiumsplater hvor maling er borte. Undertak består av bord.

Bygningen har nå utvendig vanlig elde. Trenger et strøk maling på vegger.

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 29.05.2024
Utskrift: 30.06.2025

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i soverom syd-øst på vegg vest, 10 kurser.

Sikringsskap montert i gang 2. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

Rykeneveien 47

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 41+53+109+81

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.05.2024

Utskrift: 30.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 30.06.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230256	

Selger 1 navn
Arne Pedersen

Gateadresse	
Rykeneveien 47	

Poststed	Postnr
ARENDAL	4825

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409230256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Entreprenør

Arbeid utført av

Einar Ager Wick

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AP

2

Document reference: 1409230256

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409230256

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409230256

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Pedersen	Od4eee569f9eaecf188f11 d171636a710fe1ac0f	25.06.2025 11:55:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409230256

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	434	Bnr.:	41	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rykeneveien 47, 4825 Arendal					Dato:	07.06.24 HT
Beregnet areal:	649,7m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 20 595,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 822,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 160m³ pr år.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

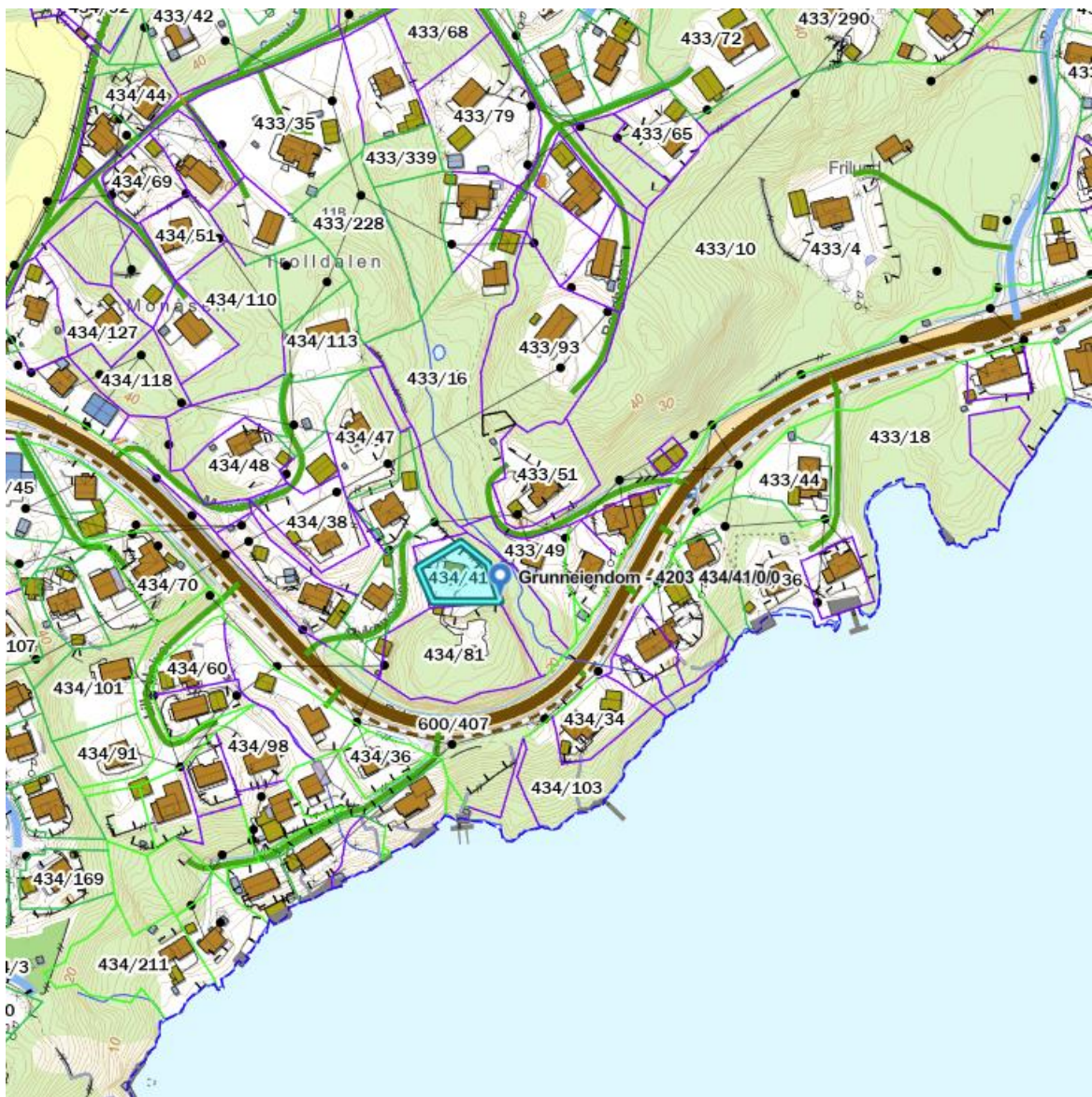
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

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

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	434	Bnr.:	41	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rykeneveien 47					Dato:	30.05.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

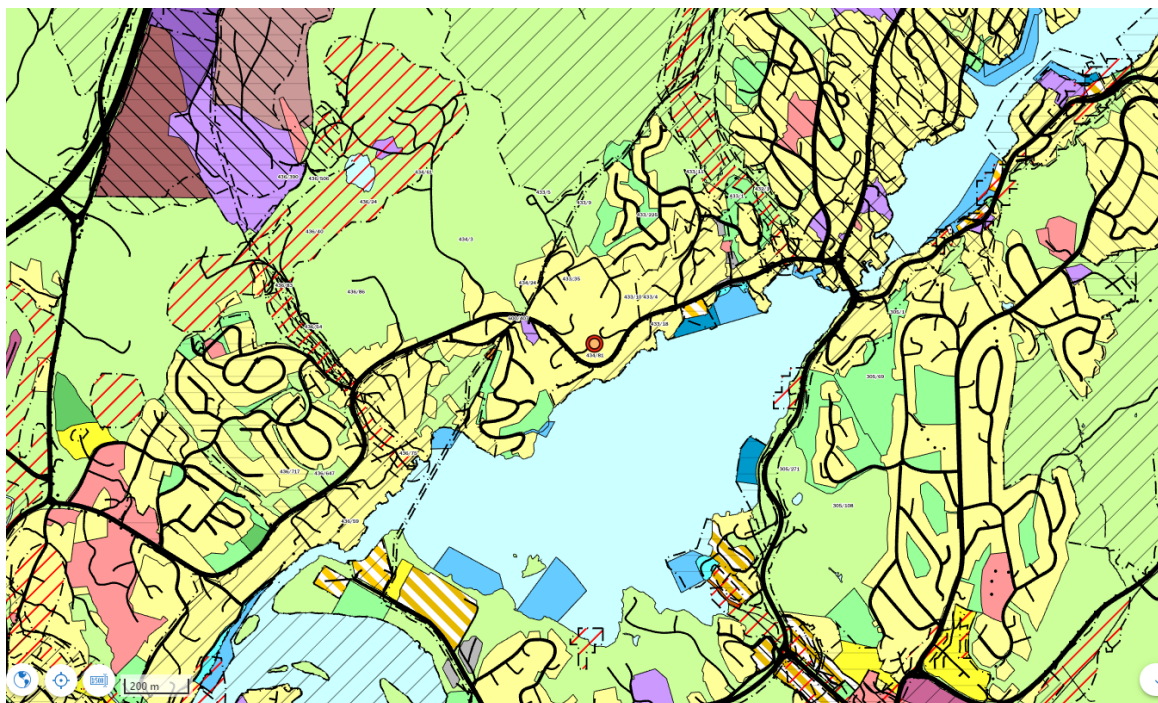


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

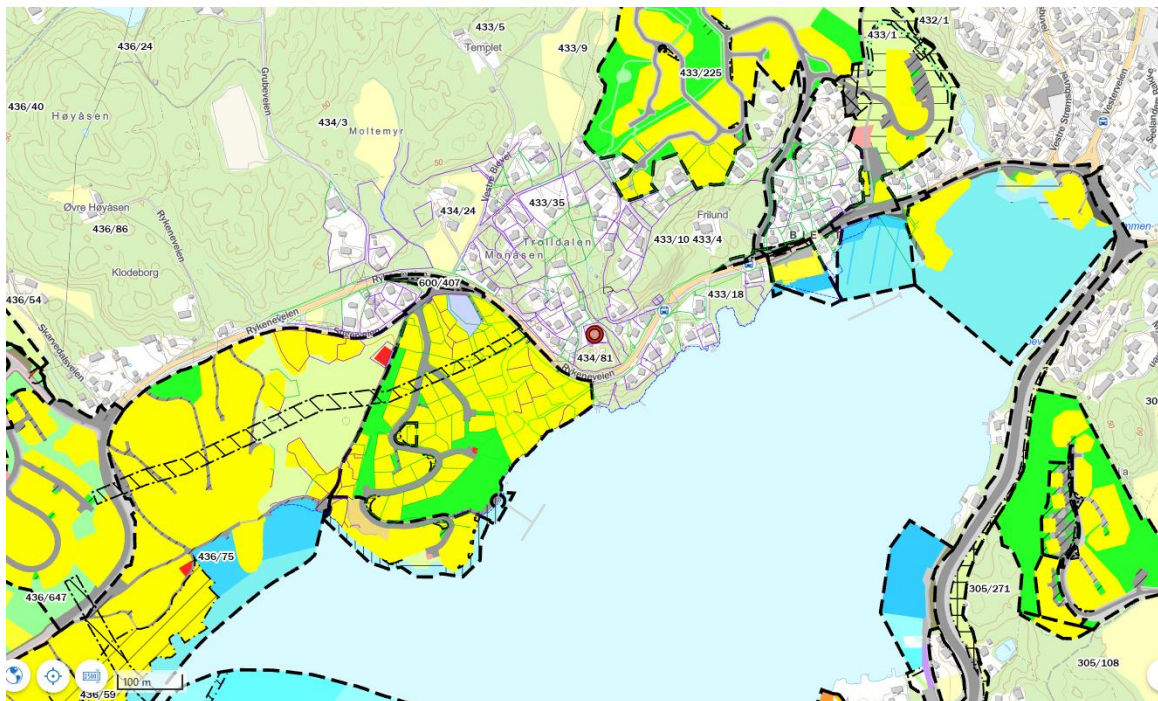


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 434

Bruksnummer: 41

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.06.2024 kl. 13:12

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		MONFJELL							
Etableringsdato:		29.06.1950							
Skyld:		0,03							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 434 / 41		649,7 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		190461	PEDERSEN ARNE		RYKENEVEIEN 47 4825 ARENDAL	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6478172	484334		649,7 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
							Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 434/41 0906 - 434/41	
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		07.01.1992				Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 434/41 0920 - 34/41	smatmynd
							Var 920 - 34/41/0/0		
07.06.2024 13:12									
									Side 2 av 8

Skylddeling	29.06.1950			
Skylddeling	PB/31	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0920 - 34/24	-723
		Mottaker	0920 - 34/41	723

Adresser			
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord
Vegadresse	Rykeneveien	47400	47
			EUREF89 UTM Sone 32 6478174
			Øst
			Kretser
			Grunnkrets: 4203 Bie
			Stemmekrets: 9 Asdal
			Kirkesokn: 05070601 Øvestad
			Postnr.område: 4825 ARENDAL
			Tettsted: 3511 Arendal
			Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

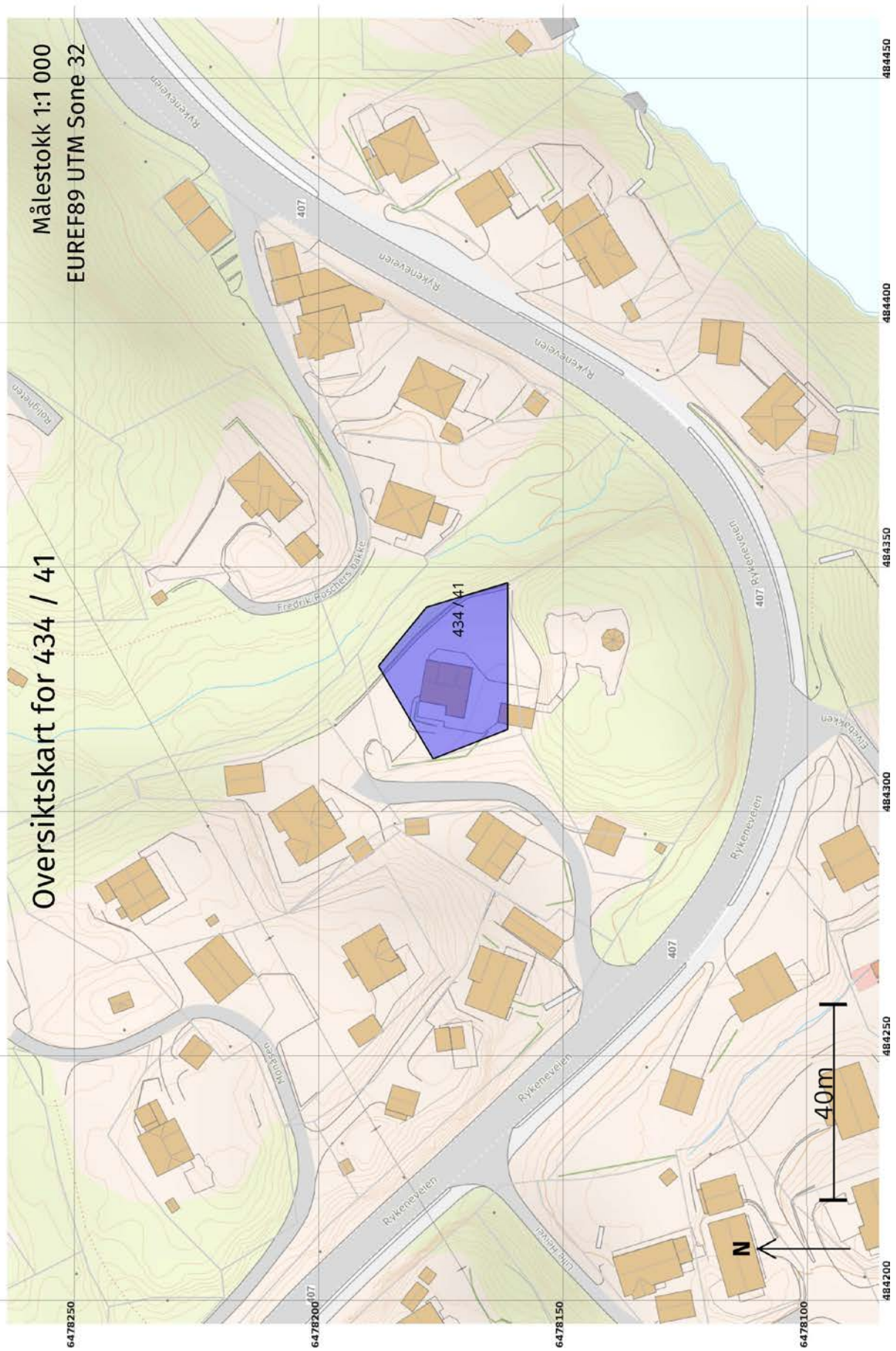
[illegible]

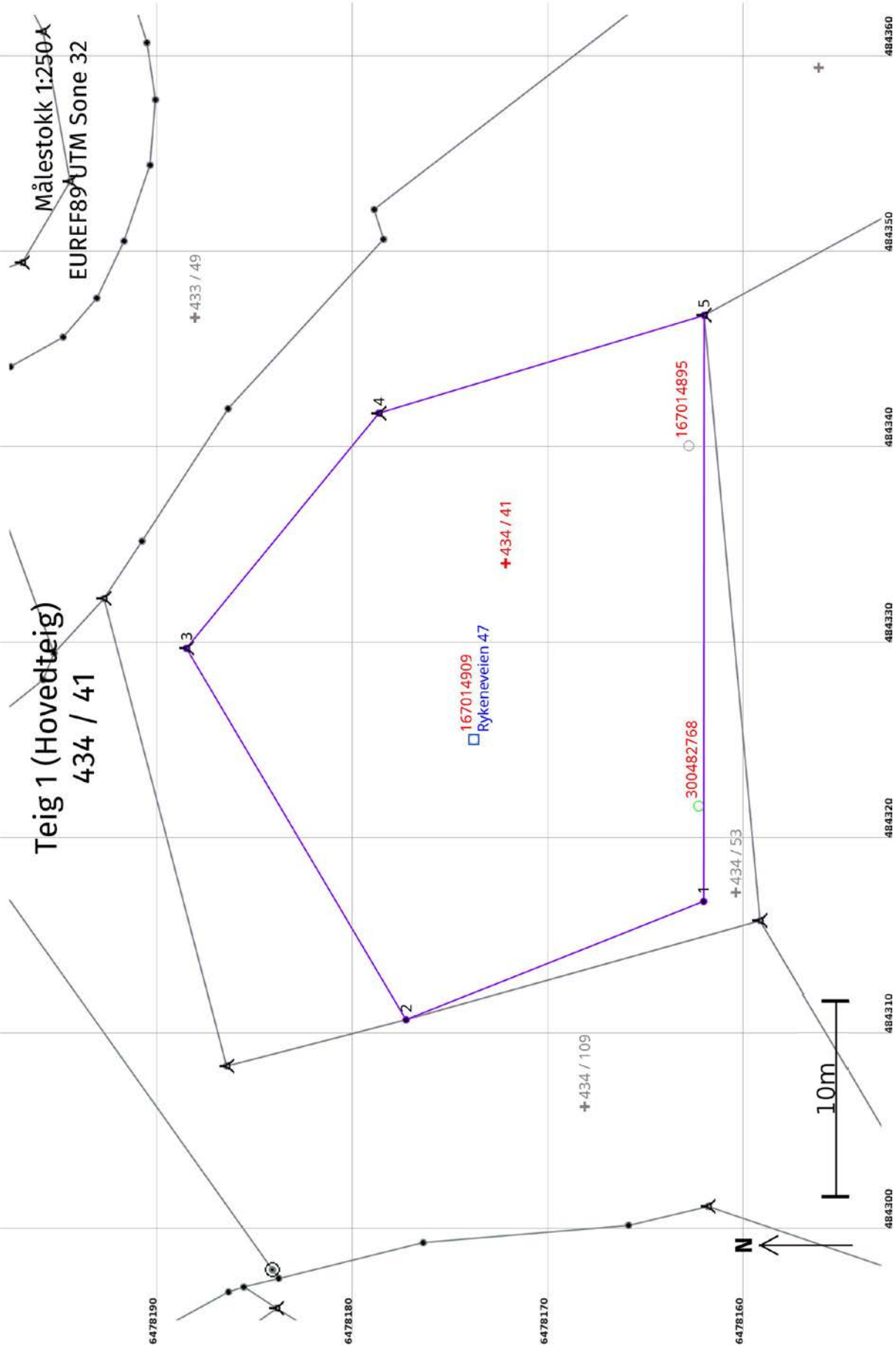
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	45	0	45	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
47400 Rykeneveien 47	H0101	Bolig	110	0	Kjøkken	0	0	434/41	

Bygningsnr:	300 482 768	Bebygd areal:	70	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	120	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.01.2015
	Nord: 6478163 Øst: 484322	Bruksareal totalt:	120	Avløp:		Tatt i bruk:	27.01.2020
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	65	65	0	0	0
U01	0	0	55	55	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenheter	0	0		0	0
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	190461	PEDERSEN ARNE		RYKENEVEIEN 47			
				4825 ARENDAL			

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	167 014 895	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6478163 Øst: 484340	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brønning:	23.01.2015
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	23.01.2015
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0
Bruksenheter							

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	434/41





Areal og koordinater

Areal: 649,7 Arealmerknad: Nord: 6478172 Øst: 484334

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478162,25	484316,72	16,37	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6478177,46	484310,67			53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6478188,68	484329,66	22,06	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6478178,85	484341,68	15,53	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6478162,23	484346,68	17,36	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			29,96		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

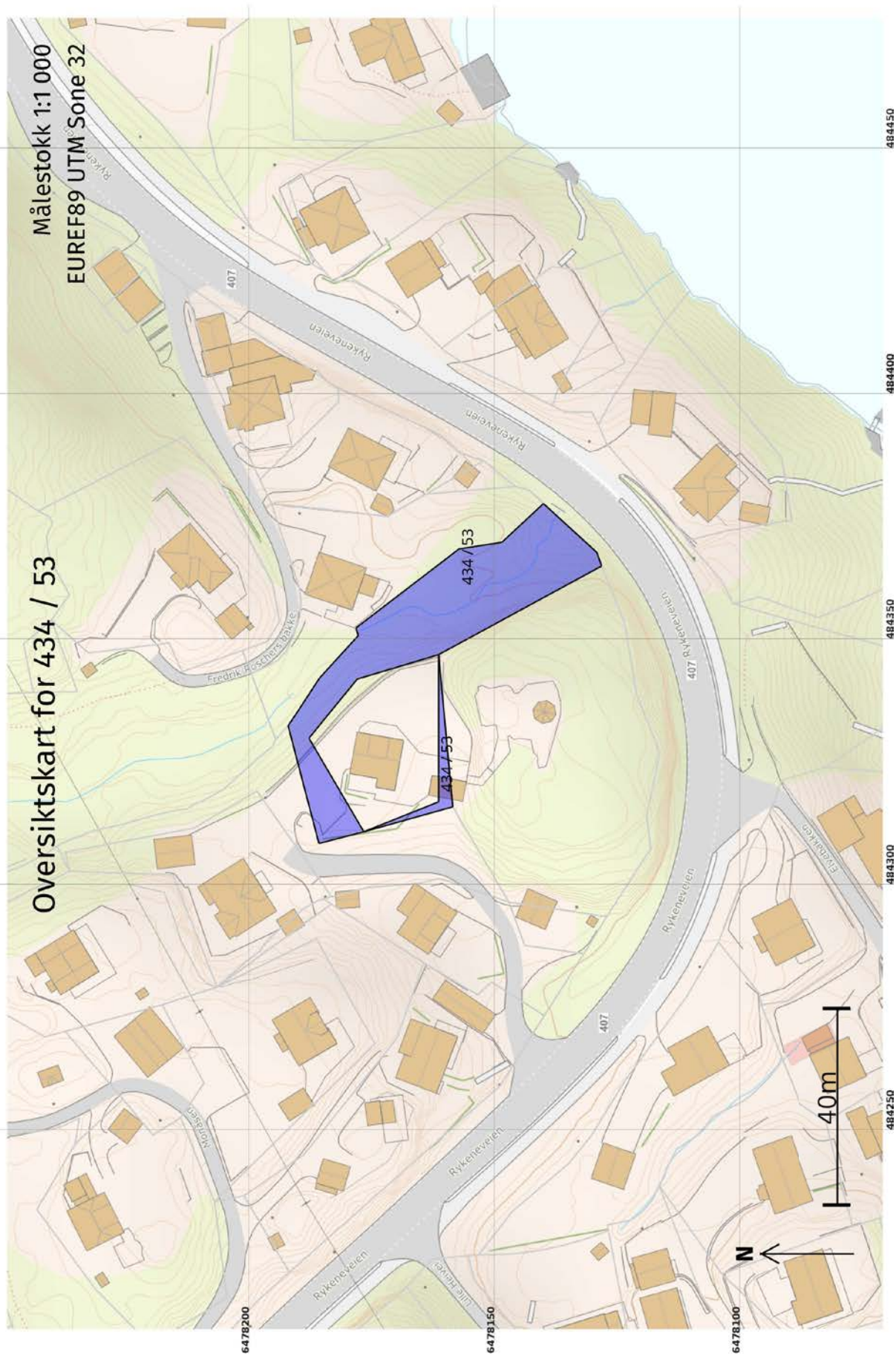
For matrikkelenhet:

Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

4203 - ARENDAL
434
53

Utskriftsdato / klokkeslett:
Produsert av:

07.06.2024 kl. 13:38
Hilde Talsethagen - 0906 Arendal



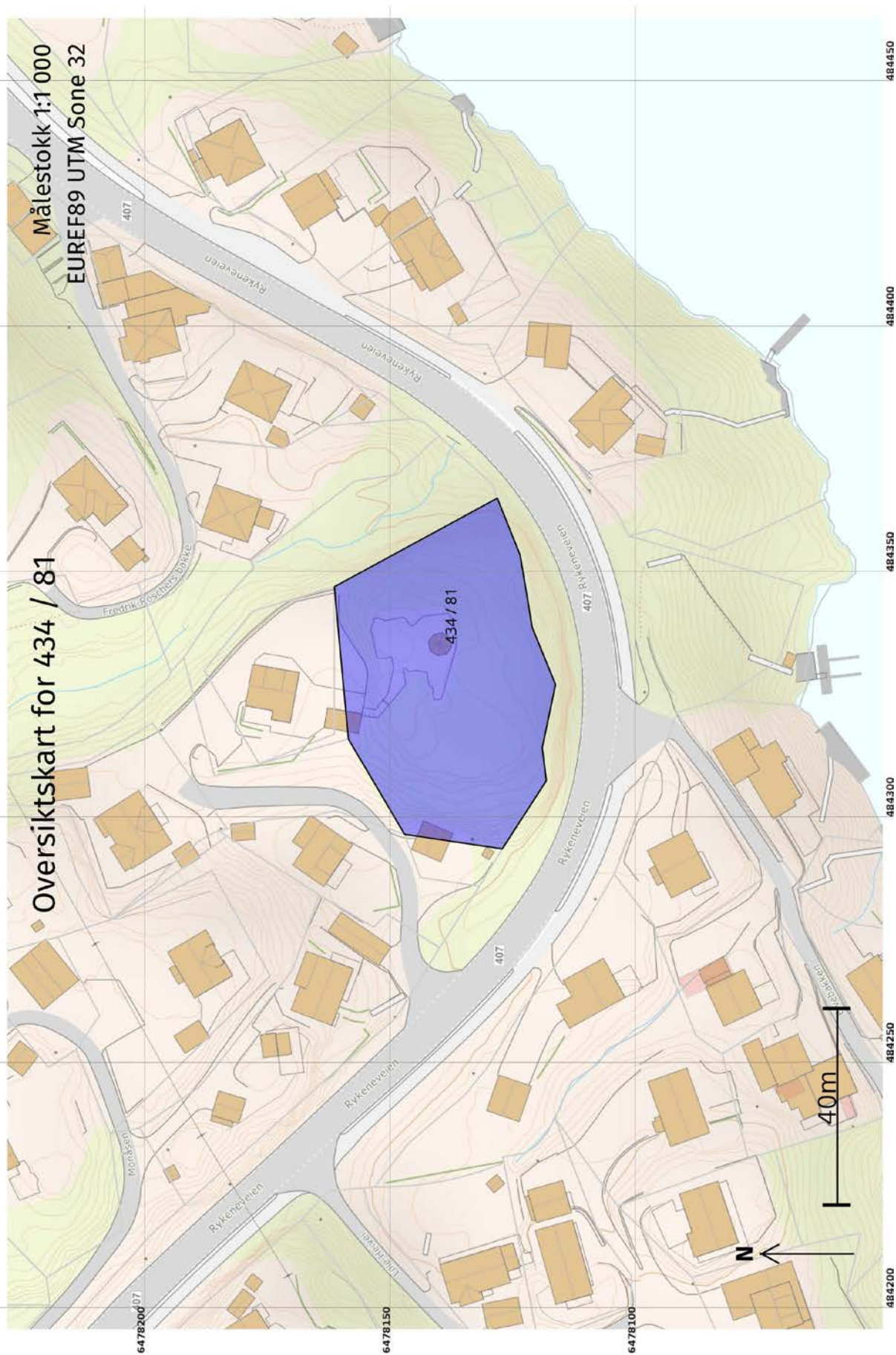
For matrikkelenhet:

Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

4203 - ARENDAL
434
81

Utskriftsdato / klokkeslett:
Produsert av:

07.06.2024 kl. 14:01
Hilde Talsethagen - 0906 Arendal



For matrikkelenhet:

Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

4203 - ARENDAL
434
109

Utskriftsdato / klokkeslett:
Produsert av:

07.06.2024 kl. 14:18
Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Rykeneveien 47

Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klodeborg	3 min
Linje 102, 120	0.2 km
Arendal stasjon	7 min
Linje F5, R50	4.6 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	21 min
162 elever, 12 klasser	1.4 km
Asdal skole (1-10 kl.)	5 min
501 elever, 23 klasser	3.3 km
Arendal videregående skole	7 min
880 elever, 30 klasser	3.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa , Åsbieskogen og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

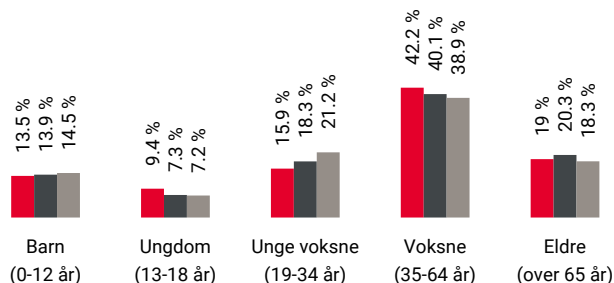
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nidelvåsen barnehage (0-5 år)	16 min
23 barn	1.2 km
Strømmen barnehage (1-5 år)	19 min
44 barn	1.3 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år)	19 min
47 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Maxis	27 min
Coop Extra Maxis	27 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

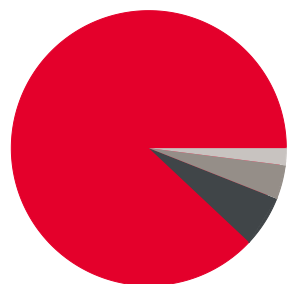
⚽ Lauvheia nærmiljøa.balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Bieveien balløkke/skileik 13 min 🚶
Ballspill 1 km

🏊 Arendal Sport og Fitnesssenter 5 min 🚗

🏊 Aktiv Trening Arendal 6 min 🚗

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 4% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

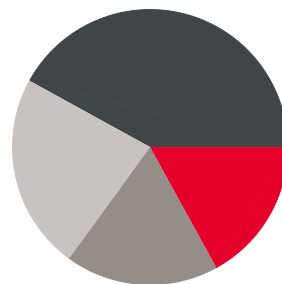
27 min 🚶



Vitusapotek Maxis

27 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 17% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

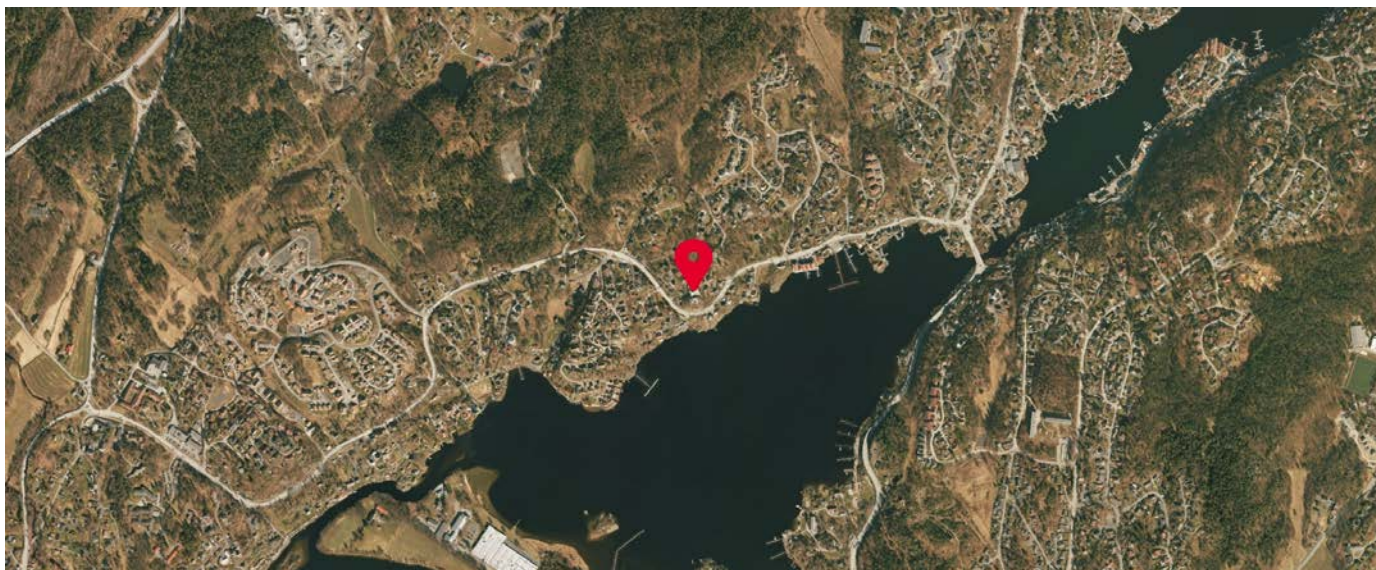
44%

■ Bie/Lauvheia
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rykeneveien 47
4825 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Oppdragsnummer:** 1409230256**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.06.2025

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