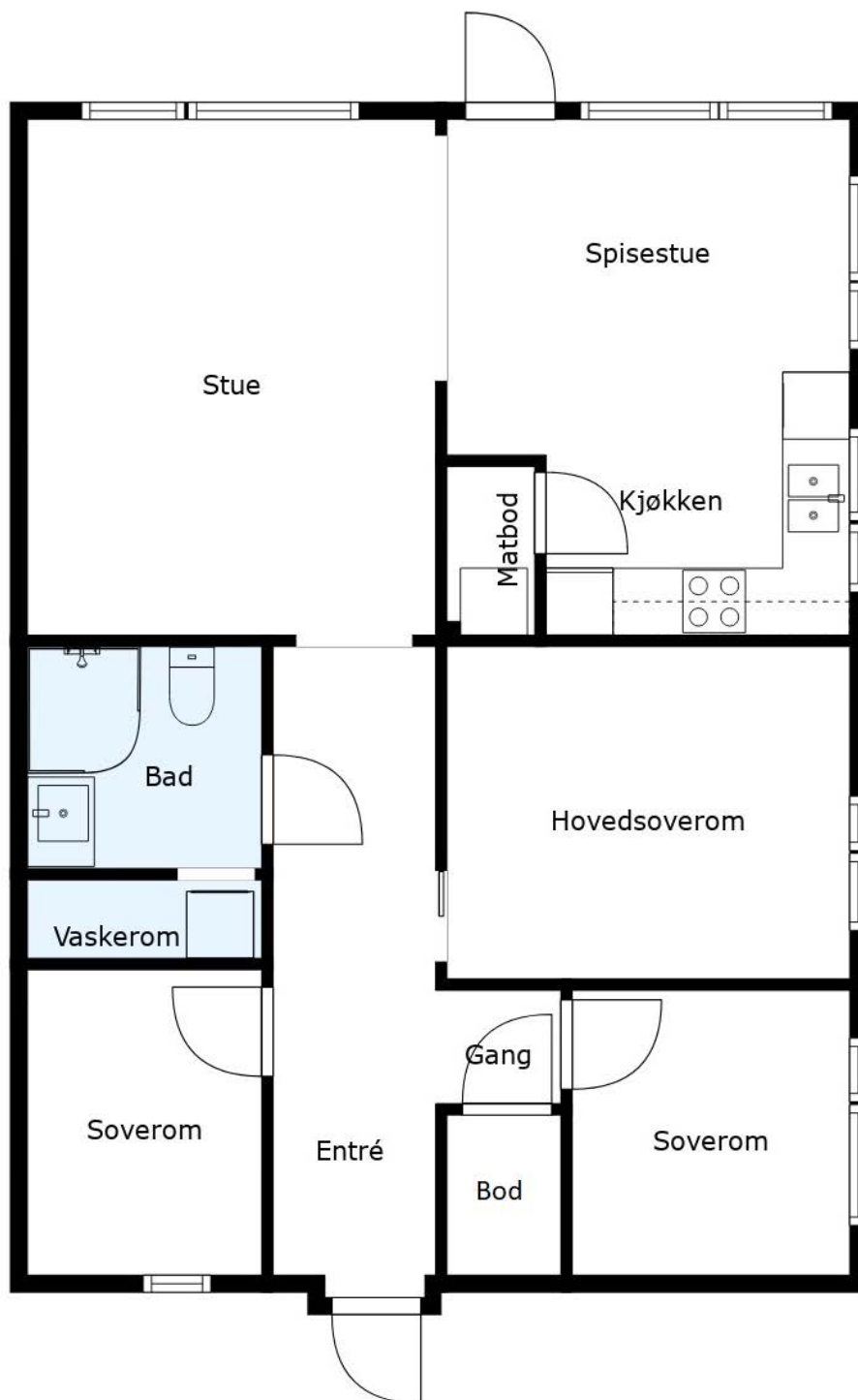


Bjønnnesveien 21



Prisantydning: **kr 2 400 000,-**





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Selveierleilighet i høy 1. etg. landlig, solrikt og sentralt - Bjønnes

OMRÅDE

Bjønnes

ADRESSE

Bjønnesveien 21, 4847

ARENDAL

Prisantydning

kr 2 400 000,-

Fellesgjeld: **kr 4 044,-**

Omkostninger: **kr 73 790,-**

Totalpris: **kr 2 477 834,-**

Formuesverdi: **kr 688 264,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 060,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 064,-**



BRA-i: 77 m²

BRA Total: 77 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2188.9 m²

Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

helga.hvass@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BJØNNESVEIEN 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 503, bnr. 534, snr. 1
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 77 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Inkl. Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, bod og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Manglende lysforhold på det ene soverommet med hensyn til 10% av gulvareal og lysåpning på vindu

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2188.9 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplasser foran leilighetsbygget. Videre er det opparbeidet et hyggelig innegjerdet fellesområde med gapahuk, bål plass og lekeområde.

Beliggenhet

Dette leilighetsbygget ligger sentralt, men tilbaketrukket til i hyggelig nabolag innerst i Bjønnesveien rett ved Bjønnes idrettsanlegg og Norac Stadion. Like bortenfor ligger handelsområde på Myrene, her har man

alt fra treningsenter, til pub/bakeri og dagligvarebutikker.

Det er også kort vei til Arendal sentrum via gangvei gjennom parkeringshuset ved Kiwi til Alti kjøpesenter og Arendal sentrum. Med buss og butikker like i nærmiljøet kan man her også klare seg godt uten bil.

Flotte turområder i helårs turterreng ligger like ved. Den lille grusveien nedenfor leilighetene fører inn til Åsbiejordene hvor det går en løype på ca 4 km, rundt Bie, til Stoa og ned ved Solborgvannet. I tillegg er det kort vei til Arendal sykehus og off kommunikasjon.

Sameiet har etablert en hyggelig uteplass med gapahuk, bål plass og benker like nedenfor leilighetsbygget. Denne samlingsplassen kan benyttes for sosialt samvær, eller en liten miniutflukt med kaffe og pølsegrilling.

Gangavstand til skole, barnehage og buss.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, kjør til Myrene. Etter rundkjøringen ved Rema 1000 hold rett frem på Frolandsveien gjennom Myrene handelsområde og ta deretter første vei til Norac stadion og hold til venstre opp slak bakke. Nedenfor bakken ligger leilighetsbygget på din venstre hånd. Parker foran bygget. Fra hoveddøren tar du inn til venstre og leiligheten er den borterste hjørneleiligheten på din venstre hånd. Det vil bli skiltet til visning og leiligheten vil bli merket med TIL SALGS v/Sørmeglere. Velkommen!

Bebyggelsen

Dette leilighetsbygget er oppført i 4 etasjer med heis og det er totalt 12 leiligheter i Sameiet. Leiligheten vi nå skal selge ligger i 1. etg. med inngang fra bakkeplan bak bygget. Veranda ut mot område foran lavblokken ligger høyt opp fra gatenivå og usjenert til fra naboer. Solrikt og fritt utsyn.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Området hører til Stinta skolekrets som har trinn fra 1-10 , SFO og i tillegg svømme og idrettshall

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til off kommunikasjon som er like ved Myreneveien.

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etg og overbygget inngangsparti. Inneholder; gang, 3 soverom (ett av soverommene har manglende lysforhold), garderobebod, dusjbad med skyvedør foran vaskeromsavdeling, åpen kjøkken spisestue og stueløsning med utgang til solrik veranda og terrasse helt rundt hjørnet. I tillegg utvendig bod på samme nivå som leiligheten.

Standard

Leiligheten er lys og fin. Gang og stuen/kjøkkenet er nylig malt.

Det er parkett på alle gulv bortsett fra bad og gang med fliser.

Malte gipsflater på vegger og fliselagte vegger på bad/vaskerom.

Hvit slett kjøkkeninnredning fra Sigdal med alt av hvitevarer og fryseboks i boden like innenfor kjøkkenet.

Her er det faste hyller

Det er slett hvit baderomsinnredning med overskap. Skyvedører foran vaskeromsavdeling hvor vv-bereder og stål utslagskum er plassert. Vaskemaskinen og tørketrommelen inngår også i denne handelen.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 20.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet fra 2012. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten Terrasse med levegg, råteskader i tre kledningen på leveggen. Det har vært røykt innvendig og bærer stor preg av lukt og misfarginger der tiltak er påregnelig på alle flater. Manglende fallforhold på våtrom. Videre påregnelig bruksslitasje og opphengsskader. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Dører, TG2

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Noe heng i balkongdør.

Tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse oppført i treverk. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater, TG2

Det er utført visuell befarings av innvendige overflater. Visuell befarings er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Røykt innvendig og bærer preg av dette med misfarginger der overflater må påregnes utbedres.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon, TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre målinger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv. Visuell befarings med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Motfall ved dør og videre fallforhold mot sluk men ikke 1:100 eller 1.50 80 cm lokalt rundt sluk .

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det er anlagt dusjkabinett og betydning/konsekvens ved manglende fallforhold vil ikke være tilstede. Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- lydnivå på ventilasjon som tilsier man må utføre service etc.

Tiltak

- Tiltak:
- Anbefales service og gjennomgang av ventilasjon.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Røykt innvendig og full gjennomgang med service og rensk av anlegget anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Rens, service er påregnelig i boligens ventilasjon.

Varmesentral, TG2

Varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Manglende lysforhold på det ene soverommet med hensyn til 10% av gulvareal og lysåpning på vindu

Leilighet

Standard : Normal standard

Vedlikehold : Videre vedlikehold anbefales.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, frysenskap/ - boks, stekeovn med koketopp og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass like foran bygget. Det er installert el-bil lader på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000656072

Diverse

Eiendommen selges fra et dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at arvingene ikke har bebodd boligen. Arvingene har derfor ikke førstehånds kunnskap om leiligheten/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler i entre og bad, varmepumpe og balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 060

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 064

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 688 264

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 615 402

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

1/12

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer fellesutgifter herav lønnskostnader, årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar bbl, kabel-tv, felles byggforsikring, vedlikehold, elektrisk energi og andre driftskostnader og avdrag andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 000

Andel Fellesgjeld

Kr 4 044

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

17.09.2024

Andel fellesformue

Kr 11 550

Andel fellesformue dato

17.09.2024

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet farmors hage

Organisasjonsnummer

998 503 663

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånennummer: 63118120541, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2024: 7.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 17.09.2024: 48 536

Andel av saldo: 4 045
Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.09.2024)
Annuitetslån, flytende rente

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.04.2012 - Dokumentnr: 300036 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

Reseksjonering

Bestemmelse om tilleggsdel

Garasje på snr. 6 overføres til snr. 7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.11.2012. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.2012.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, felles parkeringsplass og felles lekeareal, tilhører reguleringsplan Bjønnesveien 3, datert 19.11.2009. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i kommuneplanens hensynssone; detaljreguleringszone bebyggelsesplan. Videre ligger også eiendommen i kommuneplanens avvikssone for støy (H290).

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 genererkjøring. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 2 400 000

Totalpris

Kr 2 477 834

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 60 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 73 790,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 345,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Thomas Steiro Johansen
Camilla Steiro Heistad

Oppdragsansvarlig

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Ansvarlig megler

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.01.2025



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys



Direkte adgang fra stuen til veranda



Åpen stue/kjøkkenløsning

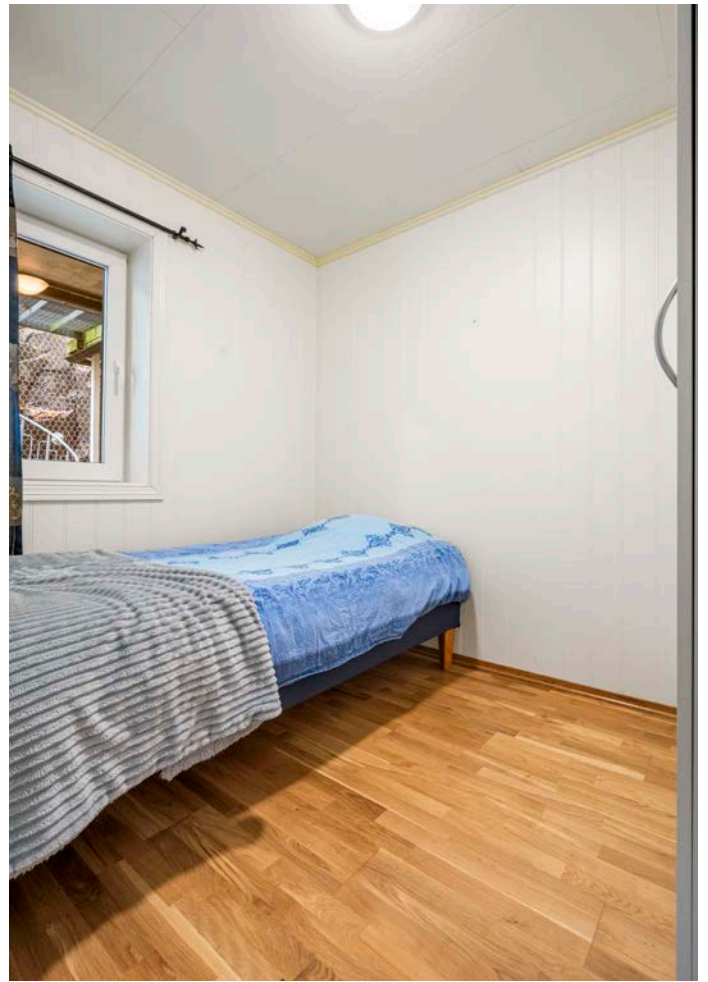


God plass til spisestuemøblement



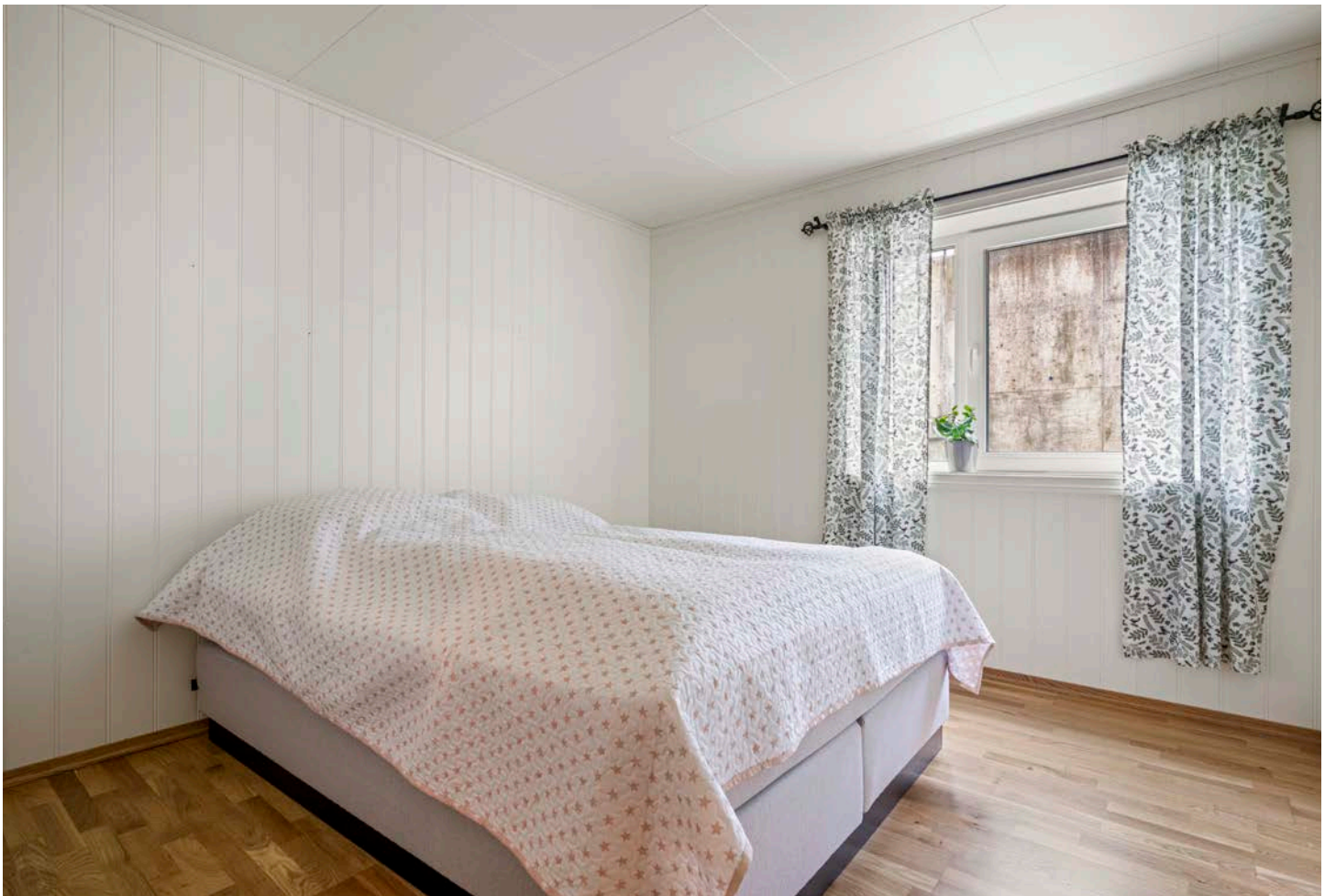


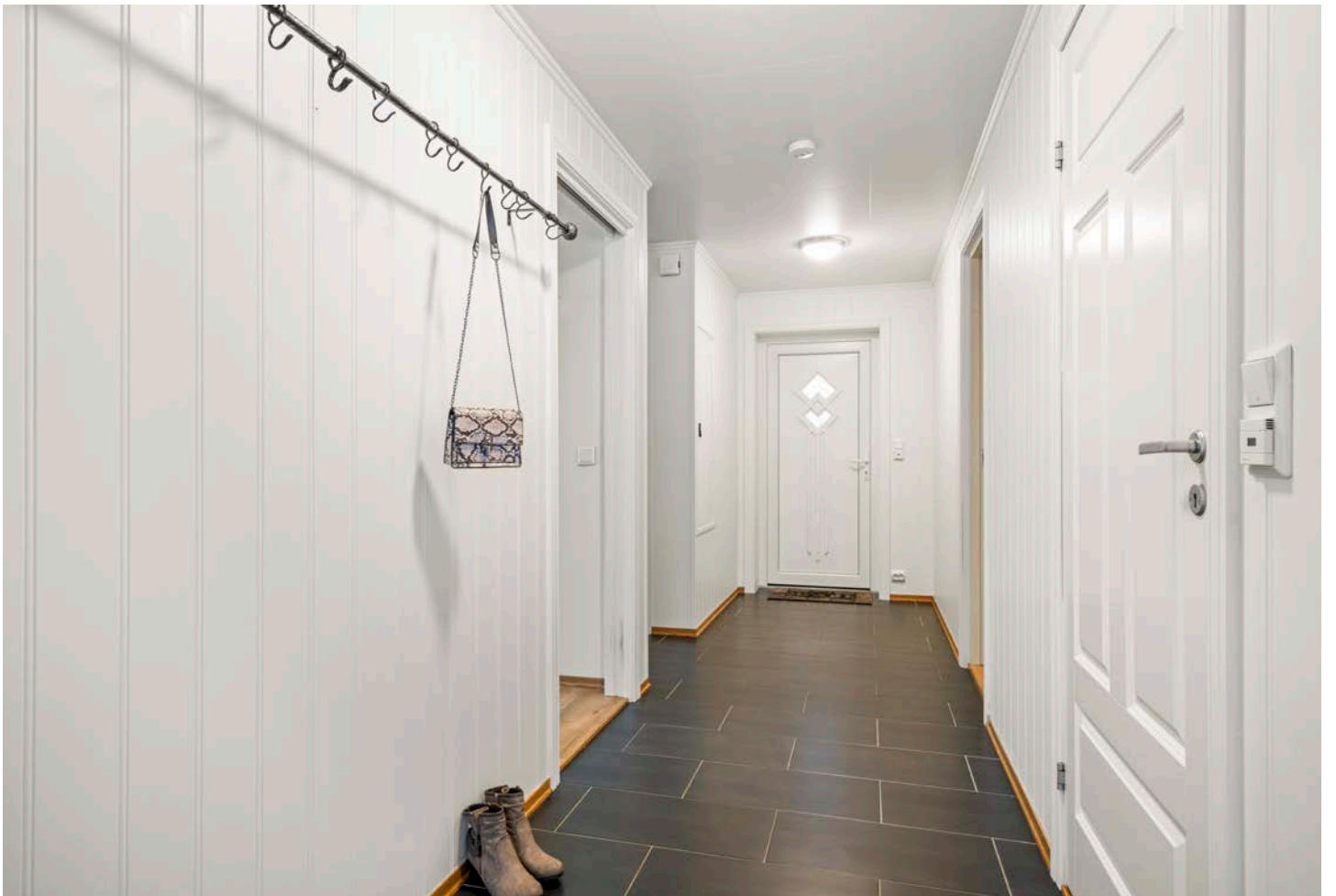
Opplegg til vaskemaskin på badet

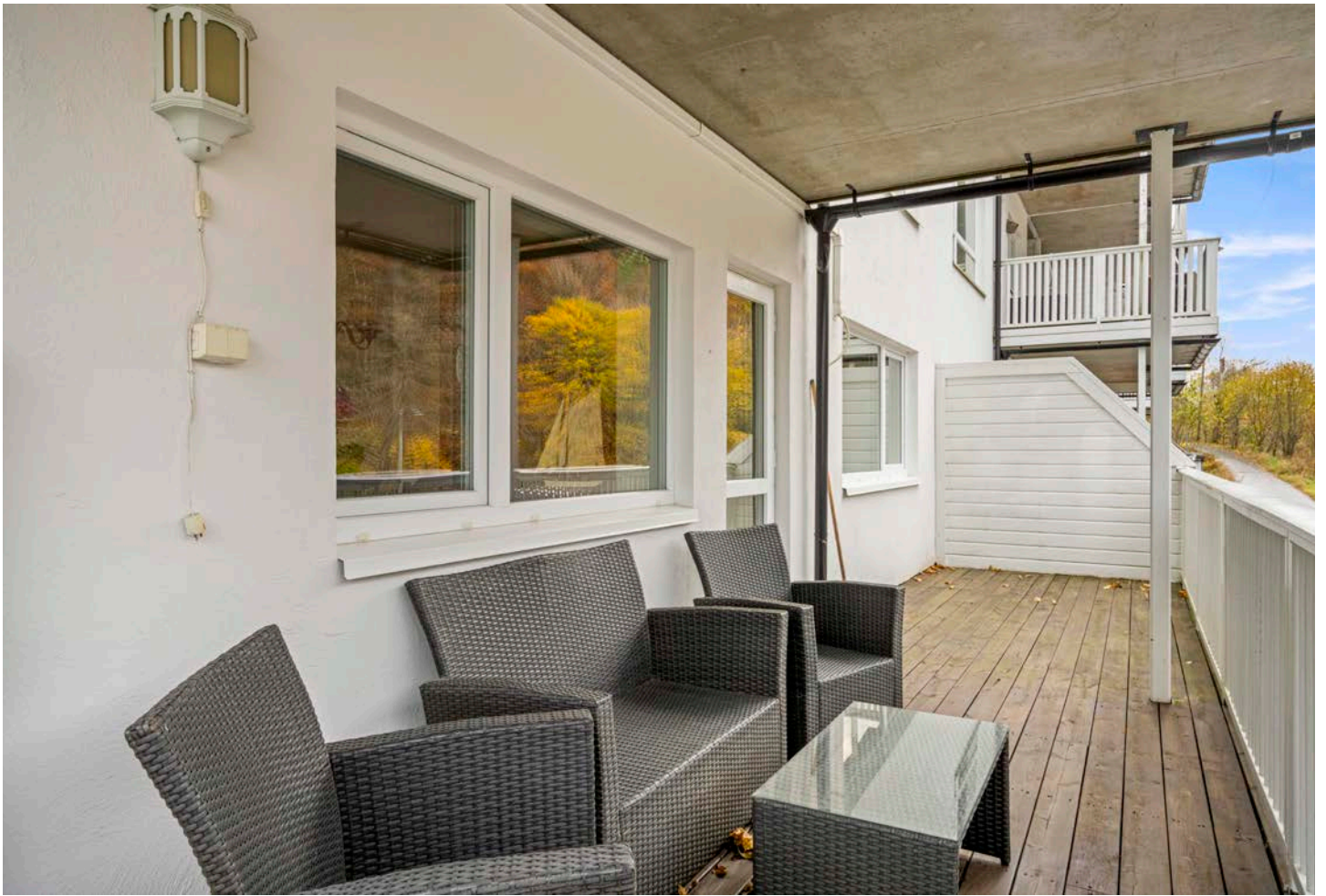


Dusjbad

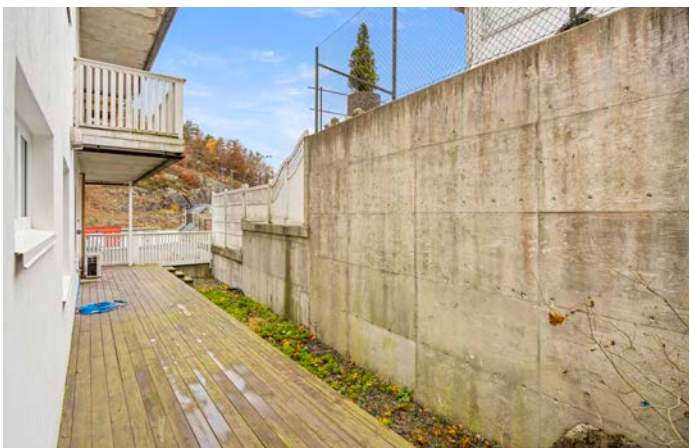




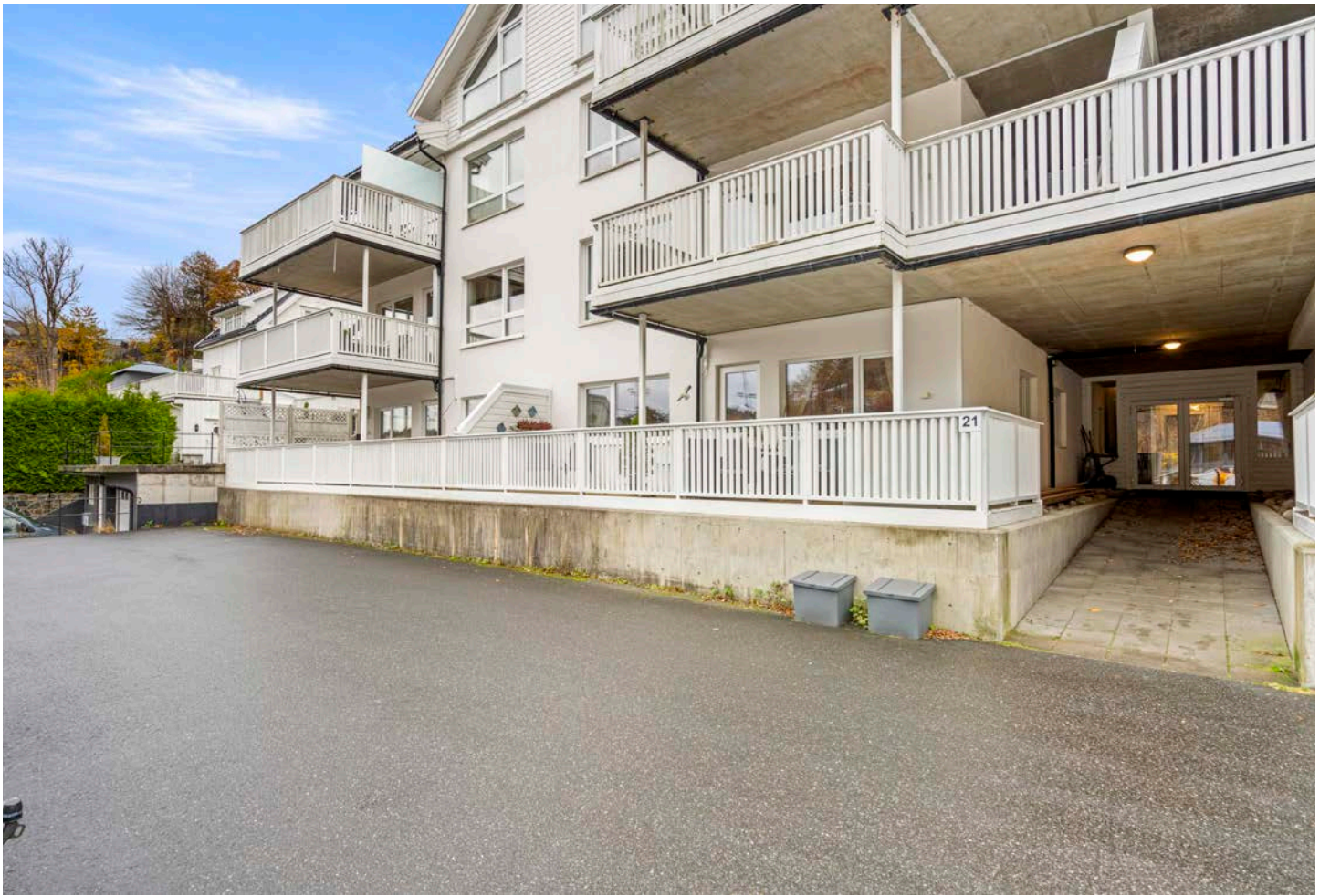




God plass til utemøblement



Inngangsparti



Nabolagsprofil

Bjønnnesveien 21 - Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjønnnes Linje 110	6 min	0.4 km
Svinodden ferjekai Linje 191	24 min	1.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	26 min	1.8 km
Arendal stasjon Linje R50	4 min	2 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	7 min	2.4 km

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	21 min	1.5 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	5 min	2.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min	2.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	6 min	2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Legevakten i Arendal - Arendal komm...	16 min
Solborg - Arendal kommune	18 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

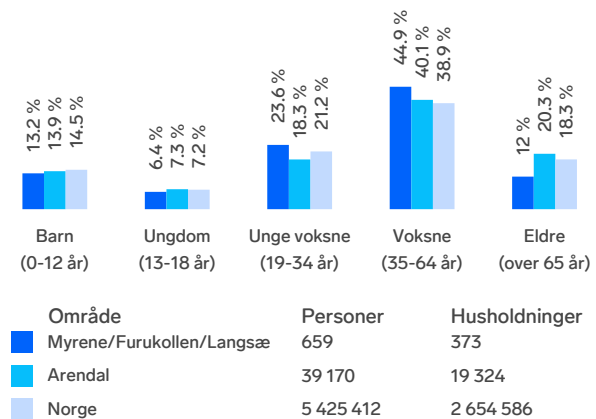
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	15 min	1.1 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	16 min	1.1 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	17 min	1.2 km


Dagligvare

Rema 1000 Myrene PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Myrene	11 min	




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

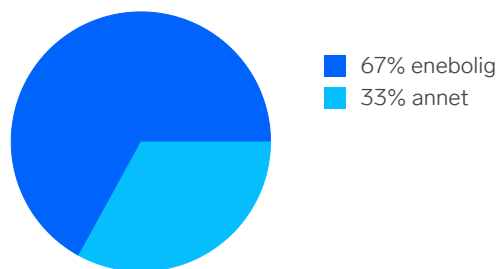
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 79/100

 **Gateparkering**
Lett 79/100

Sport

-  Bjønnes stadion 2 min 
Ballspill, friidrett, sandvolleyball 0.1 km
-  Norac stadion - Bjønnes kunstgress 2 min 
Fotball 0.1 km
-  Aktiv Trening Arendal 6 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 8 min 

Boligmasse





«Nær tilgang til sentrum, nærbutikk og sykehus.»

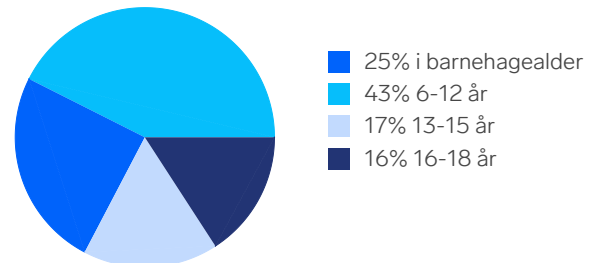
Sitat fra en lokalkjent



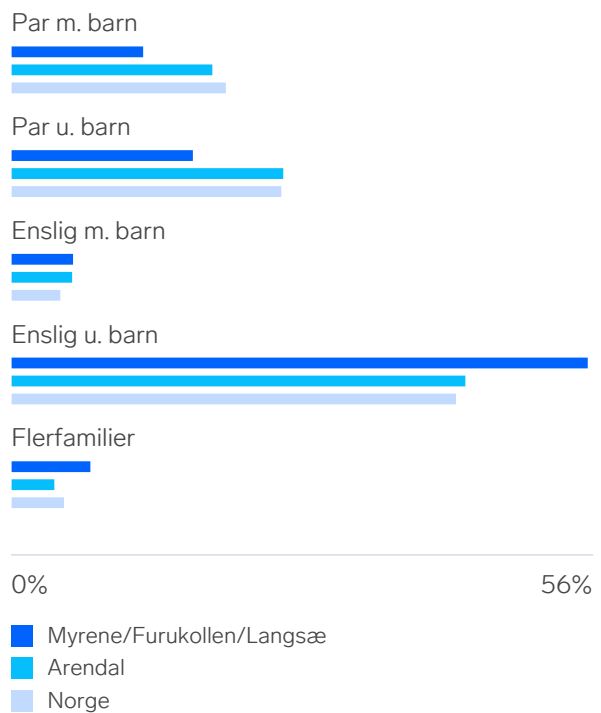
Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 25 min 
-  Apotek 1 Strømsbusletta 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

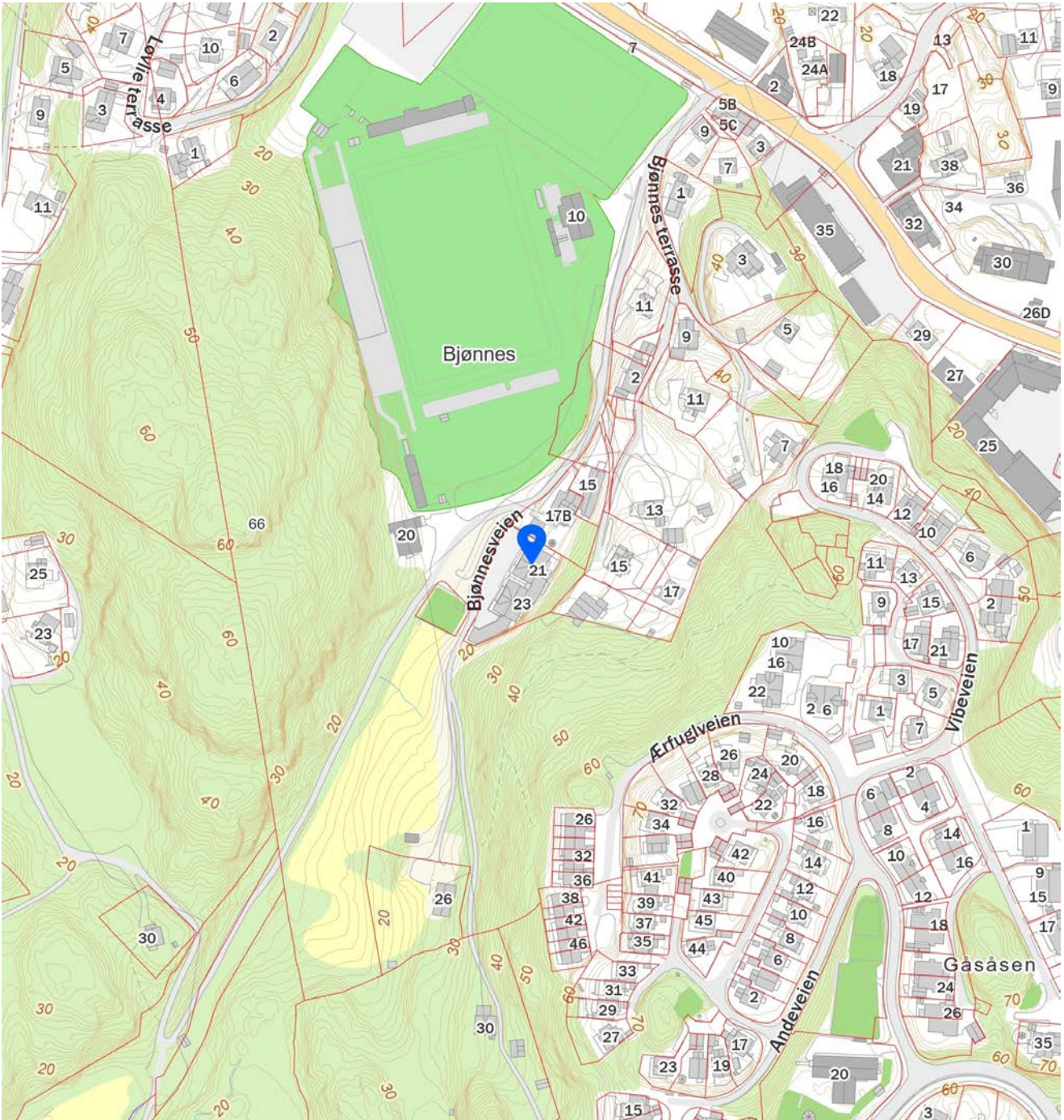
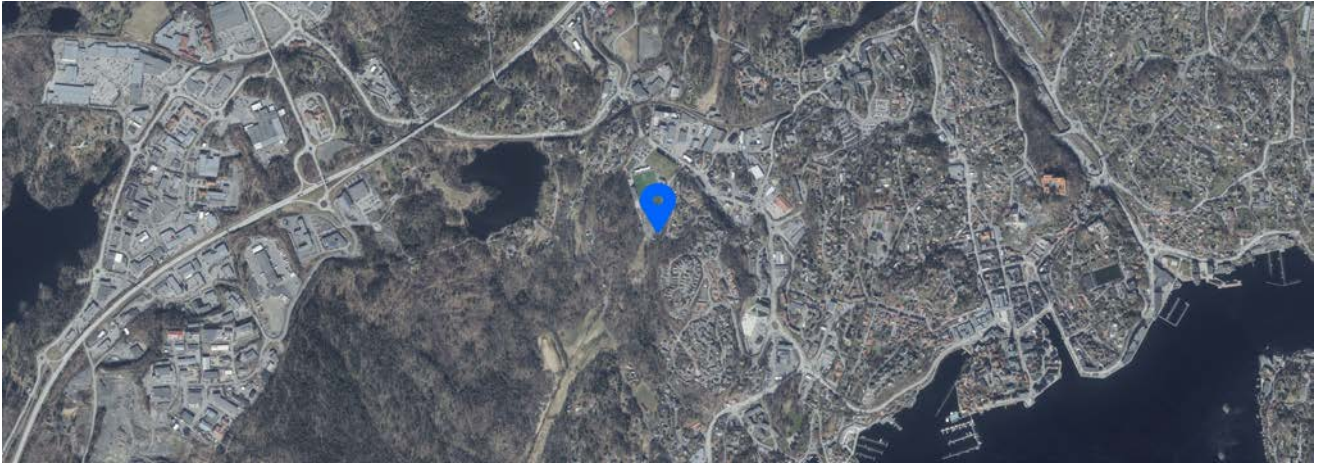


Familiesammensetning




Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Tilstandsrapport

 Leilighet

 Bjønnesveien 21, 4847 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 503, bnr. 534, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20249-1655

Referansenummer: UP1026

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2012

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten

Terrasse med levegg, råteskader i tre kledningen på leveggen.

Det har vært røykt innvendig og bærer stor preg av lukt og misfarginger der tiltak er påregnelig på alle flater.

Manglende fallforhold på våtrom.

Videre påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

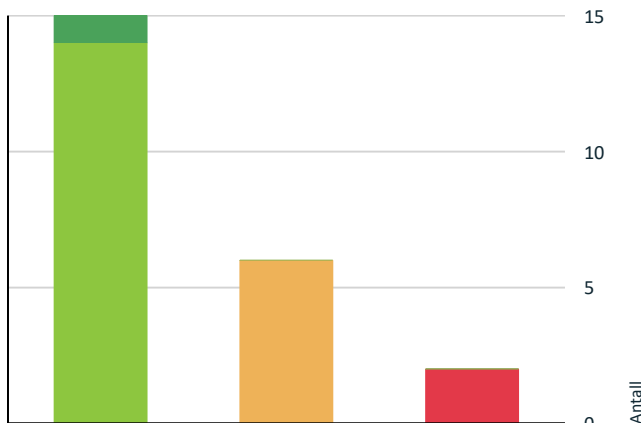
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Videre vedlikehold anbefales.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping
Utvendig forbedring av beslag vil anbefales (normalt en del av sameiets ansvar)



TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Noe heng i balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i treverk.
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

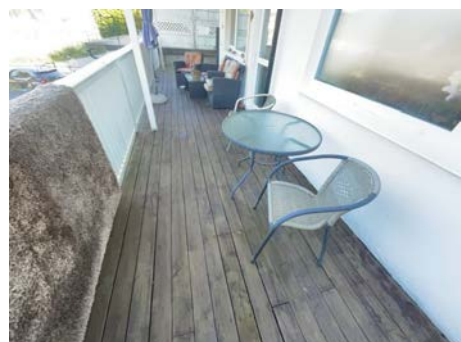
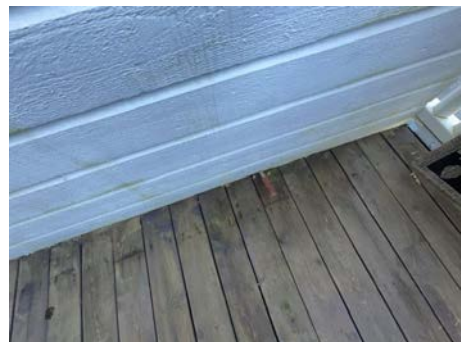
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Røykt innvendig og bærer preg av dette med misfarginger der overflater må påregnes utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Undersøkelse viser ikke avvik som tilsier større konstruksjonsmessige avvik på befaringdagen.

📍 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre målinger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

📍 TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

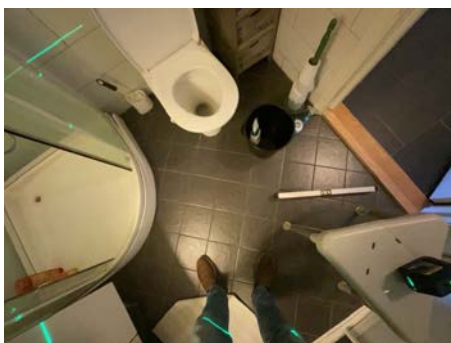
Motfall ved dør og videre fallforhold mot sluk men ikke 1:100 eller 1.50 80 cm lokalt rundt sluk .

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er anlagt dusjkabinett og betydning/konsekvens ved manglende fallforhold vil ikke være tilstede.
Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Enkel funksjonstest med papir for av sug.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende stue uten å påvise unormale forhold.
Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
lydnivå på ventilasjon som tilsier man må utføre service etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales service og gjennomgang av ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Ventilasjon

Røykt innvendig og full gjennomgang med service og rensk av anlegget anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Rens, service er påregnelig i boligens ventilasjon.



Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TO 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert avvik på befaringdagen.



TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

Dødsbo og spørsmål er derfor ikke fylt ut.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsel og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

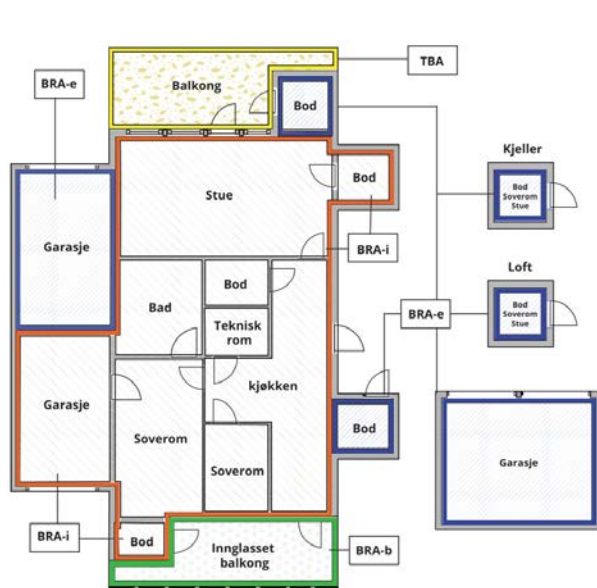
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77			77	16
SUM	77				16
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , 3 soverom , Bod , Kott		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Manglende lysforhold på det ene soverommet med hensyn til 10% av gulvareal og lysåpning på vindu

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	503	534		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjønnnesveien 21

Hjemmelshaver

Borgen Gyri Dagmar Steiro

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 090 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bjønnesveien 21, 4847 ARENDAL

17 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjønnesveien 21	Bjønnesveien 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2012

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2012.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Heistad, Camilla Steiro



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selveier leilighet med flere rom, fine turområder og kort vei til butikker og sentrum.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94062644

Egenerklærings skjema

Name

Heistad, Camilla Steiro

Date

2024-09-17

Identification

 Heistad, Camilla Steiro



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Heistad, Camilla Steiro

17/09-2024
13:06:23

BANKID



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

CSH
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

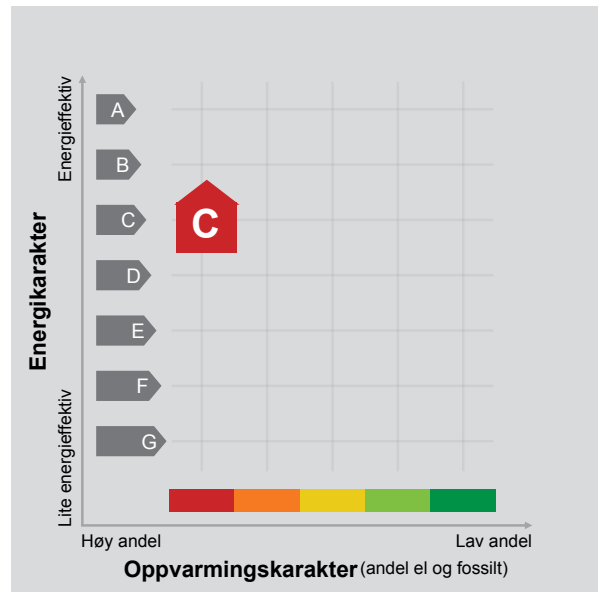
Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Arendal 17/9-24
Sted / Dato

Camilla Steiro Heistad
Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Bjønnesveien 21
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	503
Bruksnummer	534
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300263617
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-43384
Dato	25.10.2024



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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

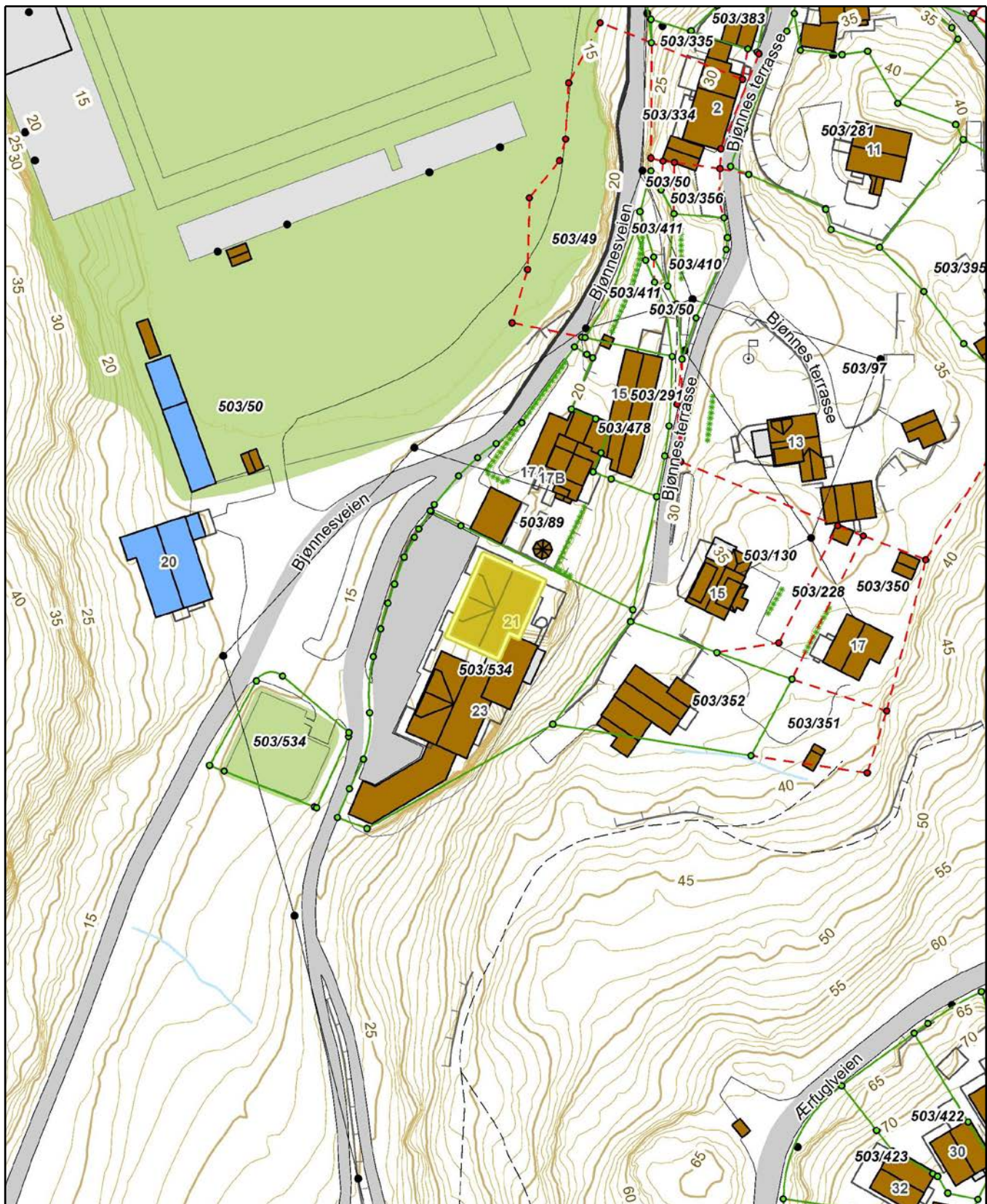
Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg




Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	503_534_0_1 Grunnkart		
	Dato: 02.10.2024 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	503	Bnr.:	534	Fnr.:		Seksj. nr.:	1
Adresse:	Bjønnesveien 21					Dato:	19.09.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

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

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1914r7	Bjønnesveien 3 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	19.11.2009

Formål:

Boligbebyggelse
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

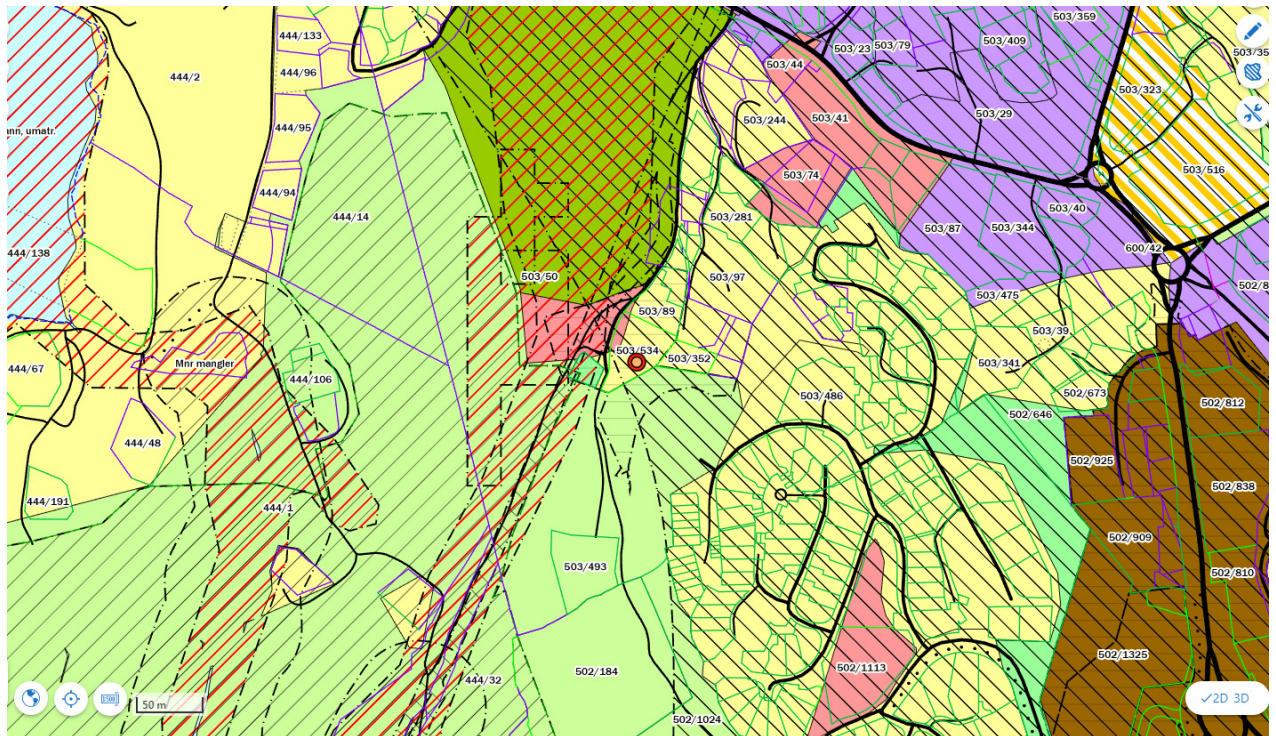


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

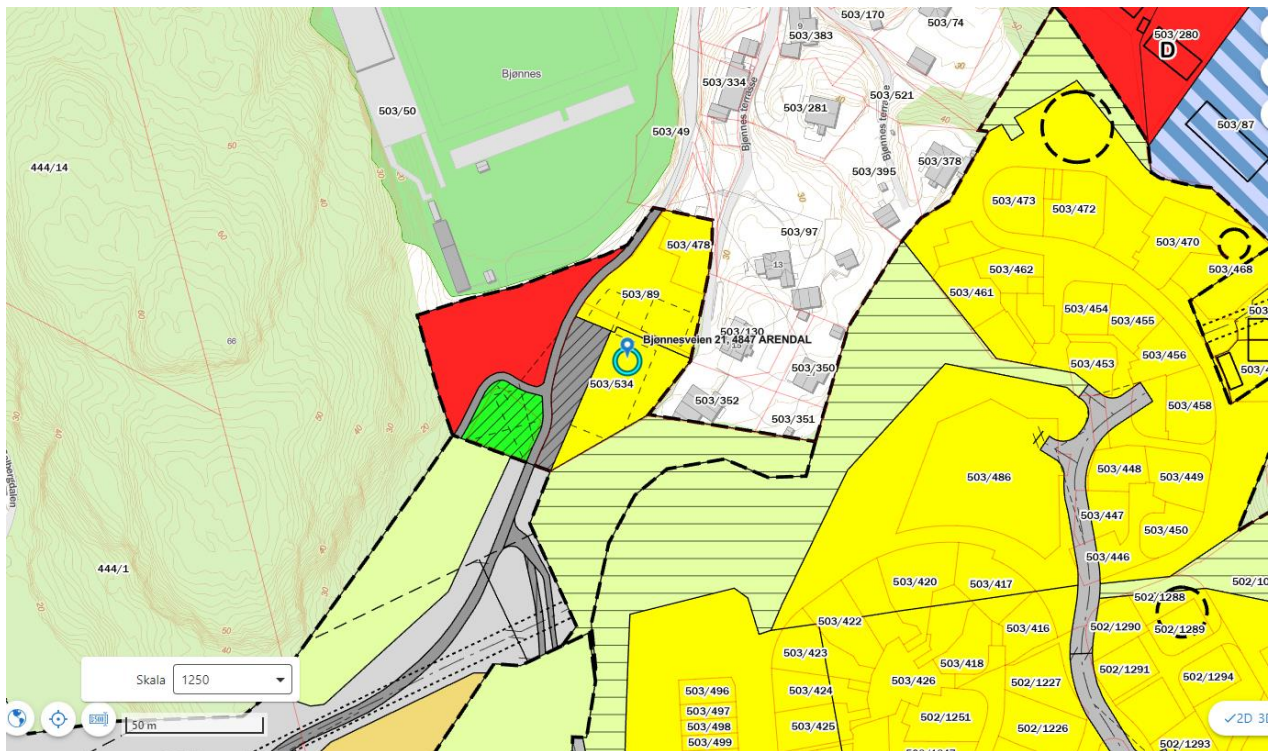



Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

	ARENDALE KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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.:	503	Bnr.:	534	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Bjønnesveien 21, 4847 Arendal				Dato:	02.10.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 13 060,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 064,-

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

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.

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	503	Bruksnr.	534	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bjønnesveien 21, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	52 322,84 kr
Sum	52 322,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	12 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	17 346,90 kr	13 010,17 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	1560 liter	24,09 kr	12/12	0 %	37 576,50 kr	28 182,38 kr
				Sum	54 923,40 kr	41 192,55 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET

"Farmors Hage"

GNR. 503, BNR. 534 I ARENDAL KOMMUNE

I forbindelse med oppdeling av ovennevnte eiendom i eierseksjoner, er det fastsatt følgende vedtekter:

§ 1.

Sameiet "Farmors Hage" i Arendal kommune, er en boligeiendom med 12 boligseksjoner. Formålet med disse vedtektene er å sikre sameiernes felles interesser, ivaretagelse av fellesareal, forhold av nabomessige art m.m. Vedtektene kan bare endres hvis det vedtas enstemmig. Jfr. Eierseksjonsloven §§ 28 og 30.

§ 2.

Rettslig råderett

Hver enkelt seksjonseier har alene grunnbokshjemmel til seksjonen og har rett til å overdra denne, sammen med bruksrett ved salg, gave, arv eller på annen måte. Ved utleie av seksjonen står eierne ansvarlige for leierens forhold, og er forpliktet til å gjøre leieren kjent med de regler som gjelder for sameiet. Tilsvarende gjelder for utlån av seksjonen.

§ 3.

Partsforhold – fellesutgifter og forpliktelser

Sameierne eier og hefter for hver sin part i sameiet i overensstemmelse med sameiebrøken som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

I nevnte partsforhold er den enkelte sameier ansvarlig for sameiets felles forpliktelser av enhver art.

Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av vinduer og dører med glass, karmen og rammer.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

§ 4.

Seksjonene må benyttes etter de til enhver tid gjeldende vedtekter, offentlige lover og bestemmelser. Ved utleie eller utlån av seksjonene eller deler derav, er vedkommende sameier forpliktet til å gjøre leier/låner kjent med de ordensregler som gjelder, liksom sameieren i slike tilfeller, bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes.

Innvendige forandringer i seksjonen er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter, byggevedtekter, husbankens regler eller lignende, eller skader de øvrige sameiernes seksjoner.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret i sameiet, på forhånd.

Utvendige arrangementer, for eksempel markiser, gjerder og lignende, skal være ensartet innenfor samme bygning. Dersom naboer ikke blir enige, kan styret med bindende virkning treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon.

§ 5.

Fellesanlegg

Gårdsplass/lekeareal og andre fellesanlegg/areal er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden og vedlikehold. Uteareal kan *brukes* og *disponeres* av tilstøtende seksjoner der hvor det er naturlig.

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6.

Sameiemøtet

Regler for sameiermøtet er fastsatt i eierseksjonsloven kap VI.

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiemøtet er samtlige sameiere. Styret og eventuelt forretningsfører (dersom slik er valgt) har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 7.

Innkalling til ordinært sameiemøte

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen 30.4 (april). Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret.

For at et forslag skal kunne behandles på sameie møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8.

Sameiets kompetanse

Med de unntak for *vesentlige forandringer og endring av vedtekter*, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitt stemmetall. *Jfr. Eierseksjonslove § 30.*

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9.

Innkalling til ekstraordinære sameiemøter

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kaller inn til ekstraordinært sameiemøte med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

§ 10.

Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst, kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg etter pkt. 11.

Det ekstraordinære sameiermøtet *kan kun* behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, *eller en som velges av møtet.*

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle de saker som behandles og alle de vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11.

Ugildhet

Ingen kan som sameier, eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller kan ikke noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12

Styret

Se Eierseksjonsloven kap. VII.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-4 personer. Ett av styremedlemmene skal være leder.

§ 13

Innkalling til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem forlanger det. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt de saker som vil bli behandlet

§ 14.

Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15

Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med
Side 3 av 4 sider.

Farnors Hage - vedtekter

alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Eventuell forretningsfører skal ansettes av sameiemøtet.

§ 16

Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet kan revideres av revisor, valgt av sameiemøtet hvis flertall ønsker det.

§ 18

Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Den enkelte sameier har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i denne forbindelse transportere til ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet.

Overdragelsen gjelder bruksretten til den andel av eiendommen som eierpart knytter seg til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger samt at sameiekontrakten er vedtatt av ny eier.

§ 19

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves utkastelse etter lov om eierseksjoner.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på minimum seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

§ 20

Forholdet til lovgivningen

Når ikke annet er avtalt i disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Samtlige sameiere *har rett* til å få ett eksemplar av disse vedtektene.

Arendal, Mars 2012

SAMEIET FARMORS HAGE

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

§ 5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

§ 9. Tørking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 22.05.2012

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Farmors Hage torsdag 11.04.2024 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbyggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Bjørn Olsen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

6 seksjonseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det er ønskelig å diskutere styrehonoraret på årsmøtet.

Vedtak:

Vedtatt at styreleder skal motta et styrehonorar på 10.000 kr

6. Valg til styret

6.1 Valg av to styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Steinar Rosseland
Som styremedlem for to år velges: Line Eriksen Flegstad

6.2 Valg av et varamedlem for ett år

Vedtak:

Som vara medlem for ett år velges Magnus Egidius Antonsen.

6.3 Valg av revisor

Vedtak:

Roy Gundersen velges som revisor.

7. Garasjeanlegg

innmeldt av Line Eriksen Flegstad.

Avklaring av eierforhold og økonomi rundt garasjeanlegg.

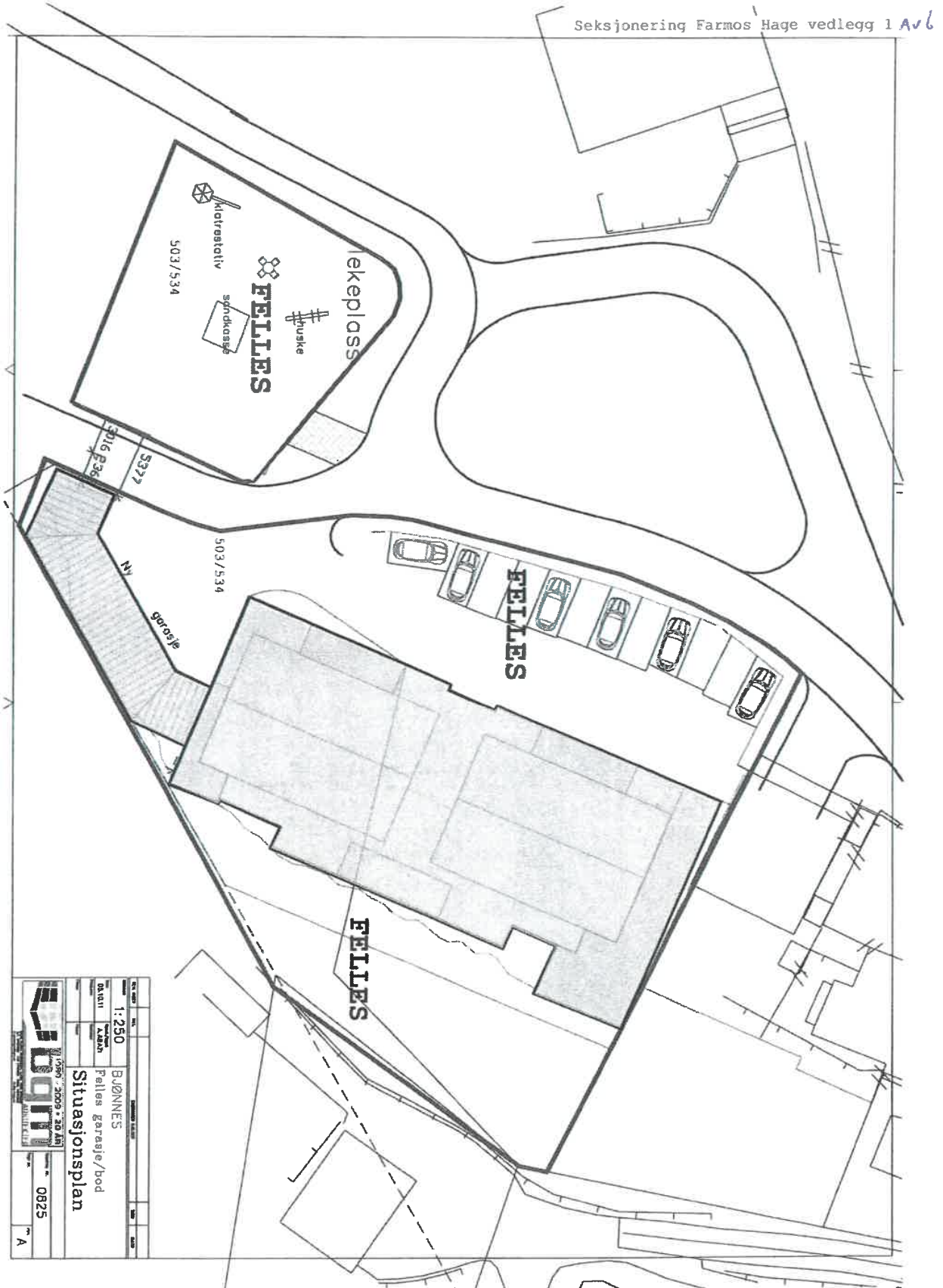
Vedtak:

Det er vedtatt at eiere av garasjer skal betale 100 kr pr måned som skal dekke kostnader i forhold til strøm, brøyting og forsikring.

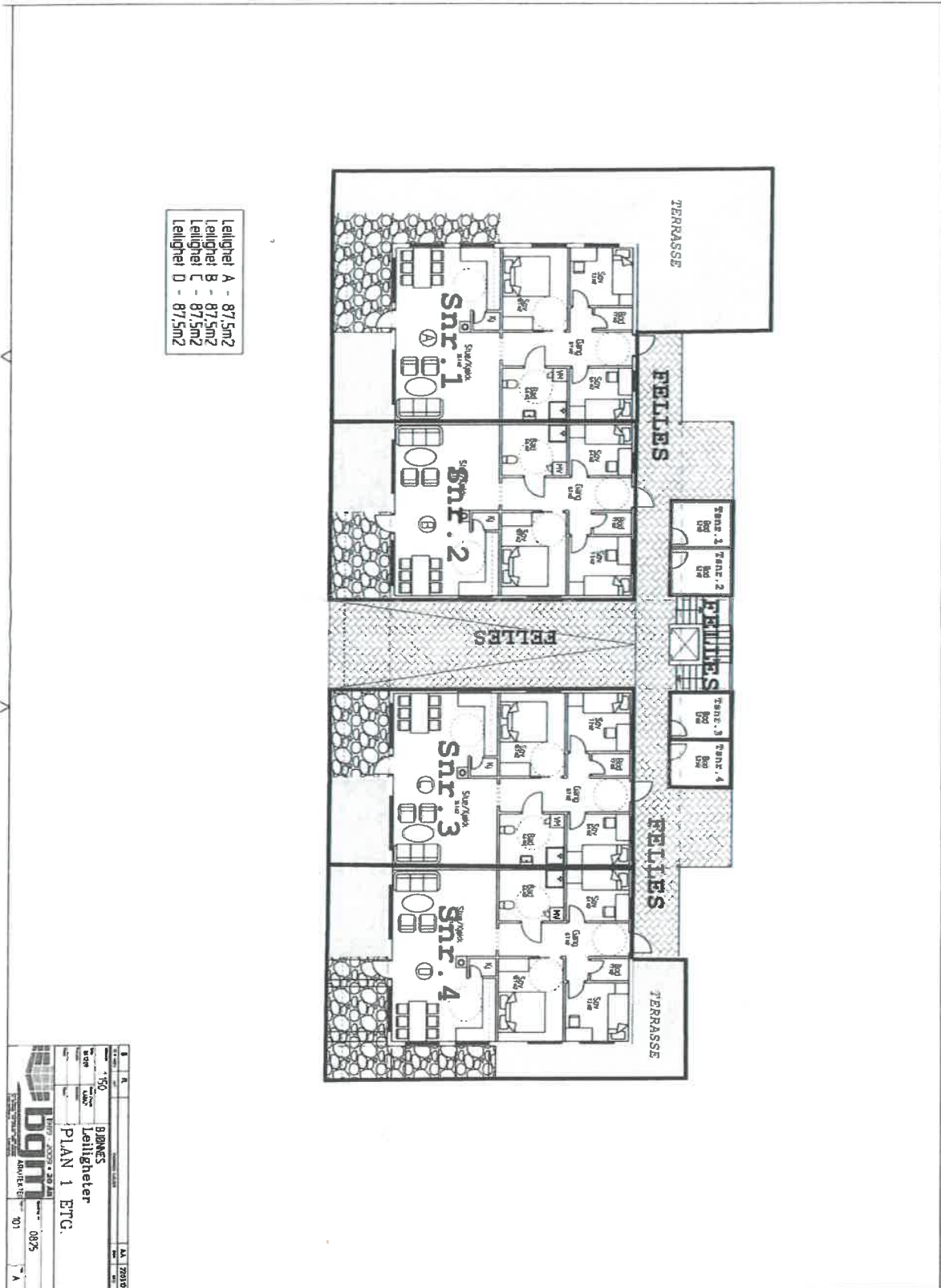
Protokoll for Sameiet Farmors Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	03.05.2024
Sekretær	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Bjørn Olsen (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	03.05.2024



Seksjonering Farnos Hage Vedlegg 2 av 6





- Leilighet A - 87,5m2
- Leilighet B - 87,5m2
- Leilighet C - 87,5m2
- Leilighet D - 87,5m2

29 JUNI 2010

B	FL	AA	2010
BONNES Leiligheter			
PLAN 1 ETG.			
1989 - 2009 • 20 AN			
bgn			
101			
0825			
A			

ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Goggsbo Eiendom AS
Torbjørnsbu 3
4847 ARENDAL

Dato: 09.11.2012
Vår ref: 2010/2600 - 43
Deres ref:
Arkivkode: 503/89
Saksbeh.: Astrid Hedvig Sørum
Tlf.: 37013733

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Bjønnesveien 3 **Gnr/Bnr:** 503/89

Tiltaket: Leilighetsbygg

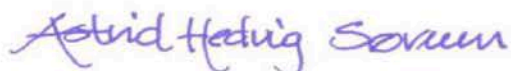
Tiltakshaver: Goggsbo Eiendom AS
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Bengt G.
Michalsen AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 06.11.2012.

Med anmodningen fulgte kontrollerkjøringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen



Astrid Hedvig Sørum
Overingeniør

Kopi til:

Arkitektkontoret Bengt G. Michalsen AS Lunde 8 4885 GRIMSTAD

Den 3^{de} juni 1918 afholdtes efter forlangende
 af Rasmus Boje fr en Kauduktforretning over en
 lout av Bjørns eiendom tilhørende Farger Kjeldand
 Fauben er bortpægtet til malmester Rasmus Boje
 og hans søn Rasmus Boje.

Forretningen administreredes for stats Kauduktöreren
 av Kontorist Gunnar Larsen ifølge fuldmagt, og fungerede
 som vidner brudekowskaberne Hans Hansen og Andreas
 Nilsen.

Et forretningen måtte desuden:

Gründieren Farger Kjeldand, ier av matr no 10 Thortjombu
 Fæderne Rasmus Boje søn og Rasmus Boje fr.
 bieren av tilslutende naboeiendomme Fane Pedersen.
 Kreds

Fauben er forøvrigt angit av gründierens eiendom.

Efterat grænserne var paavist av de mitende foretoges
 opmåling overensstemmende med angivende Kort.

Thorsen
 4/6 fuldbr.

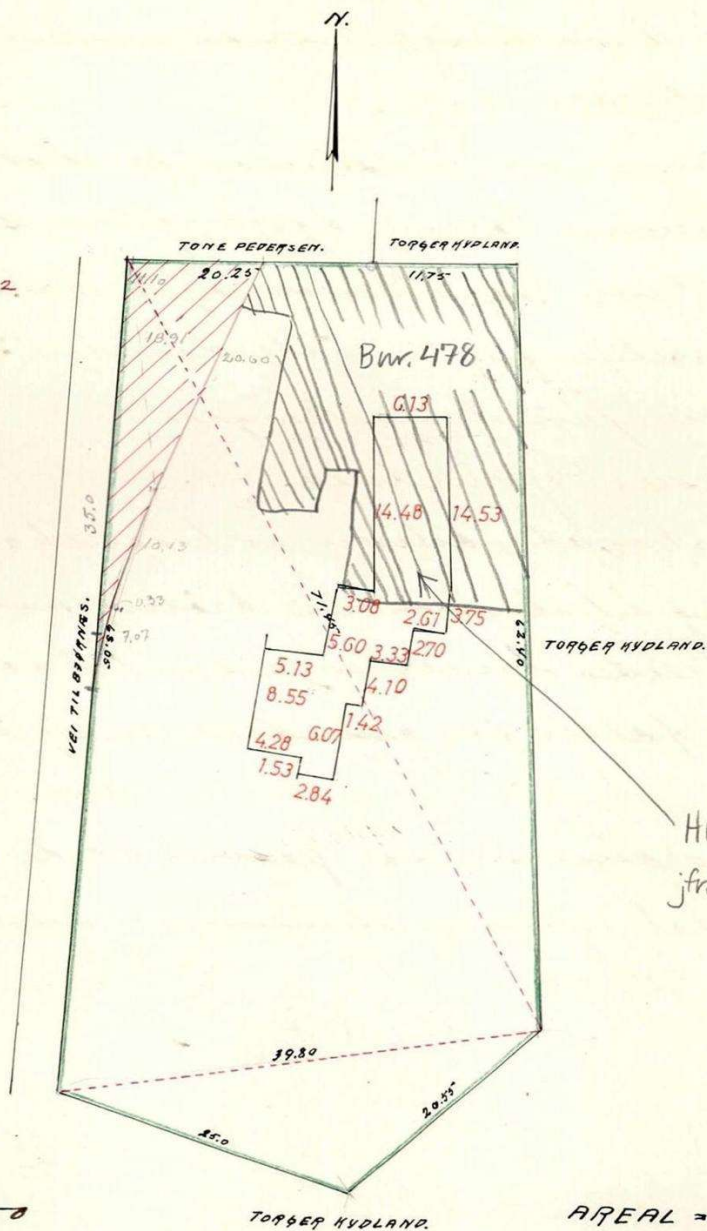
Meyerdahl
 Lind

Hans Hansen

KART OVER EN TOMT TILHØRENDE P. BOVE OG SØN. BEGRÆNSES.

1:500.

Avstøtt til veg
og stadion 163,8 m².
A.S. - 24/9-52
D.



Huset er feil plassert,
jfr protokoll 36 side 189

For apm kr 25.00
2 Viduer - 4.00

Kr 29.00
Betalt 17/6-18
For stadingeniøren
Humm

AREAL = 2542 m²
- 163,8 m² (til veg)
- 421,4 m² (Bnr. 478) 1/12-89

eien danneren faar nift matr. no. 89.
Thorbjørnstu kreds
Arendals byfogedembete 1976-1918
E. mil Harbo



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bjønnesveien 21, 4847 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

helga.hvass@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00