



aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 490,-
Total ink omk.: Kr 4 357 490,-
Selger: Ole Thomas Johansen
Anna Peszek

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 201/307 kvm
Tomtstr.: 1459.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 432, bnr. 163
Oppdragsnr.: 1409240403

Innholdsrik enebolig med garasje og stor redskapsbu på solrik tomt.

Innholdsrik enebolig på solrik og pent opparbeidet tomt beliggende i populært, barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det ca. 3 km til Arendal sentrum. Rett ved eiendommen ligger Strømmen oppvekstsenter samt SFO. Strømmen skole har klassetrinn opp til 7 klasse. Nærhet til flotte turområder, Åsbieskogen og Solborgvann, Bjønnes stadion.
Boligen går over 3 plan og inneholder bla.: 4 soverom og 2 bad.

I tillegg er det oppført garasje med innredet loft samt stor redskapsbu i hagen.

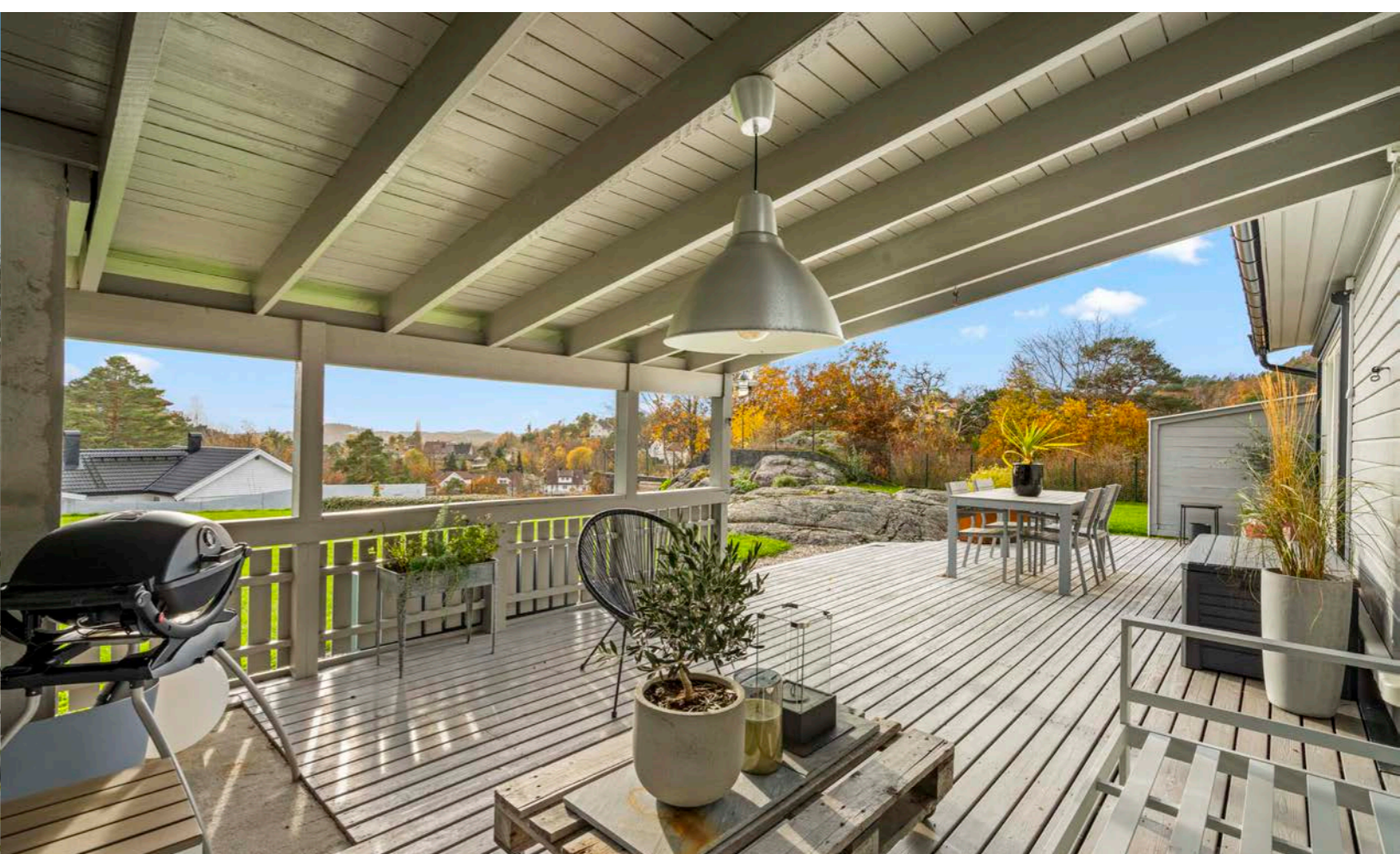
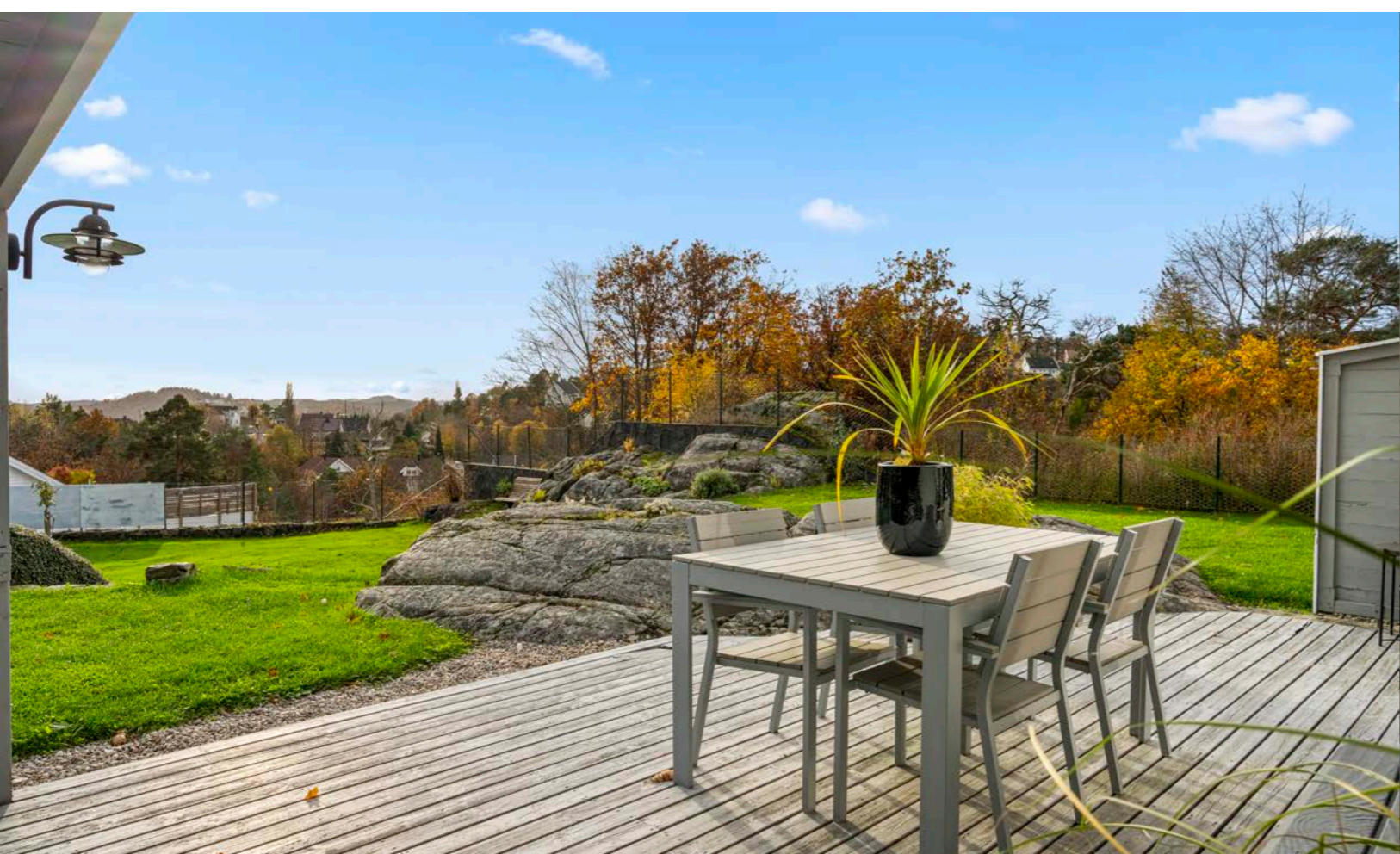


Innhold

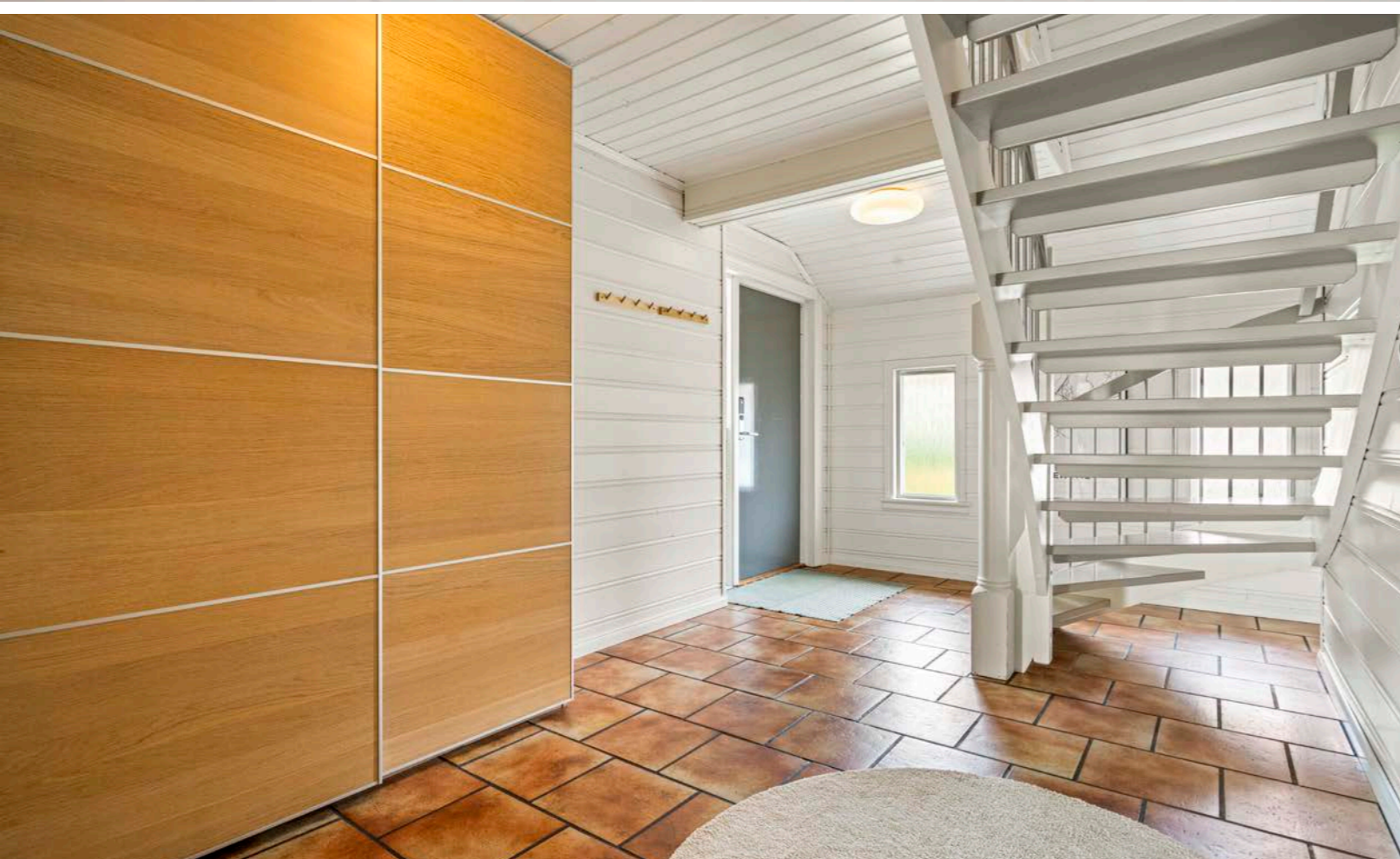
Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	105

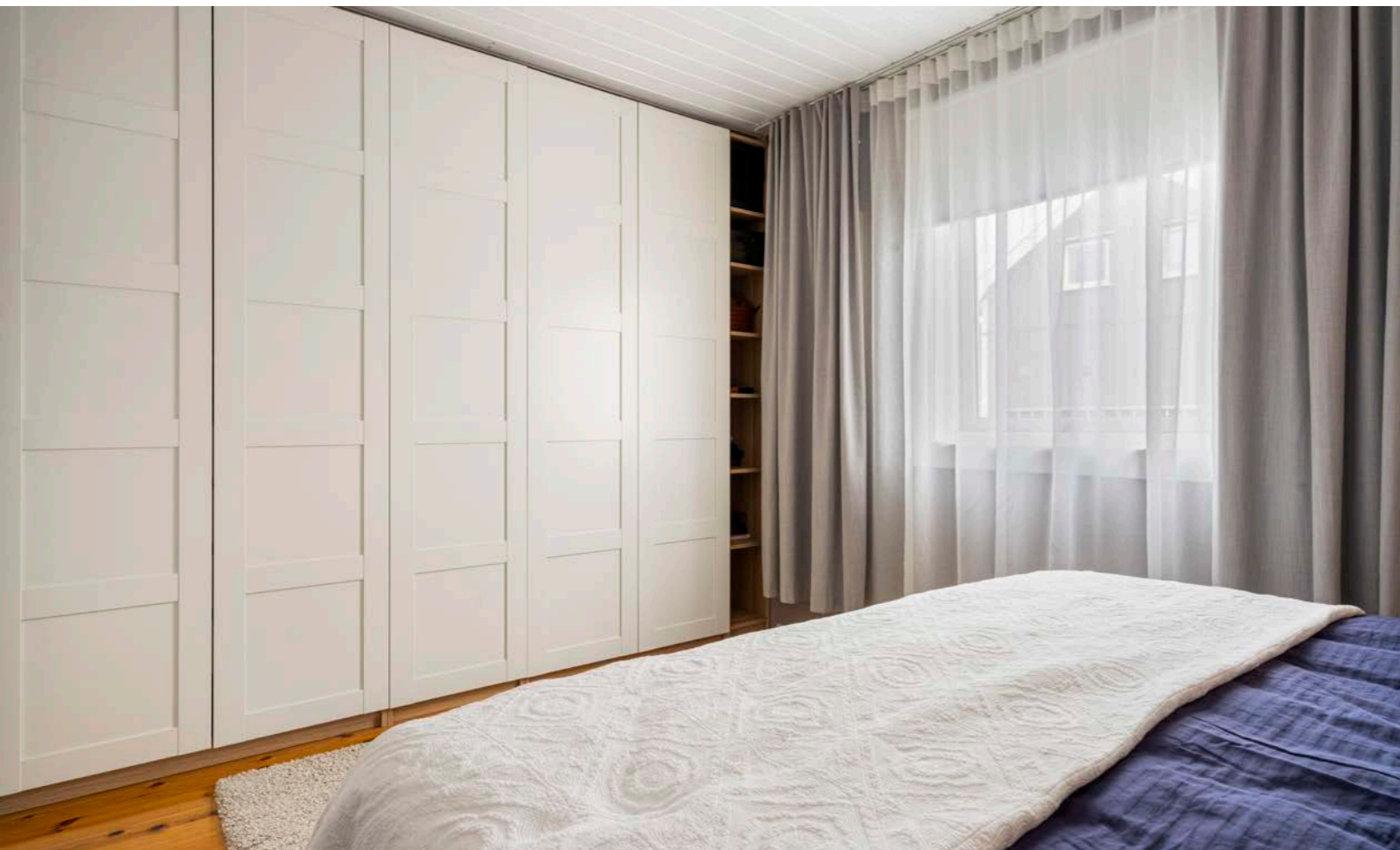
Hovedetasje











1. etasje



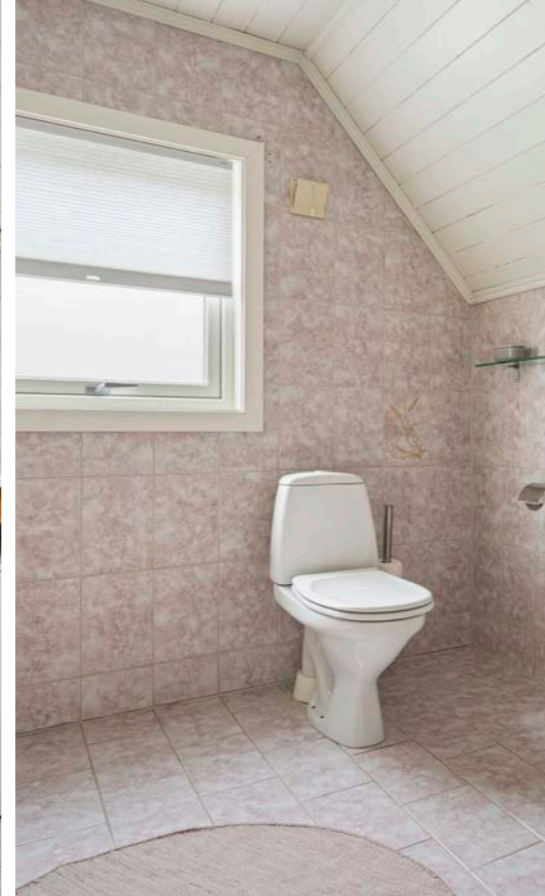
Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

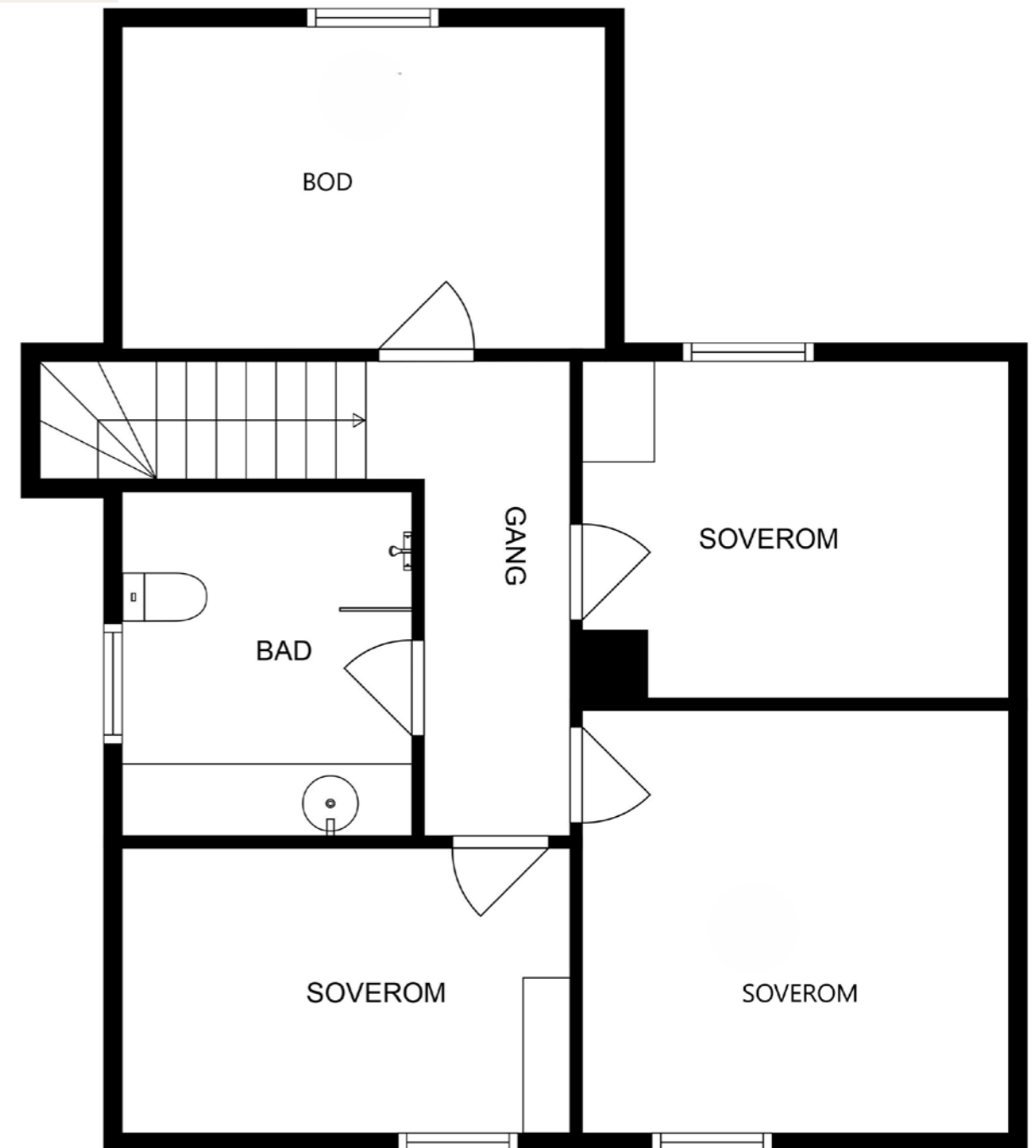
2.Etasje







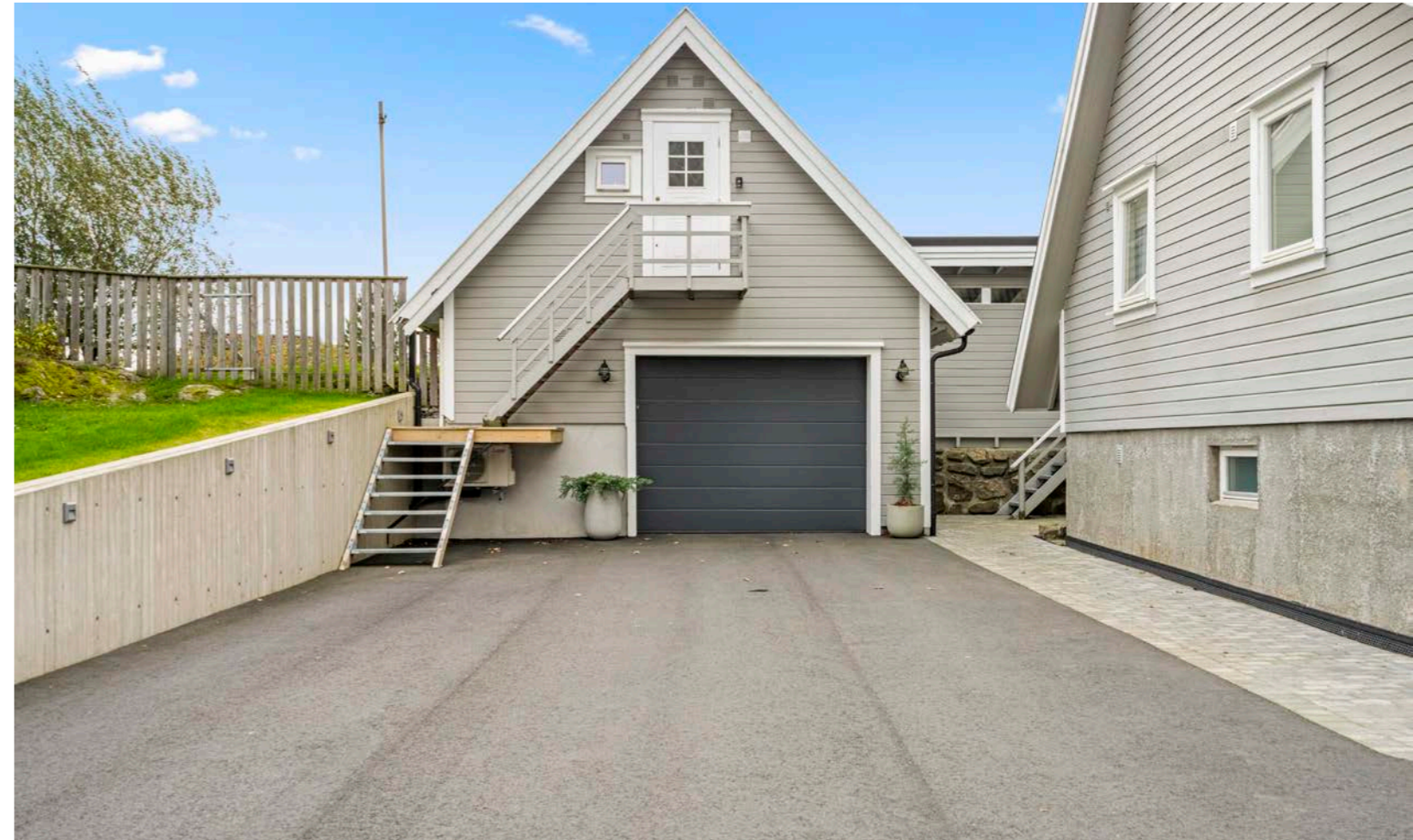
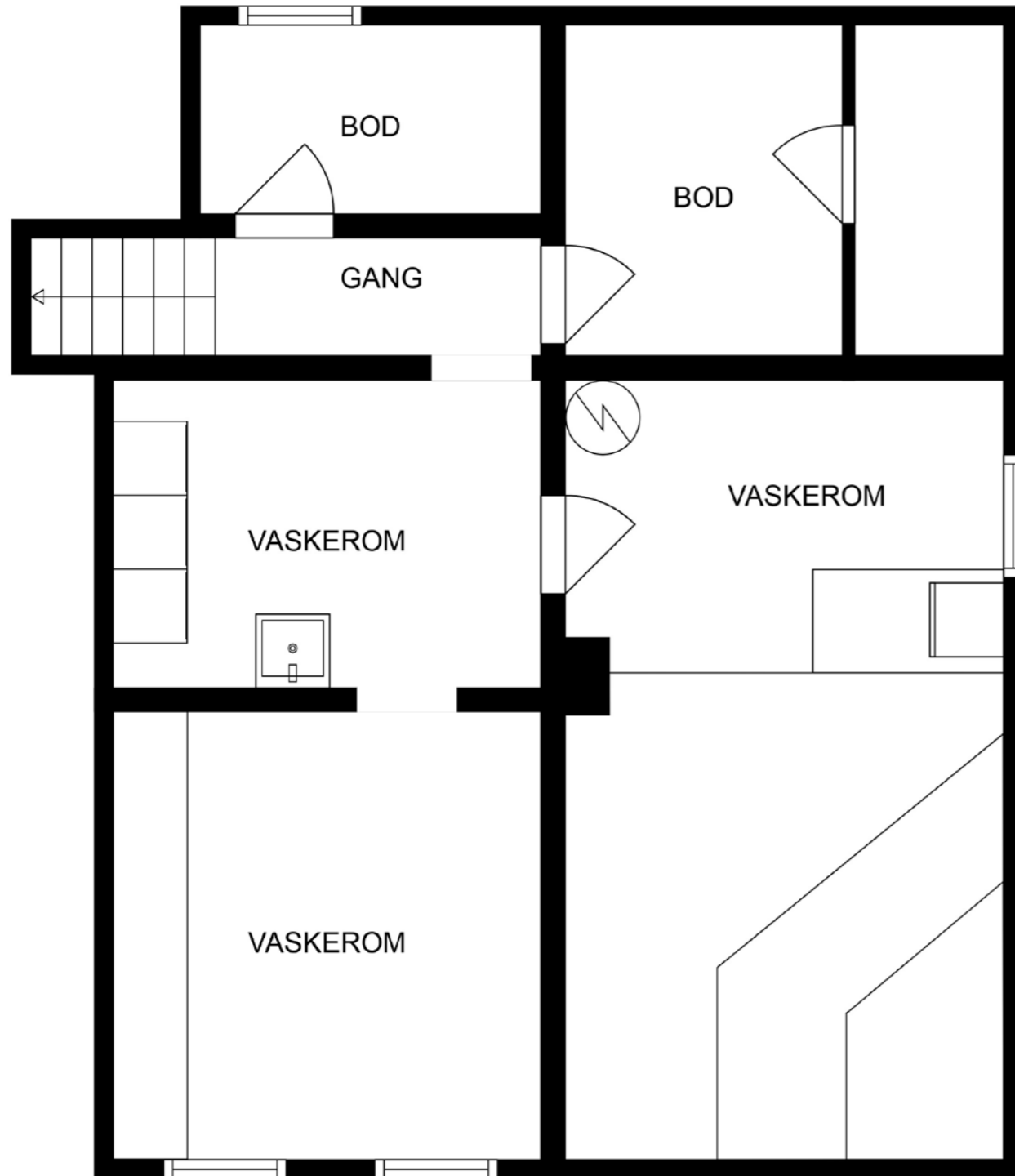
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



1. etasje



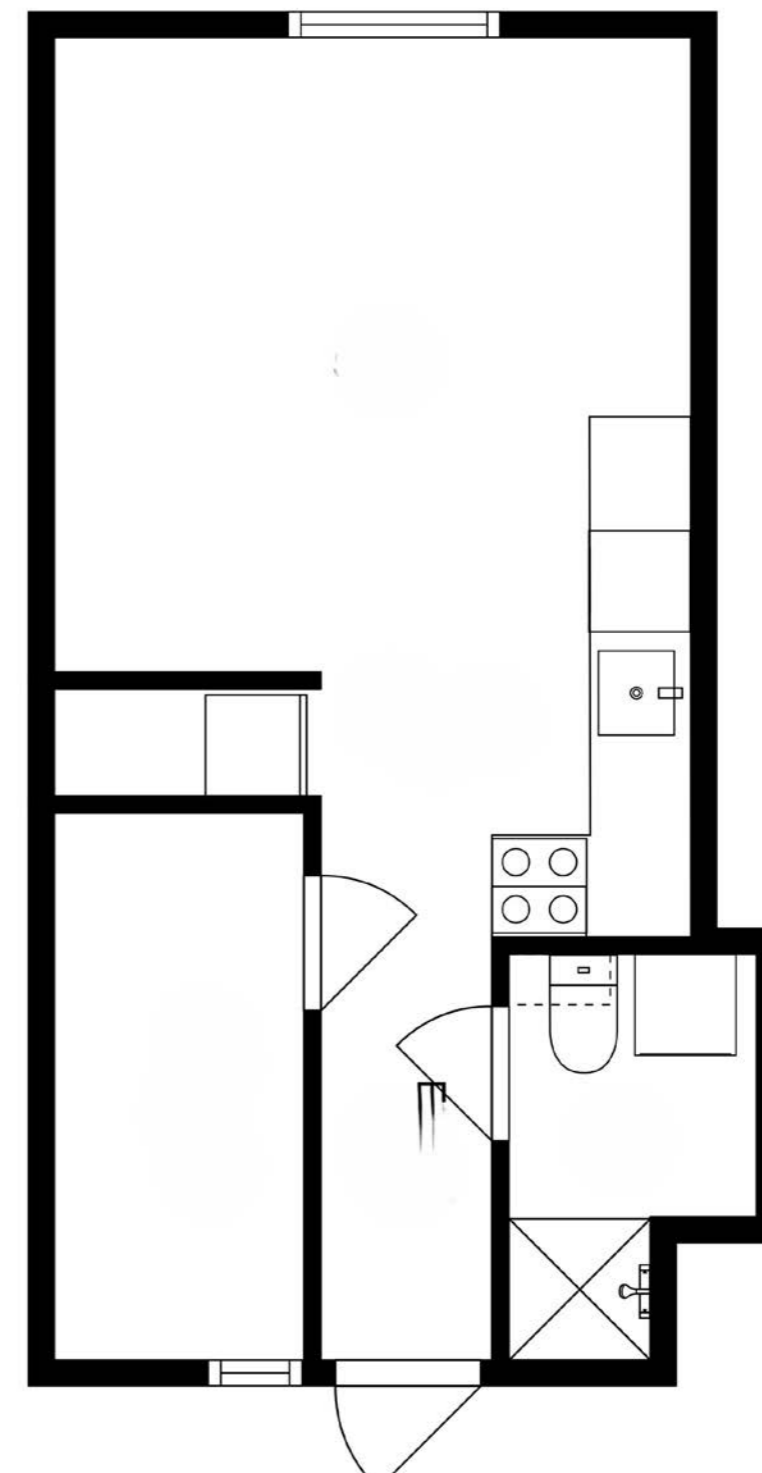
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Garasje

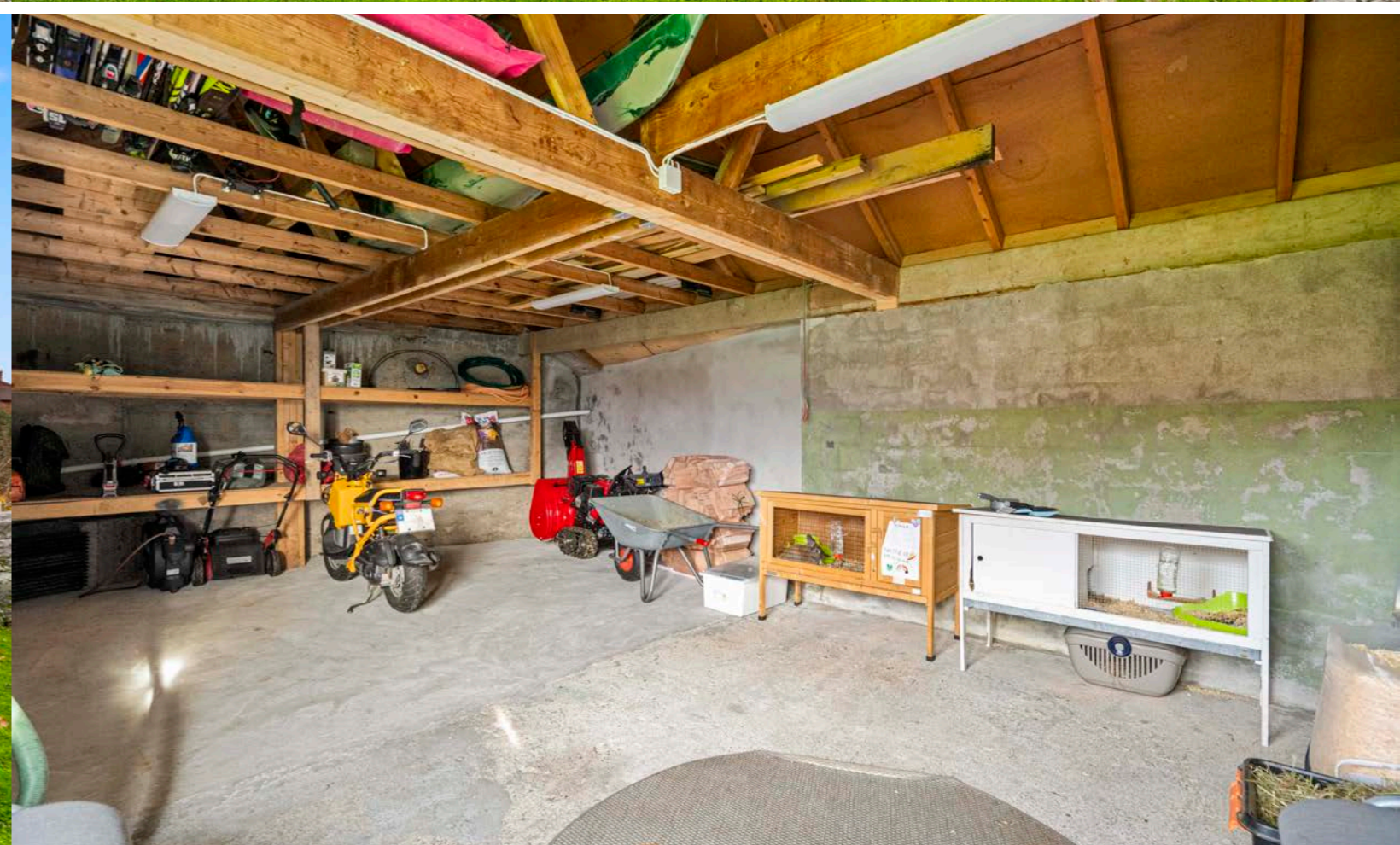




1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 106 m²

BRA totalt: 307 m²

TBA: 46 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang, yttergang, vaskerom, trimrom, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 111 m² Gang, trappenedgang, bad, soverom, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, bad, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m² Terrasse

1. etasje

36 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasjeplass.

2. etasje

BRA-e: 18 m² Innredet med: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken. (Er ikke godkjent som hybel eller til varig opphold)

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 201m².

P-rom = 192m².

S-rom = 9m².

Deler av U- etasjen til boligen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

deler av 2.etg til garasjen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1459.9 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Enebolig beliggende ca 3 km fra Arendal sentrum i etablert, barnevennlig område med kort vei til Strømmen oppvekstsenter samt SFO. Strømmen skole har klassetrinn opp til 7 klasse. Populært boligområde med nærhet til flotte turområder rundt Åsbieskogen og Solborgvann, Bjonnes stadion

Adkomst

Kjør fra sentrum og opp Vesterveien, RV420. Ta forbi Maxis og videre til rundkjøringen i Strømmen. Ta så til høyre inn Rykeneveien og første vei til høyre. Opp bakken og første vei til venstre rett før Strømmen skole. Eiendommen ligger på venstre side!
Velkommen til Lille Strømsbuvei 14!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Sitat fra lokalkjent: "Hyggelige naboer, lite trafikk, barn som leker, kort avstand til skole, barnehage, kjøpesenter og tursti. Koselig atmosfære."

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn 0.3 km

Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn 0.4 km

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn 2.3 km

Skole:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser 0.4 km

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser 2.6 km

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser 2.8 km

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser 3.2 km

Fritid:

Strømmen skole, Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.1 km

Bieveien balløkke/skileik, Ballspill 0.7 km

Arendal Sport og Fitnesssenter 5 min med bil

MOVA Arendal Sentrum 6 min med bil.

Skolekrets

Strømmen

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Strømmen vest, Linje 102, 120 0.5 km

Tog:

Arendal stasjon, Linje R50 4 km

Flyplass:

Kristiansand Kjevik 49 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.10.2024 av Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Lekkasje sluk dusjsone bad 2. etg. Baderom må pusses opp.

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

Svar:Ja. Beskrivelse: Noe flass i maling her og der.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: hagebod/redskapsbod, har vært mus her.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Montert spotter i stuetaket. Montert spotter/ utelys i mur innkjørsel.

Pkt.12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
Svar: Ja. Beskrivelse El-kontroll/internkontroll utført desember 2024 av Nedig.

Pkt.16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Byttet tak 2020. Egeninnsats.

Innhold

U- etasjen Gang, yttergang, vaskerom, trimrom, 2 boder. Terrasse.

1. etasje Gang, trappenedgang, bad, soverom, stue, kjøkken. Terrasse.
2. etasje Gang, bad, 3 soverom.

Garasje med innredet 2.etg.
Stort Uthus/redskapsbod i hagen.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:
*Terrengforhold: Terrengtet er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Anbefalt tiltak: Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

*Drenering og fuktsikring: Grunnmursplate montert på 3 av tilbakefylte vegger, ingen plate side syd.
Anbefalt tiltak: Dreneringen må pga. fukt i U-etasjen holdes under oppsikt.

*Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) Inne i utvendig bodrom syd med liten høyde er det målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Dette gjelder også innvendig bod syd og i ytterganger. Er relatert til utvendig drenering. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

*Bad 1. etasje (Renovert ca.2005): Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking utført bak rør i dusjen.

*Vaskerom U- etasjen: Her må en være obs på gulv som ikke er vanntett mot tilliggende rom. Utlufting må også utbedres.

*Innvendige trapper: Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp av enkel type, små inntrinn, bratt stigning. Liten høyde i bunnen av løpet og manglende rekkverk.

*Ildsteder og skorsteiner:
Ildsteder: Vedovn i 1. etasje. Skorsteiner inne i huset pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

*Radon:
Radonmåling er ikke utført. Standarden gir

automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Forhold som har fått TG3:
*Bad 2. etasje, (Bad i fra 1996): Eventuelt membran er nå gått ut på dato, lekker i følge eier ved sluk. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, blandebatteri til dusjen er avstengt. Rommet har kun vært i bruk som WC de senere år. Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering. Rommet trenger nå oppgradering før videre bruk.

Takstmannens konklusjon:
Enebolig med tilhørende garasje og bu beliggende på en sentral tomt. Det er over den senere tid foretatt påbygging og oppgradering både utvendig og innvendig. Videre utvendig mht. vedlikehold er det å holde dreneringen under oppsikt. Innvendig er det kommentarer til vaskerom i U- etasjen og bad i 2. etasjen som først står for tur. Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

* El-kontroll/internkontroll utført desember 2024 av Nedig. Ta kontakt med megler for sluttrapport.
* Byttet tak på bolig i 2020/21.
* Asfaltert og sprengt vekk fjell ved innkjørsel. 2020/2021.
* 2 stk. varmpumper i fra 2023, en til boligen og en i 2.etg i garasjen.

Modernisert/Påkostet år
2020/2024

Parkering

Parkering på egen grunn til flere biler. Garasjeplass til en bil.

Forsikringselskap
IF

Polisenummer
4739881

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 32 761

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 116

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 797 100

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 028 979

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 432, bruksnummer 163 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/432/163:

13.08.1954 - Dokumentnr: 2118 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.11.1966 - Dokumentnr: 3920 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:311

21.10.1953 - Dokumentnr: 2741 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:432 Bnr:1

UTGÅTT HOVEDBRUK: GNR 32 BNR 1

14.01.2010 - Dokumentnr: 29219 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0906 Gnr:432 Bnr:311

01.01.2020 - Dokumentnr: 996197 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:432 Bnr:163

20.03.1964 - Dokumentnr: 1054 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:432 Bnr:173

nær felles grense.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke, men godkjente tegninger foreligger.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Ligger i uregulert område.

Eiendommen følger kommuneplan 2023–2033 med formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
106 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 490 (Omkostninger totalt)
122 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 372 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 375 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Dronefoto
3 800 Garantipremie/inneståelse
18 750 Markedspakke
4 750 Oppgjørsvederlag
3 489 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 900 Tilretteleggingsgebyr, trekt fra dronefoto
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 064

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Håkon Olsen
Eiendomsmeglerfullmektig
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

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

Salgsoppgavedato

20.12.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal

Gnr: 432 Bnr: 163



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



Erik Sørensen AS

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

Rapport kode: 460112

Opprettet: 24.10.2024

Utskrift: 09.12.2024



Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen. Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023. Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse. Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt. Taktekking er inspisert i fra bakkenivå. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde. Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering:

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



TG 3
1 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

225 000,-

Estimerte kostnader på TG3 225 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje og bu beliggende på en sentral tomt. Det er over den senere tid foretatt påbygging og oppgradering både utvendig og innvendig. Videre utvendig mht. vedlikehold er det å holde dreneringen under oppsikt. Innvendig er det kommentarer til vaskerom i U- etasjen og bad i 2. etasjen som først står for tur. Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent		
Rekvirent:	Eier	Rekvirent dato:
Besiktigelse		
Til stede:	Ole Thomas Johansen	Besiktigelsesdato:

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger		
Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	432	163
Adresse:	Lille Strømsbu vei 14, 4839 Arendal	
Kommune:	Arendal	
Eieropplysninger		
Hjemmelshaver(e):	Anna Peszek Ole Thomas Johansen	

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	1 459,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1958	1996	Tilbygg.

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasst balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	39	10
1. etasje	111	36
2. etasje	51	
Sum:	201	46
Sum BRA:	201	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, yttergang, vaskerom, trimrom, 2 boder. TBA: Terrasse.
1. etasje	BRA-i: Gang, trappenedgang, bad, soverom, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 3 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	40
2. etasje	18
Sum:	58
Sum BRA:	58

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.
2. etasje	BRA-e: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	48
Sum BRA:	48

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 201m².

P-rom = 192m².

S-rom = 9m².

Deler av U- etasjen til boligen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bad og soverom er ikke tatt med i arealmålene til garasjen pga. manglende takhøyde.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, er av nyere dato, alder ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av betong på den opprinnelige delen og Leca på tilbygg. Deler av mur står ann rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på 3 av tilbakefylte vegger, ingen plate side syd.

Anbefalt tiltak:

Dreneringen må pga. fukt i U-etasje holdes under oppsikt.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

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

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side nord-vest U- etasje virker ok. Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd 1. etasje. Rekkverk burde vært med 1m høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2x6", kun tilgang til konstruksjonen på den opprinnelige delen. Isolasjon lagt ut. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2020/21.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Inne i utvendig bodrom syd med liten høyde er det målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Dette gjelder også innvendig bod syd og i ytterganger. Er relatert til utvendig drenering. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renoverert ca. 05.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulv er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen, hvor det er terskel.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk inne i dusjen. Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden på membran er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar og dusjnisje.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

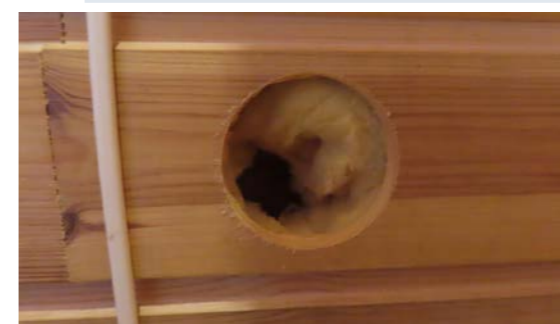
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking utført bak rør i dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv og alder på membran.

Bilder



Hulltaking.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 96.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser hvor flere har liten limdekning. Gulv har fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt membran er nå gått ut på dato, lekker i følge eier ved sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, blandebatteri til dusjen er avstengt. Rommet har kun vært i bruk som WC de senere år.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger nå oppgradering før videre bruk.

Estimert kostnad:

225 000,-

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, har fall mot sluk. Mangler tett oppkant mot vegger.

Overflater - Vegger

Vegger er med noe mur og noe panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran er mht. alder gått ut på dato.

**Avløp og vannrør**

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

Ventilasjon

Ventil montert i yttervegg, skal vært mekanisk avtrekk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulv ved vegg nord og i bunnen av nevnte vegg, er relatert til utvendig drenering.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på gulv som ikke er vanntett mot tilliggende rom. Utlufting må også utbedres.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca. 2011.

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang U- etasje er 12mm.
Høydeavvik i bod øst er 8mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 7mm.
Høydeavvik i gang 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 7mm.
Høydeavvik i soverom nord-vest 2. etasje er 11mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp av enkel type, små inntrekk, bratt stigning. Liten høyde i bunnen av løpet og manglende rekkverk.

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedovn i 1. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft på den opprinnelige delen som har lufting kun fra ventiler i gavler.

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Små vinduer i trimrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

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

Avløpsrør er i plast.

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2016 modell, 200 liter montert i bod syd.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom og i toppen av en del vinduer.



Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
2 stk. varmepumper i fra 2023, en til boligen og en til hybel i gangen.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 1996.

Grunnmur:

Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong 1. etasje og i tre til 2. etasje.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte side øst av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder. Mangler luftespalte i bunnen av vegger.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Vedovn med pipe montert i 1. etasje.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein i fra 1996. Undertak består av bord/plater. Vannbord side vest ende nord dekker lite ut over stein.

Bad:

Gulvet er med beleg, har tett oppkant mot vegger. Gulv har fall mot sluk. Veggene er med plater og noe panel. EL. vifte montert i yttervegg. Enkel standard på baderomsinnredning som består av klosett og dusjløsning. Det ble ikke registrert fukt ved befarig.

Kjøkken:

Gulvet er med beleg og veggene er med panel. Enkel standard på kjøkkeninnredning, har normal grad av slitasje. Det ble ikke registrert fukt ved befaringen.

Leilighet er ikke søkt godkjent. Her må en være obs på kommentarer til manglende grunnmursplate side øst i 1. etasje.

**Frittstående byggverk Uthus**

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 1966+1996.

Grunnmur:

Mur er med sementblokker.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte side øst av grunnmur. Ingen plater montert side nord.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder. Mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler som kun er delvis kryssavstivet.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av plater og bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

BeskrivelseSikringskap montert ved topp av trapp til U- etasjen på vegg syd.
Hovedsikring 56 ampere, 12 kurser.

Undertegnede taksmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1996	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2022	Spotter stue.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

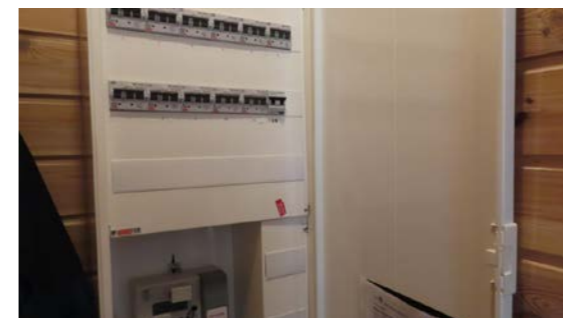
Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Lille Strømsbu vei 14

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 163

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningsakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Hybel over garasje er ikke søkt godkjent.

Signatur

Signatur

Rykene - 09.12.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240403	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Peszek	Ole Thomas Johansen
Gateadresse	
Lille Strømsbuvei 14	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4839
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	4739881

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje sluk dusjsone bad 2. etg. Baderom må pusses opp.

Initialer selger: AP, OTJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Document reference: 1409240403

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1409240403

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Peszek	ed8350e1574ff816da82c67 66fc79ac2974cbe78	04.12.2024 15:14:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

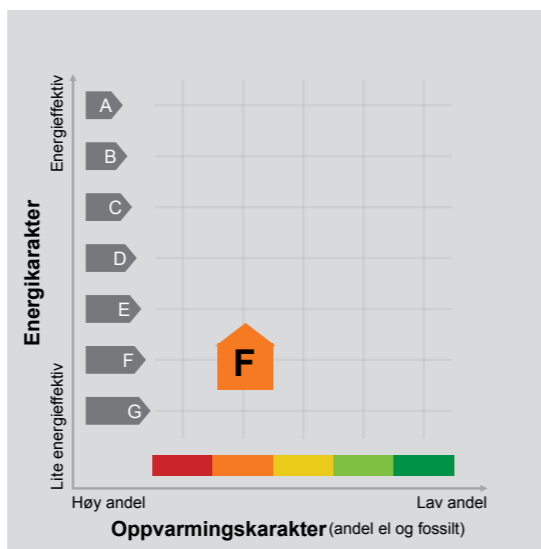
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Thomas Johansen	79ac9a0477de36c61499e71 4f6008ec9af179f3a	04.12.2024 08:40:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240403

Document reference: 1409240403

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

Adresse	Lille Strømsbuvei 14
Postnummer	4839
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	432
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167129420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61404
Dato	18.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolereres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Lille Strømsbuvei 14 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Strømmen vest Linje 102, 120	7 min	0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min	4 km
Kristiansand Kjevik	49 min	

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	6 min	0.4 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	5 min	2.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	6 min	2.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	7 min	3.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min	

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arenda...16 min

«Hyggelige naboer, lite trafikk, barn som leker, kort avstand til skole, barnehage, kjøpesenter og tursti. Koselig atmosfære =»



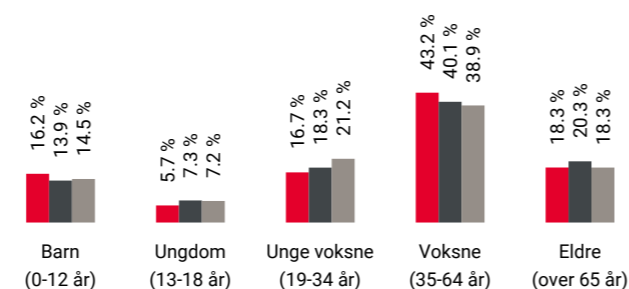
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	865	437
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min	0.4 km
Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min	2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	16 min
Rema 1000 Maxis	16 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

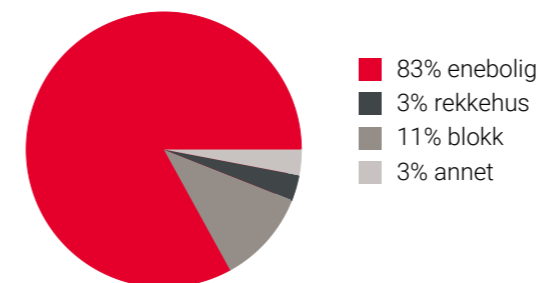
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Strømmen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 min	0.1 km
Bieveien balløkke/skileik Ballspill	10 min	0.7 km
Arendal Sport og Fitnessenter	5 min	
MOVA Arendal Sentrum	6 min	

Boligmasse



«Stille og rolig byggefelt nærme byen;»

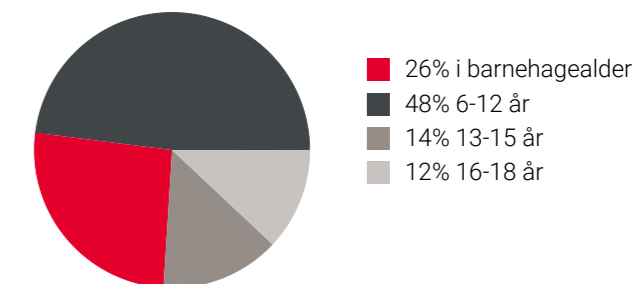
Sitat fra en lokalkjent



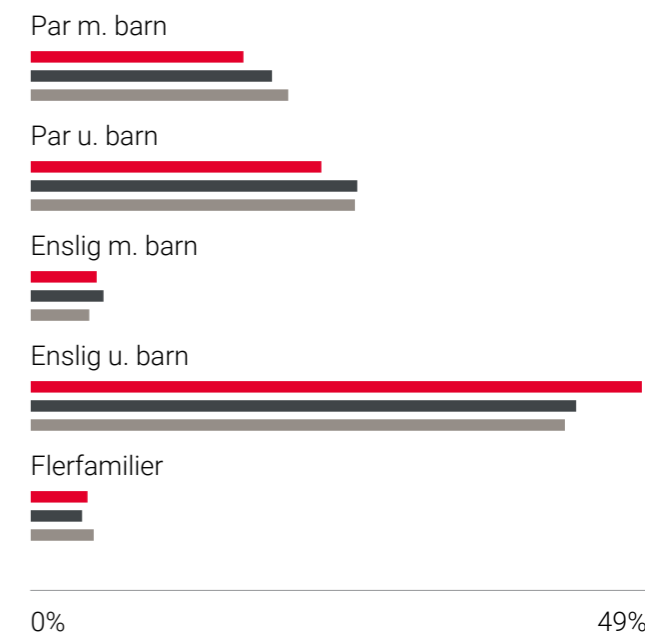
Varer/Tjenester

Maxis Senter	16 min
Vitusapotek Maxis	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

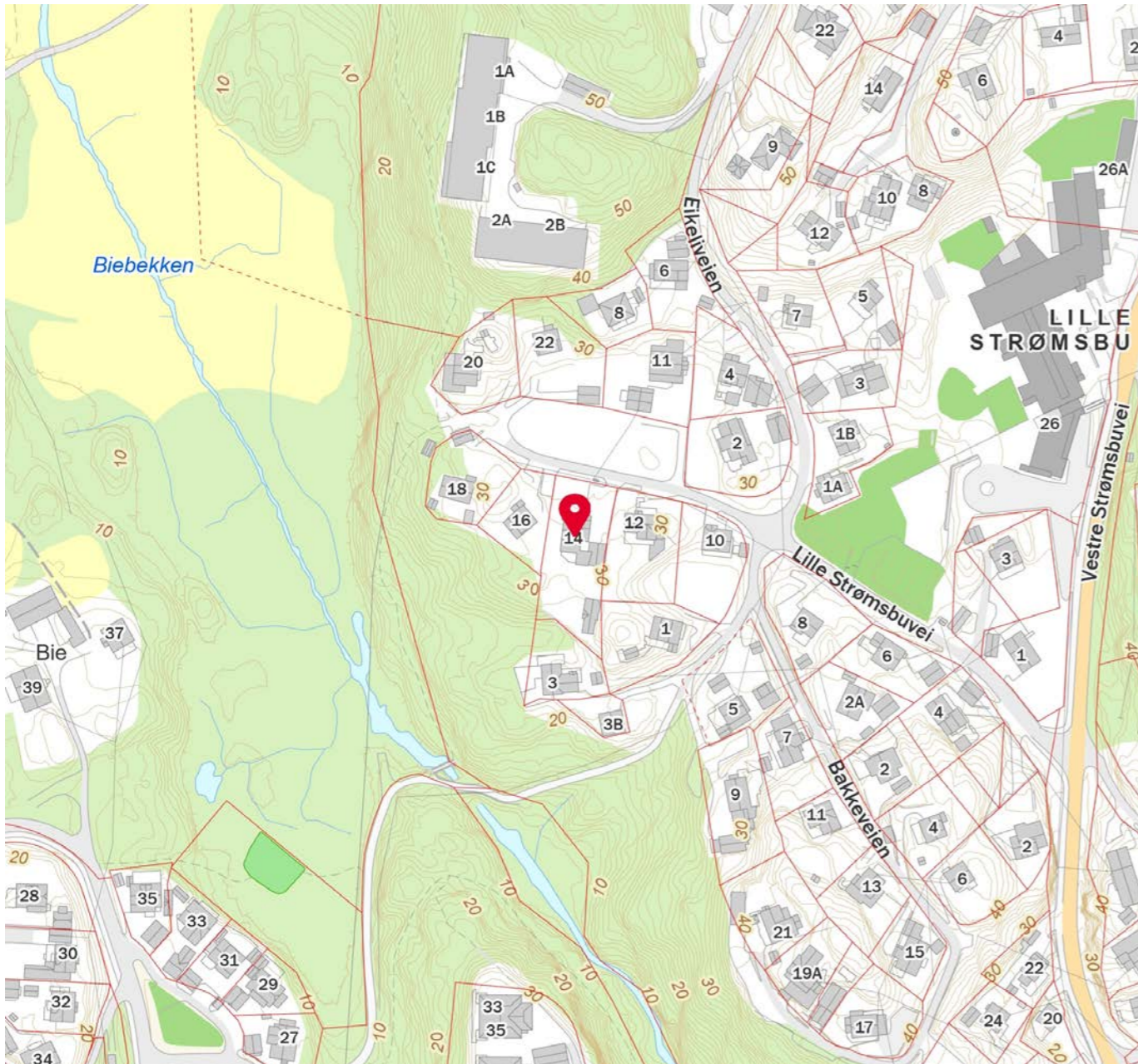
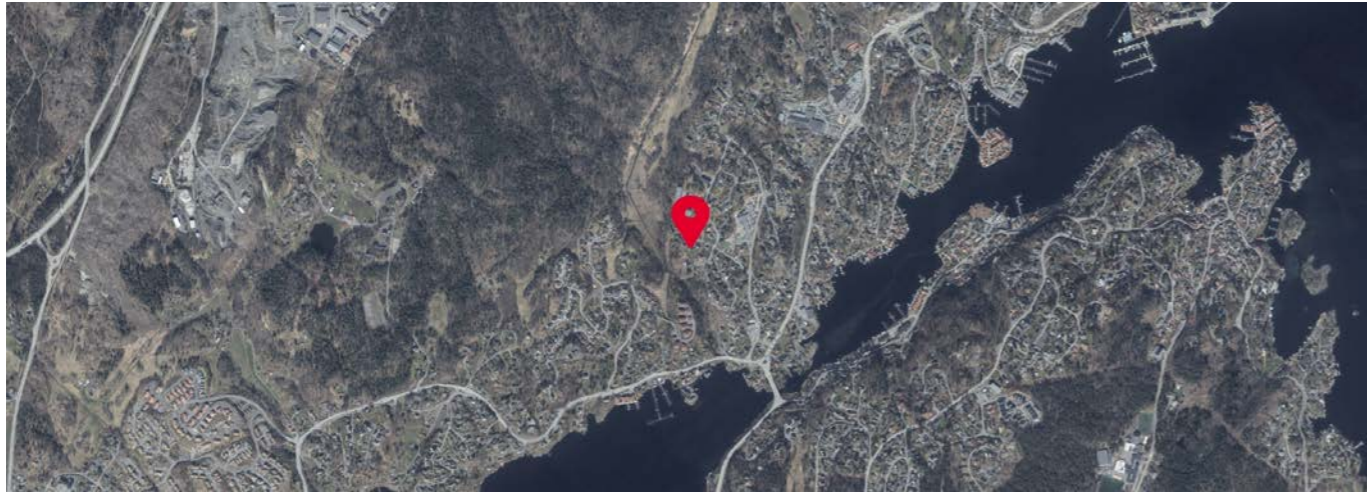


0% 49%

Strømmen
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	432	Bnr.:	163	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Lille Strømsbuvei 14					Dato:	18.10.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	432	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lille Strømsbuvei 14, 4839 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	3 212,76 kr
Sum	3 212,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	6 stk	1 445,58 kr	1/6	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	480 liter	24,09 kr	1/6	0 %	1 927,00 kr	1 927,00 kr
				Sum	3 372,58 kr	3 372,60 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

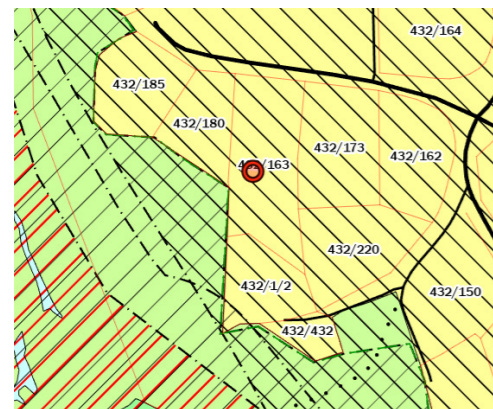
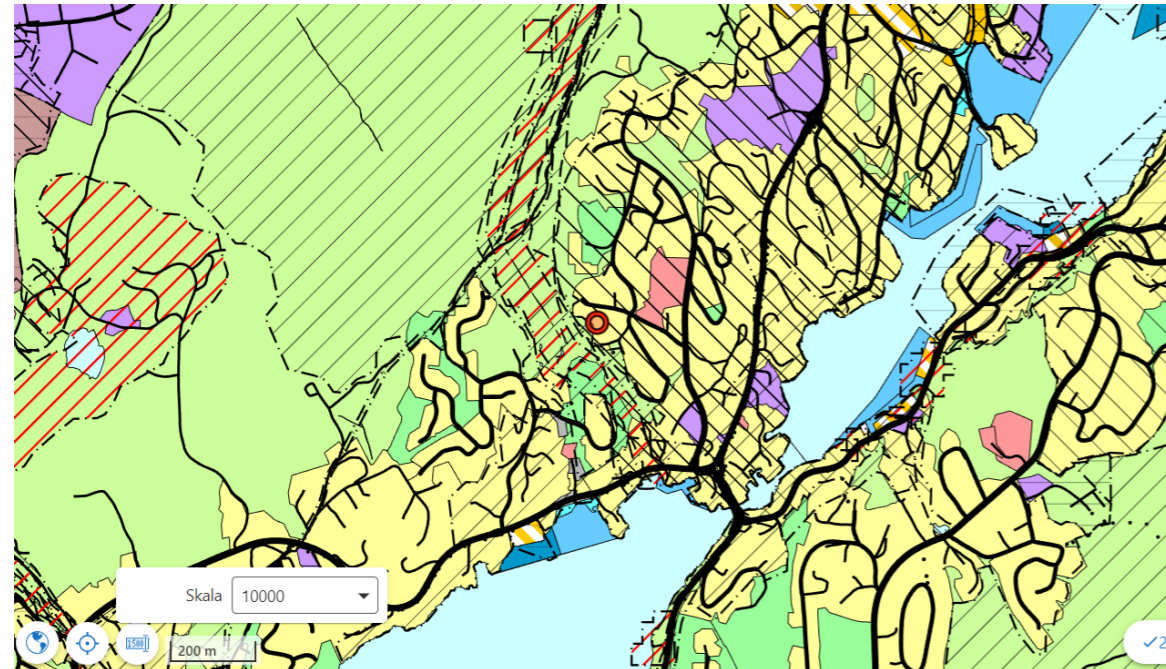


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	432	Bnr.:	163	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lille Strømsbuvei 14, 4839 Arendal					Dato:	18.10.2024 EM
Beregnet areal:	1459,9m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale 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



Kommunale eiendomsgebyr

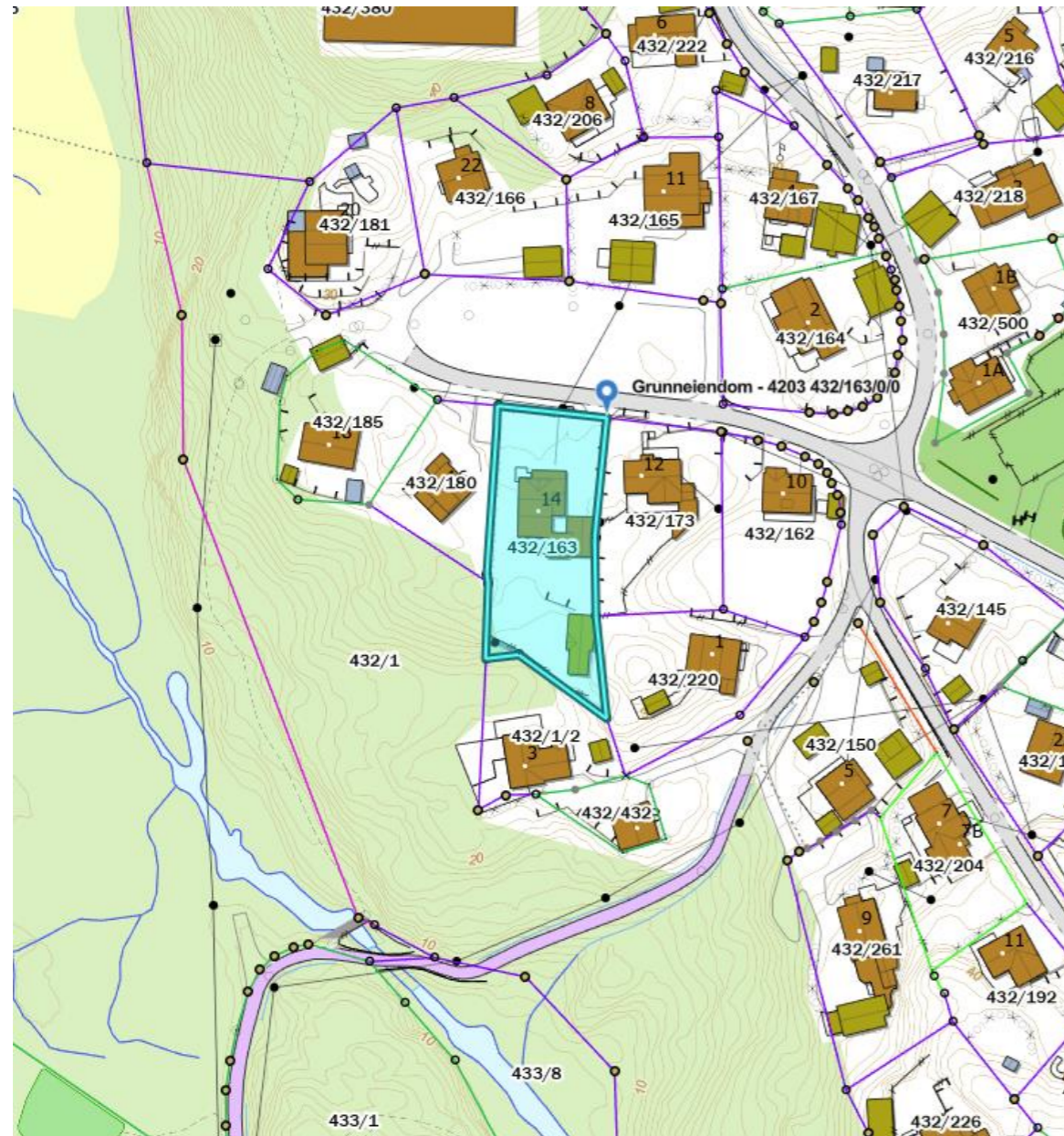
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 29 388,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 116,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

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

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
	 Sikre eiendomsgrenser  Usikre eiendomsgrenser	



Kartet er ikke målestokkholdig



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 432
 Bruksnummer: 163

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.10.2024 kl. 10:29
 Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FURULY
Etableringsdato: 21.10.1953
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 432 / 163 1 459,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280484	JOHANSEN OLE THOMAS		LILLE STRØMSBUVEI 14 4839 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		300586	PESZEK ANNA		LILLE STRØMSBUVEI 14 4839 ARENDAL	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478796	484797		1 459,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 432/163				
							Omnummerert fra:	0906 - 432/163				

18.10.2024 10:29

Side 2 av 7

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter			14.01.2010				Tinglyst		14.01.2010	0906mel		22.01.2010
Sammenslåing				09/7930			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0906 - 432/311		-465,1		
							Mottaker	0906 - 432/163		465,1		
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 432/163				smatmynd
Omnummerering							Omnummerert fra:	0920 - 32/163				
								Var 920 - 32/163/0/0				
Skylddeling			21.10.1953				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Skylddeling				PC/43			Avgiver	0920 - 32/1		-1 043		
							Mottaker	0920 - 32/163		1 043		

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lille Strømsbuvei	45600	14	Grunnkrets: 4201 Strømmen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4839 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6478783	484797	

18.10.2024 10:29

Side 3 av 7

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 129 420	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	260	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	260	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1958
Nord: 6478783 Øst: 484797	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	45			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

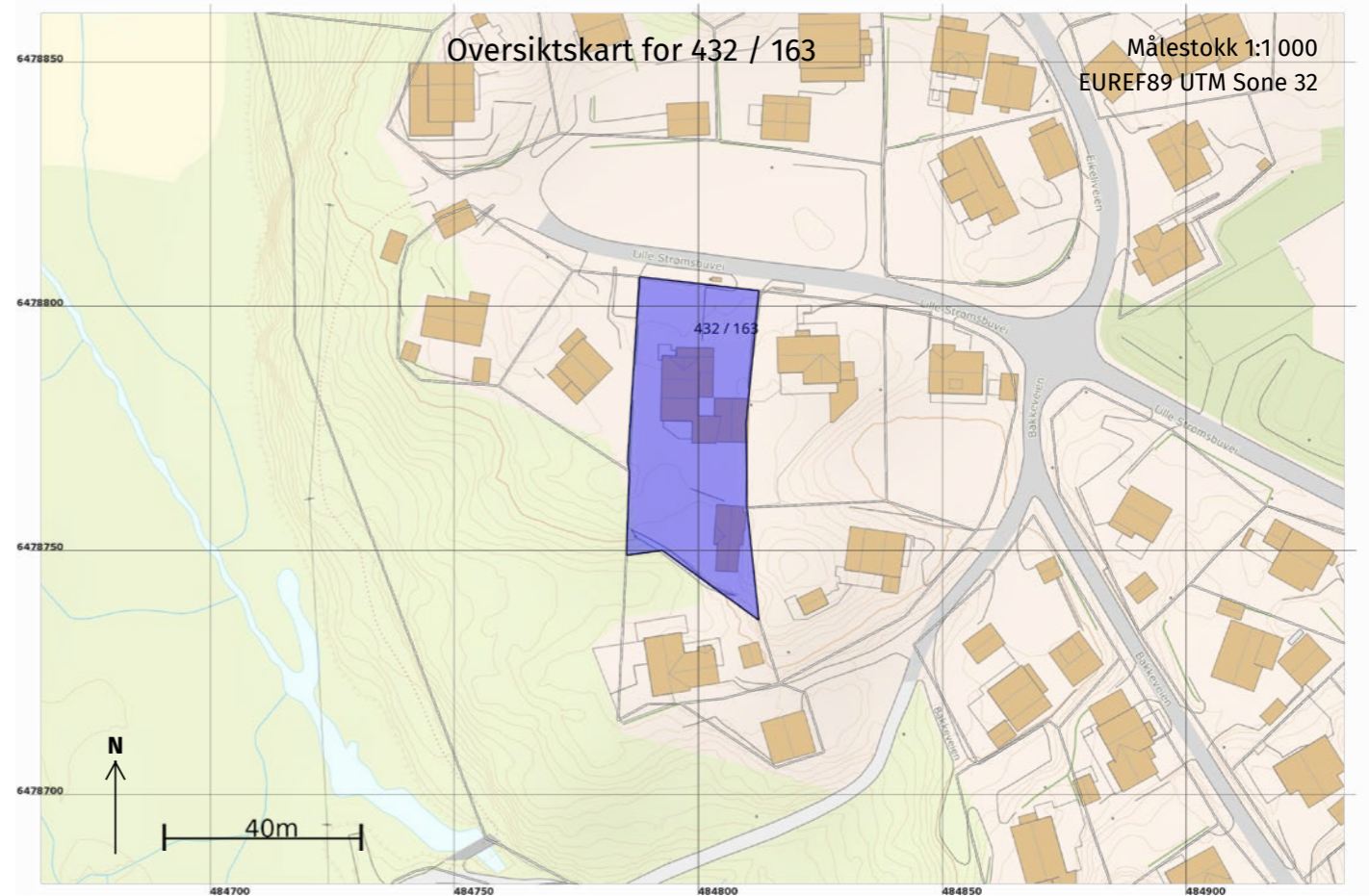
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	155	0	155	0	0	0	45	0
K01	0	45	0	45	0	0	0	0	0

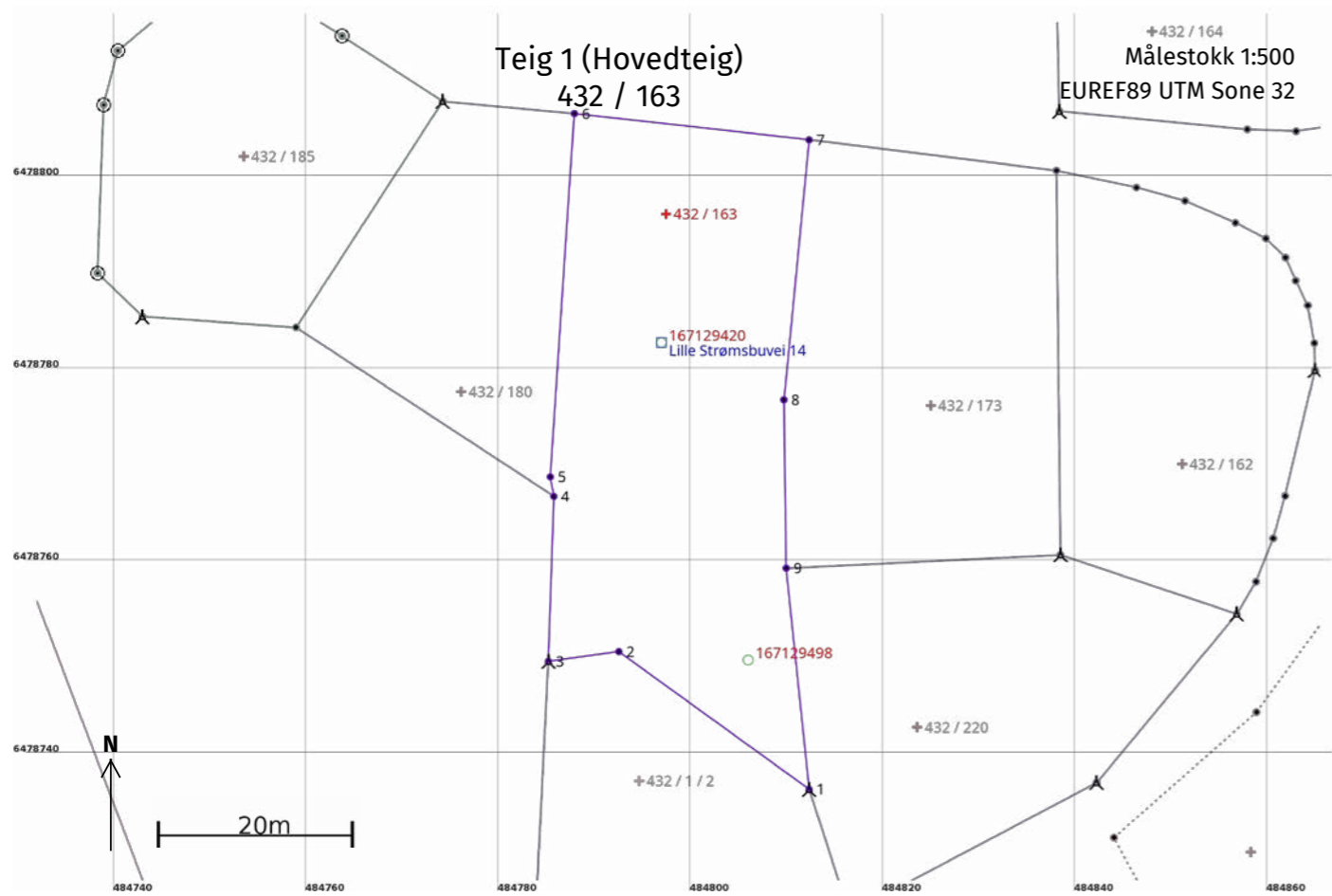
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
45600 Lille Strømsbuvei 14	H0101	Bolig	260	0		0	0	432/163	

Bygningsnr: 167 129 498	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6478750 Øst: 484806	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	40	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet	0	0			0	0	432/163	





18.10.2024 10:29

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 459,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6478796

Øst: 484797

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478736,60	484812,33	24,41	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6478750,90	484792,55	7,40	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6478749,89	484785,22	17,14	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6478767,02	484785,79	2,05	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6478769,04	484785,43	37,83	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6478806,79	484787,93	24,56	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6478804,06	484812,34	27,13	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6478777,06	484809,71	17,50	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
9	6478759,56	484809,95	23,08	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

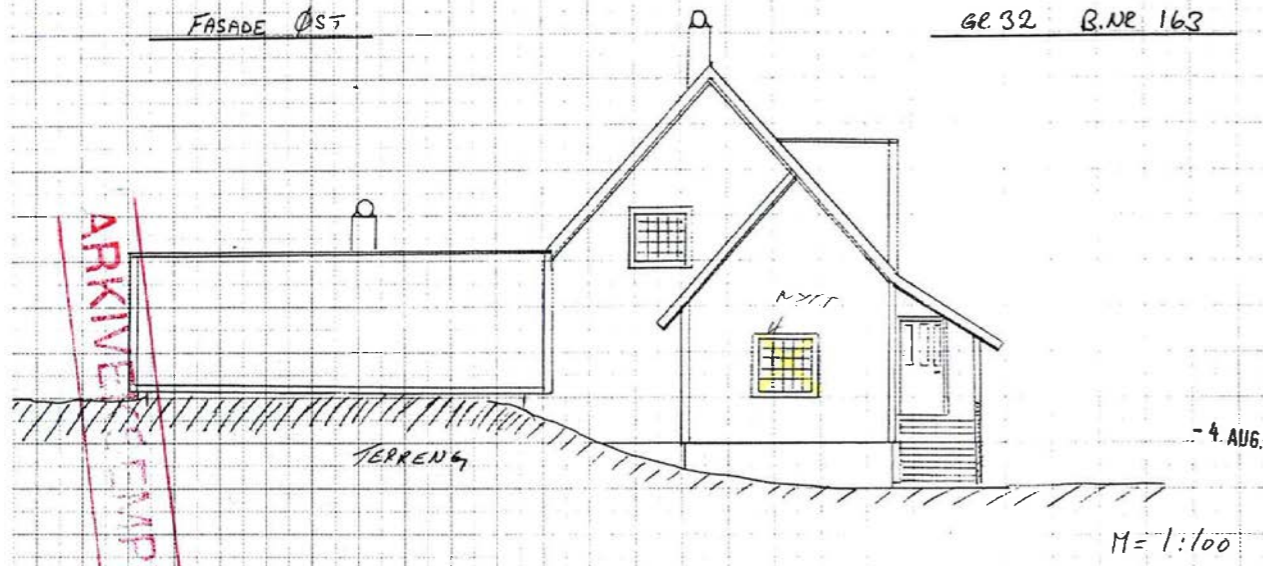
18.10.2024 10:29

Side 7 av 7

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/8 1992, sak nr. 1

FASADE ØST

GR. NR 32 B. NR 163



- 4 AUG.

M=1:100

VÅNINGSHUS M/GARASJE
ADR: Lille Strømsbuvei 14
EIER: Arild Jacobsen
DATO: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen

ARKIVEKSEMPLAR

VÅNINGSHUS M/GARASJE
ADR: Lille Strømsbuvei 14
EIER: Arild Jacobsen
TEGNET AV: Arild Jacobsen
DATO: 29/7-92

GR. NR 32 B. NR 163

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/8 1992, sak nr. 1



- 4 AUG.

M=1:100

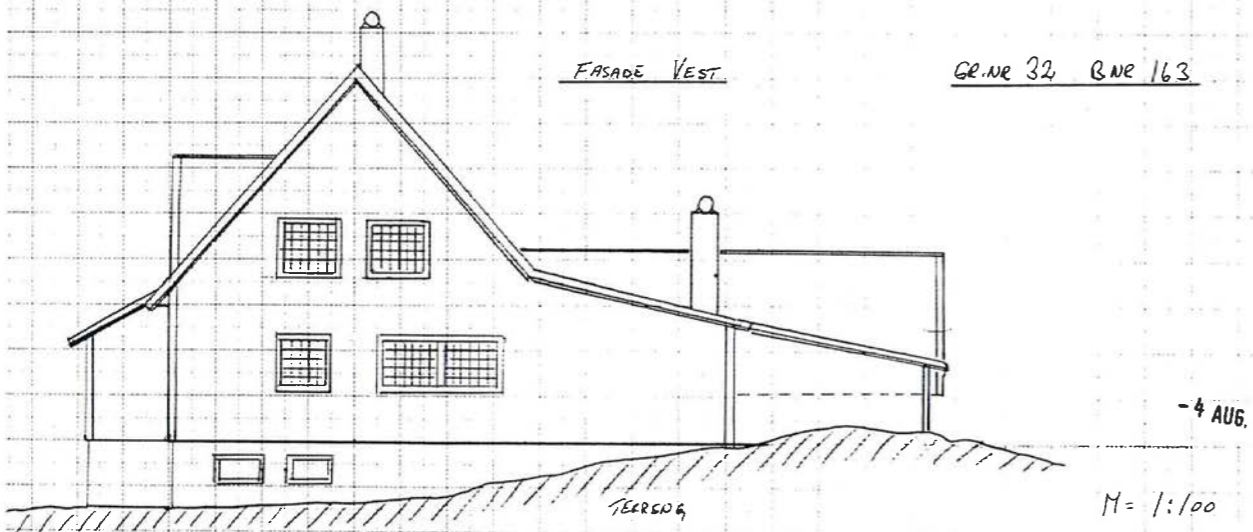
ARKIVEKSEMPLAR

FASADE NORD

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/8 1992, sak nr. 1

FASADE VEST

GR. NR 32 B. NR 163



- 4 AUG.

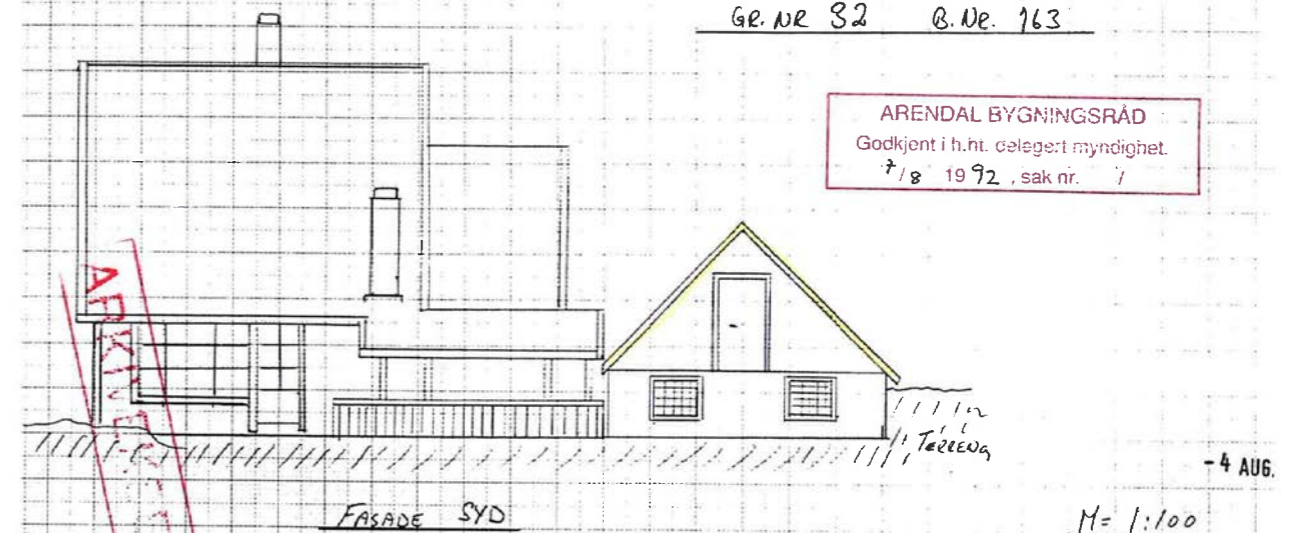
M=1:100

VÅNINGSHUS M/GARASJE
ADR: Lille Strømsbuvei 14
EIER: Arild Jacobsen
DATO: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen

ARKIVEKSEMPLAR

GR. NR 32 B. NR 163

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
7/8 1992, sak nr. 1



- 4 AUG.

M=1:100

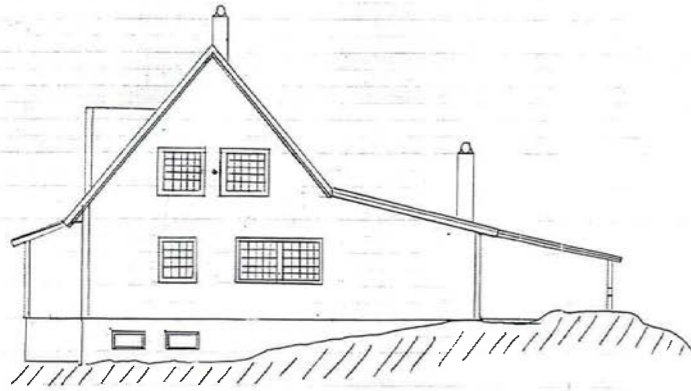
ARKIVEKSEMPLAR

FASADE SYD

VÅNINGSHUS M/GARASJE
ADR: Lille Strømsbuvei 14
EIER: Arild Jacobsen
DATO: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen

GR. NR. 32. B. NR. 163

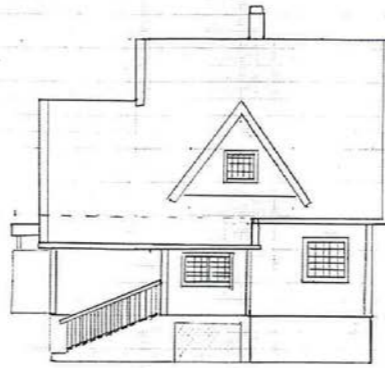
FASADE VEST



TERRENG

ARKIVEKSEMPLAR

FASADE NØRD



ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
7/8 1992 sak nr. 1

M = 1:100

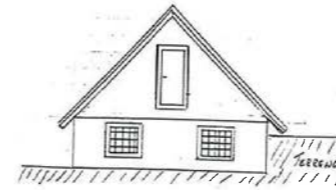
-4 AUG. 1

VÅNINGSHUS
ADR: LILLE STRØMSVEI 14
EIER: ARILD JACOBSEN
DATE: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen



ARKIVEKSEMPLAR

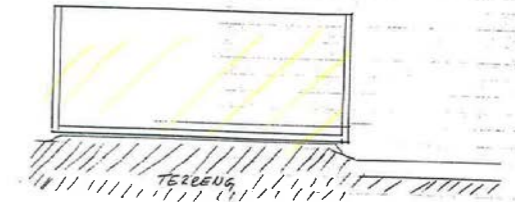
FASADE SYD



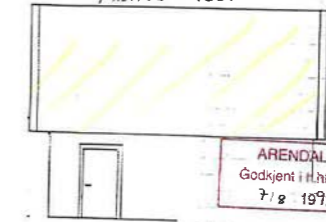
FASADE NØRD



FASADE ØST



FASADE VEST



ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
7/8 1992 sak nr. 1

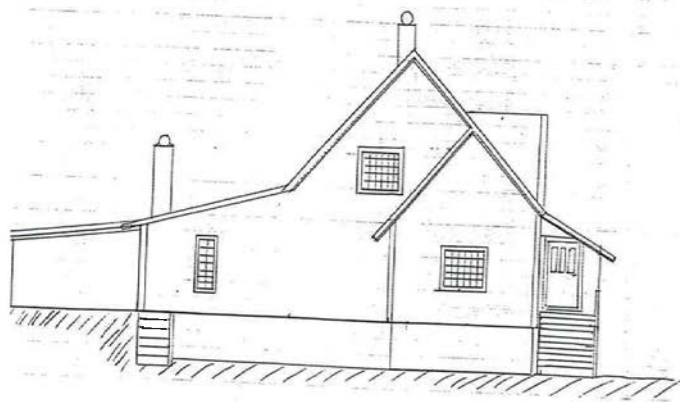
M = 1:100

-4 AUG. 1992

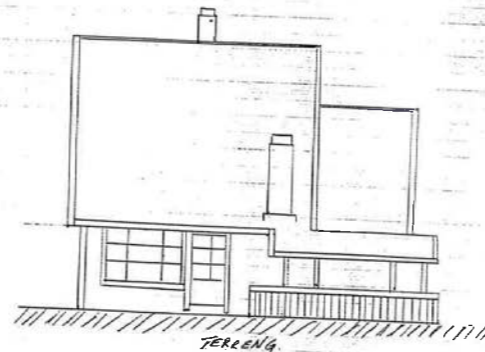
GARASJE MED LOFTSRUM
ADR: LILLE STRØMSVEI 14 ARENDAL
EIER: ARILD JACOBSEN
DATE: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen

GR. NR. 32. B. NR. 163

FASADE ØST



FASADE SYD



ARKIVEKSEMPLAR

ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
7/8 1992 sak nr. 1

M = 1:100

-4 AUG. 1992

VÅNINGSHUS
ADR: LILLE STRØMSVEI 14
EIER: ARILD JACOBSEN
DATE: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen

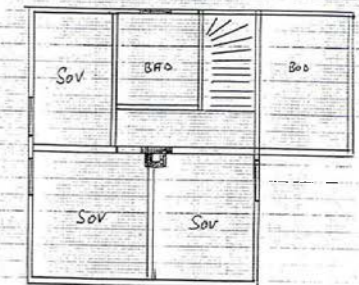
GR. NR. 32. B. NR. 163

ARKIVEKSEMPLAR

PLANLØSNING 1. ETA



PLANLØSNING 2. ETA



ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet
7/8 1992 sak nr. 1

M = 1:100

-4 AUG. 1992

VÅNINGSHUS M/GARASJE
ADR: LILLE STRØMSVEI 14
EIER: ARILD JACOBSEN
DATE: 29/7-92
TEGNET AV: Arild Jacobsen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lille Strømsbuvei 14
4839 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Håkon Olsen

Telefon: 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre