



aktiv.

Torjusholmen 24, 4818 FÆRVIK

**Torjusholmen - Tromøy Vest ved
Galtesund - Strandperle med
fantastisk beliggenhet**



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 18 000 000,-
Omkostn.: Kr 451 750,-
Total ink omk.: Kr 18 451 750,-
Årlig festeavgift: Kr 2 455,-
Selger: Eva Kristiansen
Johannes Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 328/337 kvm
Tomtstr.: 1700 m²
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 206, bnr. 115
Gnr. 206, bnr. 30
Gnr. 206, bnr. 176
Oppdragsnr.: 1409240380

Torjusholmen - Tromøy Vest ved Galtesund - Strandperle med fantastisk beliggenhet

Eiendommen ligger maksimalt vestvendt med meget gode soforhold og seneste kveldssol. Fra eiendommen, både bebyggelse, brygger og uteplassen har man praktfull utsikt over det yrende båtlivet i Galtesund sommerstid. Videre har man også utsikt utover i skjærgården, mot Torungen fyr og også helt inn til Arendal sentrum, indre byfjord og utløpet av Pollen.

Unik, nyere, stilfull, stor og praktisk innredet enebolig i praktfulle omgivelser ytterst på Torjusholmen - Tromøy Vest. Boligen er nyoppført i 2010 men på tross av å være oppført i nyere tid, mer eller mindre totalrenovert i 2019 - 2020 med det meste av overflater innvendig, alle våtrom, elektrisk anlegg samt utvendig oppgradering av terrasser og bryggeanlegg. Arkitekttegnet og unik bolig med standard og innredning av høy kvalitet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	47
Tilstandsrapport	51
Kommunale opplysninger	81
Energiattest	91
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 328 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 337 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 m² Stue, kjøkken, 3 soverom, rom, bad, 2 wc, ganger, boder, teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 119 m² 2 stuer, kjøkken, wc, gang, bod.

3. etasje

BRA-i: 59 m² Soverom, kontor, bad, vaskerom, 3 garderober.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

33 m² Terrasse

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

ca. 1700 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av totalt 3 parseller på samlet ca. 1700 m². Den bebygde parsellen er på ca. 500 m² og er opparbeidet med flere skiferterrasser mot vest, trapper murer og et flott bryggeanlegg med plass for flere båter. Tomten har ca. 40 m strandlinje mot Galtesund i følge kommunale kart. I tillegg består tomten av "Vaskjær" som er holmen på vestsiden med gangbro til fastlandet. Denne er på et snaut mål og består av svaberg.

I tillegg består eiendommen av en ubebygget parsell på nordsiden av eiendommen, der man kjører ned til Torjusholmen. Denne består bl.a. av 3 biloppstillingsplasser og er på ca. 270 m². Denne parsellen har også ca. 20 m strandlinje. Alle tomtearealer er antatt arealer basert på kommunale matrikkelbrev. Tomtene er ikke nøyaktig oppmålt og det tas forbehold om eventuelt arealavvik.

Årlig festeavgift

Kr 2 455

Festetid

Tomten består av i alt 3 parseller hvorav 2 av dem er festet. Hoveddel og den bebygde parsell på ca. 500 m² er festet på avtale med løpetid 80 år fra 1984 (utløper i 2064). Egen festeavtale for Gnr. 206, Bnr. 176 som er Vaskjær, en egen holme nord for eiendommen på ca. 920 m². og festeavtalen er på 99 år og løper fra 1938 til 2037.

Regulering av festeavgift

Fnr. 36 kr. 960,- / år sist regulert 2017, neste regulering i.h.t. indeks i 2017. "Vaskjær" kr. 1.495,- / år sist regulert 2021, neste regulering 2031 i.h.t. indeks.

Festekontrakt datert

03.09.1885.

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt fantastisk til, like i vannkanten, på Tromøy`s vestsida nesten ved utløpet av Galtesund. Torjusholmen er en idyllisk gammel uthavn, bestående av tradisjonell sørlandsbebyggelse, hovedsakelig benyttet som helårsboliger men også noe fritidsbruk. Det er ikke boplikt i dette området av Arendal.

Eiendommen ligger maksimalt vestvendt med meget gode soforhold og seneste kveldssol. Fra eiendommen, både bebyggelse, brygger og uteplassen har man praktfull utsikt over det yrende båtlivet i Galtesund sommerstid. Videre har man også utsikt utover i skjærgården, mot Torungen fyr og også helt inn til Arendal sentrum, indre byfjord og utløpet av Pollen.

Stort bryggeanlegg og terrasser på flere nivåer rundt bebyggelsen. Eiendommen består

også av "Vaskjær" som er den lille holmen på utsiden.

Huset er av nyere dato og spesialtilpasset tomten. Både innvendig og utvendig får man absolutt nærkontakt med sjøen.

Det er ca. 11 km til Arendal sentrum med bil. Arendal sentrum ligger forøvrig bare få minutters båttur unna. Her er helårs fergeforbindelse til Arendal fra Skilsø, ca. 2,5 km fra eiendommen.

Adkomst

Fra Arendal til Tromøy, videre i retning Skilsøy. Før ankomst Skilsøy, videre mot Rævesand (FV 191), følg ca. 1,9 km til avkjørsel ned mot Torjusholmen på høyre hånd. Eiendommen har egen parkering for 3 biler på venstre hånd i bunn av bakken. I tillegg leier nåværende eier 2 biloppstillingsplasser ytterst på Torjusholmen (01. september til 01. mai). Ellers kan man følge veien til endes ved kommunal parkeringsplass. Videre følger man gangsti det siste lille stykket ut til eiendommen. Arendal sentrum og Pollen ligger forøvrig bare få minutters båttur unna. Eiendommen har tinglyst adkomstrett i.h.t. opprinnelig tinglyst festekontrakt av 1885.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over 3 plan.

Skolekrets

Roligheden skole (Tromøy Vest).

Offentlig kommunikasjon

Det går bussforbindelse ved Revesandveien like ved. Det er også fergeforbindelse til Arendal sentrum fra Skilsø samt fra Pellebrygga på Torjusholmen til sentrum, Hisøy og Merdø i sommermånedene.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er oppført i 2010, fundamentert på stein og løsmasser med betongfundamenter og støpt plate på grunn. Yttervegger i underetasjen av isoblokker og betong. Over grunnmur er yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående, malt trekledning. Vinduer av type PVC med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med teglstein. Se komplett tilstandsrapport v/Erik Sørensen AS datert 25.03.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Totalrenovering av bad/våtrom utført av Østerhus Rør AS, Tomas Høsten Flis & Membran AS.
- Bytte av kloakkpumpe v/Sulzer Pumps Wastewater.
- Inntrengning av rotte vinteren 2021. Utbedret av Tryg forsikring i 2021.
- Renovering av elektrisk anlegg utført av Agder El. Installasjon AS.
- Elektrisk element i varmegjenvinner er byttet av Halberg Rørleggerfirma AS.
- Byttet diverse beslag og vedlikehold på tak m.v. v/Arendal Blikkenslagermester AS.
- Innvendige overflater er totalrenovert i 2019.

Innhold

Underetasje (1. etasje): Gang, diverse boder og teknisk rom. wc-rom, bad/wc, bod/garderobe, 3 soverom. Sommerstue med kjøkken, store utsiktstvinduer og utgang til bryggekant og terrasse. Tilliggende gjestettoalett.

Loftsetasje sidebygg: Kontor / loftstue med utgang til takterrasse med forbindelse til boligens hoveddel.

Hovedetasje (2. etasje): Hovedinngang med stor hall, garderobe, røstet tak, utgang terrasse, store utsiktstvinduer og hemsløsning. Gjestettoalett. Stort kjøkken/allrom med god spise plass. Tv-stue.

Loftsetasje: Gang med åpen gangbro, hovedsoverom, 2 walk-in garderober, kontor, bad/wc, vaskerom, bod. Utgang direkte til tomten også fra øvre nivå.

Drivhus / bod.

Standard

Unik, nyere, stilfull, stor og praktisk innredet enebolig i praktfulle omgivelser ytterst på Torjusholmen - Tromøy Vest. Boligen er nyoppført i 2010 men på tross av å være oppført i nyere tid, mer eller mindre totalrenovert i 2019 - 2020 med det meste av overflater innvendig, alle våtrom, elektrisk anlegg samt utvendig oppgradering av terrasser og bryggeanlegg.

Boligen er arkitekttegnet og strekker seg over 3 plan og har en perfekt planløsning for storfamilien enten man ønsker til fritids- eller helårsbruk. Her kan man leve adskilt eller samlet og tilpasse dagliglivet etter årstidene med ute- og innebruk.

Boligen hovedsplan har hovedinngang med stor hall og røstet himling, hemsløsning med gangbane og overlysvinduer samt store utsiktstvinduer mot sjø og direkte adgang til lun, stor og skjermet terrasse med gode solforhold og fin utsikt.

Kjøkkenet er stort og luftig og har god spise plass, og stor innredning fra Sigdal i malt,

profilert utførelse med alt av hvitevarer fra Miele som er integrert. Kjøkkenet har benkeplate i stein, håndlagde fliser over benk og integrert venskap. Etasjen er lys og åpen med flere avdelinger inkludert tv-stue og fin utsikt fra alle rom.

Ved inngangsparti er det et praktisk gjestetoalett med håndlagde fliser på gulv og vegg, servantinnredning og toalett.

Ved første øyekast kan eiendommen bære preg av å være 2 frittstående hytter, men er forbundet via boligens underetasje. Underetasjen er særdeles innholdsrik og har gang, flere romslige boder og tekniske rom, 3 soverom samt komplett bad og separat toalettrom. Ytterst mot sjøen er det en separat sommerstue med eget kjøkken velegnet som eventuell gjesteavdeling eller som et ekstra kjøkken og sosialt rom i tilknytning til den store, sjønære terrassen og grillplassen.

Kjøkkenet har delikat og tidsriktig innredning i delikat mørk utførelse med fliser over benk og integrerte hvitevarer. Det er også et eget toalettrom i tilknytning til sommerstuen slik at man har kort vei fra utsiden. Over sommerstuen er det en stor loftstue, som i dag benyttes til hjemmekontor, med direkte utgang til terrassen i 2. etasje.

Boligens loftsetasje er ideell som privat avdeling med stort hovedsoverom, eget komplett bad, hele 3 innredede garderobesrom, kontor og vaskerom. Her har man også direkte adgang ut i terreng.

Boligen har gjennomgående bruk av brede, parkettgulv av høy kvalitet, malte slette flater, innvendige pussede og malte tak med utstrakt bruk av downlights.

Alle våtrom er oppgradert siste 5 år med høykvalitets fliser og utstyr både på bad, vaskerom og gjestetoaletter. Hovedbadet på loft har både vegghengt Geberit AquaClean Mera dusjtoalett, badekar og dusj. Bad i underetasjen har dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning fra Gjeving Trevare.

Boligen har en unik utforming og sjønær beliggenhet, helt ytterst i Galtesund. Her har man optimale sol- og utsiktsforhold, nærkontakt med sjøen og en spesialtilpasset samt delikat utsmykket bolig som utnytter dette til det optimale.

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:

- Terrengforhold: Terrenget er flatt rundt bolig. Lite fall fra mur.
- Fukt målt i murvegg side øst (terreng stedvis med nivå over topp grunnmursplate).
- Råte i bunn av enkelte belistningsbord, hovedsakelig side syd.

- Fukt målt i bod nord i underetasjen. Relatert til utvendig drenering.
- Bad i underetasjen: Gulv er tilnærmet flatt, kun lokalt fall. Dokumentasjon på membran mangler.
- Bad i loftsetasjen: Gulv er tilnærmet flatt, kun lokalt fall. Dokumentasjon på membran mangler.
- Vaskerom i loftsetasjen: Gulv er tilnærmet flatt, kun lokalt fall. Dokumentasjon på membran mangler.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 25.03.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har tilhørende selveiet parsell med parkering for 3 biler ved ankomst Torjusholmen. Kommunal vei og parkering ytterst på holmen, nærmest eiendommen. Her leies 2 ekstra biloppstillingsplasser på åremål (ca. 8 måneder pr. år).

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

66799362

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eiendommen har vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje og på alle våttrom, inkludert bad i loftsetasje. Kleberstens peisovn i loftstuen og peisovn i stue / kjøkkenløsning.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 18 000 000

Kommunale avgifter

Kr 33 317

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Det betales fritidsabonnement for renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 18 989

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 840 983

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 363 933

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 115, festenummer 36 i Arendal kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 30 i Arendal kommune. Gårdsnummer 206, bruksnummer 176 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:

4203/206/115/36:

03.09.1885 - Dokumentnr: 900051 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 15

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 3039 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 400

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 784611 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:115

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1891 - Dokumentnr: 900126 - Utsifting
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1884 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:206 Bnr:16
UTGÅTT FRA GNR. 206 BNR. 16
GNR. 206 BNR. 15, SOM ER SAMMENFØYD MED BNR. 16.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1488029 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:30

05.04.1939 - Dokumentnr: 333 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.08.2017 - Dokumentnr: 886646 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Gjelder feste
Rettighetshaver: Setane Øyvind
Fnr:
og hans rettsetterfølgere

05.04.1939 - Dokumentnr: 333 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.09.1938 - Dokumentnr: 946 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:206 Bnr:115

01.01.2020 - Dokumentnr: 453774 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:176

Det er tinglyst heftelse med rett til båtplass for en eiendom på Vaskjær.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.2013

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.2013.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har egen kloakkpumpe. Private avløpsledninger fra eiendommen til offentlig tilknytningspunkt.

Regulerings og arealplaner

Regulert område. Plan for Rægevig - Revesand vedtatt i kraft 26.06.1985. Formål: Rb befaringsområde 660; bevaringsområder. Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, bevaringsverdig bebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Varsel om oppstart av planarbeid, områdereguleringsplan for Havsøya - Sandvigen - Torjusholmen - Rægevig - Rævesand - Gjessøya (2017). Formålet er å sikre bevarings av bygninger og kulturminner m.v.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. En tomteparsell er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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

18 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

450 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

400 (Transportgebyr bortfester)

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

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

451 750 (Omkostninger totalt)

467 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

470 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

18 451 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)

18 467 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 470 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 451 750

Meglers vederlag:

Meglers vederlag: 0,75% av salgssum.

Tilrettelegging: kr. 12.900,-

Grunnpakke: kr. 21-5++.

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjør: kr. 4.750,-

Grunnbok m.v. kr. 3.489,-

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

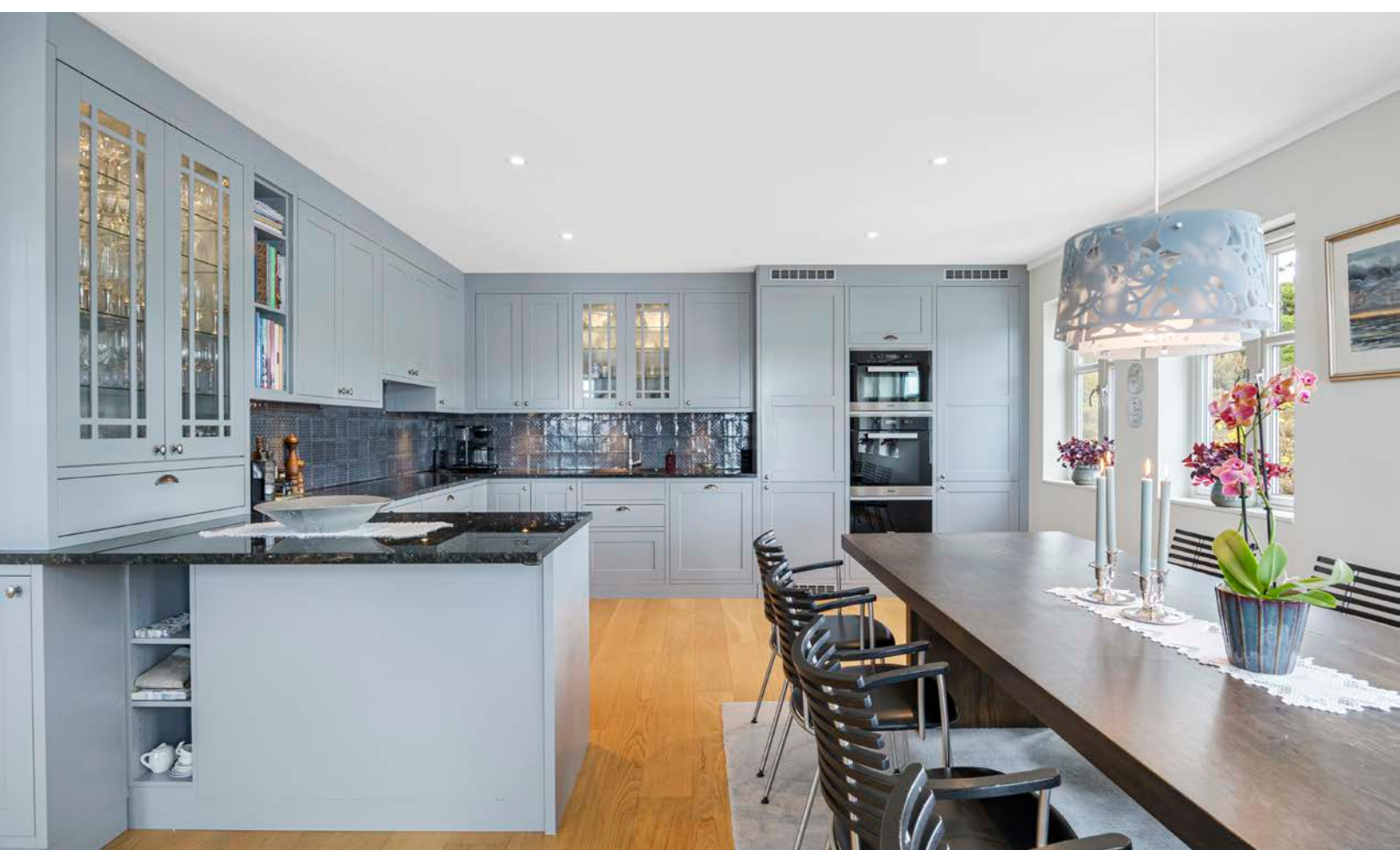
14.04.2025



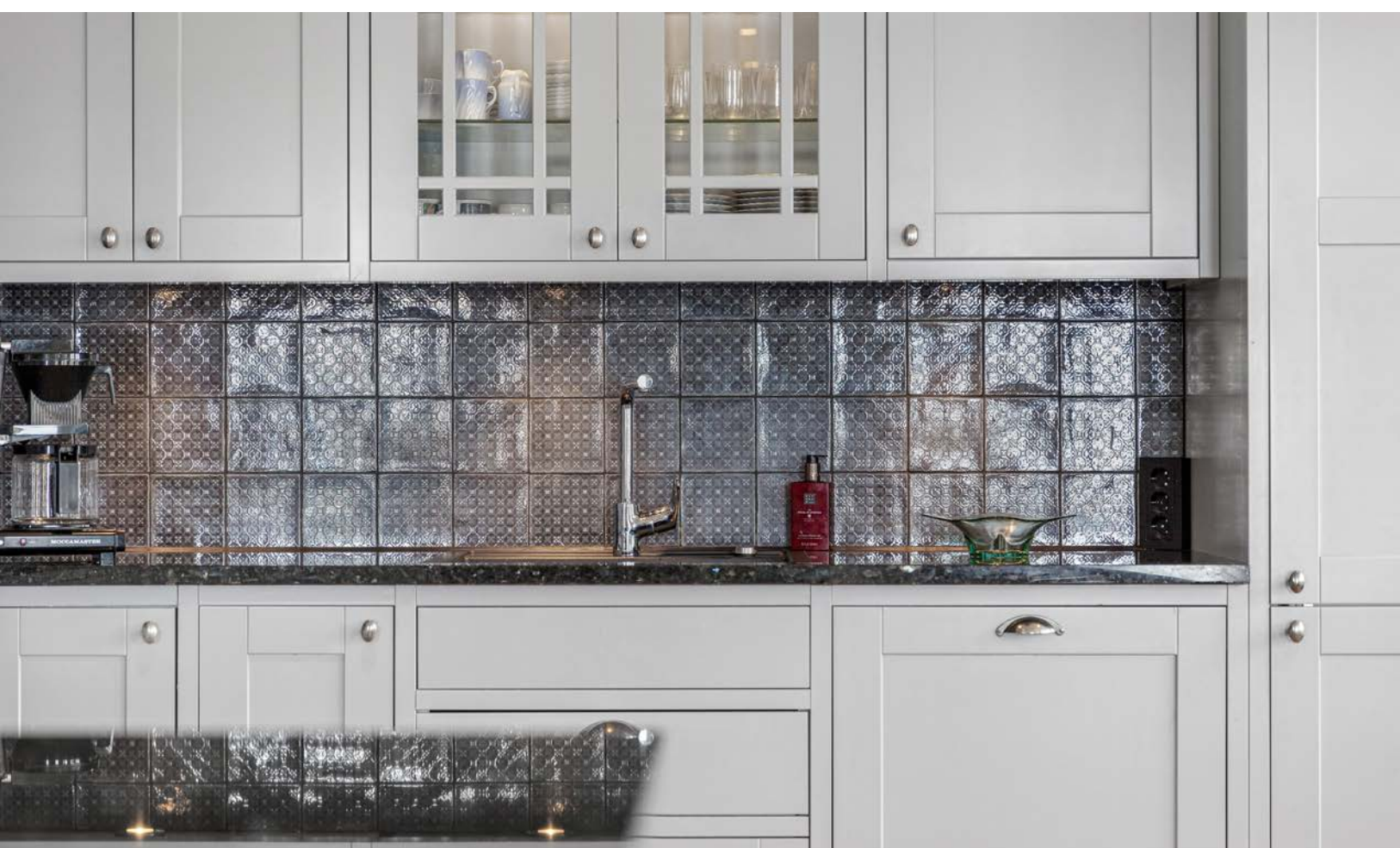




















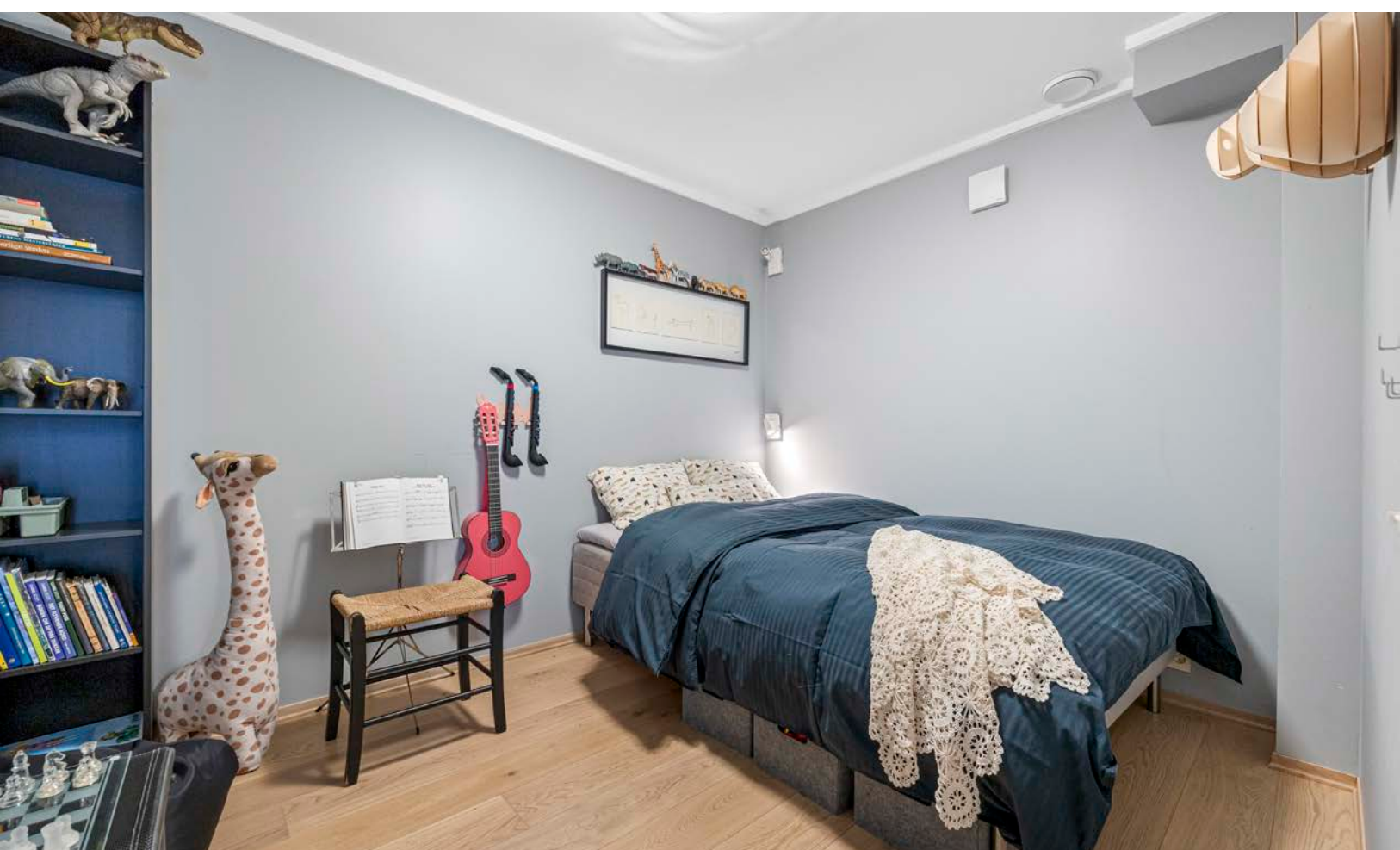






































Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr: 206 Bnr: 115 Fnr: 36



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 962949

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Brygge er ikke inspisert.

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

Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
6 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Radon

Radon

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



TG 1

57 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - U- etasjen

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Nord U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Syd U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2 10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Samlet vurdering:

Yttervegg

Kledning

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)



Vaskerom - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
4 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Samlet vurdering:

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En innholdsrik bolig beliggende på en solrik tomt med egen brygge.

Utvendig er det nå behov for å bytte enkelte belistningsbord ved noen av vinduene. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig er våtrommene og flere av de øvrige rommene oppgradert i 2019. Her må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Johannes Kristiansen
Eva Kristiansen

Rekvirent dato: 04.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Johannes Kristiansen
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 11.03.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr
4203	206	115	36

Adresse: Torjusholmen 24, 4818 Færvik

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Eva Kristiansen
Johannes Kristiansen

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.	07.10.2024	
Tegninger	07.04.2009	Boligen samsvarer ikke innvendig i U- etasjen med tegninger.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 499,1
Type tomt: Festet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik med egen brygge.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2013	2019	Renovering 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	TBA
U- etasjen	150	
1. etasje	119	33
2. etasje	59	
Sum:	328	33
Sum BRA:	328	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: 2 ganger, bad, 2 WC, 2 soverom, div. boder, teknisk rom.
1. etasje	BRA-i: 2 stuer, kjøkken, WC, gang, bod. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Hems, bad, garderobe, 2soverom, vaskerom.

Drivhus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
U- etasjen	4
1. etasje	5
Sum:	9
Sum BRA:	9

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-e: Bodrom.
1. etasje	BRA-e: Drivhus

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 330m².

P-rom = 289m².

S-rom = 41m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av isoblokker og noe betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendige trapper side syd og øst.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate synlig på tilbakefylte vegger side syd ende øst, må forvente membran montert på alt av utvendig mur. Terreng er med nivå over topp av grunnmursplate på flere av sidene.

Samlet vurdering:

TG er ut i fra fukt målt i murvegg side øst på mellomdelen.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 11.03.2025
Utskrift: 25.03.2025

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 isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Råte i bunnen av enkelte belistningsbord ved flere av vinduene, hovedsakelig side syd.

Anbefalt tiltak:

Belistning med råteskader må på sikt byttes.

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 IU

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Terrasse belagt med skifer, lar seg kun delvis inspisere pga. snø. Enkelte har liten limdekning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein av eldre dato, undertak er med plater.

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler, må monteres.

Snøfanger er montert på deler av tekkingen.

TG IU

Samlet vurdering:

Tekkingen lar seg kun delvis inspisere pga. snø, må sjekkes nærmere ved bart 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 i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling med gips.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Inne i bod nord U- etasjen er det tilgang til yttervegg i mur bak isolasjonen. Fukt er målt i mur med nivå over anbefalt grense, er relatert til utvendig drenering og må holdes under oppsikt.



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

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)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. ved våtsone til dusjen er det yttervegg og fliser i rommet som er tiliggende.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-øst, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt. Sluk lar seg ikke inspisere.

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.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Toalett (ikke våtrom) Nord U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag.



Toalett (ikke våtrom) Syd U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Enkel standard på innredning. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

WC i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

God standard på innredning. Ingen drensspalte i bunnen av vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag.



Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2019.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

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 med speilfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

2 stk. peisovner montert.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Piper er i stål i fra 2019.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft uten tilgang på del syd-vest.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 0

Radon

Radon duk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i teknisk rom, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende under kum på kjeller i 1. etasje. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i soverom syd-øst 2. etasje.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i teknisk rom.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme med borehull.

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til flere av rommene.

Frittstående byggverk Drivhus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2013 på fundament, øvre del er i fra 2022

Grunnmur:

Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i glass.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4".

Taktekking:

Taket er tekket med glass.

Bygningen er i enkel utførelse på bærende konstruksjoner i 1. etasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i teknisk rom på vegg syd.

Hovedsikring 63 ampere, 26 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2013	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 11.03.2025
Utskrift: 25.03.2025

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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)?	2019	Våtrom. Ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Torjusholmen 24

4818 Færvik

Gnr.: 206 Bnr.: 115 Fnr.: 36

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.03.2025

Utskrift: 25.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 25.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240380	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johannes Kristiansen	Eva Kristiansen
Gateadresse	
Torjusholmen 24	
Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6679362

Document reference: 1409240380

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoering
Arbeid utført av	Østerhus Rør AS, Tomas Høsten Flis & Membran AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenoering
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av kloakkpumpe og service
Arbeid utført av	Sulzer Pumps Wastewater Norway AS, Kristiansand

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Inntrengning av rotte vinteren 2021. Inngang i dekke over underetasje ble lokalisert, utbedret og alle spor fjernet av håndverkere fra Tryg.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoering
Arbeid utført av	Agder El. Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elektrisk element i varmegjenvinner er byttet. Utført av Halberg Rørleggerfirma AS som også står for det periodiske vedlikehold.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240380

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

Beslag og vedlikehold

Arbeid utført av

Arendal Blikkenslagermester AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240380

Tilleggskommentar

Det ble foretatt en totalrenovering av alle innvendige overflater i 2019,- med unntak av to rom/boder i underetasje.

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: 1409240380

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Kristiansen	4d7af2352efd439a9c7da90f16314a6015a5031e	14.04.2025 09:34:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Kristiansen	c9b5639bdf5aefee46805375d1af00af7230f9f2	14.04.2025 09:37:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240380

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



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.:	206	Bnr.:	115	Fnr.:	36	Snr.:	
Adresse:	Torjusholmen 24, 4818 Færvik					Dato:	12.03.25, lgu
Beregnet areal:	499,1 m2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Bygning revet /brent 20.10.2009						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

Dersom 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 2025	kr 49 416,30
Herav eiendomsskatt pr år	kr 18 989,00

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 GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	--	--

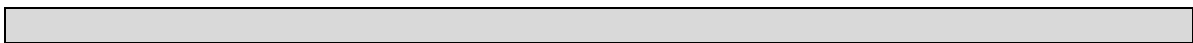


Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring: — Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning ● Kum Planlagte vann- og avløpsanlegg	
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



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



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	206	Bnr.:	115	Fnr.:		Seksj. nr.:	36
Adresse:	Torjusholmen 24					Dato:	13.03.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2310r1	Rægevik-Revesand <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.06.1985

Formål:

Rb bevaringsområde 660; bevaringsområder
Registrert i Sefrakregisteret

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

[Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune](#)

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

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

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

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

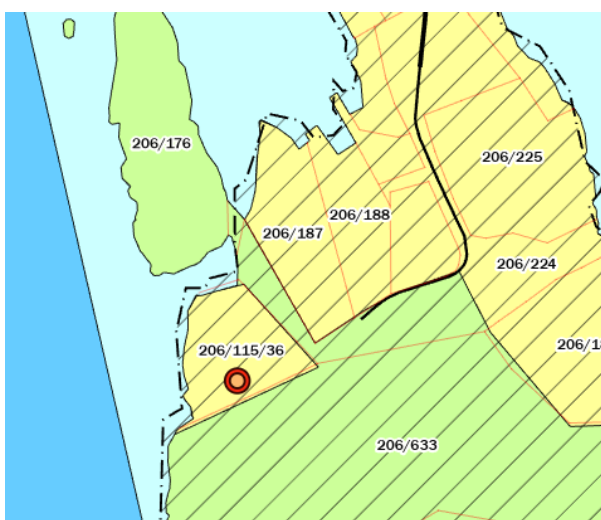
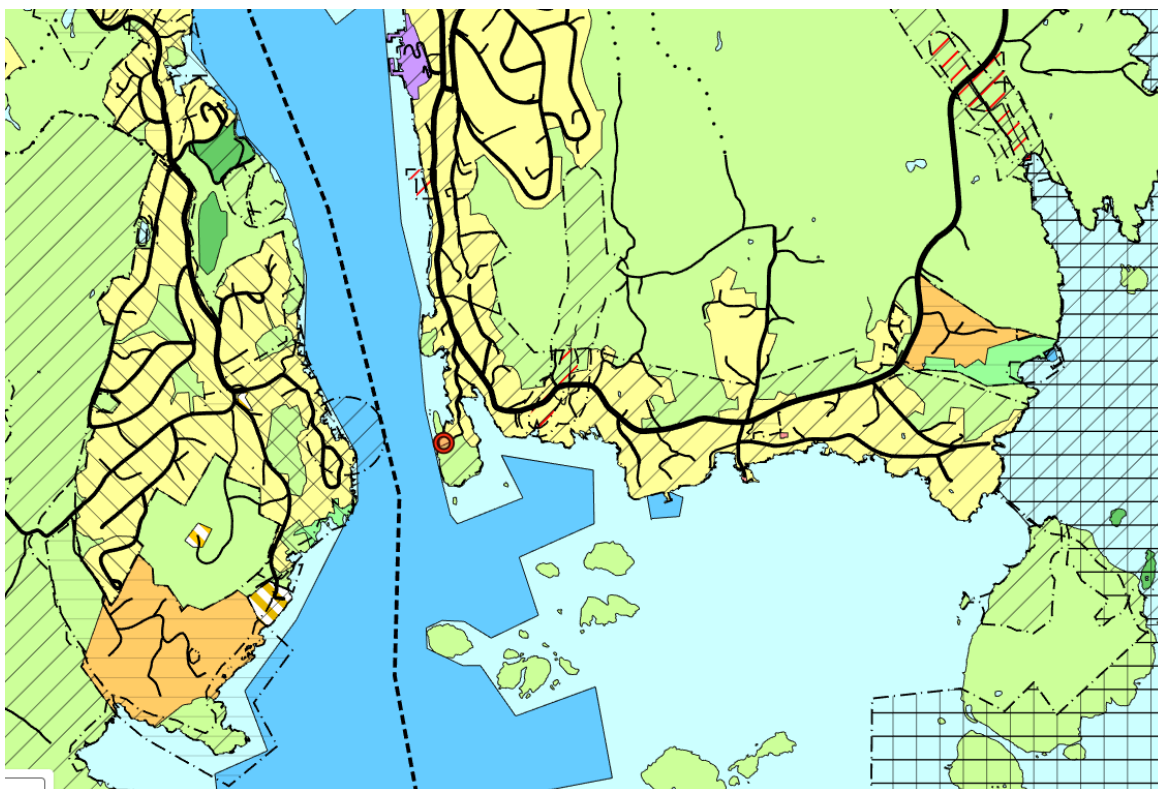


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

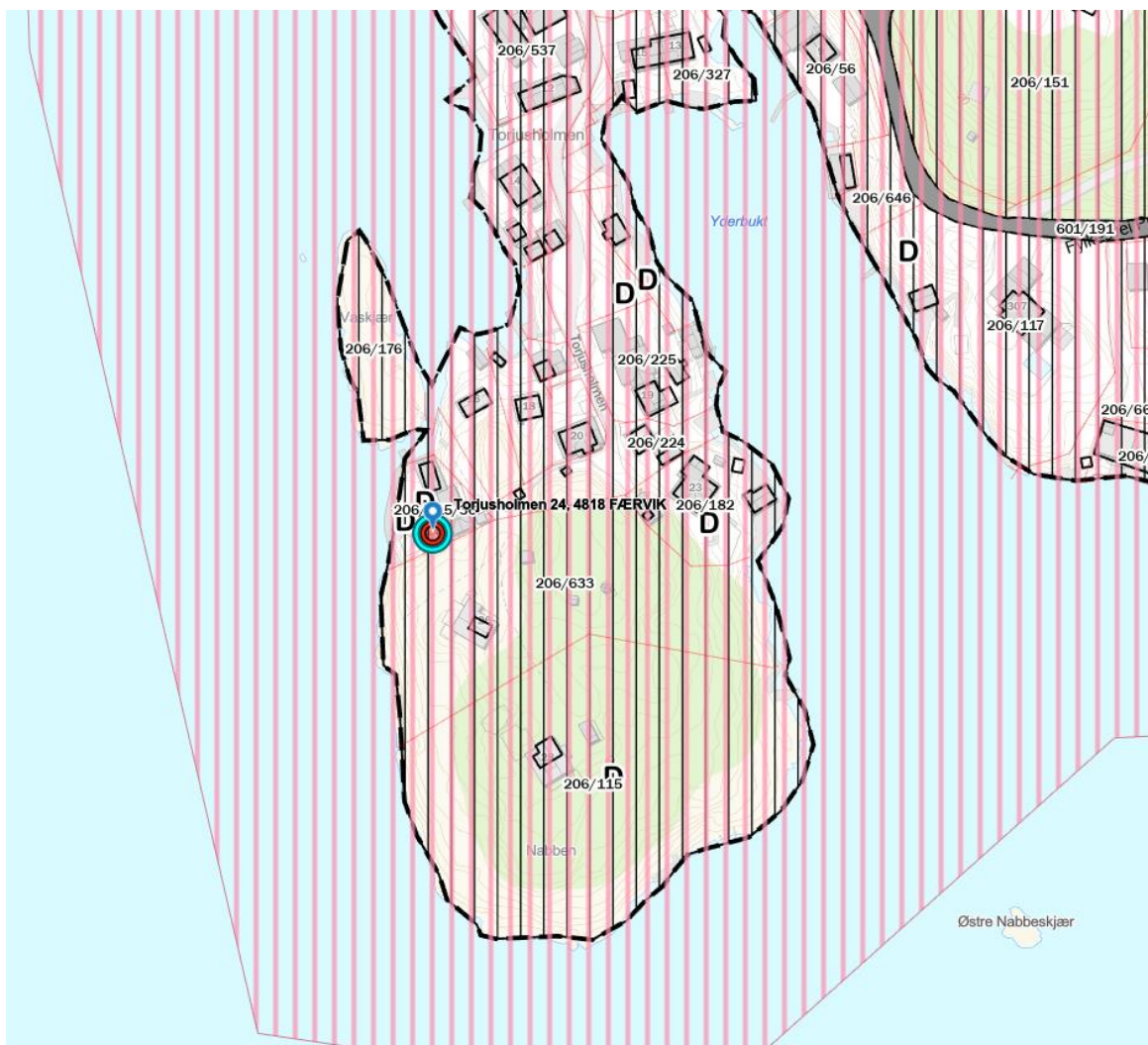


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
REVESAND/RÆGEVIG OMRÅDET

Dato for siste revisjon av planen
Dato for kommunestyrets vedtak

Området er regulert til spesialområde i henhold til bygningslovens § 25 nr. 6.

Generelle bestemmelser

Området er inndelt i 2 soner med ulike bestemmelser for hver sone. Sone A og B deles ved fylkesveg Pusnes - Færvik.

Reguleringen har ikke betydning for arealbruken og berører kun bebyggelse og tilhørende utendørsanlegg.

Mindre vesentlige endringer av planen og bestemmelsene kan foretas av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 7.

Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringen.

Spesialområde Sone A

Innenfor dette området skal særpreget i bebyggelsen og tilhørende utendørsanlegg søkes bevart eller mest mulig tilbakeføres til det opprinnelige.

Eksisterende bygninger kan istandsettes og ombygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør-/vindusutforming opprettholdes, eventuelt tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg når dette tilpasses øvrig bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for bygningsmiljøets antikvariske betydning.

Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal skje under hensyn til strøkets karakter.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, kan saken forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Spesialområde Sone B

Bebyggelsen i dette område sett i perspektiv fra sjøen, skal underordne seg bygningsmiljøet i sone A.

Ved oppføring av nybygg og ved endring av bestående bygg, skal det legges vekt på at tillatelsene ikke må medføre at det skapes dominerende kontrastvirkninger til det karakteristiske bygningsmiljøet innenfor sone A.

Bygningsrådet kan i det enkelte tilfelle stille krav til bygningens eksteriør (form, farge, vindusinndeling, takvinkel, taktekking og kledning) slik at den i nødvendig grad harmoniserer med bebyggelsen innenfor sone A i planen.

TROMØY INGENIØRKONTOR, 16. febr. 1984

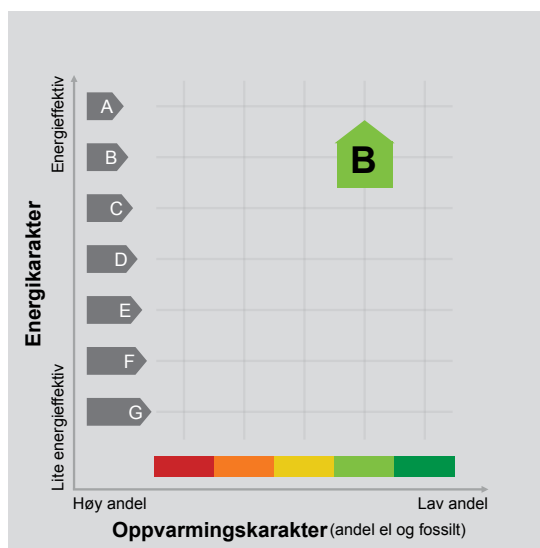
Paul Mauren
k.ing.

Roar Sten Melsom
ing.

Revidert sist: 20.06.84

ENERGIATTEST

Adresse	Torjusholmen 24
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	36
Bygningsnummer	300086978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35273
Dato	07.10.2024



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

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

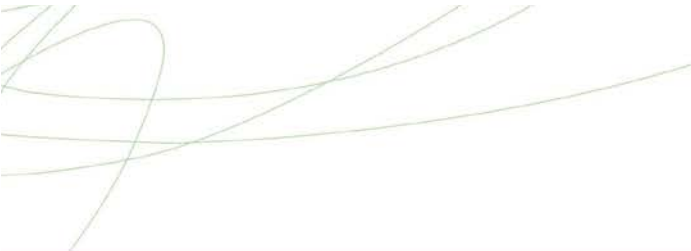
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

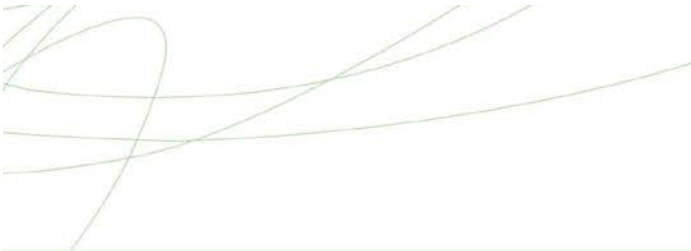
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	320
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Nabolagsprofil

Torjusholmen 24 - Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torjusholmen Linje 103	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	18 min 11.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 6 min

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	7 min 3.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 13.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

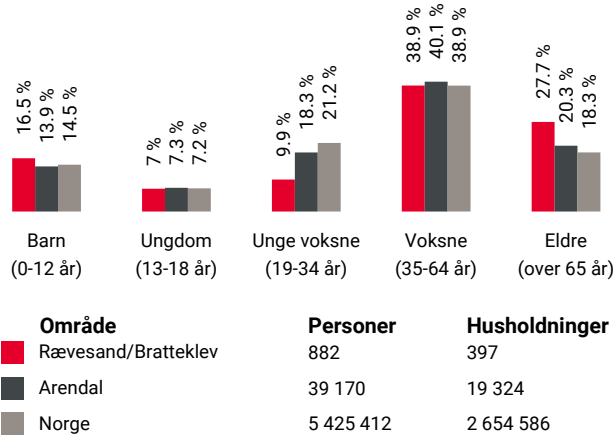
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 3.9 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 5 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 6.2 km

Dagligvare

Joker Tromøy Søndagsåpent	9 min 4.3 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	10 min 5.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport



Revesand Velforening

20 min



Ballspill, sandvolleyball

1.4 km



Rævesand nærmiljøanlegg balløkke

20 min



Ballspill

1.4 km



MOVA Krøgenes

13 min

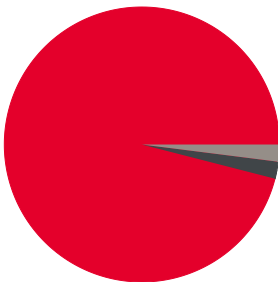


Arendal Sport og Fitnesssenter

20 min



Boligmasse



- 96% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

16 min

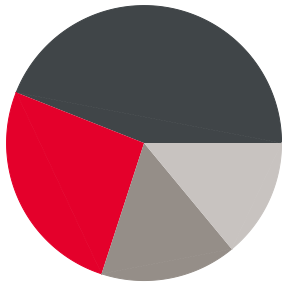


Vitusapotek Tromøy

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



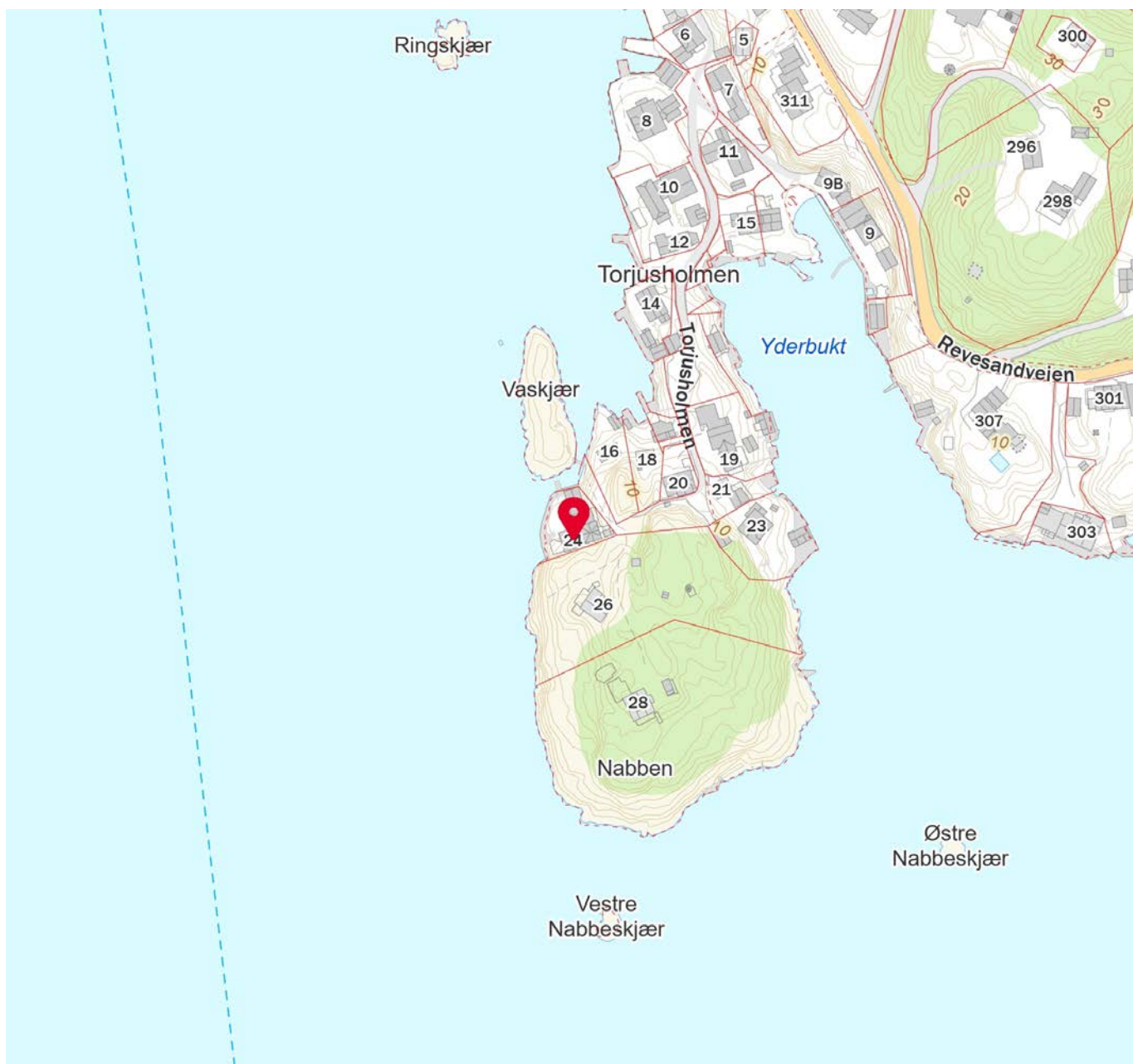
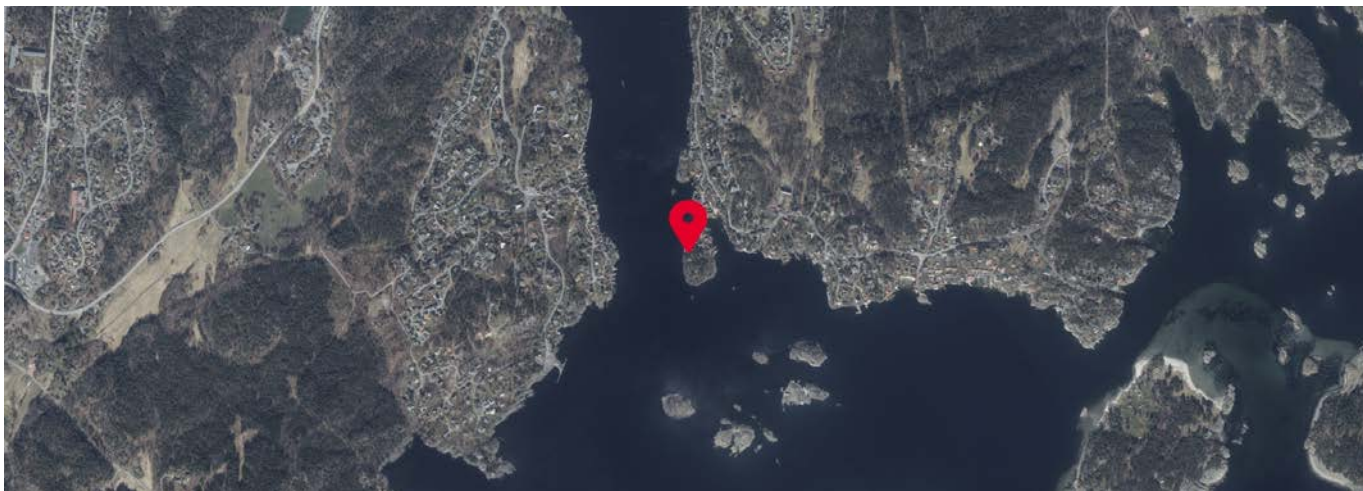
0%

44%

- Rævesand/Brattekleiv
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Torjusholmen 24
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre