

Bjørkealleen 2



Velkommen til

Bjørkealleen 2



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Engekjær

Innholdsrik enebolig med oppgradert kjøkken, 2 bad, romslig garasje og sentral beliggenhet i Arendal

Prisantydning	2 690 000,-
Omkostninger	68 600,-
Totalpris	2 758 600,-
BRA-i	113 kvm
Totalt BRA	137 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Hyggelig og innholdsrik enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet i Arendal. Boligen har et oppgradert kjøkken med god plass til matlaging og hyggelige måltider, samt to bad som gir fleksibilitet for familien i hverdagen. Planløsningen byr på romslige oppholdsrom, flere soverom og en lun atmosfære som passer både barnefamilier og par.

Eiendommen har en romslig garasje med plass til både bil og lagringsbehov. Uteområdene er pent opparbeidet med fine soner for lek og avslapning, og gode solforhold gjennom dagen.

Her bor du sentrumsnært med kort vei til butikker, skoler, barnehager og flotte turområder. En praktisk og innbydende bolig med gode kvaliteter – perfekt for deg som ønsker å bo nær sentrum, men samtidig ha god plass og privatliv.

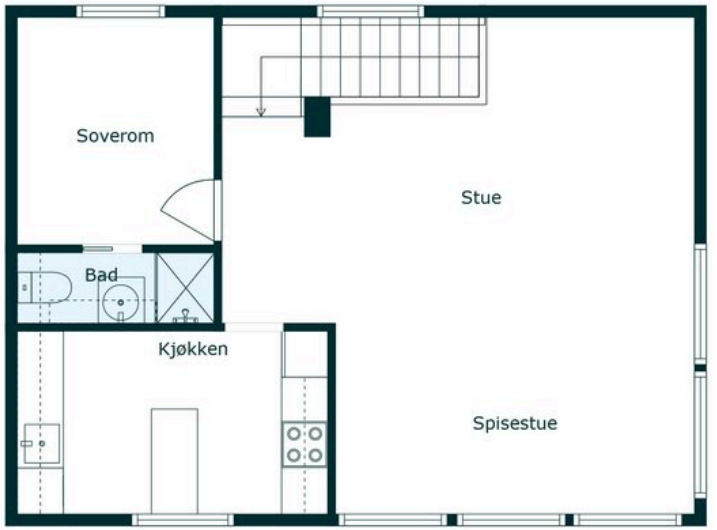
Arealer og innhold

BRA-i:	113 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	137 kvm

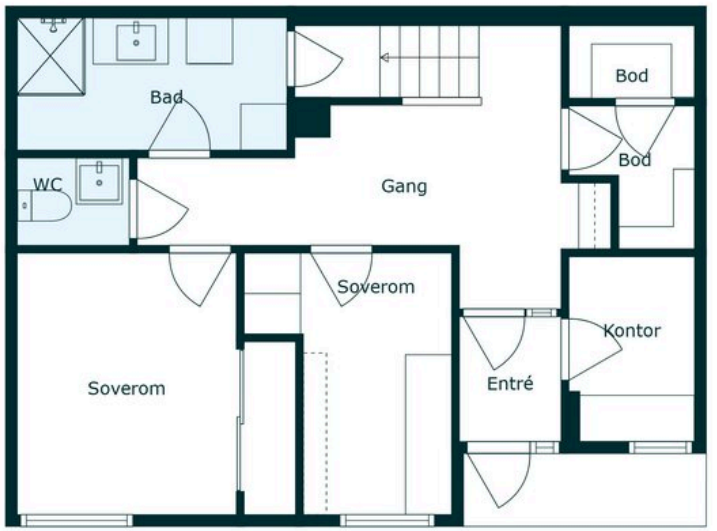
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, soverom, vaskerom, wc, 2 kontor og 2 boder
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, soverom og bad
Total BRA: 60 kvm.



2. Etasje



1. Etasje






























SIEMENS




2













Informasjon

Bjørkealleen 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0144/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr 507, bnr 2076 (ideell andel 1/1) / Gnr 507, bnr 2085 (ideell andel 1/11) / Gnr 507, bnr 2086 (ideell andel 1/11) / Gnr 507, bnr 2095 (ideell andel 1/11) i Arendal kommune

Selgere
Eivin Landa
Ligaya Aniro Landa

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 773 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 137 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, soverom, vaskerom, wc, 2 kontor og 2 boder
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, soverom og bad

Total BRA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Avvik på areal kan forekomme.

Ikke målbare arealer:
Bod i første etasje var full og ikke mulig og kontrollere.

Innhold

1. etasje: Gang, soverom, vaskerom, wc, 2 kontor og 2 boder, samt garasje
2. etasje: Kjøkken, stue/spisestue, soverom og bad

Standard

1. etasje

Gang
Velkommen inn i en lys og trivelig gang som ønsker deg velkommen hjem.

Soverom
Her finner du to soverom. Hovedsoverommet er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som både gir godt med oppbevaringsplass og en luftig romfølelse. Det andre soverommet har også garderobeløsning og passer fint til gjesterom, barnerom eller kontor.

Vaskerom
Eget vaskerom med gode muligheter – rommet vil med en oppgradering kunne tilpasses dagens behov og gi en svært funksjonell løsning.

WC
Et ekstra toalettrom er både praktisk og komfortabelt i hverdagen.

Kontor
Et fleksibelt rom som kan brukes som kontor, hobbyrom eller ekstra oppbevaringsplass – her kan du skape det du selv har behov for.

Boder
Etasjen byr på flere boder som gir rikelig med oppbevaringsplass og holder hjemmet ryddig og oversiktlig.

2. etasje

Kjøkken
Nyere kjøkken i lyse farger med slette fronter gir et moderne og tidløst uttrykk. En praktisk kjøkkenøy med sitteplass og oppbevaring gjør rommet både sosialt og funksjonelt – perfekt til både hverdagsmat og hyggelige sammenkomster.

Stue/spisestue
Stor og luftig stue med god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler. Herfra er det direkte utgang til en koselig uteplass hvor du kan nyte kaffekoppen eller lange sommerkvelder.

Soverom
Soverom med eget bad – en løsning som gir både komfort og privatliv.

Bad
Badet har behov for oppgraderinger, men gir et godt utgangspunkt for å skape et lyst og moderne rom etter egen smak.

Diverse
Elektrisk markise montert i 2022
Varmepumpe montert i 2023
Varmtvannsbereder fra 1983

Parkering

Det er plass til en bil i garasjen og to biler innkjørselen.
Det er montert trekkerør fra sikringsskap til garasje klart til elbillader.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
-Malt og lagt parkett på gulv i hovedsoverommet i 1. etasje i 2015.
- Støpt ny terrasse/tak over garasjen og byttet deler av veggen som var bygget med tre til lecablokker/mur 2016.
- Lagt fliser og malt vegger i vindfallet.
-Malt taket i stue og gang, og vegger i gangen 2018.
-Soverommet i 1.etasje fikk nytt gulv og det ble montert veggpaneler i 2018.
-Kjøkkenet ble pusset opp i 2020.
-Kledning byttet i 2021.
-Bod på terrasse revet og bygget ny i 2021.
-Veggen til bod ved inngangen er etterisolert med ekstra 5cm Glava (totalt 15cm) i 2022. Det ble også lagt nytt gulv samtidig.
-Huset ble malt utvending i 2022.
-Elektrisk markise montert i 2022.
-Varmepumpe montert i 2023.
-Glipe bak rundt rør fra ovn til skorstein reparert med brannkasse i 2024.
- Malt tak og vegger på baderommet. Fjernet badekar. Installerte dusjkant og dusjforheng. Byttet servant, speil og taklampe i 2025.
-Opparbeidet hage med plen bak huset i 2025.
-Støpt betonggulv i garasjen i 2021

Annen informasjon fra selger:
Listene til vinduet på soverommet i 2. etasje er feste slik at de kan demonteres og gjenbrukes ved ønske.
Arbeidet med å etter isolere på loftet er ikke sluttført.
Det er viktig å kontakte elektriker for å trekke nye ledninger i forbindelse med uhell ved montering av taklampen på badet i 1.etasje der en skrue traff ledningene.
Oljefiltrene til avtrekket på kjøkkenet er slitte og bør vurderes om de skal byttes.
Anbefaler å renovere taket.
Markisen bør festes bedre. Det er kun de nederste skruene som har feste i stender, de øverste skruene sitter kun i kledningsbordet. Markisen er koblet i stikkontakt, men det er ikke lovlig og bør endres av elektriker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2015
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 517536
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny servant, byttet taklampe, malt tak med takmalling og malt vegger med våtromsmaling i 2025
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Støpt ny terrasse/tak over garasjen i 2016. Kledning byttet i 2021. Bod på terrasse revet og bygget ny i 2021. Glipe bak rundt rør fra ovn til skortstein reparert med brannmasse i 2024. Byttet 3 teglstein på taket i 2020 Veggen til bod ved inngangen er etterisolert med ekstra 5cm glava (totalt 15cm) i 2022. Det ble også lagt parkett på gulvet samtidig.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 18.09.2015 - Rettelse av elektrisk anlegg av Richard Andersen Elektro AS
03.11.2020 - Installert stikkkontakter på kjøkken. Utført av OneCo Sør AS
06.04.2022 - Stikkkontakter utvendig og stikkontakter og lamper i garasje. Utført av Richard Andersen Elektro AS 07.09.2023 - Montert varmepumpe. Utført av Richard Andersen Elektro AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 23.06.2015 av Rejlers Elsikkerhet AS
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det er lagt trekkerør fra sikringskap til garasjen for kobling av el-billader.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonsviften (flexit) på loftet var ødelagt når vi overtok huset og har ikke blitt gjort noe med.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Det har vært en mindre lekkasje på badet i 2. etasje etter oversvømmelse på grunn av tett sluk. Vi mistenker utett membran under toalettet. Det ble oppdaget noen vanndråper fra taket i soverommet nede. Etter rensing av avløpet har det ikke vært flere problemer.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Det var en for stor glippe mellom rør fra vedovn og inngangen i skorsteinen. Dette er utbedret og tettet med brannmasse.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Det finnes ikke dreneringssystem. Det er mye fukt på sydsiden av garasjen.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Ved veldig kraftig regn kan det dryppe noen dråper fra taket rundt pipen over trappen. Takrennene er gamle, mangler fall og renner over ved kraftig regn. Nedløpet på den ene siden hadde sprekker og er reparert med lim og tape, men

er ikke festet til veggen. Det mangler takrenne på vinterhagen/boden på terrassen. Vinduer kan være vanskelige å åpne og lukke. Noen vinduer lukker ikke helt. Vinduet ut mot terrassen har råteskade.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Etter bytte av lampe på badet i underetasjen traff en skrue ledningene til lampen og slo ut sikringen. Elektriker bør kontaktes snarest for å trekke nye kabler. Markisen har kabel gjennom veggen som er koblet til stikkontakt. Dette er ikke lovlig og bør endres til fast montering av elektriker.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Liten sprekk ved muren ved siden av pipen inne i 1. etasje.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Tett sluk på badet i 2. etasje. Sprekk i toalettet i 2. etasje. Manglende fall til sluk i 1. etasje.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Stokkmaur kom inn i veggen våren 2025. Disse ble bekjempet med maurgift. Det mangler innsektsnetting i luftelukene i 1.etasje og det kommer en del insekter inn på sommerhalvåret.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Flexit ventilasjonsanlegg til bad og toalettrom i underetasjen fungerer ikke.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei
Eventuell kommentar: Tilstandsrapport blir opprettet
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Kommunen vil kreve installasjon av vannmåler, men tidspunktet for dette er usikkert. Utekranen hadde tidligere en kobling som begynte å lekke hvert år, så den ble loddet. Ved siden av hovedkranen til huset (i kottet under trappen) er det en avstengingskran for utevannet og en tappeport slik at utekranen kan tømmes for vann. Dette må gjøres hvert år før frost for å unngå frostskader. Kjedet til portåpneren har hoppet på høsten 2025 og da ble det veldig vanskelig å komme inn i garasjen. Jeg fikk kjedet på igjen og den har fungert siden den gang, men jeg vil anbefale å bytte portåpneren. Portåpneren til garasjen mangler fjernkontroll. Det er montert en knapp i inngangen for å åpne/lukke den Det er noen riper i vinylen på baderomsgulvet i 1. etasje. Det er en mindre skade på veggen på det ene soverommet i 1. etasje. Noen dører og lister har tydelige merker etter katteklor.

Bygningssakkyndig

Robin Stabell-Hansen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus, bindingsverkshus med betong takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunn og fundamenter
TG 2- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.
Forhøyede fuktverdier i første etasje både i bod mot garasjen og på vaskerom.
Det ble målt opp til 19 vektprosent fukt i gulv.
Merknader: Dreneringen rundt huset er fra byggeår og tiltak må påregnes.

Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 2- 8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 1983
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
Kjøkkenet fremstår i god stand.
Merknader: Fronter på kjøkkenet trenger en liten justering, men dette er på bagatellnivå. Huseier opplyser at det ved én
anledning, da avløpet under kjøkkenet var tett, kom vann opp fra sluket på badet i andre etasje.

9. Rom under terreng
9.1 1.etg
TG 2 - 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Tg2 på grunn av alder. Ventiler i alle rom utenom kottet under trappa og den lille boden innerst mot garasjen.
Merknader:

TG 2 - 9.1.2 Gulvets overflate
Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.
Tg2 på grunn av alder. Små avvik på gulvhøyde men ikke mer enn man forventer på ett bygg av denne typen.
Merknader:

TG 2 - 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.
Avtrekket på våtrom ansees ikke som tilstrekkelig.
Merknader:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Risiko for vanninntrenging. Det bør legges ny drenering da eksisterende drenering har passert forventet levetid.
8.1 Kjøkken Kjøkken
Avløpet bør sees over av fagmann.
9.1.1 1.etg Veggenes og himlingens overflater
utbedring av drenering vil være ett godt tiltak. først og fremst på grunn av alder.
9.1.2 1.etg Gulvets overflate
Oppgradering etter eget ønske. Ingen øyeblikkelige behov.(med unntak av våtrom)
9.1.3 1.etg Fuktmåling og ventilasjon
Det er behov for montering av ny vifte i våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
TG 3 - 1.3 Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.
Hjørnet av tomten bak garasje heller inn mot bygningen. Dette bør utbedres snarest.
Merknader:

Vinduer og ytterdører
TG 3 - 3.1 Vinduer og ytterdører
Det er påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Vinduene er i dårlig stand. Disse er fra byggeår. Det er påvist råte i noen av vinduene og det er funksjonsfeil på noen andre da mekanikken i kanten av vindu er tilgriset med maling. På grunn av råte i enkelte vinduer vil det være fare for vanninntrengning i konstruksjonen.
Merknader:

Tak
TG 3 - 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taktekkingen bør byttes. Denne er mest trolig fra byggeår. Etter en vannlekkasje er det byttet en stein men undertaket under lekkasjen er råtnet bort og hvis det

kommer vann under taktekking i dette området er det ingenting som stopper fra og renne inn i huset.
Merknader:

TG 3 - 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertaket antas å være i fra 1983
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Tg3 grunnet alder og tidligere vannskade. Kostnaden er inkludert i kostnaden oppgitt i punkt 4,1 da det faller naturlig og utbedre begge deler i en operasjon.
Merknader:

Loft
TG 3 - 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.
Huseier opplyser at det har kommet inn vann rundt pipe i forbindelse med snøsmelting.
Merknader:

Balkonger, verandaer og lignende
TG 3 - 6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ingen tettesjikt i verandagulvet/garasjetaket. Det bør legges en membran på betongen for og unngå fremtidig lekkasje.
Rekkverk er under 100cm høyt og ikke godkjent etter dagens krav.
Merknader:

Våtrom
Vaskerom/bad
TG 3 - 7.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.
Vaskerommet er fra byggeår og forbi forventet levetid.
Huseier opplyser at området rundt ett håndtak i dusjen hadde avvik på en thermofotografering. Dette kan være ett tegn på fukt eller råte i forbindelse med monteringen av håndtaket. Det var ikke forhøyede fuktverdier der på befaringsdagen.
Merknader:

TG 3 - 7.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.
Det er fall fra sluk på badet. vann samler seg i en dam langs vegg og i dette området er gulvbelegget missfarget.
Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 1981
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Hulltaging tatt fra wc rom mot vaskerom. Det ble ikke påvist fukt i vegg på dette punktet men det kan ikke utelukkes for andre deler av vaskerommet.
Det er målt forhøyet fukt i gulvet langs vegg mot WC.
Merknader:

Bad andre etasje
TG 3 - 7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.
TG3 på grunn av alder. Rommet bør renoveres.
Merknader: Huseier opplyser at en gang avløpet under kjøkkenet gikk tett, kom vannet opp av sluk i dusj på badet i andre etasje.

TG 3 - 7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Huseier opplyser at gulvet er utett. Badet ser ikke fagmessig ut og bør byttes.
Merknader:

TG 3 - 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det var på befaringdagen ingen indikasjon på fukt når dette ble målt. huseier opplyser at badet sjeldent blir brukt. Slik at dette resultatet fort kan endres viss badet blir tatt i bruk.
Ikke fall til sluk og gulvet er ifølge huseier ikke tett.
Merknader:

10. VVS
TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Ikke tilstrekkelig mulighet for avrenning til sluk for varmtvannsbereder.
Mye av røropplegget er fra byggeår og har gått ut på dato. Alt fungerer i dag men lekkasjer kan raskt oppstå i ett anlegg med denne alder.
Merknader:

TG 3
10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 1983
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.
Tg3 på grunn av plassering og alder.
Merknader:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.3 Terrengforhold
Fall kan etableres med spade og krafse. Uavhenging bør ny drenering legges og da vil det falle naturlig å etablere
fall rundt grunnmur på samme tid.
kostnadsestimat er kun for etablering av fall med spade og krafse.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
3.1 Vinduer og ytterdører
Vinduene bør byttes. Dørene er ok, men kan vurderes byttet sammen med vinduer for og oppnå bedre
isolasjonsevne enn de som er montert i dag.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Siden det har hvert en forsikrinsskade som har fått store følgeskader inne bør taket utbedres umiddelbart. En ny
skade av samme art som følge av mangelfull utbedring av forrige skade er ikke heldig.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
se punkt 4.1 da dette sammenfaller med utbedringen som anbefales der.
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Se punkt 4.1. Taket må byttes og da vil alle gjennomføringer få oppdatert tetting.
Kostnad inkludert i estimat i
punkt 4.1
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Fjerne terrasseplater/bord og legge en membran på betongdekket. Montere tilbake terasseplatene.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1 Vaskerom/bad Overflate vegger og himling
Vaskerommet/bad er modent for utskiftning og lekkasjer kan oppstå temmelig raskt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2 Vaskerom/bad Overflate gulv
rommet bør fornyes. kostnad oppgitt i punkt 7.1.1
7.1.3 Vaskerom/bad Membran, tettesjiktet og sluk
Se punkt 7.1.1. rommet bør fornyes i sin helhet.
7.2.1 Bad andre etasje Overflate vegger og himling
Dette våtrommet fremstår ikke fagmessig. Huseier opplyser at det var en oversvømmelse på badet som ikke gikk
over terskel som likevel lot vann dryppe ned i himling i 1. etg. Dette påviser at gulvbelegg ikke er tett.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2 Bad andre etasje Overflate gulv
Se punkt 7.2.1 kostnad oppgitt der.
7.2.3 Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
se punkt 7.2.1 for kostnadsestimat.
10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Etablere avrenningsmulighet for vvb.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2 Varmtvannsbereder
Bereder bør byttes og lekkasjesikring må på plass.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TG iu
10.5 Ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikke.
Merknader:
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.06.2015
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1983
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.
Merknader:

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.
Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- skjermarm

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14.166 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 547,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8.904,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1.049,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 715,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 544 964,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 179 857,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende Forsikring
Polisenr: 517536

TV/Internett/Bredbånd

Telenor fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 385 kvm (Eiertomt)
Ifølge grunnkart og matrikkelkart fra Arendal kommune ligger del av eiendom over tomtegrensen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.
Velkommen til visning!

Radonmåling

Eierskifterapporten sier ikke noe om radon. Ifølge Radonmannen anbefales det radonmåling for eiendommen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørkealleen 2 ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Arendal. Her bor du med kort vei til sentrumskjernen, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Området er barnevennlig med gangavstand til både skoler og barnehager, og det finnes flere lekeplasser og grønne friområder i nærheten.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, både langs sjøen, i skogsområder og i nærliggende idrettsanlegg. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og med bil har du enkel adkomst til E18 som knytter deg raskt til både Kristiansand og Grenlandsområdet.

Dette er et veletablert og trygt boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter – et ideelt sted å bo for både familier og par.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Nyli - linje 110,N110 - ca. 8 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 12 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Nyli barnehage (0-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.

Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt - ca. 18 minutter i gåavstand.

Skoler
Moltemyr skole (1-10 klasse) - ca. 16 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 klasse) - ca. 22 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 klasse) - ca. 23 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 klasse) - ca. 22 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 13 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 21 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.06.1983.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding om felles stoppekran, datert 28.01.2016.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Fasade front
2 små vinduer er erstattet med ett større vinde, dette har lik størrelse som de andre 3 vinduene i etasjen.

Fasade terrasse
Lite vindu er erstattet av ett stort vindu og det er satt inn dobbel dør.
Bygget i bakkant av terrassen, er ikke med på de byggemeldte tegningene.

Andre fasader
De andre sidene fremkommer ikke på de byggemeldte tegningene og det er ikke mulig å oppgi endringer som eventuelt er utført.

1. etasje
I del av soverom 3 er det i dag anlagt bad. Det er satt inn skyvedør inn til soverommet.

2. etasje
WC rommet er i dag innlemmet i vaskerommet og det er satt inn en dør mot trappen. Det er laget nytt WC mellom vaskerom og soverom med dør ut til gangen. Mat/potet rommet er utvidet ut i entreen og er i dag i bruk som bod. I tøyrommet er det bygget inn en nisje inn i rommet og veggen inn mot buen er kledd igjen. Rommet er i dag i bruk som bod og det er satt inn dør inn til entreen. Bu er i dag i bruk som kontor.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som

følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen "Engekjærdalen" i Arendal kommune.
Reguleringsplan - Plannavn: Melkedammen, Engekjærdalen -- Melkedammen - Plan id: 2116r2, 2116r5.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering samt endret regulering av Melkedammen, Arendal kommune.
Kommuneplan Arendal 2023 - 2033 - Planid: 42032022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/2076:

24.01.1983 - Dokumentnr: 900664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:560

01.01.2020 - Dokumentnr: 1446143 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2076

01.09.2025 - Dokumentnr: 1018877 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen pålegg i dag.
Arendal kommune vil pålegge alle husstander som ikke har installert vannmåler om å installere dette på sikt ifølge selger.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,9% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 110,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg video kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 110 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjørkealleen 2

Bjørkealleen 2

Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 185 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	22 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km

Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	8 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	52 min

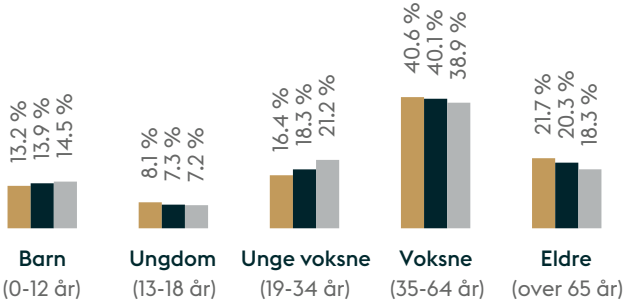
Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	10 min 0.8 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5... 61 barn	16 min 1.4 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 31 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	8 min
Bunnpris Arendal	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauene/Barbugård	1 006	495
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nyli gård	10 min
Graså̊sen nærmiljøa. balløkke	11 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min
Medvind Trening	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Bjøørkealleen 2, 4844 Arendal



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
1 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
14 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Robin Stabell-Hansen
Eidboveien 18
4904 Tvedestrand
robbis99@gmail.com
Tlf: 91165870

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:507, Bnr: 2076
Hjemmelshaver:	Eivin Landa og Ligaya Aniro Landa
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	385,7 kvm m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bolig
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.09.2025
Forutsetninger:	Bod i første etasje var full og ikke mulig og kontrollere. Det ble målt forhøyet fukt i denne. 19vektprosent. Tilstandsrapporten tar kun for seg de punkter som er omtalt, eventuelle skjulte feil og mangler vil ikke bli oppdaget av takstmann.
Oppdragsgiver:	Eivin Landa
Tilstede under befaringen:	Robin Stabell-Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3.

OM TOMTEN:
Liten men grei tomt. generelt pent opparbeidet. Noe arbeid gjensto på bakside av hus på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus, bindingsverkshus med betong takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Huset trenger vedlikehold. Taket bør byttes da dette har hatt en vannlekkasje som kun er provesorisk reparert. Ikke fagmessig.
Alle våtrom må byttes da disse har gått ut på dato.
VVB er montert under trapp og har ikke avrenning til sluk om lekkasje skulle oppstå. Denne er utdatert og bør fornyes.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Dokumentkontroll ikke utført,

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater med varierende grad av slitasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Det må planlegges utskiftning av alle våtrom da disse har flere utfordringer og har passert forventet levetid.
Les nøye igjennom huseiers egenerklæringsskjema. og følgende punkter listet opp der:
Huseier opplyser:
Det drypper i vasken på kjøkkenet.
Utekranen hadde en kobling før som begynte å lekke hvert år så vi loddet den isteden. Ved siden av hovedkranen til huset er det en avstengningskran for uteanlegget og en tappeport slik at utekranen kan tømmes for vann. Dette må gjøres hvert år før frosten for å unngå frosne rør.
Den mangler isolering i hulrommet og derfor suser det mye i kranene spesielt om sommerhalvåret.
Portåpner til garasjen mangler fjernkontroll. Det er montert en egen knapp ved portåpneren som kan brukes til å kontrollere portåpneren, men vil anbefale å bytte portåpneren.
Det er noen skraper i vinylgulv på baderomsgulvet i 1. etg.
Det er en liten skade på veggen på det ene soverommet i 1. etg.
Noen dører og lister har mye katteklor.
Døren til den ene boden er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduer er vanskelige å åpne og noen har råteskader.
Takrenne mangler fall og renner ofte over på sidene. Nedløpet på den ene siden.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Gjennomgang av boligen før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Nytt dekke over Garasjen.

VERDIBEREGNING:
Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3735000	
- Fradrag:	2400000	
= Teknisk verdi bolig:	1335000	**1335000**
Garasje	360000	
	180000	
	180000	**180000**
Tomteverdi:		**1100000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 2600000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten 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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1	53	24			48	29
2	60				60	
SUM BYGNING	113	24				
SUM BRA	137					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg. Gang, soverom, vaskerom, wc, 2 kontor og 2 boder
2. etg Kjøkken, stue/spisestue, soverom og bad

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Avvik på areal kan forekomme.

GARASJE / UTHUS:

Garasje i grei stand. taket i garasjen er kun betong uten membran eller annen tetting på topp. Dette vil på ett tidspunkt begynne å lekke, men hadde ingen tegn på fukt på befaringsdagen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Robin Stabell-Hansen

Over 20 år i byggebransjen. Utdannet takstmann hos BMTF.

11/09/2025

Robin Stabell-Hansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Forhøyede fuktverdier i første etasje både i bod mot garasjen og på vaskerom. Det ble målt opp til 19 vektprosent fukt i gulv.

Merknader: Dreneringen rundt huset er fra byggeår og tiltak må påregnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Hjørnet av tomten bak garasje heller inn mot bygningen. Dette bør utbedres snarest.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Kledningen ble byttet på egeninnsats i 2021. Huseier opplyser at fagmann holdt oppsyn med arbeidene som ble gjort.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene er i dårlig stand. Disse er fra byggeår. Det er påvist råte i noen av vinduene og det er funksjonsfeil på noen andre da mekanikken i kanten av vindu er tilgriset med maling. På grunn av råte i enkelte vinduer vil det være fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Merknader:

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taktekkingen bør byttes. Denne er mest trolig fra byggeår. Etter en vannlekkasje er det byttet en stein men undertaket under lekkasjen er råtnet bort og hvis det kommer vann under taktekking i dette området er det ingenting som stopper fra og renne inn i huset.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1983

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tg3 grunnet alder og tidligere vannskade. Kostnaden er inkludert i kostnaden oppgitt i punkt 4,1 da det faller naturlig og utbedre begge deler i en operasjon.

Merknader:

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Huseier opplyser at det har kommet inn vann rundt pipe i forbindelse med snøsmelting.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ingen tettesjikt i verandagulvet/garasjetaket. Det bør legges en membran på betongen for og unngå fremtidig lekkasje.
Rekkverk er under 100cm høyt og ikke godkjent etter dagens krav.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er fra byggeår og forbi forventet levetid.
Huseier opplyser at området rundt ett håndtak i dusjen hadde avvik på en thermofotografering. Dette kan være ett tegn på fukt eller råte i forbindelse med monteringen av håndtaket. Det var ikke forhøyede fuktverdier der på befaringsdagen.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Det er fall fra sluk på badet. vann samler seg i en dam langs vegg og i dette området er gulvbelegget missfarget.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1981
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hulltaging tatt fra wc rom mot vaskerom. Det ble ikke påvist fukt i vegg på dette punktet men det kan ikke utelukkes for andre deler av vaskerommet.
Det er målt forhøyet fukt i gulvet langs vegg mot WC.

Merknader:

7.2 Bad andre etasje

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

TG3 på grunn av alder. Rommet bør renoveres.

Merknader: Huseier opplyser at en gang avløpet under kjøkkenet gikk tett, kom vannet opp av sluk i dusj på badet i andre etasje.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Huseier opplyser at gulvet er utett. Badet ser ikke fagmessig ut og bør byttes.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det var på befaringdagen ingen indikasjon på fukt når dette ble målt. huseier opplyser at badet sjeldent blir brukt. Slik at dette resultatet fort kan endres viss badet blir tatt i bruk.
Ikke fall til sluk og gulvet er ifølge huseier ikke tett.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1983
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet fremstår i god stand.

Merknader: Fronter på kjøkkenet trenger en liten justering, men dette er på bagatellnivå. Huseier opplyser at det ved én anledning, da avløpet under kjøkkenet var tett, kom vann opp fra sluket på badet i andre etasje.

9. Rom under terreng

9.1 1.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Tg2 på grunn av alder. Ventiler i alle rom utenom kottet under trappa og den lille boden innerst mot garasjen.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Tg2 på grunn av alder. Små avvik på gulvhøyde men ikke mer enn man forventer på ett bygg av denne typen.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Avtrekket på våtrom ansees ikke som tilstrekkelig.

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Ikke tilstrekkelig mulighet for avrenning til sluk for varmtvannsbereder.
Mye av røropplegget er fra byggeår og har gått ut på dato. Alt fungerer i dag men lekkasjer kan raskt oppstå i ett anlegg med denne alder.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1983
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Tg3 på grunn av plassering og alder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.5 Ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.06.2015
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1983
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Trolig ettermontert bad i en bod i andre etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko for vanninntrenging. Det bør legges ny drenering da eksisterende drenering har passert forventet levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Avløpet bør sees over av fagmann.
9.1.1	1.etg Veggenes og himlingens overflater
	utbedring av drenering vil være ett godt tiltak. først og fremst på grunn av alder.
9.1.2	1.etg Gulvets overflate
	Oppgradering etter eget ønske. Ingen øyeblikkelige behov.(med unntak av våtrom)
9.1.3	1.etg Fuktmåling og ventilasjon
	Det er behov for montering av ny vifte i våtrom.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Fall kan etableres med spade og krafse. Uavhenging bør ny drenering legges og da vil det falle naturlig å etablere fall rundt grunnmur på samme tid. kostnadsestimat er kun for etablering av fall med spade og krafse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene bør byttes. Dørene er ok, men kan vurderes byttet sammen med vinduer for og oppnå bedre isolasjonsevne enn de som er montert i dag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Siden det har hvert en forsikrinsskade som har fått store følgeskader inne bør taket utbedres umiddelbart. En ny skade av samme art som følge av mangelfull utbedring av forrige skade er ikke heldig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	se punkt 4.1 da dette sammenfaller med utbedringen som anbefales der.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Se punkt 4.1. Taket må byttes og da vil alle gjennomføringer få oppdatert tetting. Kostnad inkludert i estimat i punkt 4.1
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Fjerne terrasseplater/bord og legge en membran på betongdekket. Montere tilbake terrasseplatene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	Vaskerom/bad Overflate vegger og himling
	Vaskerommet/bad er modent for utskiftning og lekkasjer kan oppstå temmelig raskt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.2	Vaskerom/bad Overflate gulv
	rommet bør fornyes. kostnad oppgitt i punkt 7.1.1
7.1.3	Vaskerom/bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Se punkt 7.1.1. rommet bør fornyes i sin helhet.
7.2.1	Bad andre etasje Overflate vegger og himling
	Dette våtrommet fremstår ikke fagmessig. Huseier opplyser at det var en oversvømmelse på badet som ikke gikk over terskel som likevel lot vann dryppe ned i himling i 1. etg. Dette påviser at gulvbelegg ikke er tett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad andre etasje Overflate gulv
	Se punkt 7.2.1 kostnad oppgitt der.
7.2.3	Bad andre etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	se punkt 7.2.1 for kostnadsestimat.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Etablere avrenningsmulighet for vvb.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Bereder bør byttes og lekkasjesikring må på plass.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Landa, Ligaya Aniro	9578-5993-4-2958135	2025-09-07 21:50:32
Landa, Eivin	9578-5993-4-3623989	2025-09-09 08:57:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Eivin Landa, Ligaya Aniro Landa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 517536
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny servant, byttet taklampe, malt tak med takmalling og malt vegger med våtromsmaling i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Støpt ny terrasse/tak over garasjen i 2016. Kledning byttet i 2021. Bod på terrasse revet og bygget ny i 2021. Glipe bak rundt rør fra ovn til skortstein reparert med brannmasse i 2024. Byttet 3 teglstein på taket i 2020 Veggen til bod ved inngangen er etterisolert med ekstra 5cm glava (totalt 15cm) i 2022. Det ble også lagt parkett på gulvet samtidig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 18.09.2015 - Rettelse av elektrisk anlegg av Richard Andersen Elektro AS 03.11.2020 - Installert stikkkontakter på kjøkken. Utført av OneCo Sør AS 06.04.2022 - Stikkkontakter utvendig og stikkontakter og lamper i garasje. Utført av Richard Andersen Elektro AS 07.09.2023 - Montert varmepumpe. Utført av Richard Andersen Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 23.06.2015 av Rejlers Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt trekkerør fra sikringskap til garasjen for kobling av el-billader.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjonsviften (flexit) på loftet var ødelagt når vi overtok huset og har ikke blitt gjort noe med.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det har vært en mindre lekkasje på badet i 2. etasje etter oversvømmelse på grunn av tett sluk. Vi mistenker utett membran under toalettet. Det ble oppdaget noen vanndråper fra taket i soverommet nede. Etter rensing av avløpet har det ikke vært flere problemer.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det var en for stor glippe mellom rør fra vedovn og inngangen i skorsteinen. Dette er utbedret og tettet med brannmasse.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det finnes ikke dreneringssystem. Det er mye fukt på sydsiden av garasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ved veldig kraftig regn kan det dryppe noen dråper fra taket rundt pipen over trappen. Takrennene er gamle, mangler fall og renner over ved kraftig regn. Nedløpet på den ene siden hadde sprekker og er reparert med lim og tape, men er ikke festet til veggen. Det mangler takrenne på vinterhagen/boden på terrassen. Vinduer kan være vanskelige å åpne og lukke. Noen vinduer lukker ikke helt. Vinduet ut mot terrassen har råteskade.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Etter bytte av lampe på badet i underetasjen traff en skrue ledningene til lampen og slo ut sikringen. Elektriker bør kontaktes snarest for å trekke nye kabler. Markisen har kabel gjennom veggen som er koblet til stikkontakt. Dette er ikke lovlig og bør endres til fast montering av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Liten sprekk ved muren ved siden av pipen inne i 1. etasje.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Tett sluk på badet i 2. etasje. Sprekk i toalettet i 2. etasje. Manglende fall til sluk i 1. etasje.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Stokkmaur kom inn i veggen våren 2025. Disse ble bekjempet med maurgift. Det mangler innsektsnetting i luftelukene i 1.etasje og det kommer en del insekter inn på sommerhalvåret.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Flexit ventilasjonsanlegg til bad og toalettrom i underetasjen fungerer ikke.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport blir opprettet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Kommunen vil kreve installasjon av vannmåler, men tidspunktet for dette er usikkert. Utekranen hadde tidligere en kobling som begynte å lekke hvert år, så den ble lodded. Ved siden av hovedkranen til huset (i kottet under trappen) er det en avstengingskran for utevannet og en tappeport slik at utekranen kan tømmes for vann. Dette må gjøres hvert år før frost for å unngå frostskader. Kjedet til portåpneren har hoppet på høsten 2025 og da ble det veldig vanskelig å komme inn i garasjen. Jeg fikk kjedet på igjen og den har fungert siden den gang, men jeg vil anbefale å bytte portåpneren. Portåpneren til garasjen mangler fjernkontroll. Det er montert en knapp i inngangen for å åpne/lukke den Det er noen riper i vinylen på baderomsgulvet i 1. etasje. Det er en mindre skade på veggen på det ene soverommet i 1. etasje. Noen dører og lister har tydelige merker etter katteklor.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0144/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Landa, Eivin	2025-09-09	Landa, Ligaya Aniro	2025-09-07

Identifikasjon: bankID Landa, Eivin

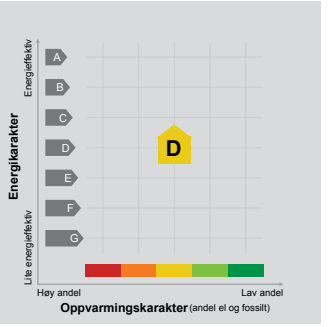
Identifikasjon: bankID Landa, Ligaya Aniro

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkealleen 2
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	2076
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300084336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164844
Dato	05.09.2025



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

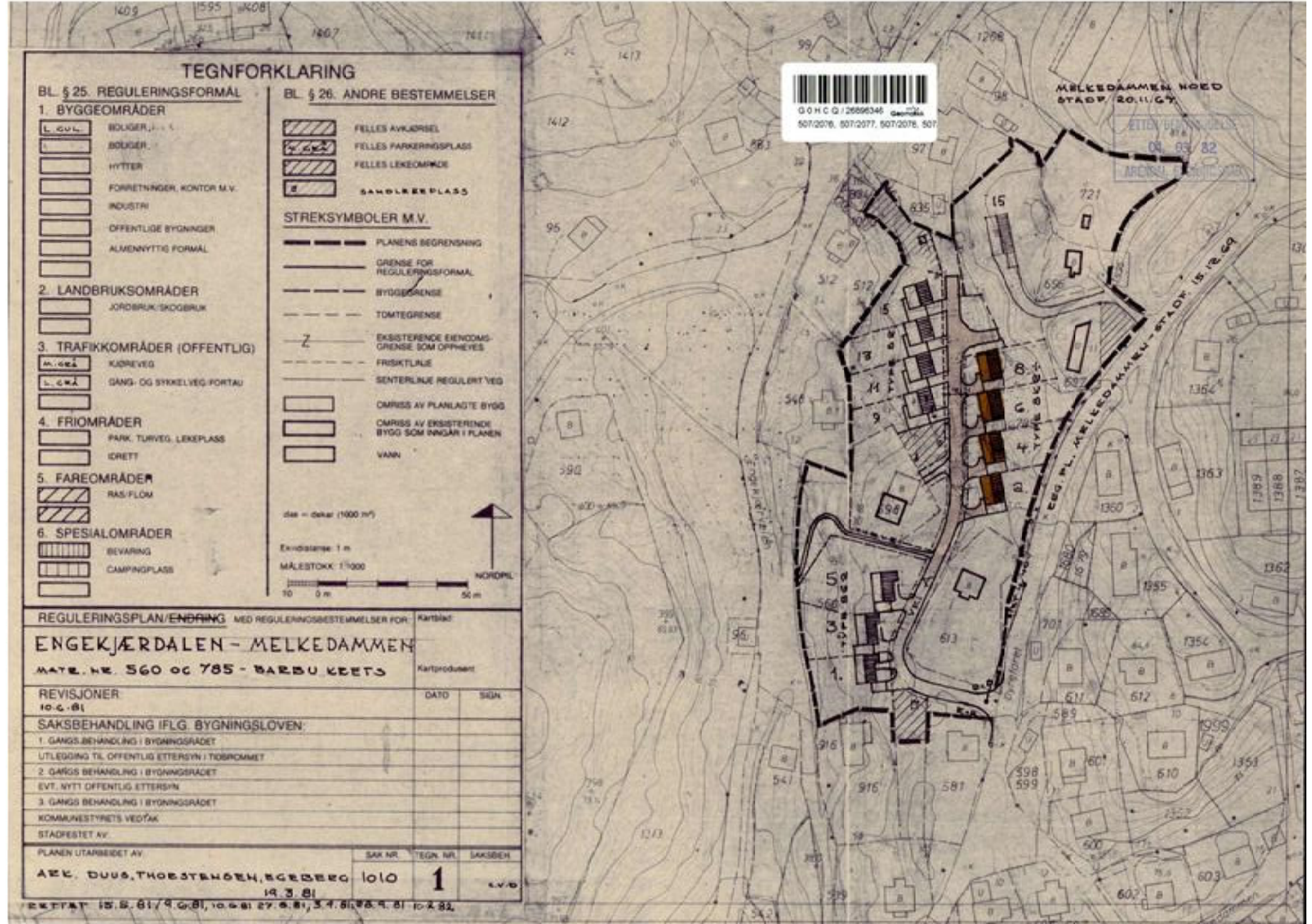
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

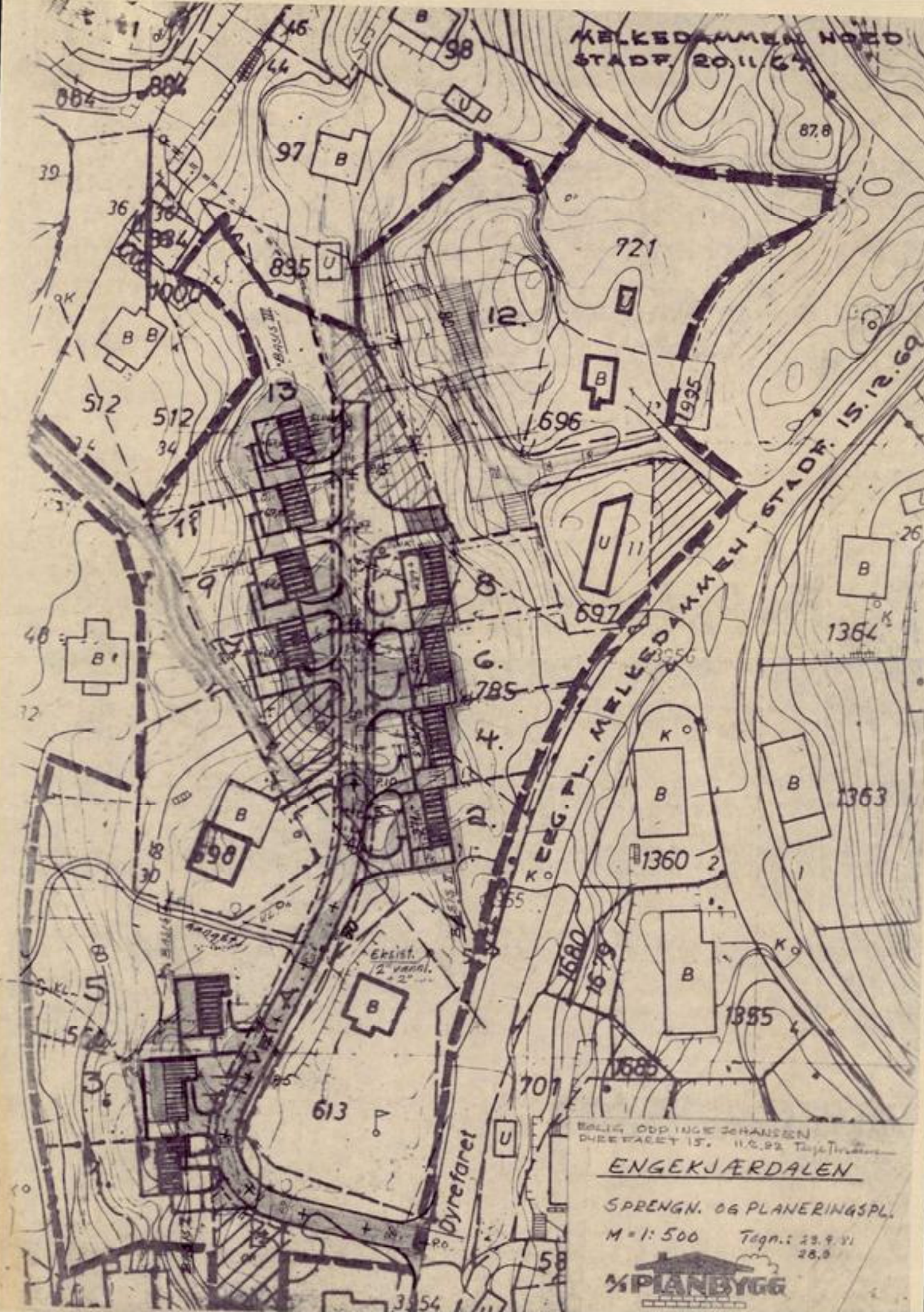
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

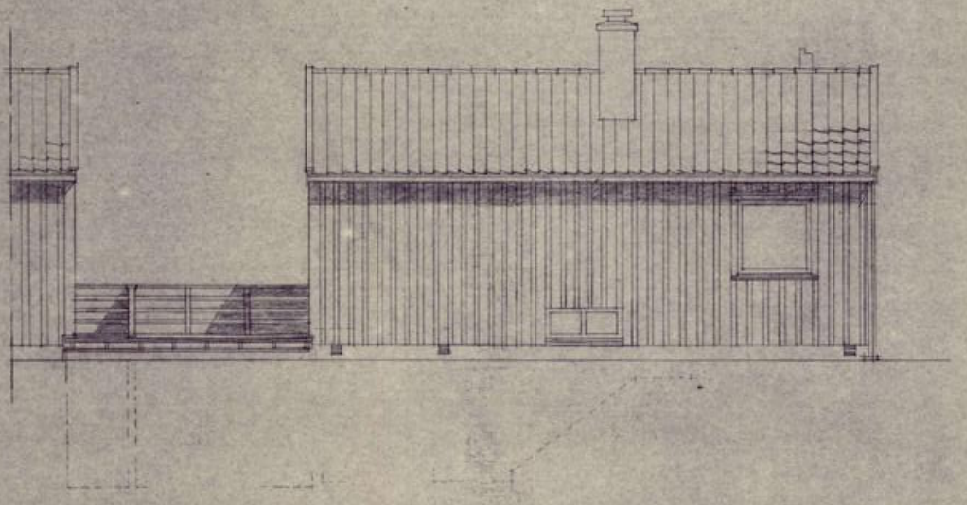
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


MELKEDAMMEN NORD
STADF. 20.11.67
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
HYTTER
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS/FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
SANDLEKEPLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
dekar = dekar (1000 m²)
Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORDPIL
10 0 m 50 m
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
ENGEKJÆRDALEN - MELKEDAMMEN
MATR. NR. 560 OG 785 - BARBU KEETS
Kartblad:
Kartprodusent
REVISJONER
10.6.81
DATO
SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
PLANEN UTARBEIDET AV
ARK. DUUS, THORSTENSEN, EGEBERG
19.3.81
SAK NR.
1010
TEGN. NR.
1
SAKSBEH.
L.V.D
RETTET 15.5.81/9.6.81, 10.6.81 27.8.81, 3.9.81, 28.9.81 10.2.82


MELKEDAMMEN HØYD
STADF. 20.11.64
Utg. pl. Melkedammen - stadf. 15.12.69
Eksist. 2" vannl.
Pyretaret
ENGEKJÆRDALEN
SPRENGN. OG PLANERINGSPL.
M = 1:500
Tegn.: 23.9.71
28.9
PLANBYGG

GBHCN/2686343 Geomatic
507/2076, 507/2077, 507/2076, 507

ETTER BEHØRIGHETEN
04. 03. 82
ARKIVET BYGNINGSRÅD



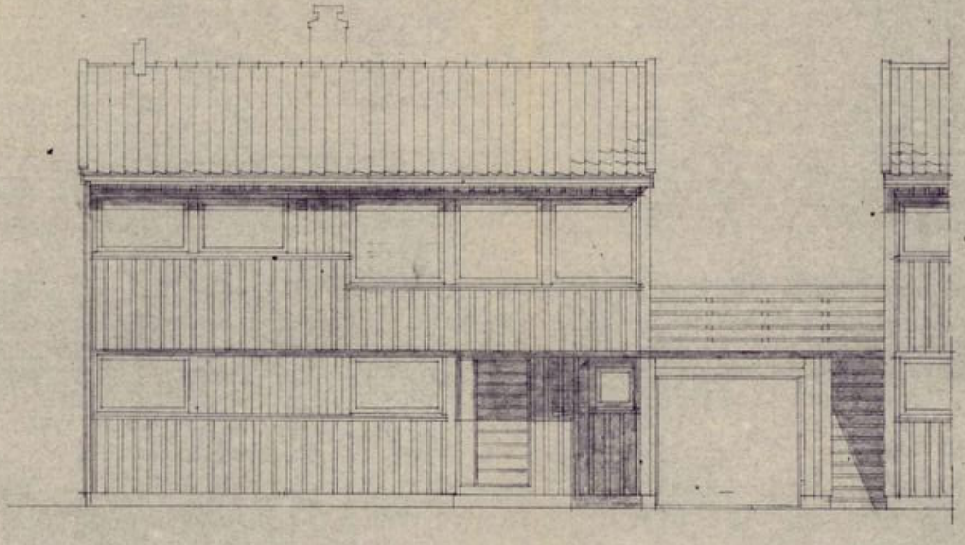
BK2÷ SAK 1010

SAK	TEGN	TJELDHEIM TYPE BK2
	A	A3 PLANSVGG.
	D	FASADE I
	D	MÅL 1:50 1.6.78

TEGNET:

FINAL DUNG / THORSTENSEN / EGEBERG

ETTER BEHØRIGHETEN
04. 03. 82
ARKIVET BYGNINGSRÅD



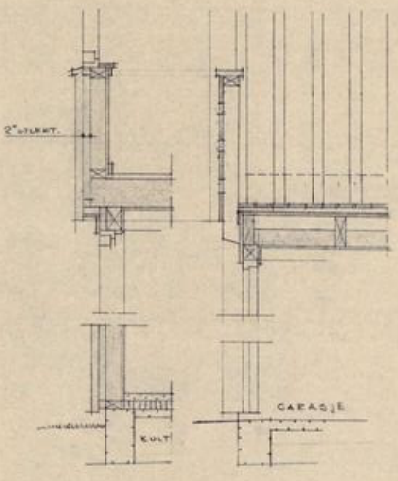
BK2÷ SAK 1010

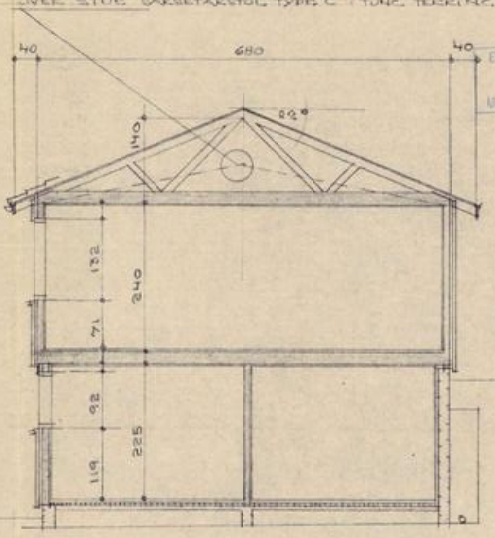
SAK	TEGN	TJELDHEIM TYPE BK2
	A	A3 PLANSVGG.
	D	FASADE II
	D	MÅL 1:50 1.6.78

TEGNET:

FINAL DUNG / THORSTENSEN / EGEBERG

OVER STUE SAKSETAKSTOL TYPE C (TUNG TEKNING.





ETTER BEHANDLESE
04. 03. 82
ARENDAL BYGNINGSRÅD

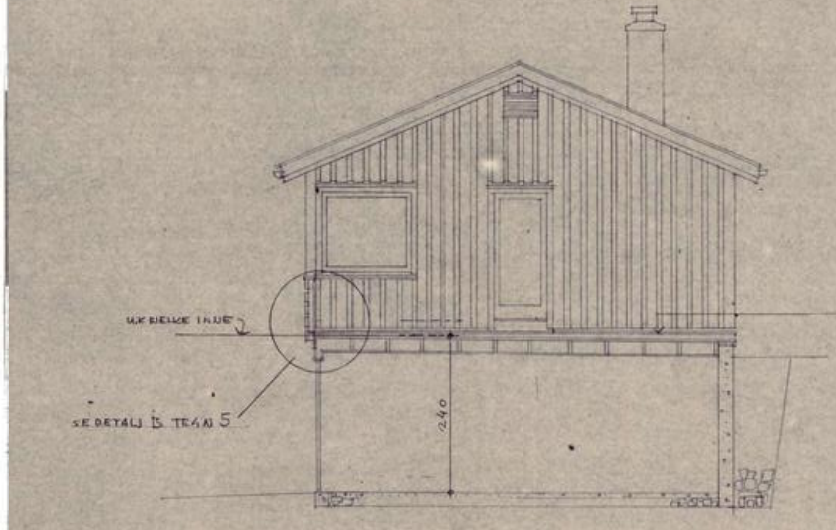
5 CM ASFALTERT.
5 CM POLYSTYRENL 30 KG/M³
MASSEBÆR.
KONSTRUKSJON: BJELKE/GRUS

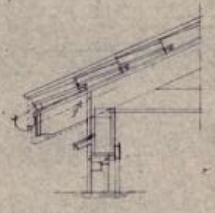
BK 2 ÷ ENGESÆTREDALEN - SAK 1010

SAK:	TEGN	A/S PLANBYGG ENGESÆTREDALEN
		SNITT
		M: 1/50 20.8.81

RETTET: 10.2.82
ARK. DUVA THORSTENSEN, EGERSUND

ETTER BEHANDLESE
„ 04. 03. 82
ARENDAL BYGNINGSRÅD



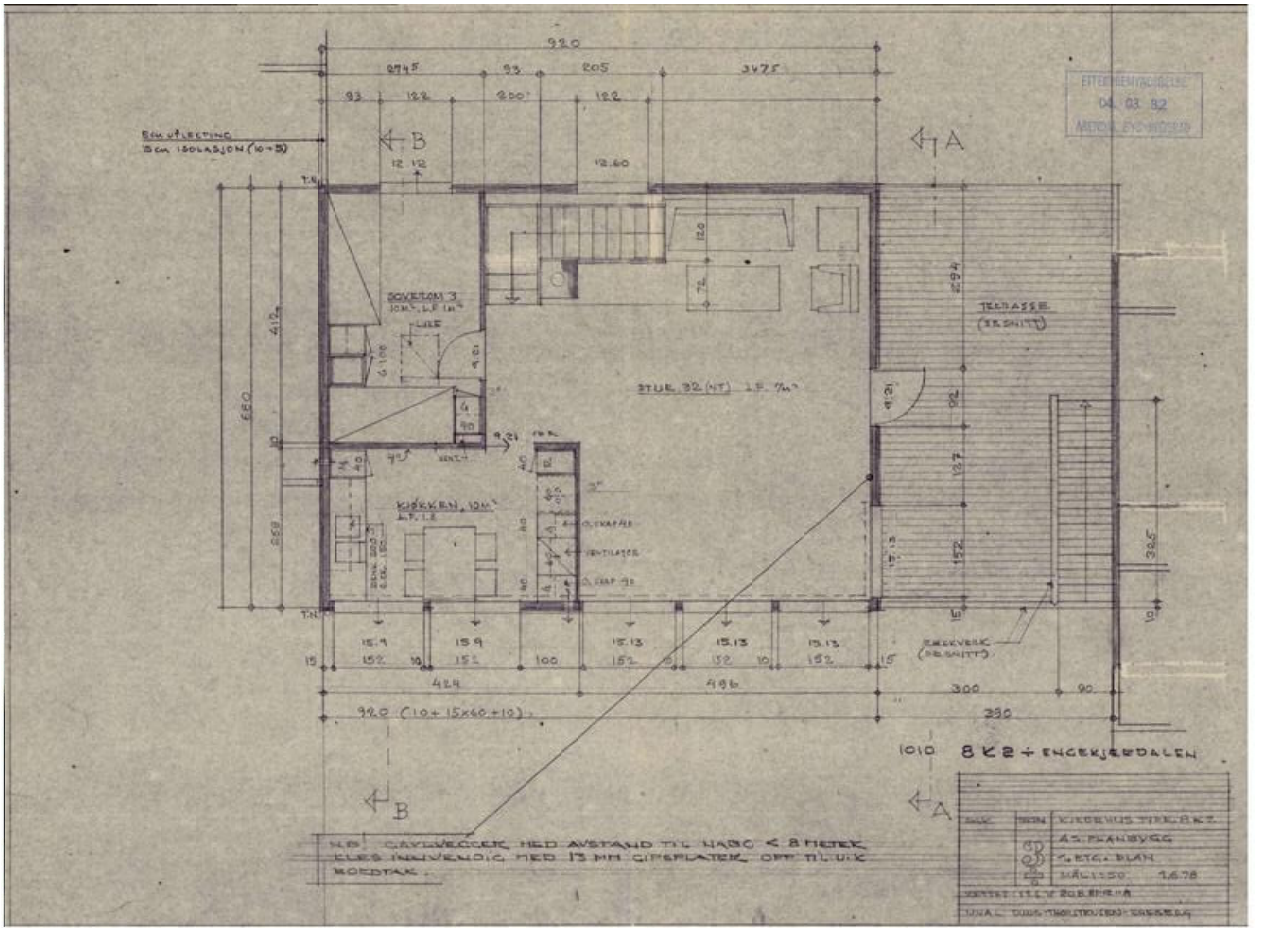


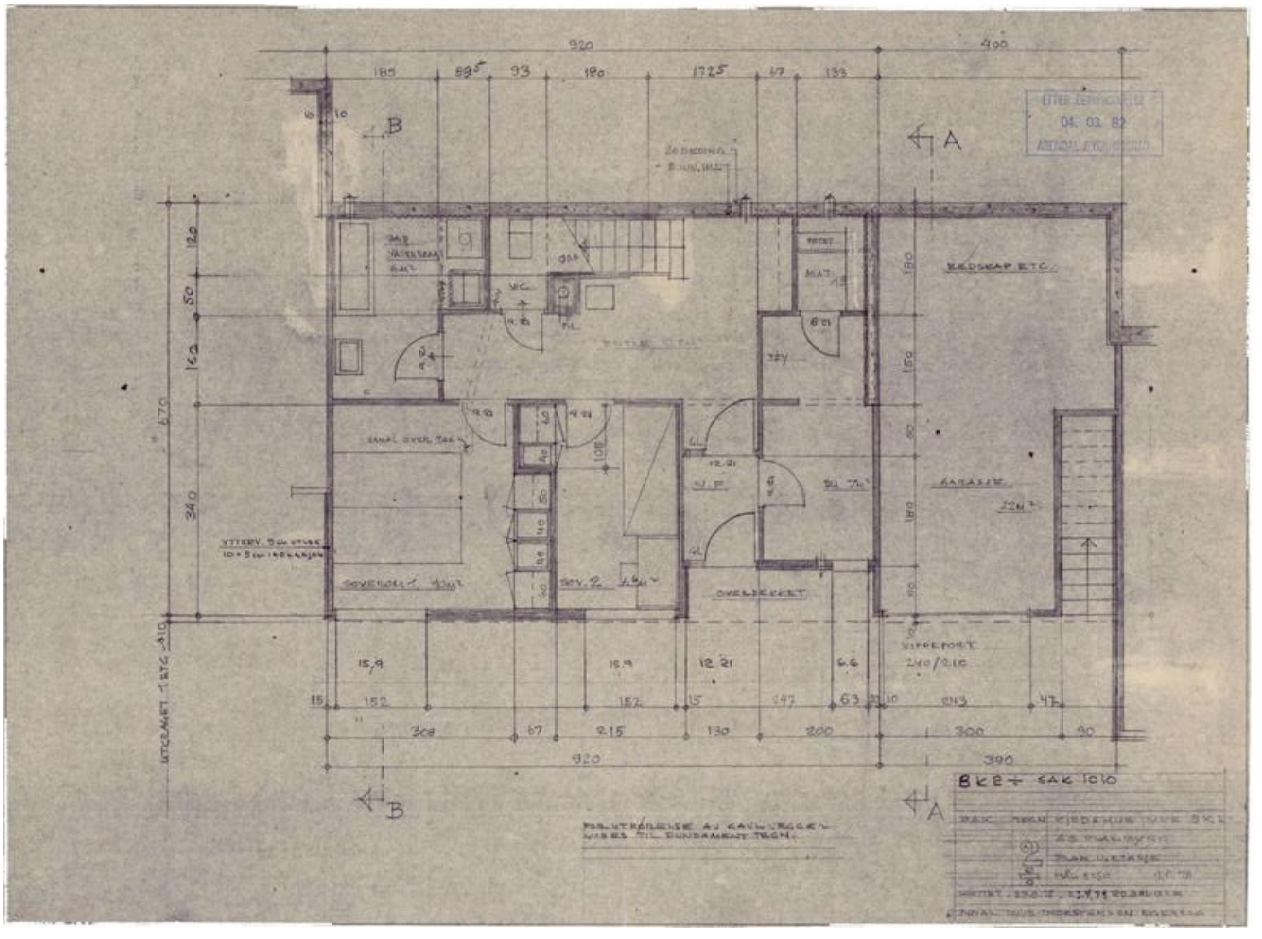
TERRASSEN UTFØRES AV TØMMER. MATERIALENE:
1"X6" BORD
2 STK SKRÅSKJÆRE TIL RAS 50% (FALL 7CM)
ELLER IMPREGNERT.
BOLSTER:
3"X8" BJELKER, 10 CM MIDTSPÆNN.
2 STILLER 4"X4" SKRÅSKJÆRE (FALL 7CM)
8MM ETERNIT.

BK2 ÷ SAK 1010

SAK:	TEGN	HJEMMEHUS TYPE BK2
		1:5 PLANBYGG
		SNITT A-A, FASADE III
		MÅLESTOKK 1:20

RETTET: 15.6.79, 18.4.79
ARK. DUVA THORSTENSEN EGERSUND


920
STUE, 32 (4T) L.F. 7½m²
KJØKKEN, 12m²
SOVEROM 3
TERRASSE
B
A
B
A
8K2 + ENGEKJERDALEN


920
400
B
A
B
A
8K2+ SAK 1010

ARENDAL 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.:	507	Bnr.:	2076	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Bjørkealleen 2, 4844 Arendal					Dato:	28.08.25 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler		x

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 17 130,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 715,-

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 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

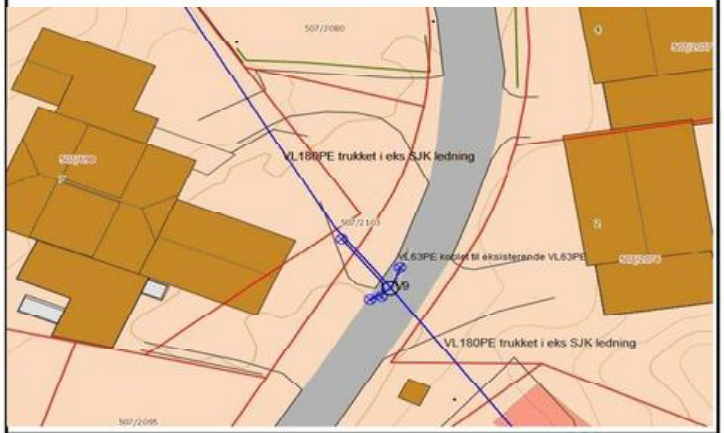
Tiltaket gjelder: Gnr: ____ Bnr: ____ Festenr: ____ Seksjonsnr: ____

Navn _____

Gate _____ Område _____

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende

Felles stoppekran på VL63PE på nordside av kum V9 for Dyrefaret 15-13B og 13
Bjørkealen 2-4-6-8-9-11-13-15



Lokk: Stoppekran under gadegutt
Dato tilkoblet vann: 28.01.2016
Dato tilkoblet avløp: _____
Dato ferdigstilt slam-anlegg: _____
Tømming/utkoblingsdato: _____
Tømmefirma: _____
Dato for lekkasje utbedret: _____

OLAV LINDSTØL AS
AUT. ENTREPRENØR - Lic. 4680 Grimstad
TLF. 37 04 71 81 • MOB. 952 17 433
GRAVING - TRANSPORT
SANDTAK

Ansvarlig foretak m/underskrift: _____ **Dato:** _____
Olav Lindstøl AS

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ADMINISTRASJON
DRIFTSJEFEN

ARENDAL, 10.august 1983

Arkiv nr.: 511
Bjørkeallen

Saksbeh.:

Deres ref.:

Vår ref.: OAH/mro

Arnold Evensen
Rykenevei 22 A

4800 ARENDAL

T034Z
3401316 507/2076 Rør

GODKJENNELSE AV
ANMELDELSE FOR VANN- OG KLOAKKARBEIDER

Autorisert rørlegger Arnold Evensen
gis herved tillatelse til å utføre rørleggerarbeider i henhold til
anmeldelse av 9.8.83 godkjent 10.8.83
for eier A/S Planbygg
på eiendommen Bjørkealleen, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13 , 15

Arbeidet må utføres etter gjeldene retningslinjer for vann- og kloakkarbeider i Arendal.

Driftsjefen underrettes når arbeidet skal igangsettes, slik at tilknytningspunkt kan angis og nødvendig inspeksjon foretas.

Utvendig stoppekran skal innmåles når grøften er gjenfyllt. Målsatt skisse skal innleveres til stadsingeniøren.

Ved legging eller reparasjon av privat vannledning med PVC- eller PEL-rør bes rørleggeren, i samarbeid med huseieren å sørge for forskriftsmessig jording av eiendommens elektriske installasjoner.

Driftsjefen

Ole Andreas Hopstock
avd.ing

Gjenpart: Brannmesteren
Bygningssjefen
Eier

GATEADRESSE: RADHUSET, RADHUSGATEN 10,
TELEFON: (SENTRALBORD) (041) 25 850
POSTADRESSE: POSTBOKS 250, 4801 ARENDAL.

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.

Til teknisk etat i Kommune navn

Byggested Arendal Kommune Gnr 2 Bnr Festenr

Eiendom Bjørkealleen 2 Adresse

Antall Rykenevei 22 A Adresse

Byggested Arendal Dato 9/9-83

Eiers underskrift Arnold Evensen

Bygningen skal brukes til: Bolighus, Skole/forsamlingshus, Kontor/forretningshus, Fritidshus, Annen bygning, Annen utleie, Industribedrift, Garasje/uthus, Andre utleier

Det skal installeres: Vannledninger innvendig, Vannledninger utvendig, Avløpsledninger innvendig, Avløpsledninger utvendig

Endring av forholdene i henhold til godkjente tegninger

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som eier av anleggseiendom forpliktet jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted Arendal Dato 9/9-83

Eiers underskrift Arnold Evensen

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – SKRIV IKKE HER!

Vedlegg:
Tegninger
Tilleggsopplysninger

Søknaden er godkjent på følgende betingelser

Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

Sted Dato

Underskrift

Avdelingen er godkjent

Sted Dato

Underskrift

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning –	32	Plast	10 Kg.

Reduksjonsventil	☐ Ja	☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☐ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☐ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☐ Nei		

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	4" 110	PVC	T
Overvannsledning			

Slamavskiller	☐ Ja	☐ Nei	Våtvolum i m³ / Antall kammer
Annet renseltak/-utstyr	☐ Ja	☐ Nei	Angi hvilket

Arealer m.m.

Byggets/tilbygets areal	Brutto gulvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Opparbeidet hageareal	Areal i m²	Svømmebasseng	Volum i m³
Vannklosett	☒ Ja	☐ Nei	

Tegningsbilag

Vedlagt søknaden

☐ Situasjonsplan		☐ Kjellerplan	
☐ Installasjonstegning		☐ Etasjeplan	Angi antall
☐ Andre tegninger	Angi hvilke		

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

- ☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.
- ☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.
- ☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.
- ☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.
- ☐ Andre forhold (Angi hvilke)

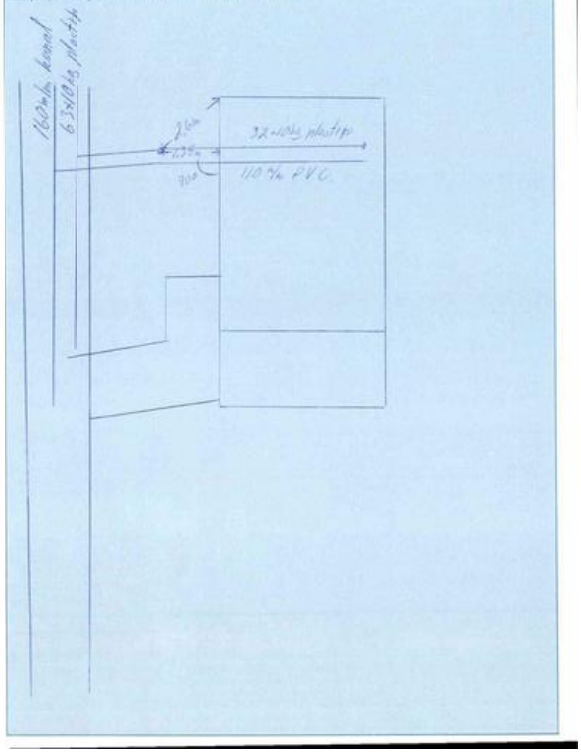
Dispensasjonssøknad (angi grunn)

Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blankettens)

BJØRKE ALLEEN 2

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer mv. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som påføres.



334/83 4

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Bjørkealléen 2			7/2076
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** / **Sak nr**
Nybygg	bol.sbygg		11/3-82
Byggherre		**Adresse**	**Tlf.**
Svein Gjesdal		Bjørkealléen 2	
Anmelder		**Adresse**	**Tlf.**
A/S - Planbygg		Nedre Tyholmsvei	
Ansvarshavende		**Adresse**	**Tlf.**
Knut Våje		c/o Planbygg	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Arendal	28/6-83	ARENDAL KOMMUNE Bygningskontrollen	Arnhinn Ohnstad
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	507	2076		

Adresse til bygningen	BJØRKEALLEEN 2, 4844 ARENDAL
Avtalenr.	81795
Kundenr.	126661

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 27.08.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Arealplaner under arbeid

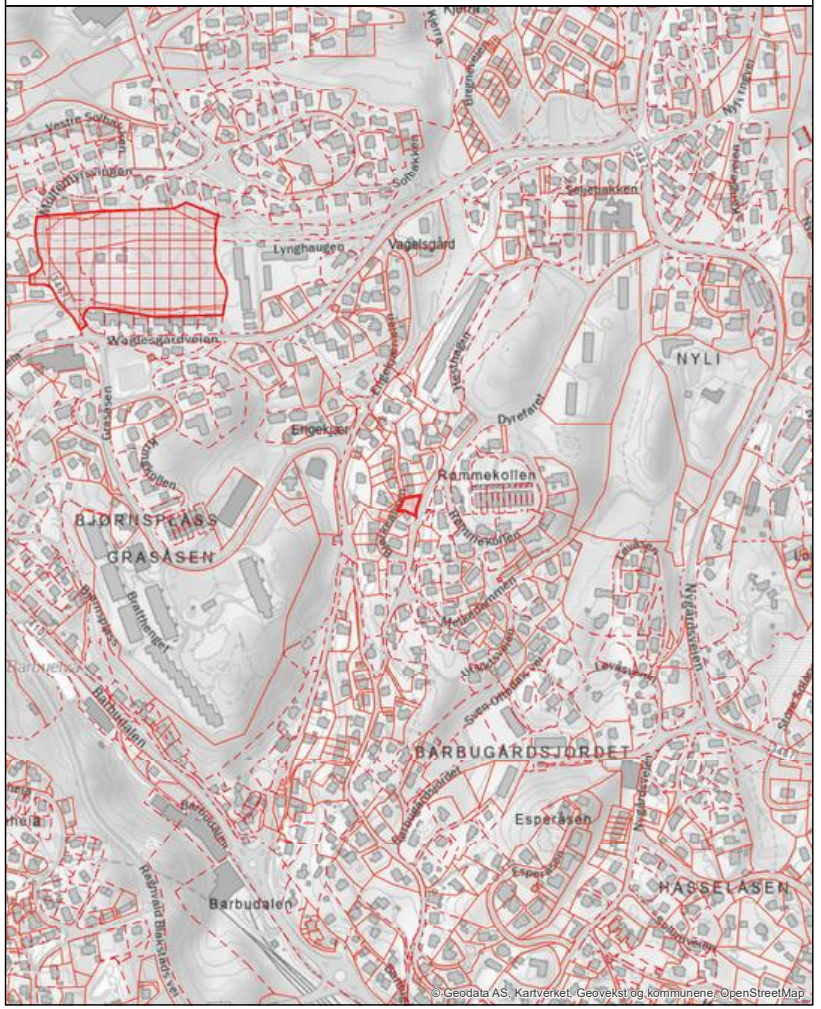
Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-08-26

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 386 m□
Dato: 2025-08-26

N



Matrikkelkart

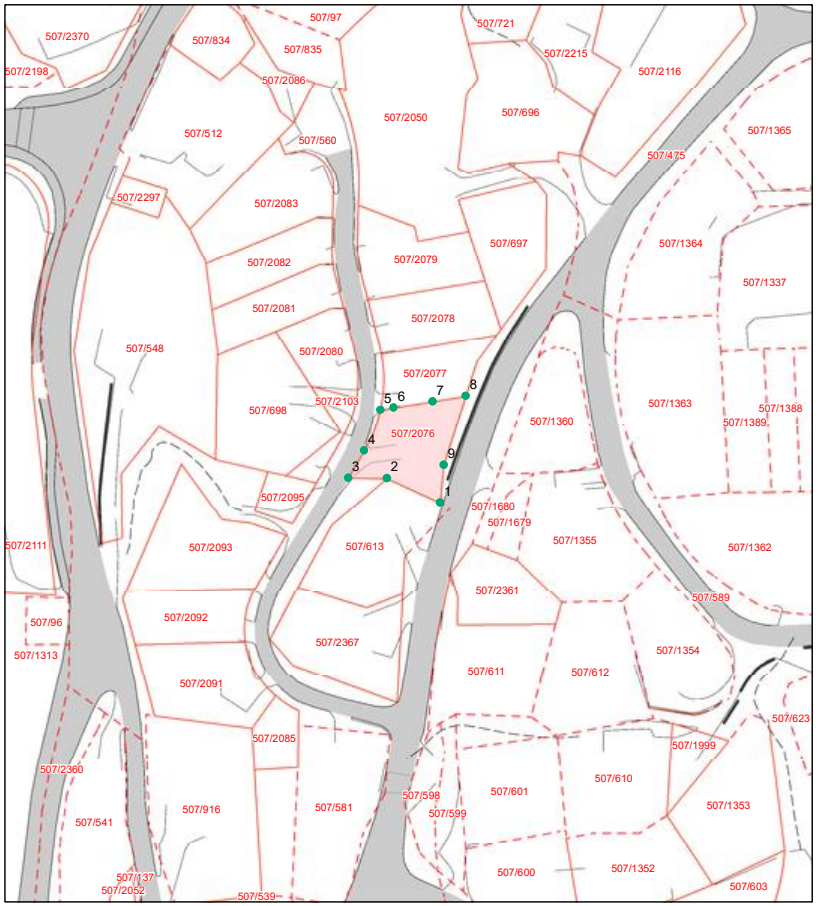
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 386 m□
Dato: 2025-08-26

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
385.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481168.91876	486581.208602	Fjell	13.8	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6481174.70549	486568.711586	Fjell	9.12	Annet grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6481174.80227	486559.611262	Ikke spesifisert	7.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6481181.18254	486563.359881	Ikke spesifisert	10.32	Umerket		Terrengmålt	14	33.038
5	6481190.72281	486567.136106	Ikke spesifisert	3.26	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6481191.24109	486570.347426	Ikke spesifisert	9.22	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
7	6481192.72615	486579.426304	Ikke spesifisert	7.95	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
8	6481194.00946	486587.260252	Ikke spesifisert	17.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6481177.84547	486582.052688	Fjell	8.98	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 386 m□
Dato: 2025-08-26

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

Planident: 2116r2,2116r5
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1970,15.7.1982
Plannavn: Melkedammen, Engekjærdalen - Melkedammen

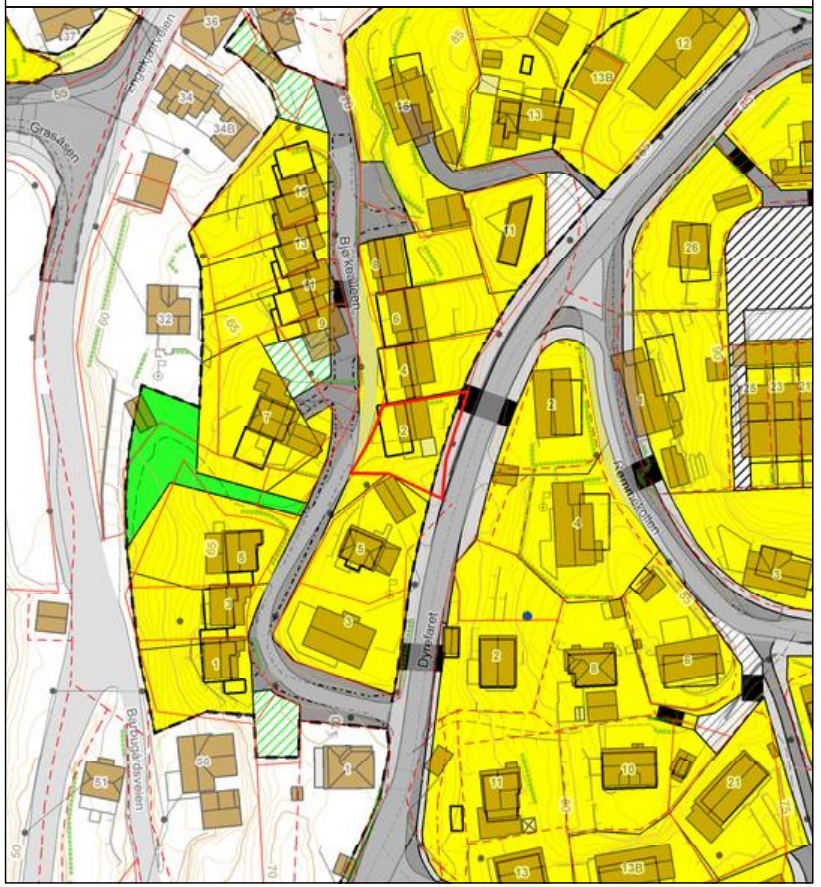
Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-08-26

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Kommuneplan

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

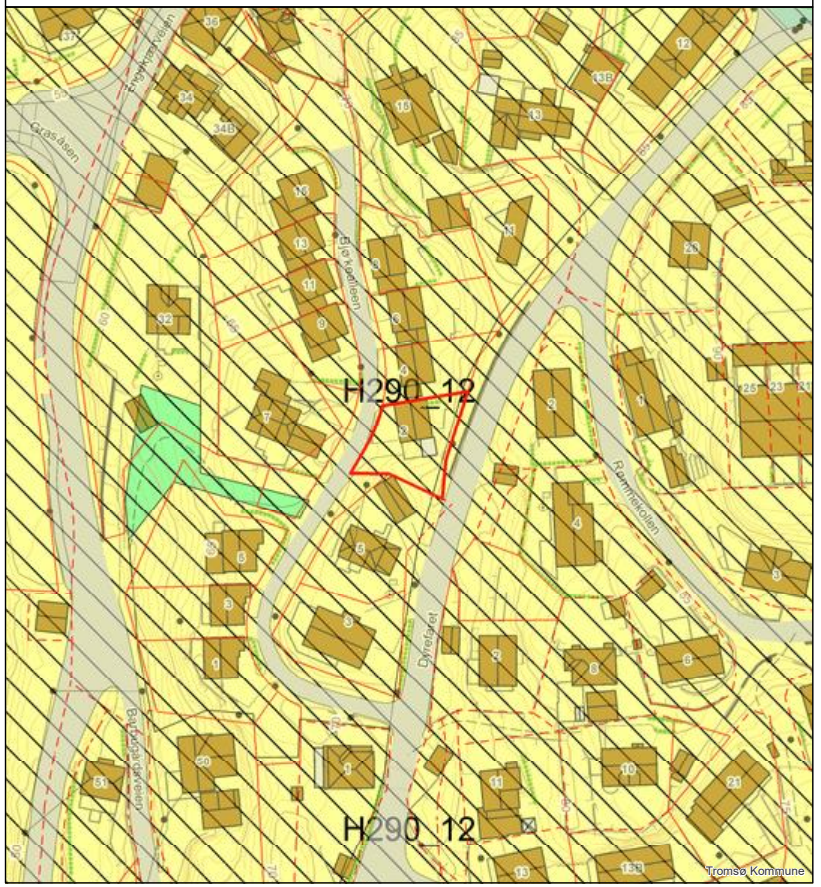
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-08-26

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

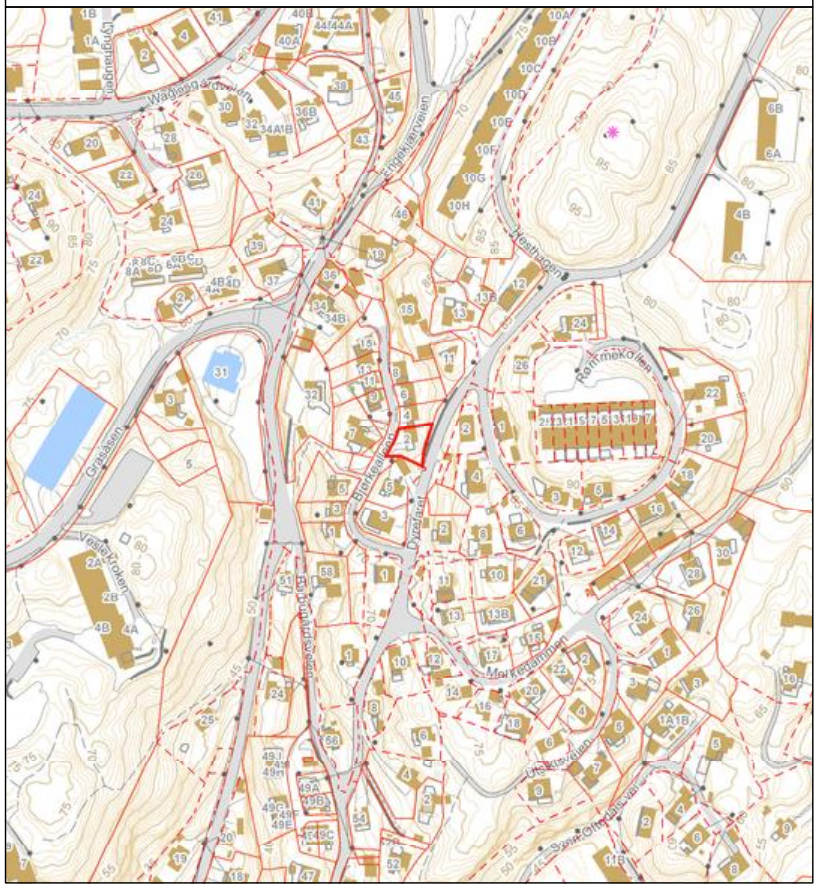
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-08-26



ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERING SAMT ENDRET REGULERING AV MELKEDAMMEN, ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen og villamessig, med unntak av de på planen viste rekkehus. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn en etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, takvinkelen må ikke overstige 34 °, og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 3

Der terrenget gir anledning til det kan underetasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Garasjene skal fortrinnsvis legges i underetasje, eller hvor dette ikke er mulig, som tilbygg til våningshus. Garasjeanlegg kan oppføres der slike er vist på planen. På egen grunn skal det være parkeringsplass for minst 2 biler.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

---ooOoo---

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "ENGEKJÆRDALEN" I ARENDAL KOMMUNE, 10.6.81

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes til formål som angitt på planen.

§ 2

Det regulerte boligareal forutsettes delt i tomter for småhus eller rekkehus, med tilhørende fellesarealer.

§ 3

Justering (mindre vesentlige endringer) av reguleringsplanen kan foretas av Arendal bygningsråd, senest i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Endringene må være innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/2076/0

Bruksnavn	BJØRKEALLEEN	Beregnet areal	385.7
Etablert dato	24.01.1983	Historisk oppgitt areal	386.1
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LIGAYA ANIRO LANDA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
EIVIN LANDA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	24.01.1983			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	03.03.1997	385.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300084336	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300084336: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	134.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	134.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.10.1982	09.10.2009
FA - Ferdigattest	25.05.1983	09.10.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	134.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	78.0	0.0	78.0	23.0
H01	1	56.0	0.0	56.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bjørkealleen	2		4844 ARENDAL

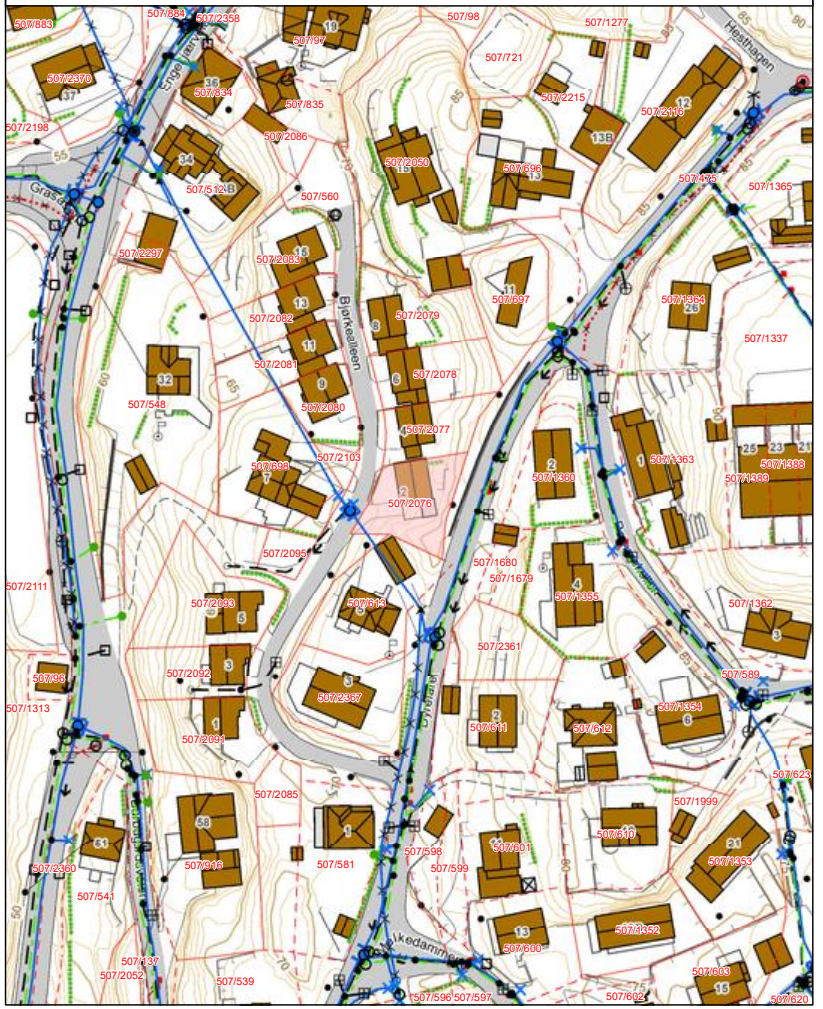
Ledningskart

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 386 m□
Dato: 2025-08-26

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

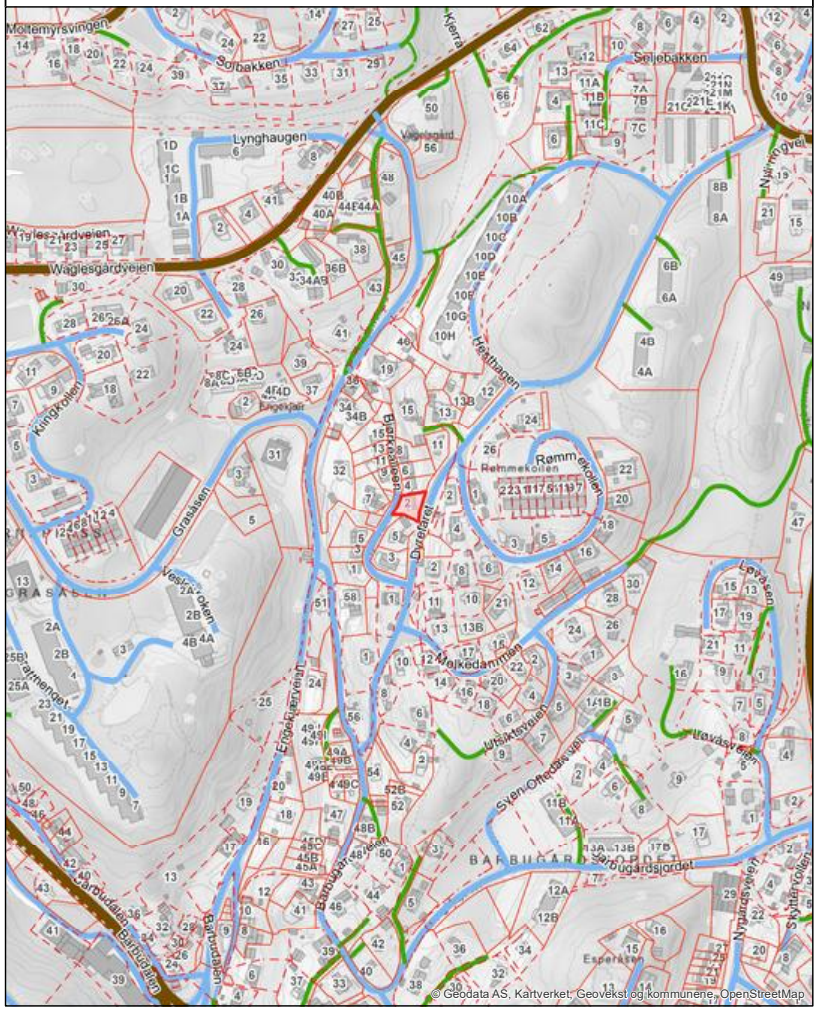
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2076/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 386 m□
Dato: 2025-08-26

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 26.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	2076	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkealleen 2, 4844 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	3 132,16 kr
Sum	**3 132,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Mini Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr Mini	25%	1 stk	1686.56	1/1	0 %	1 686,56 kr
					Sum	**3 132,14 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

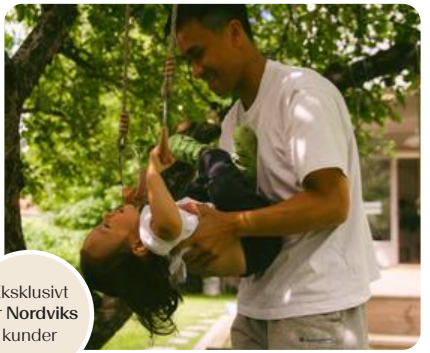
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 39-0144/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørkealleen 2 4844 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 507, bnr 2076 (ideell andel 1/1) / Gnr 507, bnr 2085 (ideell andel 1/11) / Gnr 507, bnr 2086 (ideell andel 1/11) / Gnr 507, bnr 2095 (ideell andel 1/11) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no