





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 8 350 000,-
Omkostn.: Kr 209 990,-
Total ink omk.: Kr 8 559 990,-
Selger: Tomas Gundersen Rafoss
Cathrine Olsen Rafoss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 212/212 kvm
Tomtstr.: 1069.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 415
Oppdragsnr.: 1409240385

Drømmebeligghenhet på Hisøys solside - stor tomt og fantastisk utsikt på endetomt!

Velkommen til Kirkeveien 22, en sjelden mulighet på Hisøys attraktive solside! Denne nydelige eiendommen byr på fantastiske sol- og utsiktsforhold. Beliggende høyt og fritt, får du panoramautsikt over både byfjorden og de sjarmerende omgivelsene, fra morgen til sen kveldssol. Stor biloppstillingsplass på egen tomt og en romslig hage som innbyr til både ro og aktivitet. Boligen er funksjonell og gir rom for tilpasning og fleksibilitet, perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg.

Kort fortalt:

- Stor, solrik tomt på 1069 m²
- Fantastisk utsikt.
- Rolig og barnevennlig område
- Nærhet til skole, butikker
- Stor biloppstillingsplass og plenareal.

•EL-bil lader (Zaptec GO)

Dette er en unik mulighet til å sikre deg en plass på en av Hisøys beste tomter.

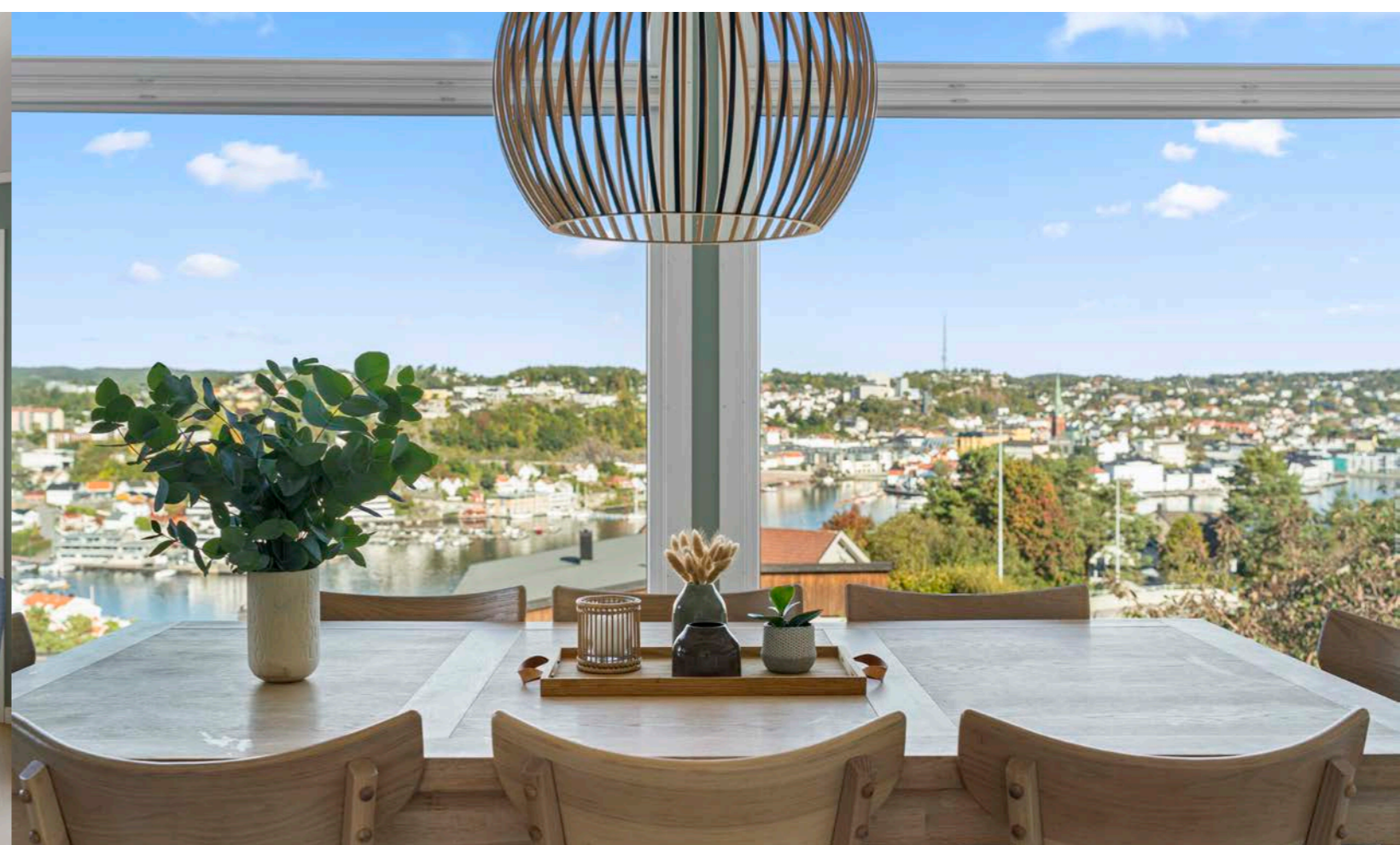


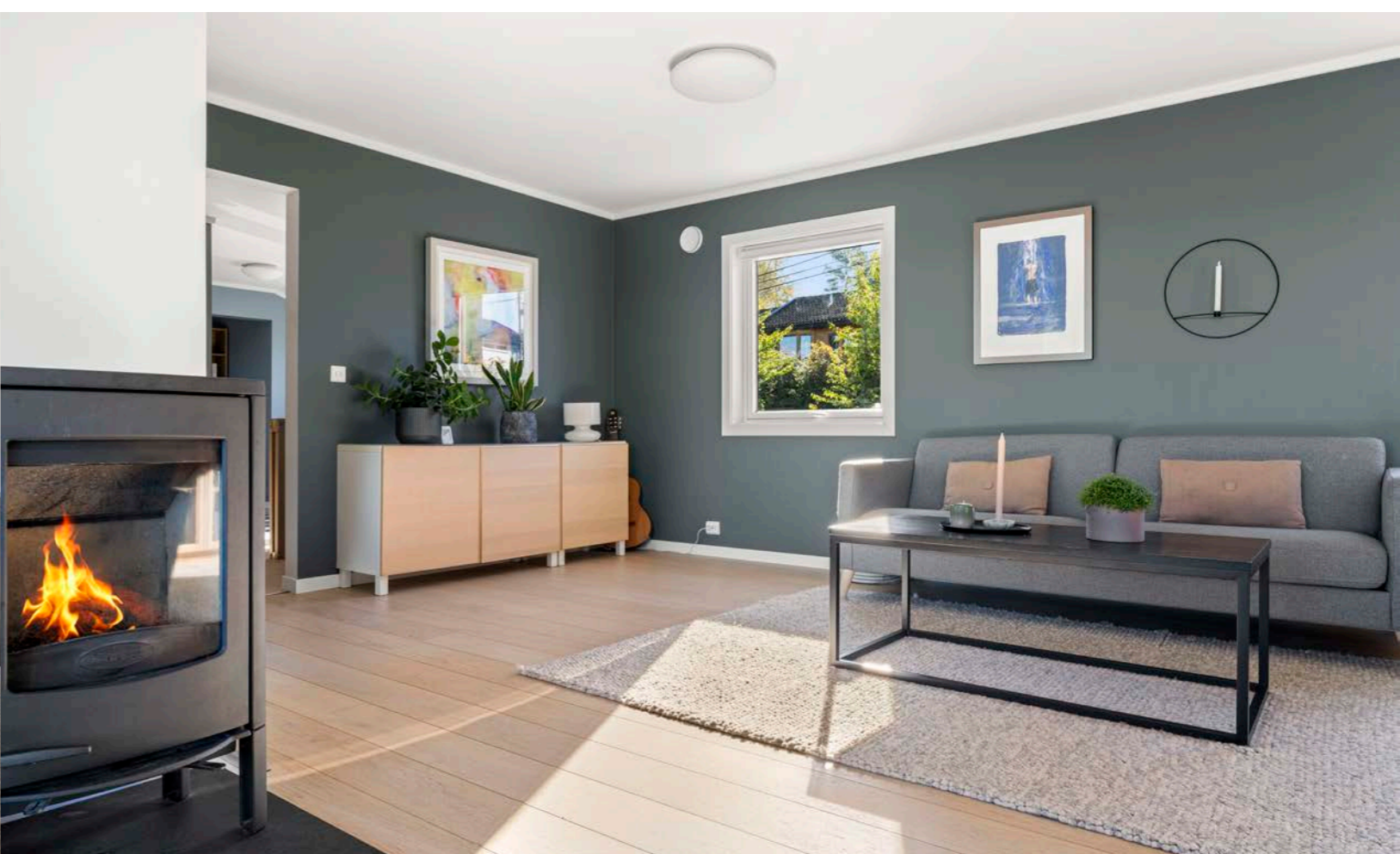
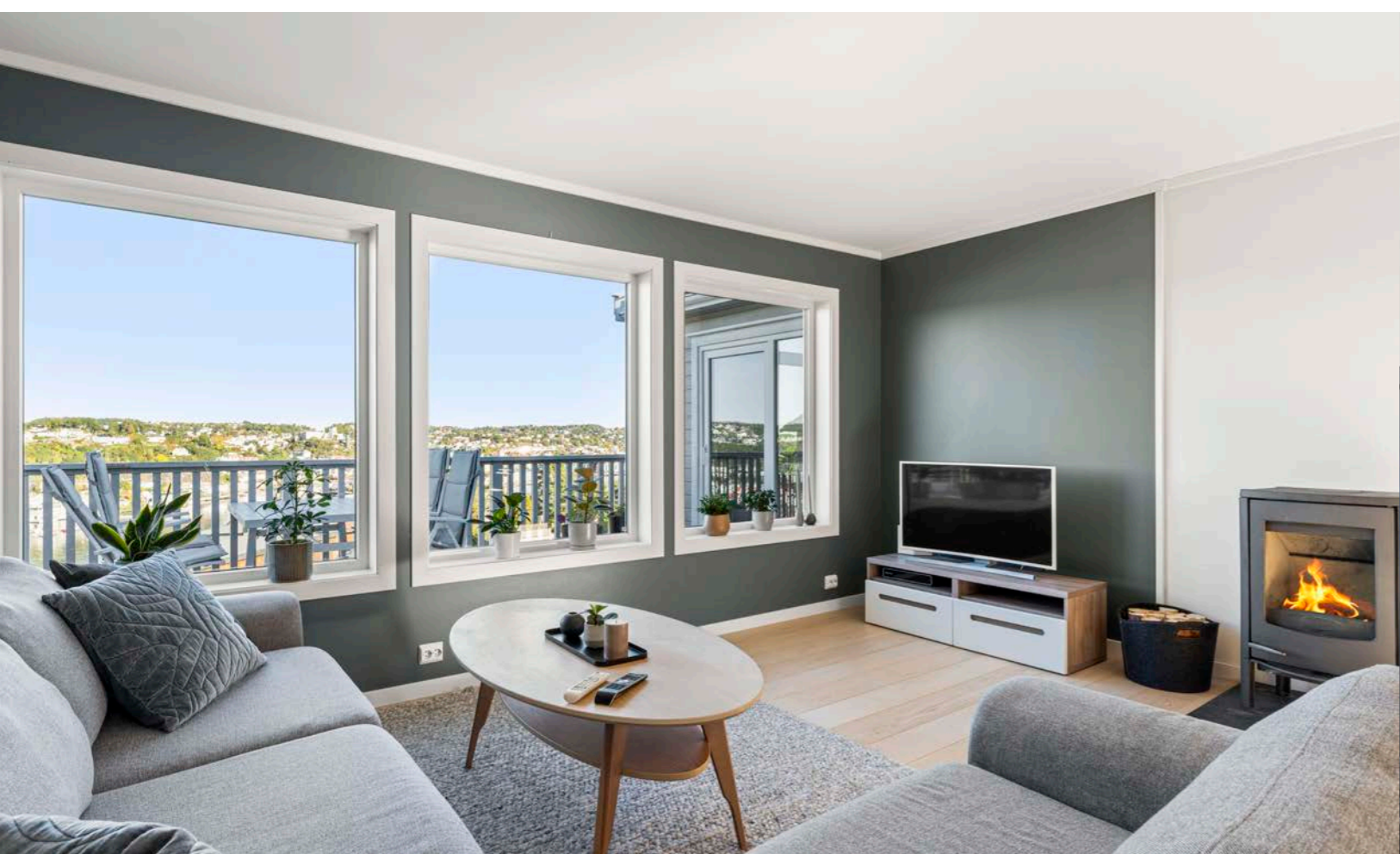
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123

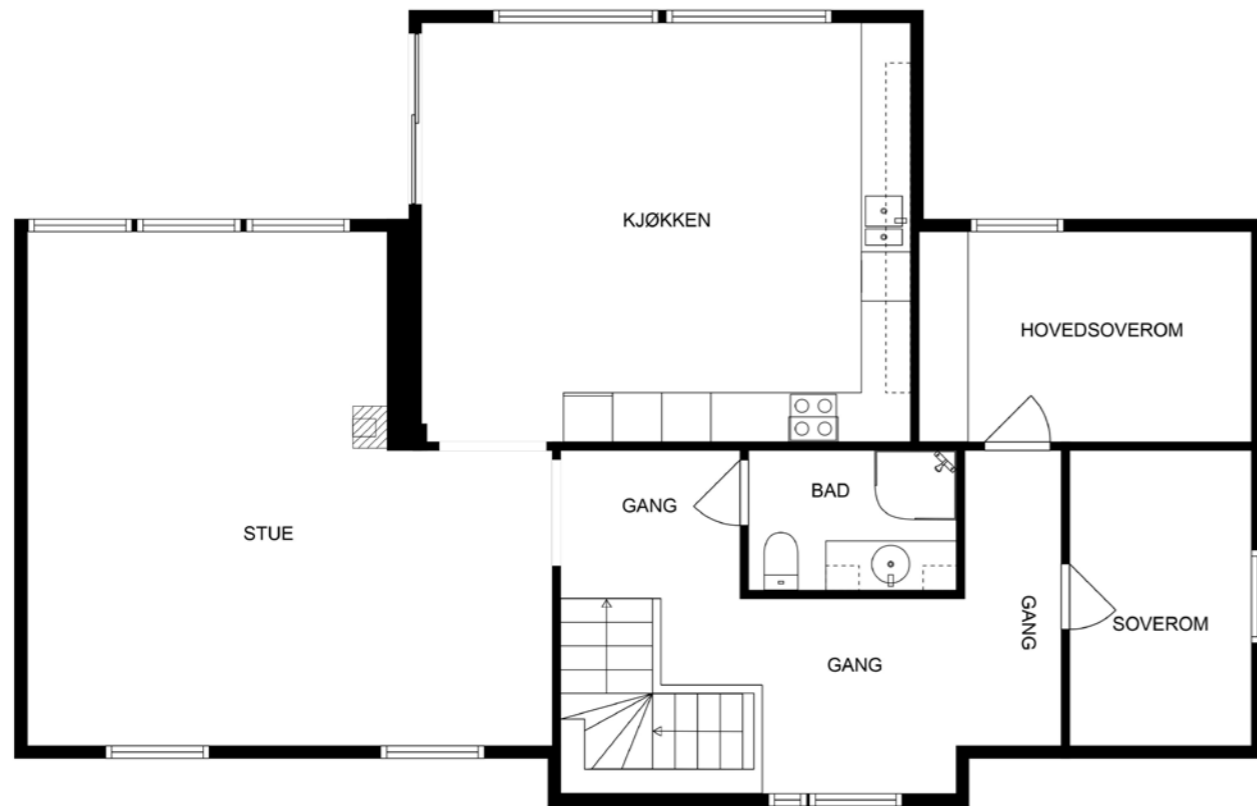
2.etg







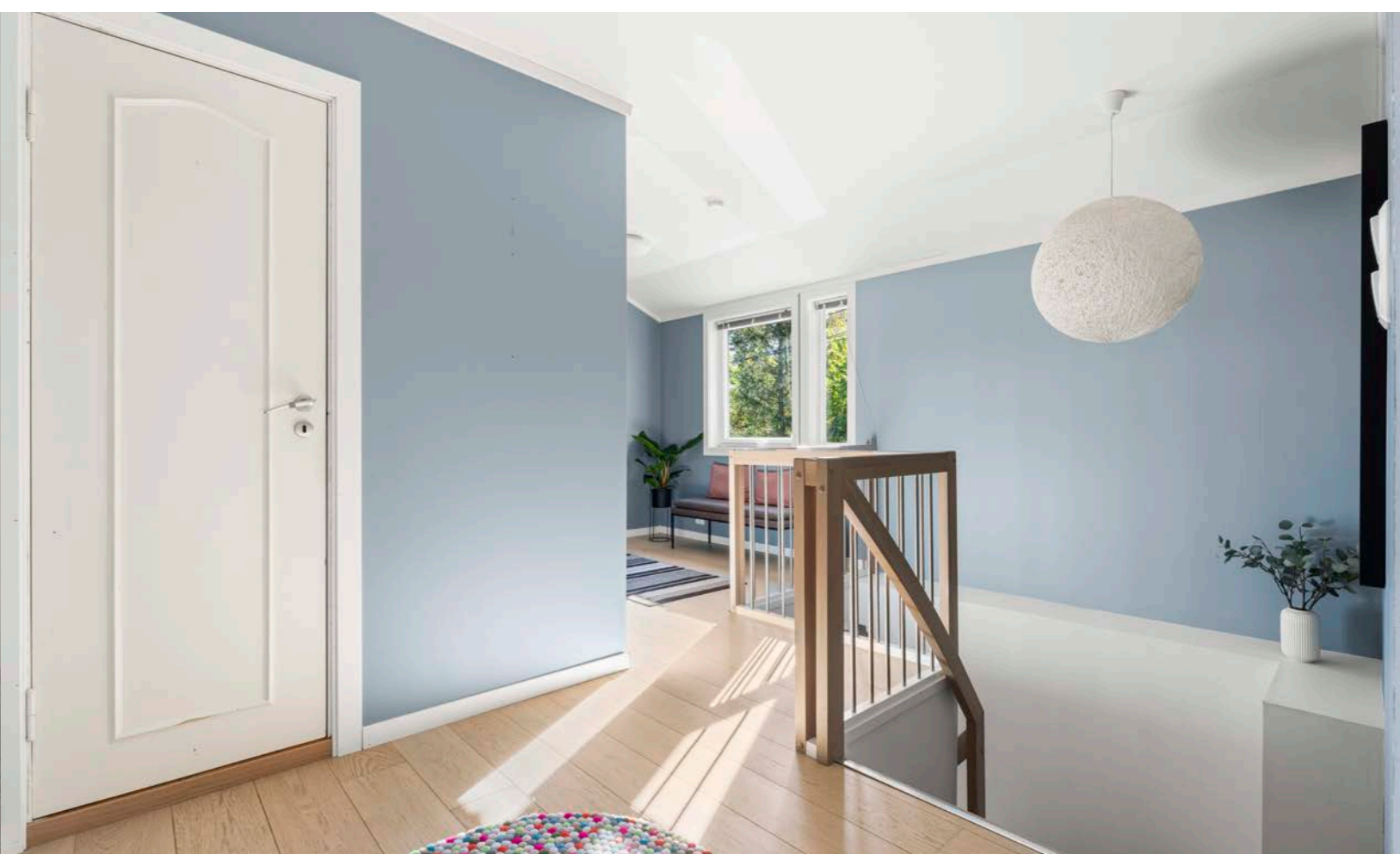
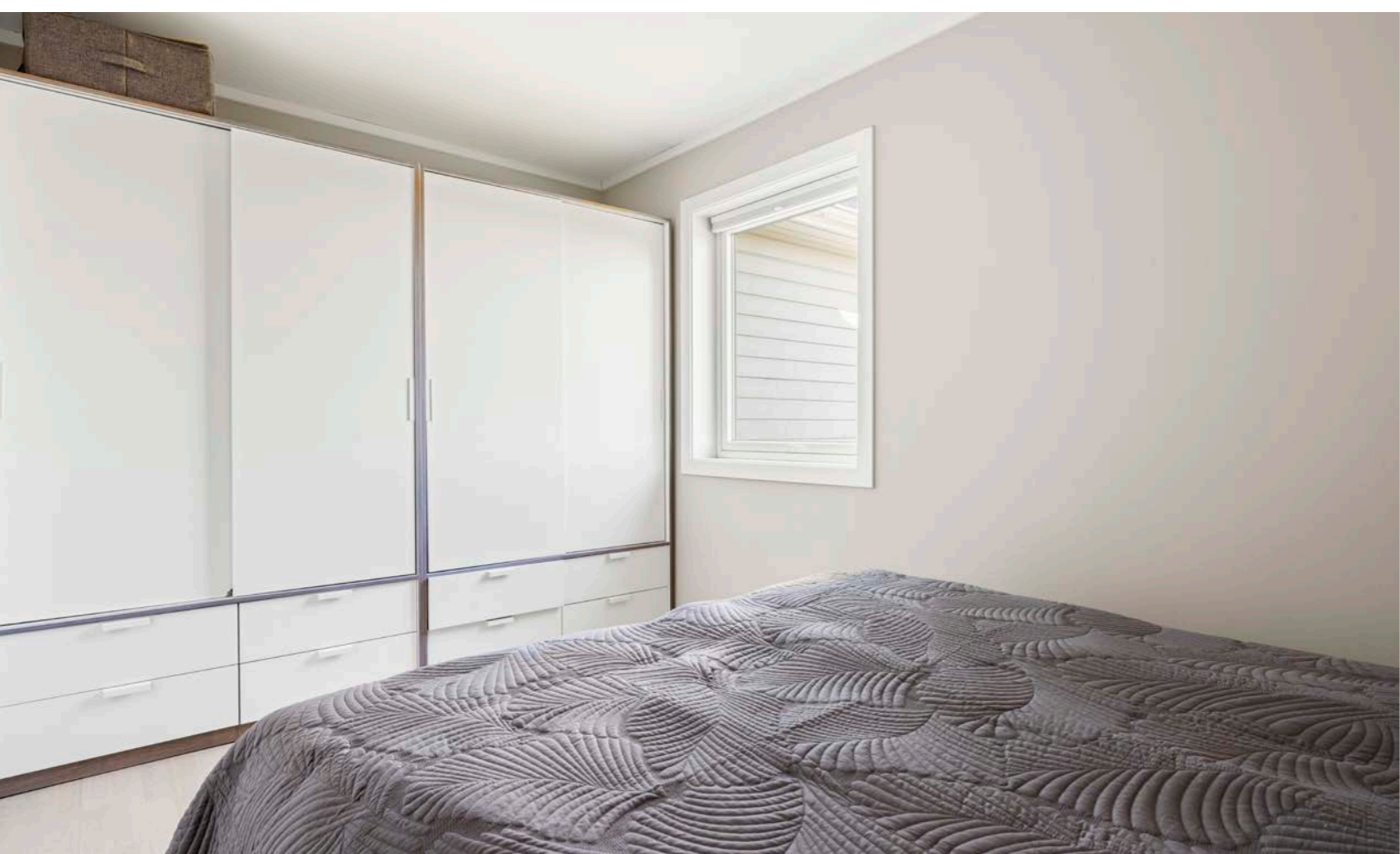
2. etasje

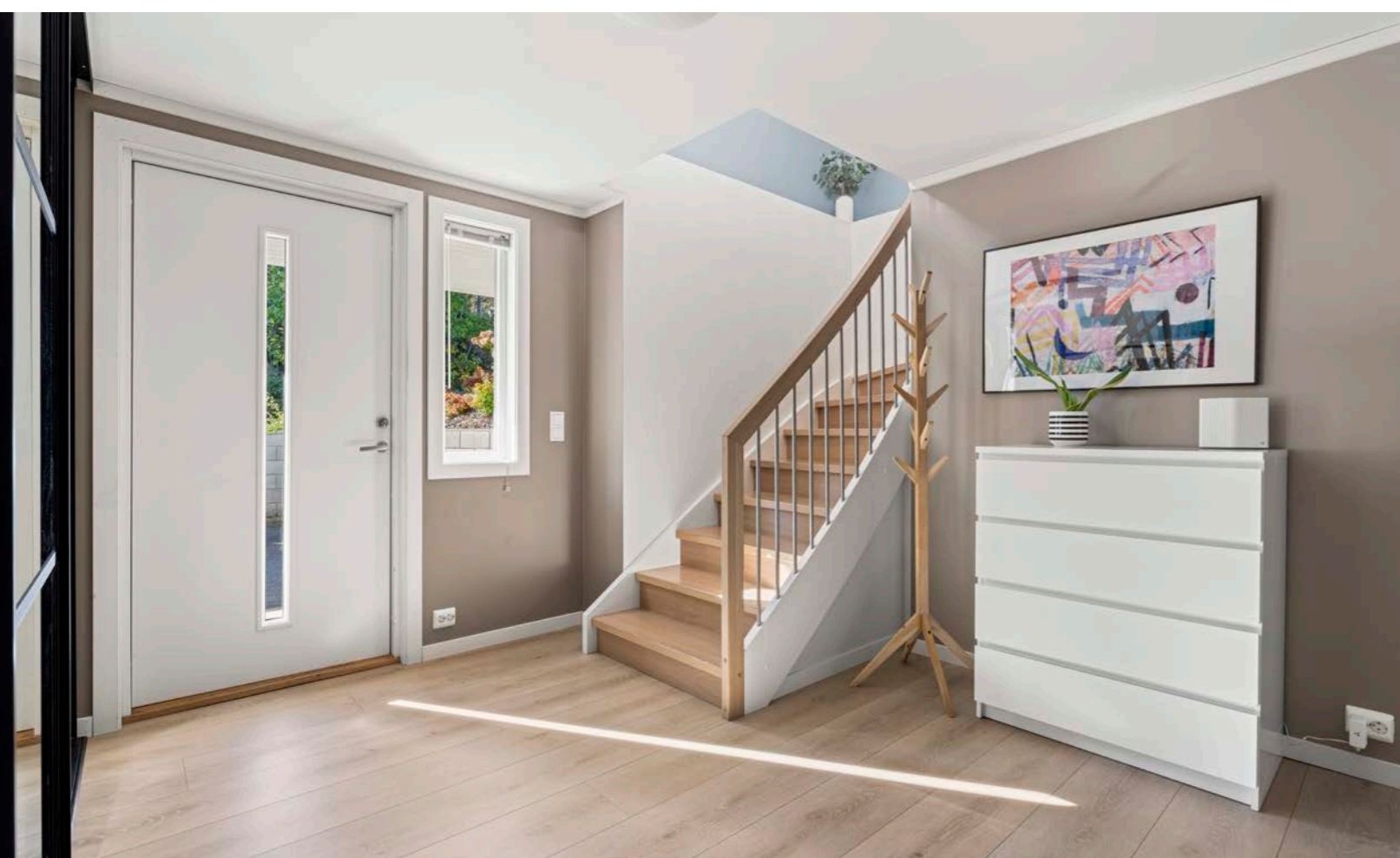


Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

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





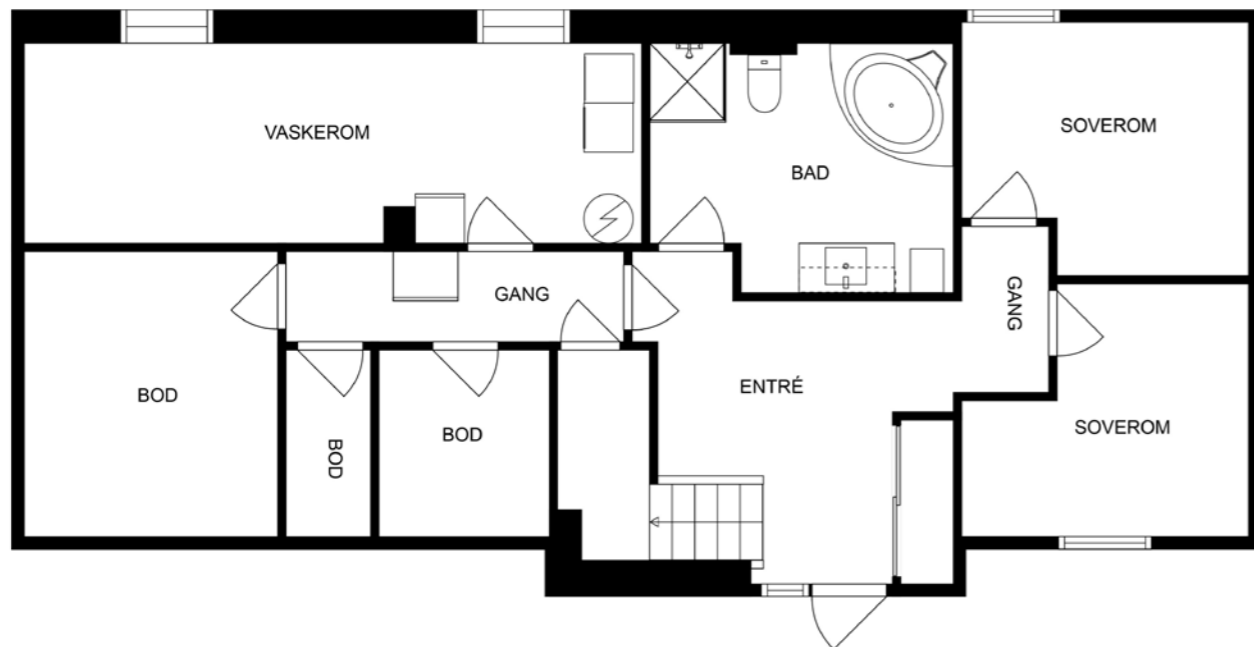


1.etg





1. etasje

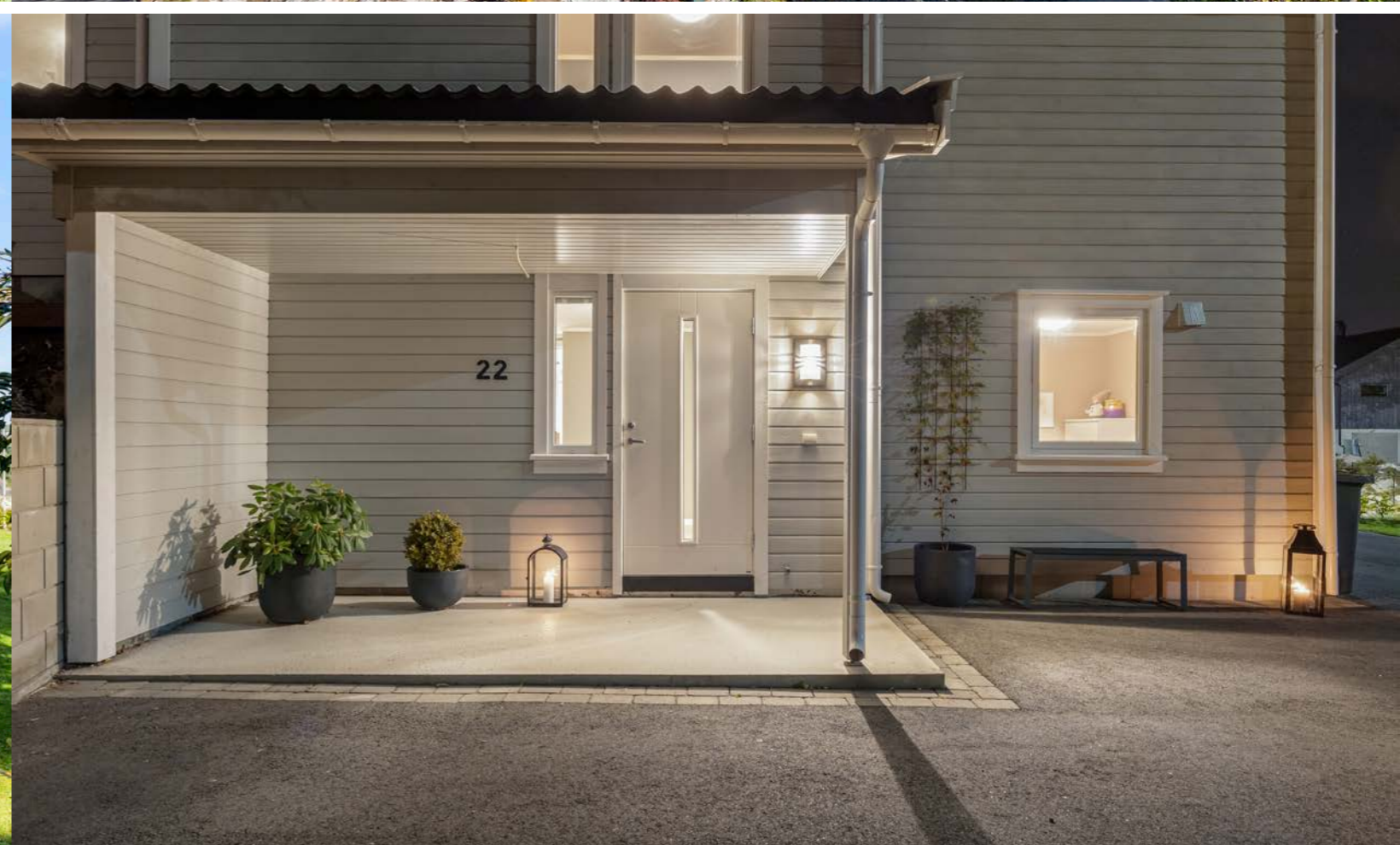


Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

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









**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: 212 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Hall, bad, 2 soverom, gang, vaskerom, div. boder.

2. etasje

BRA-i: 115 m² Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

70 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 212m².

P- rom = 192m².

S- rom = 20m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1069.1 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Kirkeveien 22 ligger svært attraktivt til på Hisøys solrike side, høyt oppe med fantastisk utsikt på endetomt. Denne eiendommen kombinerer det

beste fra både by- og naturtilgang, med gangavstand til idylliske Kolbjørnsvik. Herfra tar den sjarmerende fergen deg direkte til Arendal sentrum, en kort og naturskjønn tur over byfjorden. I Kolbjørnsvik finner du også Moringen Pub, et populært samlingssted med servering og konserter. Daglige ærender kan enkelt utføres med Joker matbutikk like i nærheten, som også er startpunktet for en trygg skolevei gjennom lysløype til Hisøy barneskole. På skoleområdet finner du både idrettshall og kunstgressbane, ideelt for aktive familier.

Området byr på flotte turmuligheter, og kun en kort spasertur unna finner du nydelige badeplasser som Stølsviga og EB-stranda, begge med frisk sjøluft og fantastisk utsikt mot Torungene og Nidelvas utløp.

Adkomst

Fra Arendal kan du enten kjøre til venstre etter rundkjøring i Strømmen, mot Kolbjørnsvik, eller holde Vesterveien til rundkjøring på His. Fra His tar du av mot Hisøy kirke og følger så Kirkeveien et par kilometer til du kommer over toppen.

Ta så første vei til høyre og du vil se eiendommen på høyre side. Det vil være merket med skilt fra AKTIV.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn 1.8 km

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn 1.8 km

Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn 1.8 km

Skole:

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser 1.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser 2.3 km

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 4.4 km

Arendal vgs - Mølleheia 10 min

Sport/fritid

Gullsmedenga ballbane, Ballspill 0.8 km

Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. Ballspill 1.1 km

Arendal Sport og Fitnesssenter 8 min med bil.

MOVA Arendal Sentrum 8 min med bil.

Skolekrets

Hisøy

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Granveien, Linje 103 (busstopp ligger rett over veien)

Tog:

Arendal stasjon, Linje R50 5.1 km (ca.9 min med bil)

Fly:

Kristiansand Kjevik (ca.51 min med bil)

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.10.2024 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 soppskader?

Beskrivelse: Vifte på bad i 2. etasje mangler.

Tidligere vifte henger fortsatt på vegg, men den er deaktivert fordi huset ble bygd

på i 2017/2018 og det som da var en yttervegg ble til en vegg inne i huset. Et lite vindu står også

fortsatt på denne

veggen. Vi har ikke hatt problemer med dette, men har unngått å bruke dusjen og holdt døren til gangen åpen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad i 1. etasje: Firmaene jeg har nevnt lagde badet i 1. etasje i 2017/2018. Jeg har lastet opp dokumentasjon fra Stolt bygg som var ansvarlig firma for omfattende oppussing av boligen som helhet i 2017/2018. Jeg har lagt ved dokumentasjon på arbeider gjort av elektriker (ABP Elektro AS) Dokumentasjon på utført arbeid gjort av elektriker finnes også på papir i

sikringsskap (Samsvarserklæring ol) Badet i 2.

etasje ble renoveret ca i 2007/2008. Dette ble gjort av hjemmelshaver som bodde i huset før oss. Arbeidet ble gjort av faglærte.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Stolt Bygg

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: AS Planbygg ved Karl Gulbrandsen hadde ansvar for papirarbeid knyttet til en omfattende oppussing av eiendommen i 2017 og 2018 hvor Stolt bygg var hovedentreprenør med ansvar for byggarbeider og andre firmaer som var involvert(elektriker, rørlegger, malere, grunnarbeid) Huset ble også bygd på med to tilbygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Se vedlegg fra Stolt bygg i punkt ovenfor. Se vedlegget ferdigmelding VA- anlegg fra Heldal(firma) i dette punkt. Se vedlegget ferdigattest vannmåler i dette punkt. Vi opplever noen ganger misfarging på klær(særlig hvite og rosa) ved bruk av vaskemaskin. Rørlegger har vært på befaring og vurdert at det slik at ikke er noe galt med vannkvaliteten.

Arbeid utført av: Stolt bygg brukte Rørleggermester Kjetil Bringsverd og Olav Linstøl. Legger også ved ferdigattest fra firmaet Heldal som har byttet utvendige rør i området

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller(merker) på yttervegger i betong før 2020. I 2020 ble yttervegger drenert ved hjelp av egeninnsats og veiledning/arbeid utført av kompetent bekjent. Dette har bedret klimaet i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekker i betong under vindu i gammel kjeller. Har ikke hatt problemer med dette.

Pkt.10: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Problemet ble utbedret av Pelias(firma) i 2022. Har ikke opplevd problemet siden. Har vedlagt dokumentasjon på utført arbeid under punktet arbeid på bad/våtrom(3/11) i dette skjemaet.

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 faglært.

Beskrivelse: Har allerede vedlagt dokumentasjon i forbindelse med punktet om arbeid på bad/våtrom. Legger ved dokumentasjon i dette punktet på arbeid tilknyttet installasjon av elbil og arbeid med oppgradering av stikkontakter i kjeller som ble gjort senere enn da huset ble pusset opp i 2017 og 2018. Dette arbeidet ble utført av ABP elektro. Arbeid utført av: ABP Elektro

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: ABP elektro. Se allerede vedlagt

dokumentasjon fra ABP elektro

Pkt.13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, Zaptec GO. Utført av ABP elektro våren 2024. Samsvarserklæring foreligger i sikringsskap. Se opplastet dokument i punktet ovenfor

Pkt.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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Drenering utvendig er gjennomført. Fra punktet drenering og fuktinnsig ovenfor i dette skjema: Fukt i kjeller(merker) på yttervegger i betong før 2020. I 2020 ble yttervegger drenert ved hjelp av egeninnsats og veiledning/arbeid utført av kompetent bekjent. Dette har bedret klimaet i kjeller. Deler av tomt ble planert våren 2020. Ferdigattest fra kommunen foreligger og vedlegges nedenfor under punktet annet arbeid. Tomas Rafoss var tiltakshaver og planeringen ble gjennomført av Heldal(firma) som bygde ny vei i området. Heldal fikk tillatelse av oss til å dumpe masser på vår tomt og dermed planere området etter at kommunen (og flere instanser) hadde gitt tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Eier av boligen har selv med hjelp av kompetent familiemedlem bygget en platting våren 2023.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad.

Beskrivelse: Faglært: I 2017 og 2018 ble huset pusset opp og gjort større. Utvidelsen av areal innebar et tilbygg(kvist) mot nord og et tilbygg mot øst. I denne forbindelsen ble tak, fasade renoveret. Terrasse mot nord ble også renoveret. Arbeidene ble utført av Stolt bygg. Se allerede vedlagt dokumentasjon ovenfor i dette skjemaet Som følge av en storm høsten 2023 oppsto en lekkasje i området/list mellom kjøkkenvinduer som står oppå hverandre. Arbeid/ tiltak ble utført av firmaet Bico. Det ble fuget utvendig og dette holdt til ca sommeren 2024. En liten lekkasje oppsto da og det ble fuget på nytt, da av hjemmelshaver(som er ufaglært) med samme metode som Bico. Selve fugmassen jeg brukte ble anbefalt av selger ved proffavdelingen hos Byggmakker som også fikk råd fra Bostic(produsent). Jeg tror dette produktet fungerer bedre enn det Bico brukte, og jeg har ikke opplevd noen form for lekkasje siden. Ufaglært arbeid: Eier av boligen har selv med hjelp av kompetent familiemedlem bygget en platting våren 2023. Eier av boligen har satt inn ventiler på vegg i følgende rom: alle soverom, kjøkken og stue (en ventil i hvert rom). Deler av tomt ble planert i 2020. Se beskrivelse ovenfor. Ferdigattest fra kommunen foreligger og vedlegges i dette punkt.

Arbeid utført av: Stolt bygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kaldloftet ble noe større etter at huset fikk et tilbygg mot øst.

Pkt.18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar:Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger fra Arendal kommune.

Pkt.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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nyttig for kjøper å vite om: 1. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 har fått rett til å legge kabel for strøm og bredbånd under jorden på gressplen under terreng der det i dag er lagt plen. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 forplikter seg til å flytte kabler for strøm og bredbånd dersom tiltak på gårdsnummer 305 og bruksnummer 415 kommer i konflikt med kablene. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 skal bekoste en slik flytting som beskrevet over i sin helhet. Heldal entreprenør har vurdert situasjonen og mener at denne kabelen ikke må graves opp og flyttes. 2. Boligen bør oppgraderes med et balansert ventilasjonsanlegg(klimaanlegg). Vi får dugg i alle vinduer og på deksler til ventiler ved lave temperaturer ute(sen høst/vinter) Dette kan lett

tørkes bort, men må gjøres daglig. Varmekilder(ovner) nær vinduene hjelper betydelig på problemet. Dugg på de største kjøkkenvinduene har ført til minimal slitasje på maling i foringer i vinduskarmene. I en foring er slitasjen moderat. I tillegg har det oppstått noen fuktmerker på gulvet utenfor og under lister (som ligger på gulvet) nærmest disse store kjøkkenvindvinduene. Disse listene som ligger på gulvet har eier selv montert og er noe større enn opprinnelige lister. Fuktmerkene på gulvet er pr i dag lite synlige fordi listene nå er større enn opprinnelige lister. Jeg vil i denne sammenhengen også nevne at det innerste gulvbordet som ligger nærmest disse store vinduene i løpet av året kan bevege seg noen få millimeter slik at det oppstår en liten glipe mellom dette bordet og bordet ved siden av. Pr i dag er dette ikke synlig, men det kan skje igjen, da med muligheter for at dette retter seg av seg selv. Noen ganger har også minimalt med fukt oppstått i enkelte hjørner på gulvlistene på soverom. Dette er sjeldent og forekommer kanskje særlig dersom gjenstander står tett opptil listene. Bør sjekkes og eventuelt tørkes bort noen ganger i løpet av vintersesongen. Det er pr i dag minimale antydninger til slitasje på maling i vindusforinger på to soverom som følge av dugg i vinduene. 3. Belistning og karm til ett av vinduene i kjeller er veldig slitt. Hele vinduet og listverket bør skiftes. 4. Mulig at det bør monteres et lite beslag

mellom terrassebord på platting og husvegg for å unngå at nederste bord på kledning vil råtne på sikt. 5. Taket mangler snøfangere. 6. Ventilatoren over induksjonstopp på kjøkkenet har kun kullfilter. Det er fullt mulig, og antagelig best, å montere rør i ventilatoren slik at damp ledes ut av boligen. Vi har likevel ikke opplevd problemer med dette, selv om ventilatoren fortsatt kun har kullfilter. 7. Kjøleskap durer i periodevis i løpet av døgnet. Dette har nå avtatt merkbart. Usikker på om det oppstår igjen.

Innhold

1. etasje Hall, bad, 2 soverom, gang, vaskerom, div. boder.
2. etasje Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. Terrasse.

Standard

I 2017 og 2018 ble huset pusset opp og gjort større. Utvidelsen av areal innebar et tilbygg(kvist) mot nord og et tilbygg mot øst. I denne forbindelsen ble tak, fasade renoverert. Terrasse mot nord ble også renoverert.

1.Etasje:

Hall: Rikelig med plass ved inngang. Her er lekker skyvedørsgarderobe hvor klær og skotøy kan settes inn.

Bad: Stort bad som er nytt fra 2018. Moderne bad med flis på gulv og vegg. Himling er med malt gips. Spotter i taket og lekker baderomsinnredning fra Foss bad. Badekar, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Soverom : Soverom er av god størrelse. Parkett på gulv.

Soverom : Soverom er av god størrelse. Parkett på gulv.

Gang, Vaskerom og Div.boder: Rom som trenger oppgradering. Se tsr.

2.Etasje:

Gang: Luftig og romslig gang.

Stue: En lys og pen stue. Her er det en fin planløsning med mulighet for å møblere i ulike soner for optimal utnyttelse av arealet. Veggene er malt i tidsriktige nordiske farger. Dette gjør det enkelt å innrede med personlig interiør. Her er også ildsted som sørger for lun atmosfære og god varme på kaldere dager.

Kjøkken: Kjøkkenet er romslig og ligger behagelig separert fra stuen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og lar deg nyte den flotte utsikten. Fra kjøkken er det utgang til veranda.

Soverom: Hovedsoverommet befinner seg i 2.etg. Her er det plass til stor seng med nattbord samt stort garderobeskap for å holde orden på klær.

Soverom: Soverom er av god størrelse. Parkett på gulv.

Bad: Bad ble renoverert i 2007/2008. Her er det dusjkabinett, toalett og lekker baderomsinnredning fra 2010 fra Foss bad. Fliser på gulv og vegg. Her anbefales det å gjøre noe med utlufting på bad. Se tsr.

Terrasse: Det er opparbeidet med en nydelig terrasseplattning på andre siden av huset som inviterer til større sosiale sammenkomster. På terrassen er det rikelig med plass til sittegruppe, sofagruppe og annet ønskelig møblement. På fremsiden er det veranda.

Takstmannens kommentar:

Enebolig i fra begynnelsen av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Boligen ble i 2018 renoveret og påbygd.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun 2 stk. vinduer i vaskerommet som trenger utbedringer.

Det som først står for tur innvendig er vaskerommet. Må også være obs på kommentarer til bad i 2. etasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

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:

* Terrenghold: Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

- Anbefalt tiltak: Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

*Vinduer og ytterdører: Vinduene og ytterdører er i tre og noe i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

2 stk. vinduer i 1. etasje på vegg nord er av eldre dato, trenger utbedringer.

*Yttertak: Utstyr på tak. Stigetrinn montert. Snøfanger mangler.

- Anbefalt tiltak: Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

*Bad 1. etasje:

Overflater - Gulv: Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Enkelte fliser har liten limdekning. Gulvet har lite fall mot sluk.

*Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

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

*Bad 2.etasje. Renoveret i 2007/08.

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden på membran er nå passert pga. estimert levetid er 20 år.

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, er ikke tilkoblet.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet, membran og utlufting.

*Innvendige trapper:

Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

- Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

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

*Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

- Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

* Helhetsvurdering av det elektriske anlegget Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Forhold som har fått TG3:

Vaskerom 1. etasje: Overflater - Gulv

Gulvet er i betong som er ubehandlet, her er kun lokalt fall ved sluk vest.

Overflater - Vegger, Veggene er i mur og noe panel.

Overflater - Himling, Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), Ingen membran montert på gulvet som er ubehandlet.

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, enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

Samlet vurdering:

Rommet trenger oppgradering på gulvet for å kunne være vanntett mot tilstøtende rom. Utlufting må også utbedres.

Anbefalt tiltak:

Utbedringer.

Estimert kostnad:

55 000,-

Innbo og løsøre

*Lampe over kjøkkenbord følger ikke med.

*Speil i gangen i 2. etg følger ikke med.

Ellers er det 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

I 2017 og 2018 ble huset pusset opp og gjort større. Utvidelsen av areal innebar et tilbygg(kvist) mot nord og et tilbygg mot øst. I denne forbindelsen ble tak, fasade renoveret. Terrasse mot nord ble også renoveret. Arbeidet ble utført av Stolt bygg. Bad 2.etasje. Renoveret i 2007/08.

Modernisert/Påkostet år

2018

Parkering

Stor biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringselskap

Frende

Polisenummer

140101

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 350 000

Kommunale avgifter

Kr 34 801

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.

Kommunale eiendomsgebyrer for 2024 (vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift) Kr.20 280,-.

Eiendomsskatt for 2024: Kr. 9 703,-
Renovasjon for 2024: kr. 4 818,-.

Eiendomsskatt

Kr 9 703

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 9 703,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 908 944

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 453 985

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Samlet brøyteavtale for naboer. Betaler ca.kr.3 000,- i året pr. husstand.

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 305, bruksnummer 415 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:

4203/305/415:

04.03.1960 - Dokumentnr: 5599 - Bestemmelse om gjerde

16.02.1999 - Dokumentnr: 1090 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan bare overdras med eiendomsrett til påstående bygg

Med flere bestemmelser

13.06.2016 - Dokumentnr: 526747 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:416 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om bredbånd.

07.10.2024 - Dokumentnr: 2060197 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

14.10.1959 - Dokumentnr: 2843 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1812746 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:415

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for (Tilbygg og carport) datert 13.05.2019.

Det er utstedt ferdigattest for (Utfylling/planering av tomt for etablering av parkareal) datert 18.11.2021.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.05.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Vannmåler installert.

Stikkveien fra hovedvei er privat med felles ansvar for vedlikehold og brøyting.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023- 2033
Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp infrastrukturene 410; krav vedrørende infrastruktur.

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
8 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

208 750 (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))

209 990 (Omkostninger totalt)
225 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
227 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 559 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 575 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 577 890 (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 209 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Megleropplysninger
Arealplanstatus
Matrikkelbrev
Budskjema

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 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 750 Dronefoto og Kveldsfoto
3 800 Garantipremie/inneståelse
18 750 Markedspakke
4 750 Oppgjørsvederlag
3 489 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 150 Tilretteleggingsgebyr trekt fra dronefoto og kveldsfoto
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 489

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler
Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

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

Salgsoppgavedato
17.10.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 305 Bnr: 415



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 842063
Opprettet: 11.10.2024
Utskrift: 14.10.2024



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 undersøkelsen skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereeder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking 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 konsekven 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.

NITO

Godkjenningssmerker / 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.

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

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
3 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 2. etasje**

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
10 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**Bad - 2. etasje**

Samlet vurdering:

TG 3
1 stk**Vaskerom - 1. etasje**

Samlet vurdering:

55 000,-

Estimerte kostnader på TG3 55 000,-

TG IU
1 stk**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 60 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Boligen ble i 2018 renoveret og påbygd.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun 2 stk. vinduer i vaskerommet som trenger utbedringer.

Det som først står for tur innvendig er vaskerommet. Må også være obs på kommentarer til bad i 2. etasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Cathrine Olsen Rafoss Tomas Gundersen Rafoss	Rekvirent dato:	26.09.2024

Besiktigelse			
Til stede:	Tomas Gundersen Rafoss Takstmann Erik Sørensen	Besiktigelsesdato:	10.10.2024

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	415

Adresse: Kirkeveien 22, 4816 Kolbjørnsvik

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Cathrine Olsen Rafoss
Tomas Gundersen Rafoss

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.	08.10.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 069,1
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak
1960	2018

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	97			
2. etasje	115			70
Sum:	212			70
Sum BRA:	212			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Hall, bad, 2 soverom, gang, vaskerom, div. bodere.			
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.			Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 212m².
P- rom = 192m².
S- rom = 20m².

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



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. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, har vanlig elde mht. alder. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side vest i 2020.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

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

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

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

2 stk. vinduer i 1. etasje på vegg nord er av eldre dato, trenger utbedringer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer uten kryssavstivning. Isolasjon lagt ut er kun med 4" på den opprinnelige delen. Isolasjon som står på vegg nord mot kjøkken må festes. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



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 2018 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

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 ender rett på grunn. 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, er ikke påforet innvendig side vest.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, er ikke påforet innvendig side vest.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Litt fukt målt hovedsakelig ved vegg vest i gulv ute ved yttervegger og i bunnen av nevnte vegger i mur. Er relatert til utvendig drenering men innenfor akseptabel grense.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2018.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Enkelte fliser har liten limdekning. Gulvet har lite fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, fuger trenger litt utbedringer ved hjørne side øst av dør.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, hjørnekar og dusjhjørne.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking utført i fra vaskerom, ingen fukt målt her ved befaringen.



Bilder



Hulltaking.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2007/08.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, vindu er i våtsone.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden på membran er nå passert pga. estimert levetid er 20 år.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, er ikke tilkoblet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kabinett.

TG 2

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet, membran og utlufting.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er i betong som er ubehandlet, her er kun lokalt fall ved sluk vest.

Overflater - Vegger

Veggene er i mur og noe panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen membran montert på gulvet som er ubehandlet.

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

Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger oppgradering på gulvet for å kunne være vanntett mot tilstøtende rom. Utlufting må også utbedres.

Anbefalt tiltak:

Utbedringer.

Estimert kostnad:

55 000,-

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2018.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Høydeavvik i hall 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i soverom syd-øst 1. etasje er 2mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 7mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 10mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i 1. etasje. Peisovn i 2. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft hvor det bør monteres ventiler i toppen av gavlvegg øst. Gamle fuktmerker ved pipe.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast og soil. Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter monteret i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap monteret i vaskerommet på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Bilder



Sikringsskap.

Kirkeveien 22

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 415

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



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
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	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 14.10.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240385	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrine Olsen Rafoss	Tomas Gundersen Rafoss
Gateadresse	
Kirkeveien 22	
Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816
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?	Ar
	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
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	Frende
Polise/avtalenr.	140101

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: COR, TGR

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

Beskrivelse

Vifte på bad i 2. etasje mangler. Tidligere vifte henger fortsatt på vegg, men den er deaktivert fordi huset ble bygd på i 2017/2018 og det som da var en yttervegg ble til en vegg inne i huset. Et lite vindu står også fortsatt på denne veggen. Vi har ikke hatt problemer med dette, men har unngått å bruke dusjen og holdt døren til gangen åpen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad i 1. etasje: Firmaene jeg har nevnt lagde badet i 1. etasje i 2017/2018. Jeg har lastet opp dokumentasjon fra Stolt bygg som var ansvarlig firma for omfattende oppussing av boligen som helhet i 2017/2018. Jeg har lagt ved dokumentasjon på arbeider gjort av elektriker (ABP Elektro AS) Dokumentasjon på utført arbeid gjort av elektriker finnes også på papir i sikringsskap (Samsvarserklæring ol) Badet i 2. etasje ble renoveret ca i 2007/2008. Dette ble gjort av hjemmelshaver som bodde i huset før oss. Arbeidet ble gjort av faglærte.

Arbeid utført av

Stolt bygg, ABP Elektro AS, Rørleggermester Kjetil Bringsverd VVS og Fevik interiør

Filer

[ABP ELEKTRO.pdf](#)

[Gjennomføringsplan 305-415 III.pdf](#)

[Ferdigattest 305-415.pdf](#)

[Pelias Norsk hussoppforsikring.pdf](#)

[Stolt bygg.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Stolt Bygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

AS Planbygg ved Karl Gulbrandsen hadde ansvar for papirarbeid knyttet til en omfattende oppussing av eiendommen i 2017 og 2018 hvor Stolt bygg var hovedentreprenør med ansvar for byggarbeider og andre firmaer som var involvert (elektriker, rørlegger, malere, grunnarbeid) Huset ble også bygd på med to tilbygg.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se vedlegg fra Stolt bygg i punkt ovenfor. Se vedlegget ferdigmelding VA- anlegg fra Heldal(firma) i dette punkt. Se vedlegget ferdigattest vannmåler i dette punkt. Vi opplever noen ganger misfarging på klær (særlig hvite og rosa) ved bruk av vaskemaskin. Rørlegger har vært på befaring og vurdert at det slik at ikke er noe galt med vannkvaliteten.

Arbeid utført av

Stolt bygg brukte Rørleggermester Kjetil Bringsverd og Olav Linstøl. Legger også ved ferdigattest fra firmaet Heldal som har byttet utvendige rør i området

Filer

[Ferdigmelding VA- anlegg.pdf](#)

[Ferdigmelding vannmåler.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller(merker) på yttervegger i betong før 2020. I 2020 ble yttervegger drenert ved hjelp av egeninnsats og veiledning/arbeid utført av kompetent bekjent. Dette har bedret klimaet i kjeller.

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

Beskrivelse

Noe sprekker i betong under vindu i gammel kjeller. Har ikke hatt problemer med dette.

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Problemet ble utbedret av Pelias(firma) i 2022. Har ikke opplevd problemet siden. Har vedlagt dokumentasjon på utført arbeid under punktet arbeid på bad/våtrom(3/11) i dette skjemaet

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har allerede vedlagt dokumentasjon i forbindelse med punktet om arbeid på bad/våtrom. Legger ved dokumentasjon i dette punktet på arbeid tilknyttet installasjon av elbil og arbeid med oppgradering av stikkontakter i kjeller som ble gjort senere enn da huset ble pusset opp i 2017 og 2018. Dette arbeidet ble utført av ABP elektro.

Arbeid utført av

ABP Elektro

Filer

[Stikk i kjeller.pdf](#)

[Zaptec- lader elbil.pdf](#)

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

ABP elektro. Se allerede vedlagt dokumentasjon fra ABP elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, Zaptec GO. Utført av ABP elektro våren 2024. Samsvarserklæring foreligger i sikringsskap. Se opplastet dokument i punktet ovenfor

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

Beskrivelse

Drenering utvendig er gjennomført. Fra punktet drenering og fuktinnslag ovenfor i dette skjema: Fukt i kjeller(merker) på yttervegger i betong før 2020. I 2020 ble yttervegger drenert ved hjelp av egeninnsats og veiledning/arbeid utført av kompetent bekjent. Dette har bedret klimaet i kjeller. Deler av tomt ble planert våren 2020. Ferdigattest fra kommunen foreligger og vedlegges nedenfor under punktet annet arbeid. Tomas Rafoss var tiltakshaver og planeringen ble gjennomført av Heldal(firma) som bygde ny vei i området. Heldal fikk tillatelse av oss til å dumpe masser på vår tomt og dermed planere området etter at kommunen (og flere instanser) hadde gitt tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Eier av boligen har selv med hjelp av kompetent familiemedlem bygget en plattung våren 2023

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: I 2017 og 2018 ble huset pusset opp og gjort større. Utvidelsen av areal innebar et tilbygg(kvist) mot nord og et tilbygg mot øst. I denne forbindelsen ble tak, fasade renoveret. Terrasse mot nord ble også renoveret. Arbeidene ble utført av Stolt bygg. Se allerede vedlagt dokumentasjon ovenfor i dette skjemaet Som følge av en storm høsten 2023 oppsto en lekkasje i området/list mellom kjøkkenvinduer som står oppå hverandre. Arbeid/tiltak ble utført av firmaet Bico. Det ble fuget utvendig og dette holdt til ca sommeren 2024. En liten lekkasje oppsto da og det ble anbefalt av selger ved proffavdelingen hos Byggmakker som også fikk råd fra Bostic(produsent). Jeg tror dette produktet fungerer bedre enn det Bico brukte, og jeg har ikke opplevd noen form for lekkasje siden. Ufaglært arbeid: Eier av boligen har selv med hjelp av kompetent familiemedlem bygget en plattung våren 2023. Eier av boligen har satt inn ventiler på vegg i følgende rom: alle soverom, kjøkken og stue (en ventil i hvert rom). Deler av tomt ble planert i 2020. Se beskrivelse ovenfor. Ferdigattest fra kommunen foreligger og vedlegges i dette punkt.

Arbeid utført av

Stolt bygg

Filer

[Ferdigattest planering.pdf](#)

[Bico faktura.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Nyttig for kjøper å vite om: 1. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 har fått rett til å legge kabel for strøm og bredbånd under jorden på gressplen under terreng der det i dag er lagt plen. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 forplikter seg til å flytte kabler for strøm og bredbånd dersom tiltak på gårdsnummer 305 og bruksnummer 415 kommer i konflikt med kablene. Eier av gårdsnummer 305 og bruksnummer 416 skal bekoste en slik flytting som beskrevet over i sin helhet. Heldal entreprenør har vurdert situasjonen og mener at denne kabelen ikke må graves opp og flyttes. 2. Boligen bør oppgraderes med et balansert ventilasjonsanlegg(klimaanlegg). Vi får dugg i alle vinduer og på deksler til ventiler ved lave temperaturer ute(sen høst/vinter) Dette kan lett tørkes bort, men må gjøres daglig. Varmekilder(ovner) nær vinduene hjelper betydelig på problemet. Dugg på de største kjøkkenvinduene har ført til minimal slitasje på maling i foringer i vinduskarmene. I en foring er slitasjonen moderat. I tillegg har det oppstått noen fuktmerker på gulvet utenfor og under lister (som ligger på gulvet) nærmest disse store kjøkkenvinduene. Disse listene som ligger på gulvet har eier selv montert og er noe større enn opprinnelige lister. Fuktmerkene på gulvet er pr i dag lite synlige fordi listene nå er større enn opprinnelige lister. Jeg vil i denne sammenhengen også nevne at det innerste gulvbordet som ligger nærmest disse store vinduene i løpet av året kan bevege seg noen få millimeter slik at det oppstår en liten glipe mellom dette bordet og bordet ved siden av. Pr i dag er dette ikke synlig, men det kan skje igjen, da med muligheter for at dette retter seg av seg selv. Noen ganger har også minimalt med fukt oppstått i enkelte hjørner på gulvlistene på soverom. Dette er sjeldent og forekommer kanskje særlig dersom gjenstander står tett opptil listene. Bør sjekkes og eventuelt tørkes bort noen ganger i løpet av vintersesongen. Det er pr i dag minimale antydninger til slitasje på maling i vindusforinger på to soverom som følge av dugg i vinduene. 3. Belistning og karm til ett av vinduene i kjeller er veldig slitt. Hele vinduet og listverket bør skiftes. 4. Mulig at det bør monteres et lite beslag mellom terrassebord på plattning og husvegg for å unngå at nederste bord på kledning vil råtne på sikt. 5. Taket mangler snøfangere. 6. Ventilatoren over induksjonstopp på kjøkkenet har kun kullfilter. Det er fullt mulig, og antagelig best, å montere rør i ventilatoren slik at damp ledes ut av boligen. Vi har likevel ikke opplevd problemer med dette, selv om ventilatoren fortsatt kun har kullfilter. 7. Kjøleskap durer i periodevis i løpet av døgnet. Dette har nå avtatt merkbart. Usikker på om det oppstår igjen.

Document reference: 1409240385

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409240385

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Olsen Rafoss	c6faabb635a77fcfc911a78 6a01457f22494879	17.10.2024 08:23:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

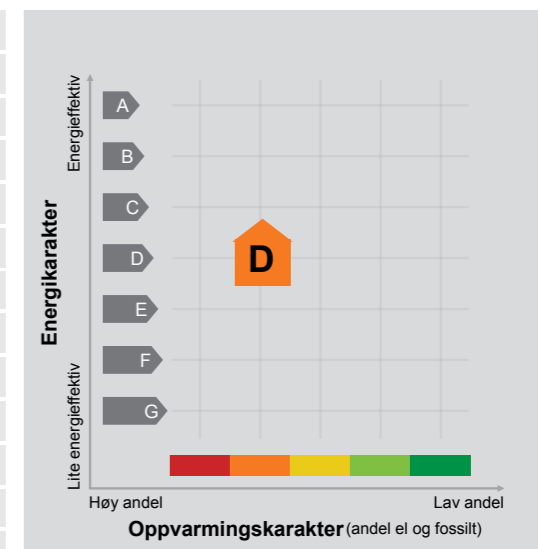
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Gundersen Rafoss	dd28480126465de9f8167d 8867f67711c63e70cc	17.10.2024 08:22:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240385

- 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	Kirkeveien 22
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167007694
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39926
Dato	17.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

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

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Kirkeveien 22 - Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚍 Granveien Linje 103	1 min 🚶 0 km
🚍 Arendal stasjon Linje R50	9 min 🚶 5.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	51 min 🚶

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 🚶 4.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hisøy skole - Arendal Kommune	18 min 🚶
---------------------------------	----------

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

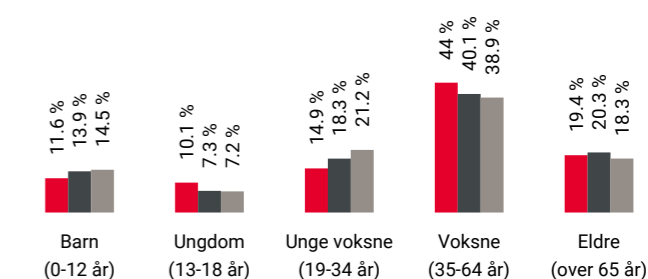
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	24 min 🚶 1.8 km
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	25 min 🚶 1.8 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	26 min 🚶 1.8 km



Dagligvare


Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 0.5 km
Rema 1000 His PostNord	5 min 🚶 2.5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 Støynivået
Lite støynivå 95/100

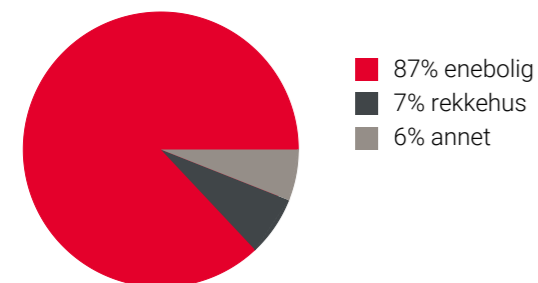
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

-  Gullsmedenga ballbane
Ballspill 11 min  0.8 km
-  Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. ballø...
Ballspill 14 min  1.1 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 8 min 
-  MOVA Arendal Sentrum 8 min 

Boligmasse







«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

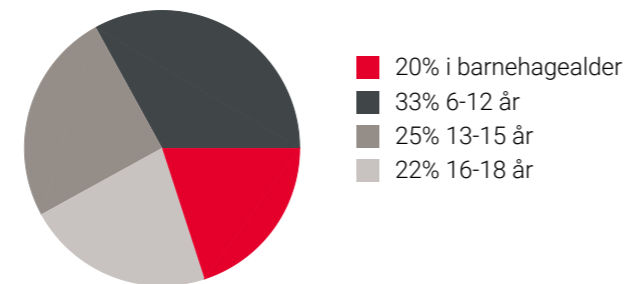
Sitat fra en lokalkjent



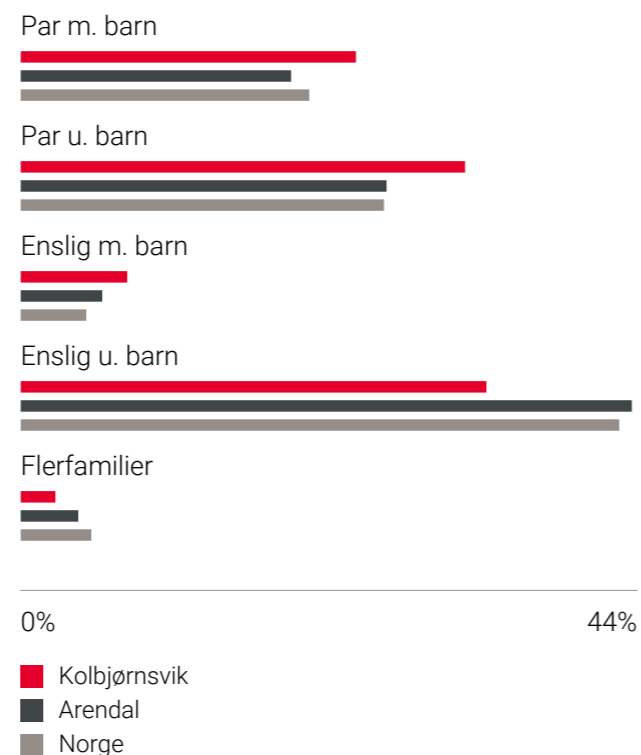
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 6 min 
-  Vitusapotek Maxis 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

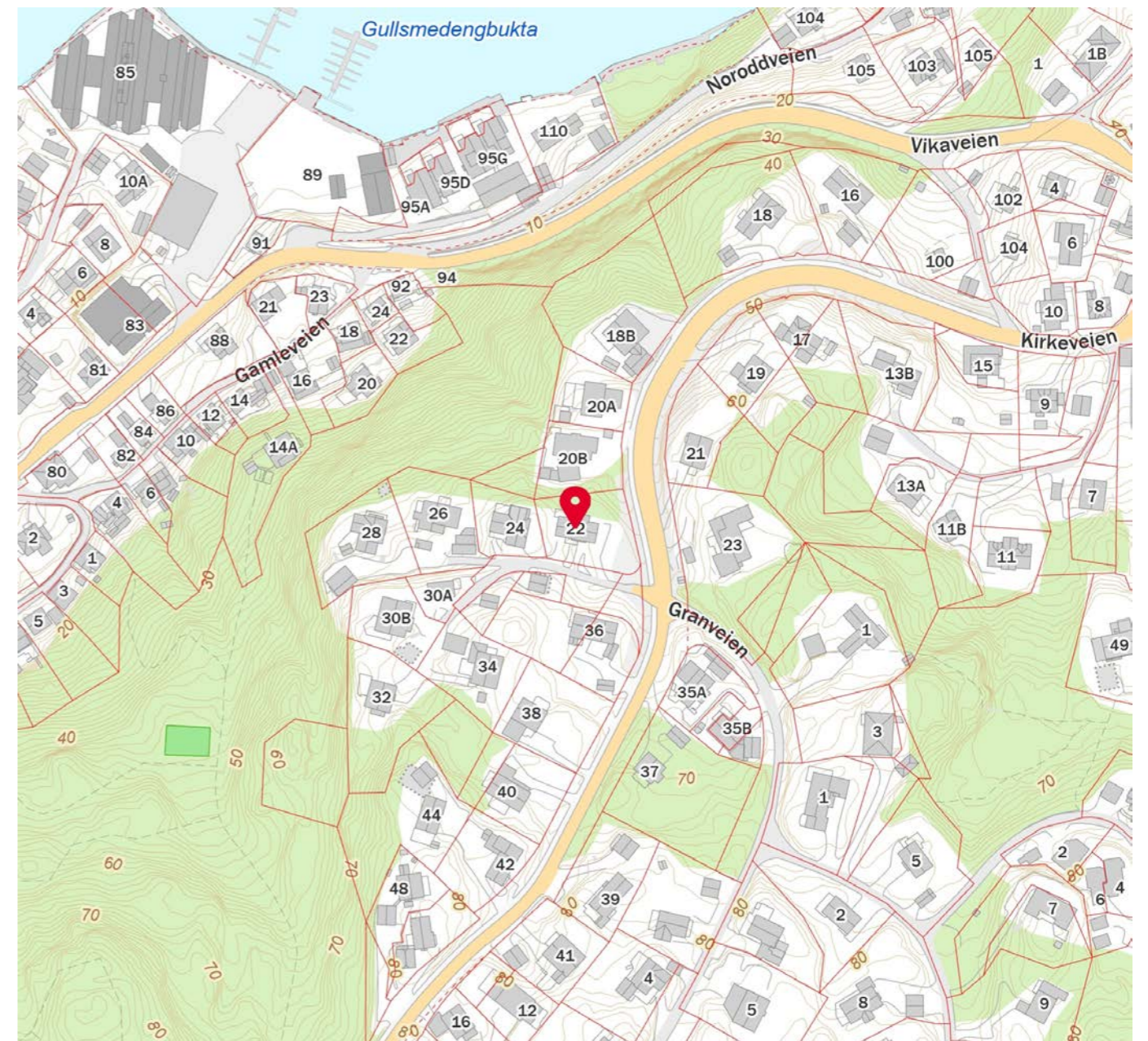
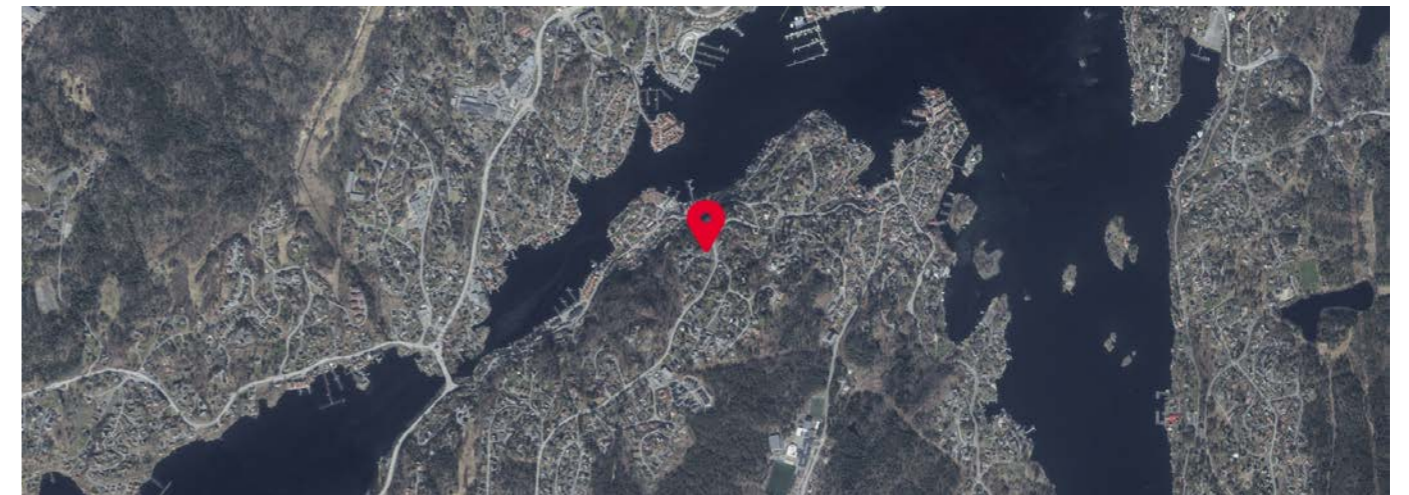


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 305
 Bruksnummer: 415

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.10.2024 kl. 14:08
 Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: MARIBO
 Etableringsdato: 14.10.1959
 Skyld: 0,02
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 305 / 415	1 069,1 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170887	RAFOSS CATHRINE OLSEN		KIRKEVEIEN 22 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		060881	RAFOSS TOMAS GUNDERSEN		KIRKEVEIEN 22 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478819	485935		1 069,1 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
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Arealoverføring	03.11.2020				kemvuth	20.04.2021
Oppmålingsforretning/arealoverføring	21/109					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	4203 - 305/398	-32,4	
			Avgiver	4203 - 305/415	-20,6	
			Avgiver	4203 - 305/416	-10,9	
			Avgiver	4203 - 305/427	-90,3	
			Avgiver	4203 - 305/454	-11	
			Avgiver	4203 - 305/474	-18,4	
			Avgiver	4203 - 305/475	-128,8	
			Avgiver	4203 - 306/1	-25	
			Avgiver	4203 - 306/214	-167,8	
			Avgiver	4203 - 306/245	-0,9	
			Mottaker	4203 - 601/214	506,1	
			Berørt	4203 - 305/1046	0	
			Berørt	4203 - 306/107	0	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 305/415			
		Omnummerert fra:	0906 - 305/415			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 305/415			
		Omnummerert fra:	0922 - 5/415			
	Var 922 - 5/415/0/0					
Skylddeling	14.10.1959					
Skylddeling	P22/14					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0922 - 5/1	-1 080	
			Mottaker	0922 - 5/415	1 080	

07.10.2024 14:08

Side 3 av 11

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.07.2020				kemvuth	20.04.2021
Oppmålingsforretning	21/109					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	4203 - 305/415	0	
			Berørt	4203 - 305/416	0	
			Berørt	4203 - 305/474	0	
			Berørt	4203 - 305/475	0	
			Berørt	4203 - 305/1046	0	
			Berørt	4203 - 305/1138	0	
			Berørt	4203 - 306/1	0	
			Berørt	4203 - 306/107	0	
			Berørt	4203 - 601/214	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.07.2020				kemvuth	20.04.2021
Oppmålingsforretning	21/109					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	4203 - 305/1	0	
			Berørt	4203 - 305/401	0	
			Berørt	4203 - 305/402	0	
			Berørt	4203 - 305/415	0	
			Berørt	4203 - 305/416	0	
			Berørt	4203 - 305/417	0	
			Berørt	4203 - 305/443	0	
			Berørt	4203 - 305/447	0	
			Berørt	4203 - 305/467	0	
			Berørt	4203 - 305/468	0	
			Berørt	4203 - 305/537	0	
			Berørt	4203 - 306/1	0	
			Berørt	4203 - 306/225	0	
			Berørt	4203 - 306/227	0	
			Berørt	4203 - 306/232	0	
			Berørt	4203 - 601/214	0	

07.10.2024 14:08

Side 4 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring	
				Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	09.11.2015 2015/7697			0906spj	16.11.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/415	0	
		Berørt	0906 - 305/416	0	
		Berørt	0906 - 305/1046	0	
		Berørt	0906 - 601/214	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	20.08.2015 2014/4092			0906spj	21.08.2015
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/1	0	
		Berørt	0906 - 305/415	0	
		Berørt	0906 - 305/416	0	
		Berørt	0906 - 305/417	0	
		Berørt	0906 - 305/467	0	
		Berørt	0906 - 306/1	0	
		Berørt	0906 - 601/214	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	05.06.2014 2014/4092			0906spj	14.11.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/1	0	
		Berørt	0906 - 305/415	0	
		Berørt	0906 - 305/416	0	
		Berørt	0906 - 305/417	0	
		Berørt	0906 - 305/444	0	
		Berørt	0906 - 305/460	0	
		Berørt	0906 - 305/461	0	
		Berørt	0906 - 305/464	0	
		Berørt	0906 - 305/467	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kirkeveien	31190	22		Grunnkrets: 3101 Kolbjørnsvik	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 6 Hisøy	
			6478821	485921	Kirkesokn: 05070501 Hisøy	
					Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK	
					Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 007 694	Bebygd areal: 58	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 234	Ant. etasjer: 2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6478821 Øst: 485921	Bruksareal totalt: 234	Avløp:	Tatt i bruk: 01.01.1960
Bygningsendringstype: Enebolig	Bruttoareal bolig: 66	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt: 66		
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal: 0		
Oppvarming: Elektrisk	Alternativt areal 2: 0		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	128	0	128	41	0	41	0	0
U01	0	106	0	106	25	0	25	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31190 Kirkeveien 22	H0101	Bolig	234	4	Kjøkken	0	0	305/415

Bygningssnr: 167 007 694 Bebygd areal: 42 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 45 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 26.09.2017
 Nord: 6478820 Øst: 485929 Bruksareal totalt: 45 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 50 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Ferdigattest: 13.05.2019
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 50
 Bygningsstatus: Ferdigattest Alternativt areal: 0
 Energikilder: Elektrisitet Alternativt areal 2: 16
 Oppvarming: Elektrisk

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	23	0	23	25	0	25	0	0	
U01	0	22	0	22	25	0	25	0	16	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
31190 Kirkeveien 22	H0101	Bolig	45	4		0	0	305/415		

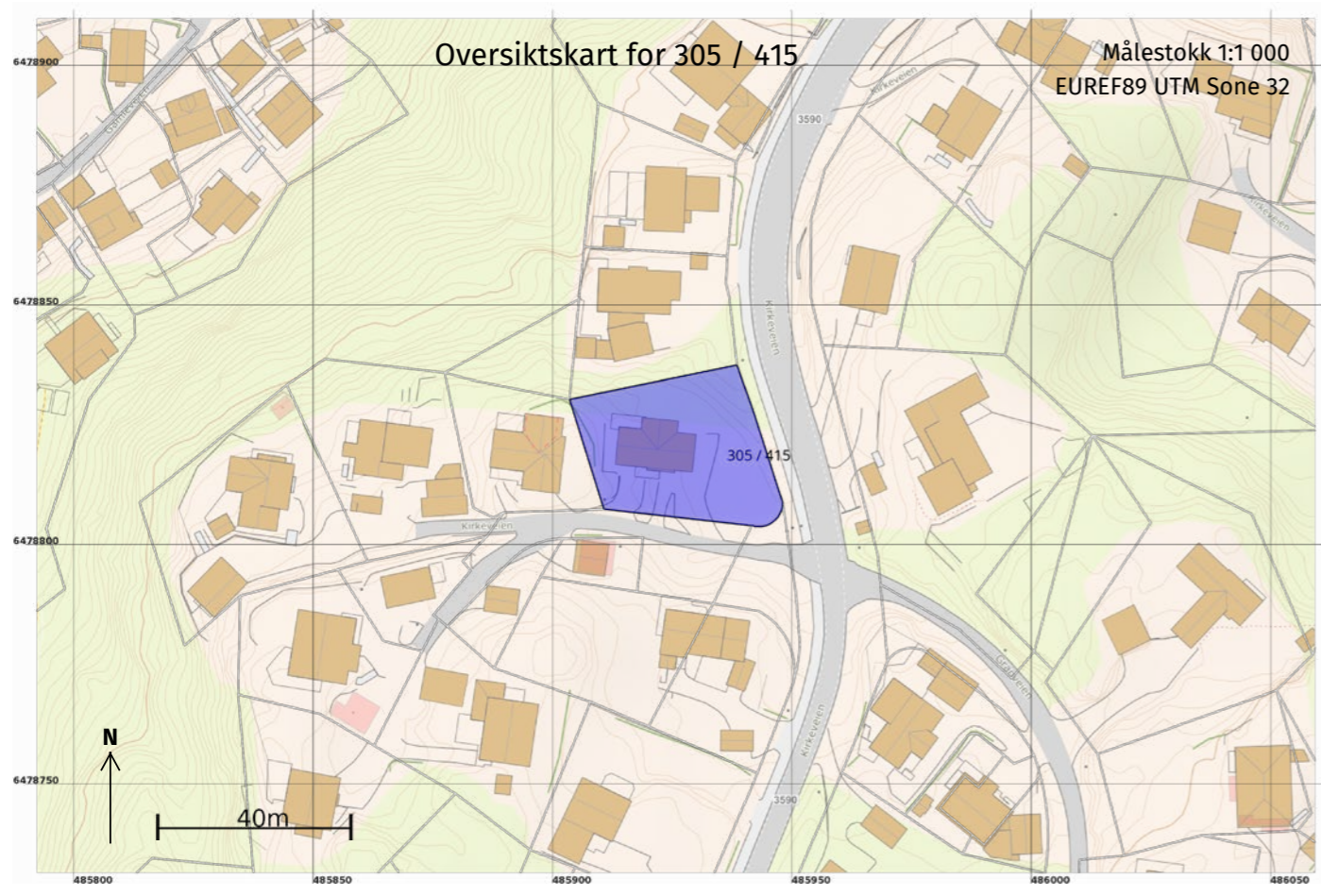
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver	171155	GUNDERSEN MARIT SKOOG	H0205	KIRKELIA 21 4817 HIS	

Bygningssnr: 167 007 694 Bebygd areal: 16 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 2 Bruksareal bolig: 15 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 26.09.2017
 Nord: 6478826 Øst: 485923 Bruksareal totalt: 15 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 16 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Ferdigattest: 13.05.2019
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 16
 Bygningsstatus: Ferdigattest Alternativt areal: 0
 Energikilder: Elektrisitet Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming: Elektrisk

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	15	0	15	16	0	16	0	0	

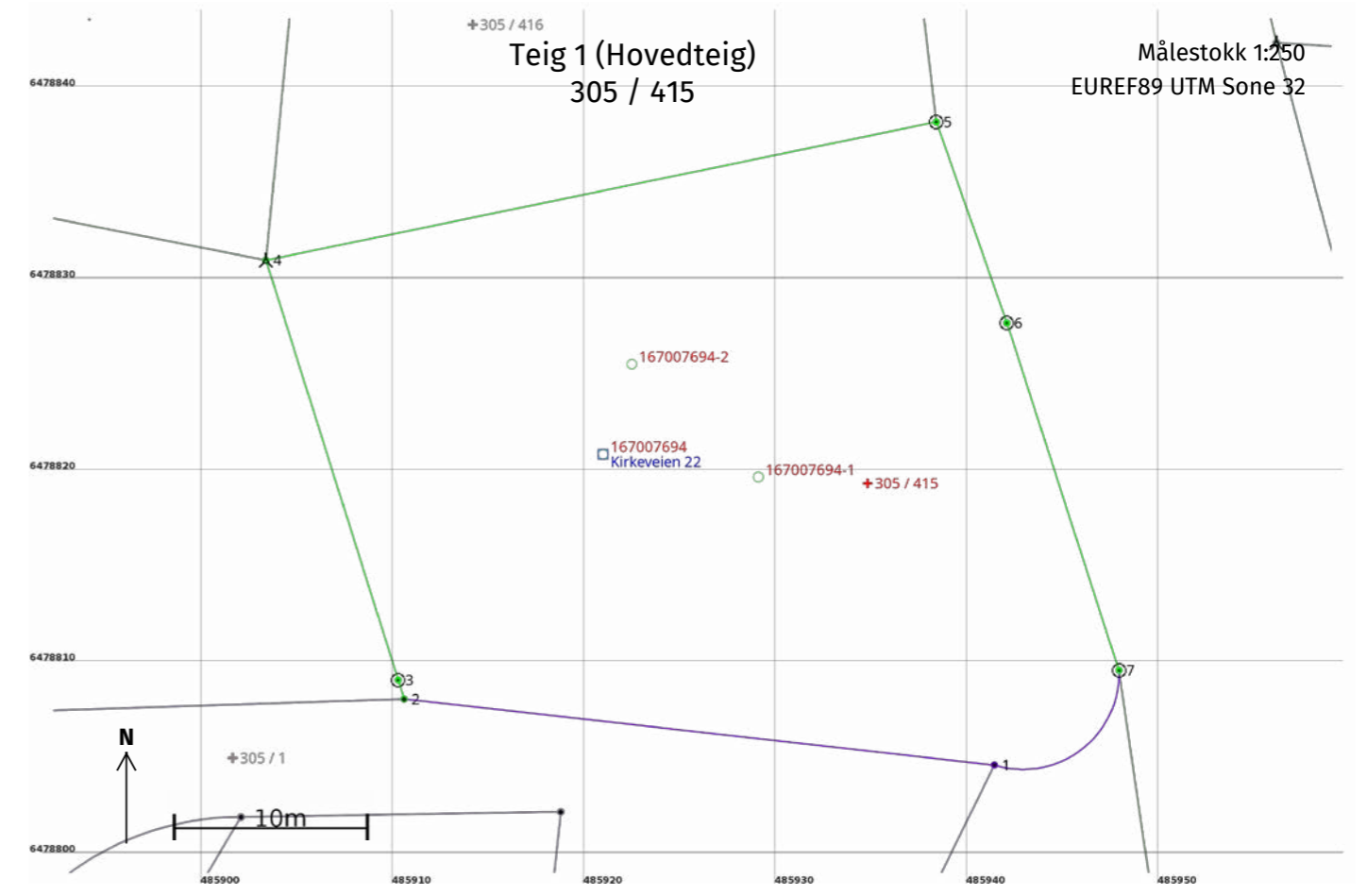
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
31190 Kirkeveien 22	H0101	Bolig	15	0		0	0	305/415		

Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver	171155	GUNDERSEN MARIT SKOOG	H0205	KIRKELIA 21 4817 HIS	



07.10.2024 14:08

Side 9 av 11



07.10.2024 14:08

Side 10 av 11



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	415	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kirkeveien 22					Dato:	26.09.2024 lgu

Areal og koordinater

Areal: 1 069,1 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478819 Øst: 485935

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6478804,79	485941,43	31,00	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
2	6478808,23	485910,62	1,04	Umerket	69 Beregnet	10
3	6478809,22	485910,31	22,96	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6478831,12	485903,40	35,72	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
5	6478838,32	485938,39	11,10	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6478827,85	485942,08	19,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	6478809,73	485947,93	9,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10 5,00

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp infrastrukturene 410; krav vedrørende infrastruktur

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/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

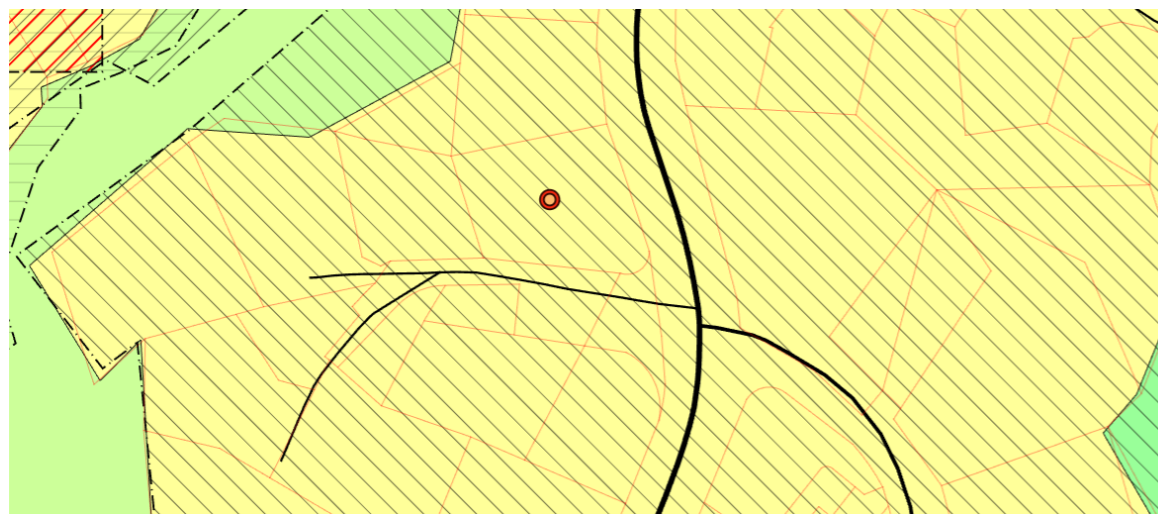
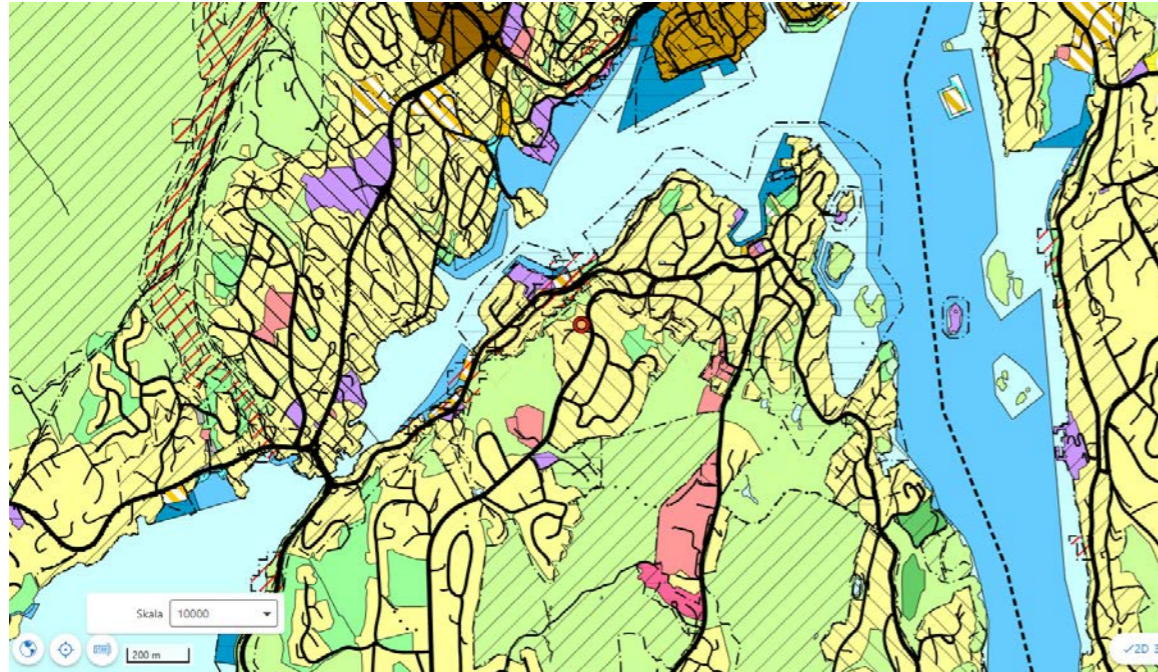


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)



ARENDALE KOMMUNE
Byggesak

AS PLANBYGG (1)
Postboks 1819
4858 ARENDAL

Kontaktperson

Dato: 13.05.2019
Vår ref: 17/8466-9
Deres ref:
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten

Ferdigattest - 305/415, Kirkeveien 22 - Tilbygg og carport - Tomas G. Rafoss

Tiltakshaver: Tomas Gundersen Rafoss, Kirkeveien 22, 4816 KOLBJØRNSVIK
Søker: AS PLANBYGG (1), Postboks 1819, 4858 ARENDAL
Tiltakstype/-art: Enebolig, Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.432. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 9.5.2019.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollertklæringer for fagområdene foreligger.

Vurdering:

Kommunen finner at det med bakgrunn i mottatte dokumentasjon foreligger grunnlag for å utstede ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Tomas Gundersen Rafoss



ARENDALE KOMMUNE
Byggesak (S)

Tomas Gundersen Rafoss
Kirkeveien 22
4816 KOLBJØRNSVIK

Dato: 18.11.2021
Vår ref: 20/9056-9
Deres ref:
Saksbeh.: Atle Sørensen

FERDIGATTEST - 305/415 - Kirkeveien 22

Tiltakshaver: Tomas Gundersen Rafoss
Søker: Samme

Tiltakstype/-art: Utfylling/planering av tomt for etablering av parkeringsareal

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.600,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 17.11.21

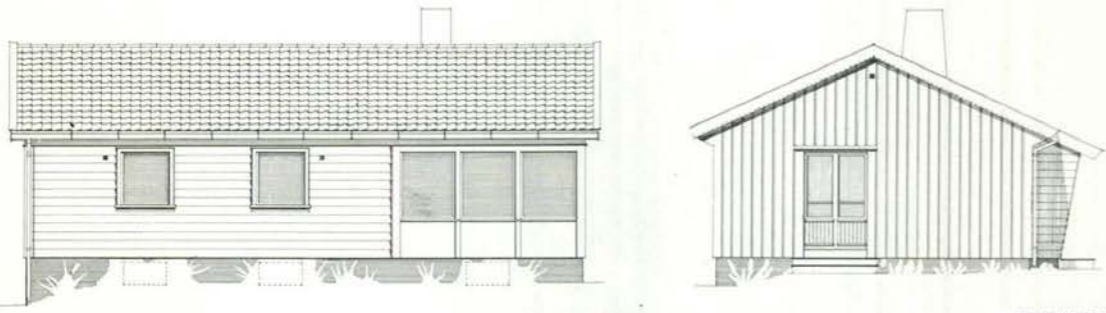
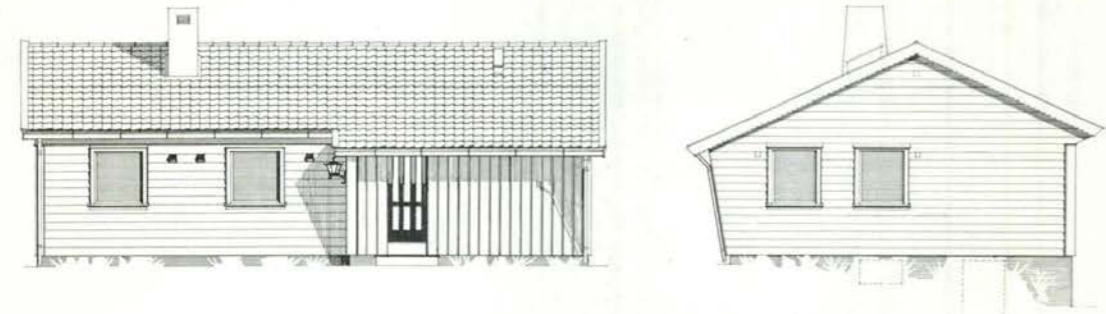
Det bekreftes at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest og at det ikke er foretatt endringer/justeringer av tiltaket sett opp mot tillatelsen som er gitt.

Nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

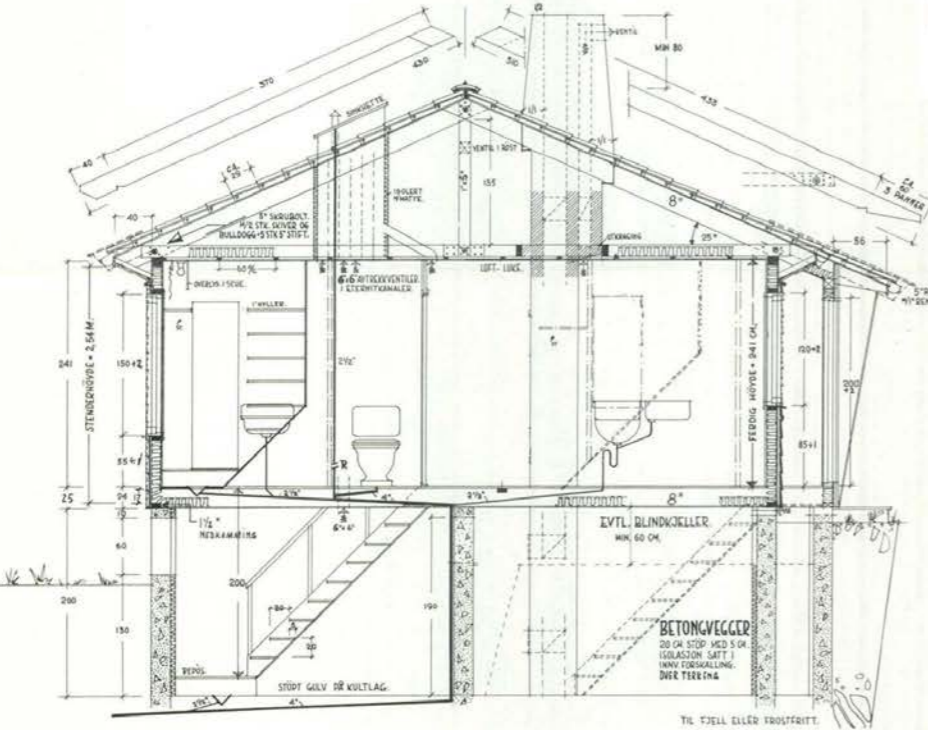
Med hilsen

Atle Sørensen
Rådgiver

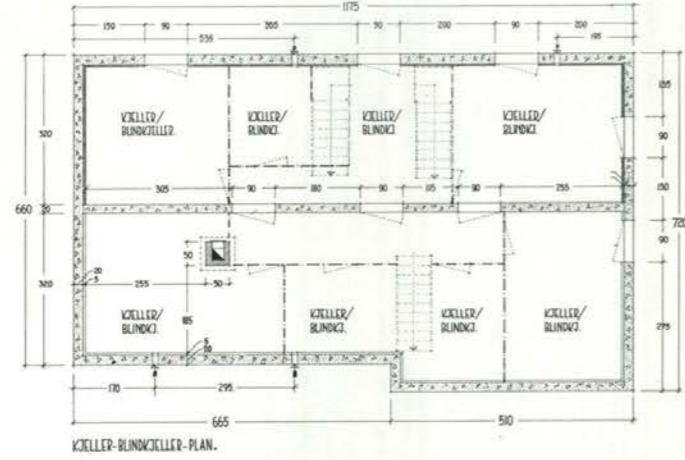
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



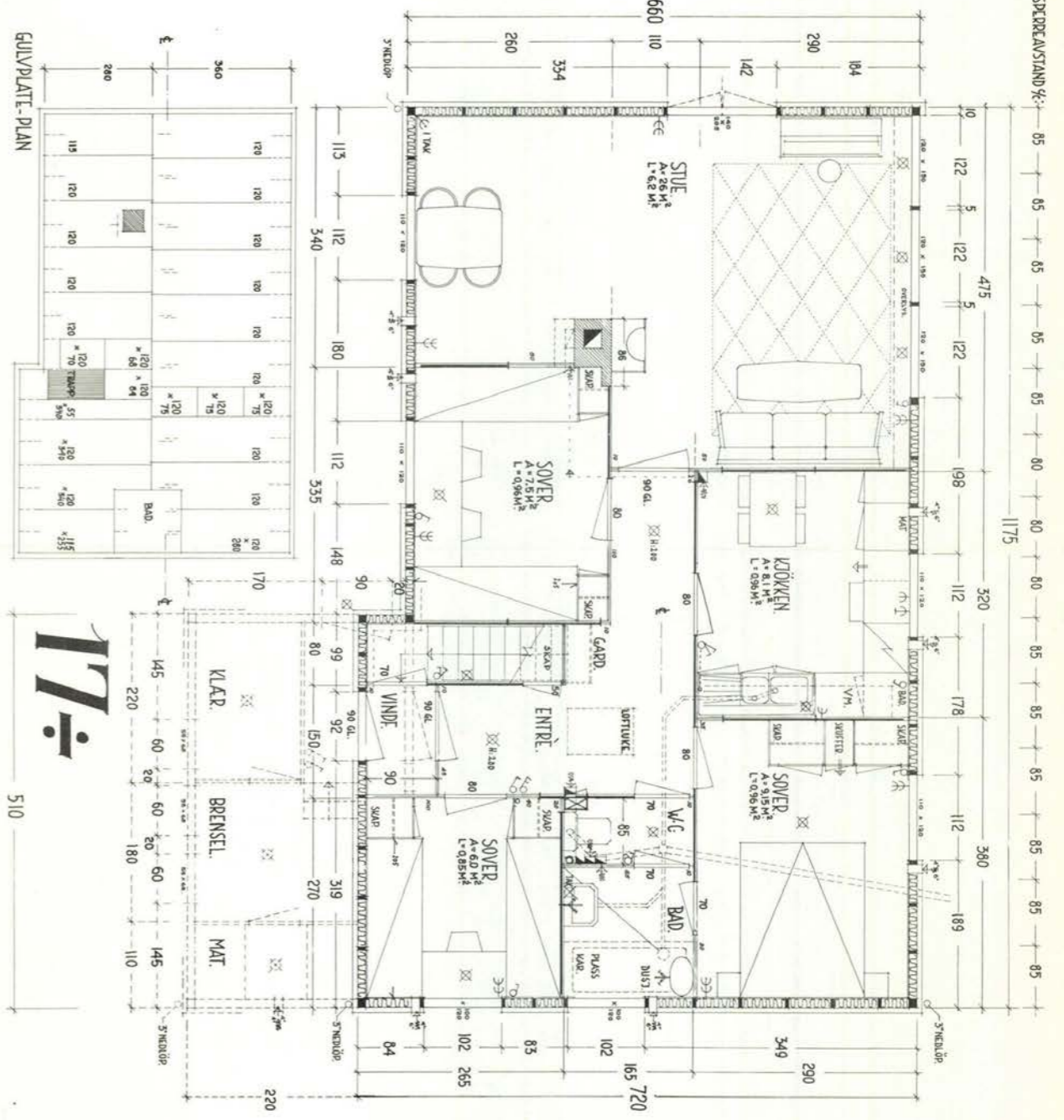
C O B B F / 20165991 Geomått
305/415 Tegnir 090560 167007694



Byggherren må melde fra
til bygningrådet når
grunnarbeidet skal påbegynnes
og likeså når bygget
skal påbegynnes.



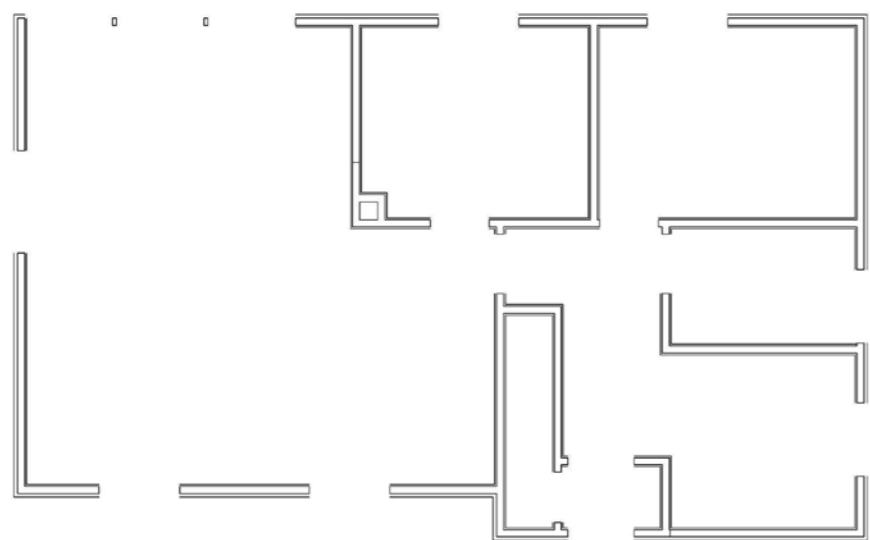
Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 2/6 1960.
Vedtak: Enkeltunnt
Se følgeskrv av 17/6 1960.



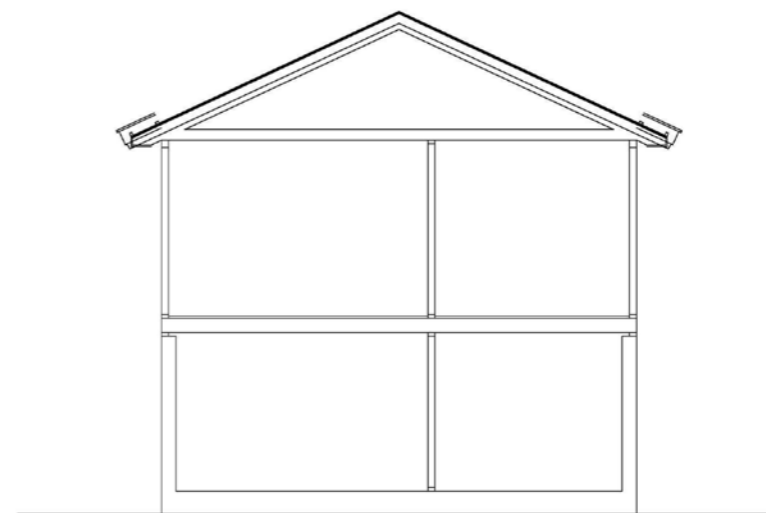
17/6
510

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 2/6 1960.
Vedtak: Enkeltunnt
Se følgeskrv av 17/6 1960.

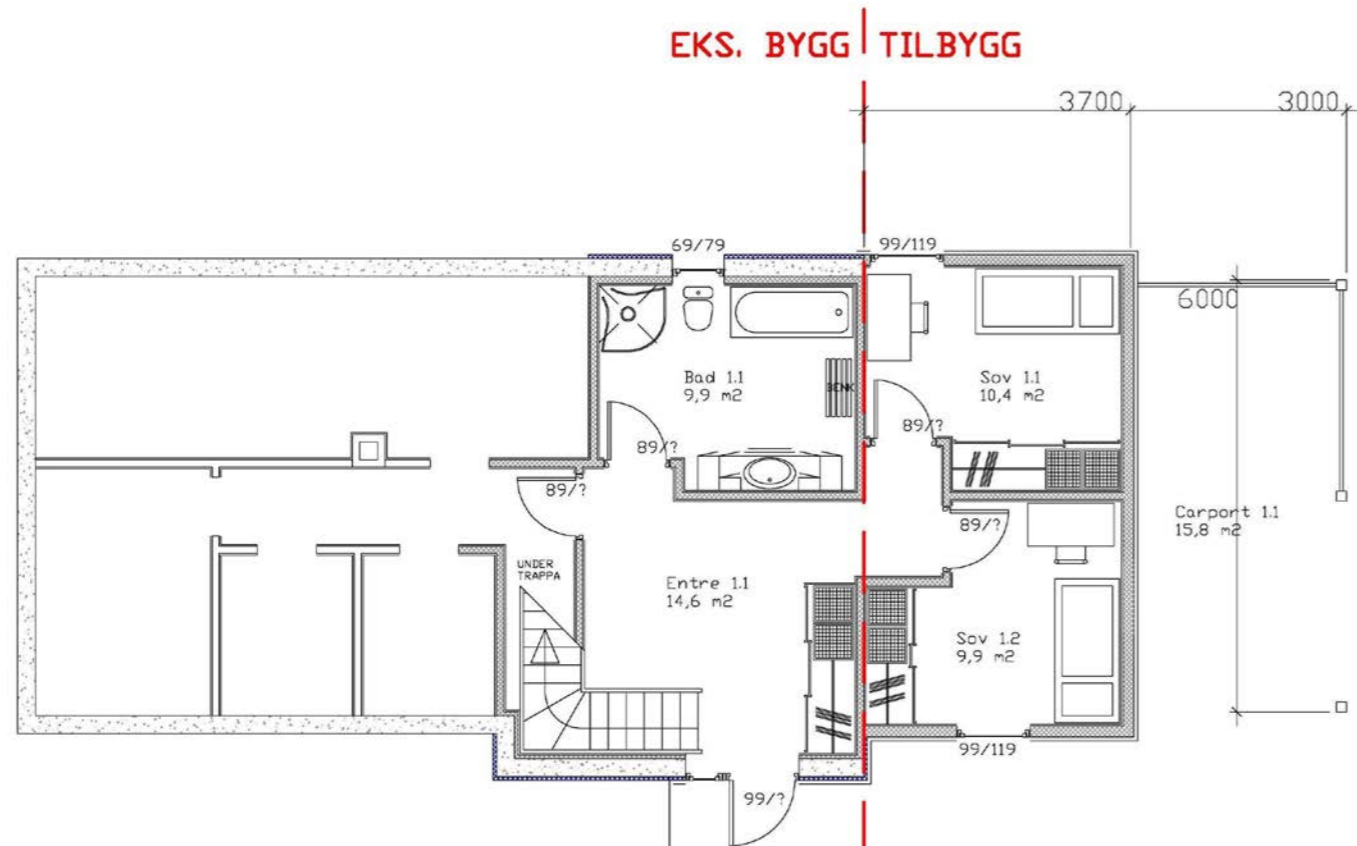
Byggherren må melde fra
til bygningrådet når
grunnarbeidet skal påbegynnes
og likeså når bygget
skal påbegynnes.



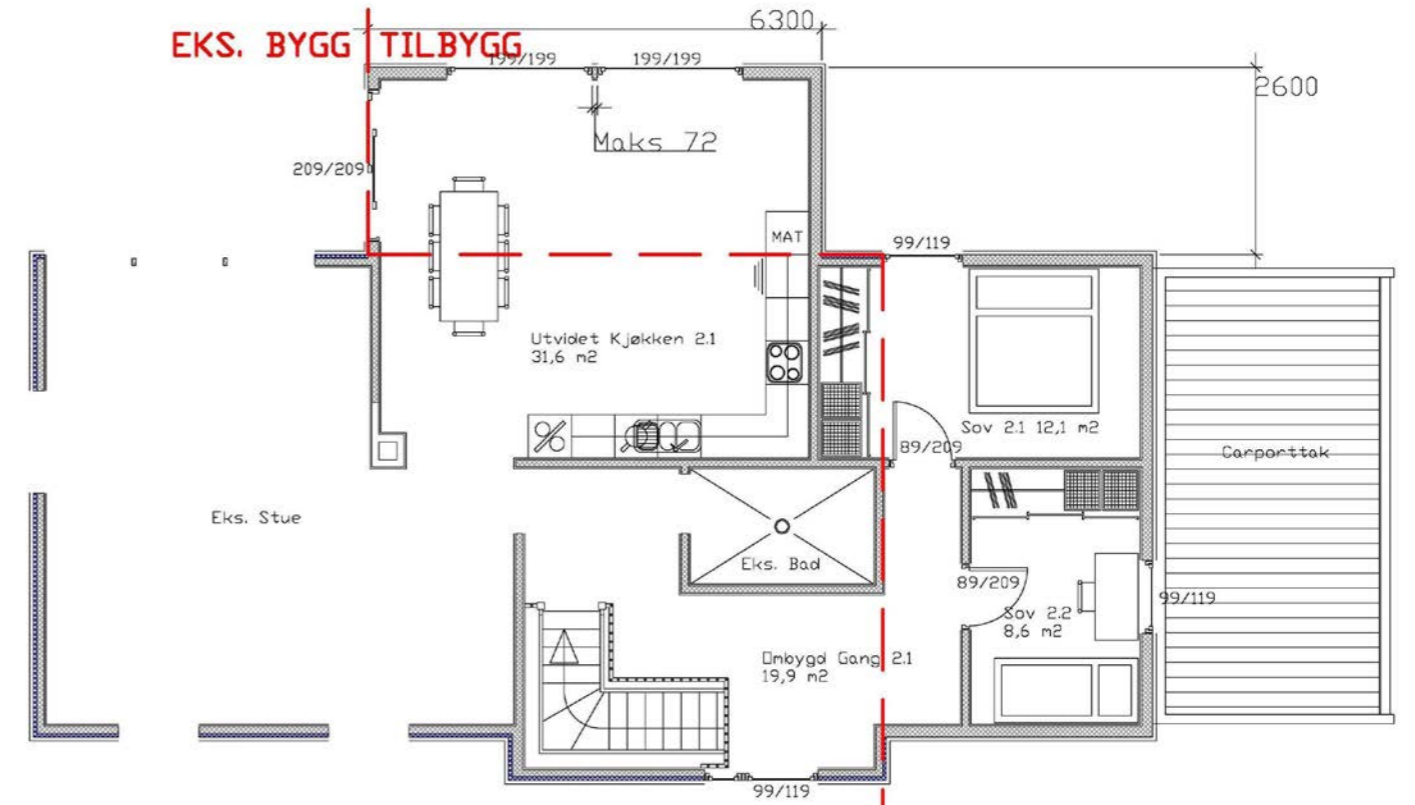
Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Plan 2 oppmåling					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	02.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK
		ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG



Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Snitt oppmåling					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	03.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK
		ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG

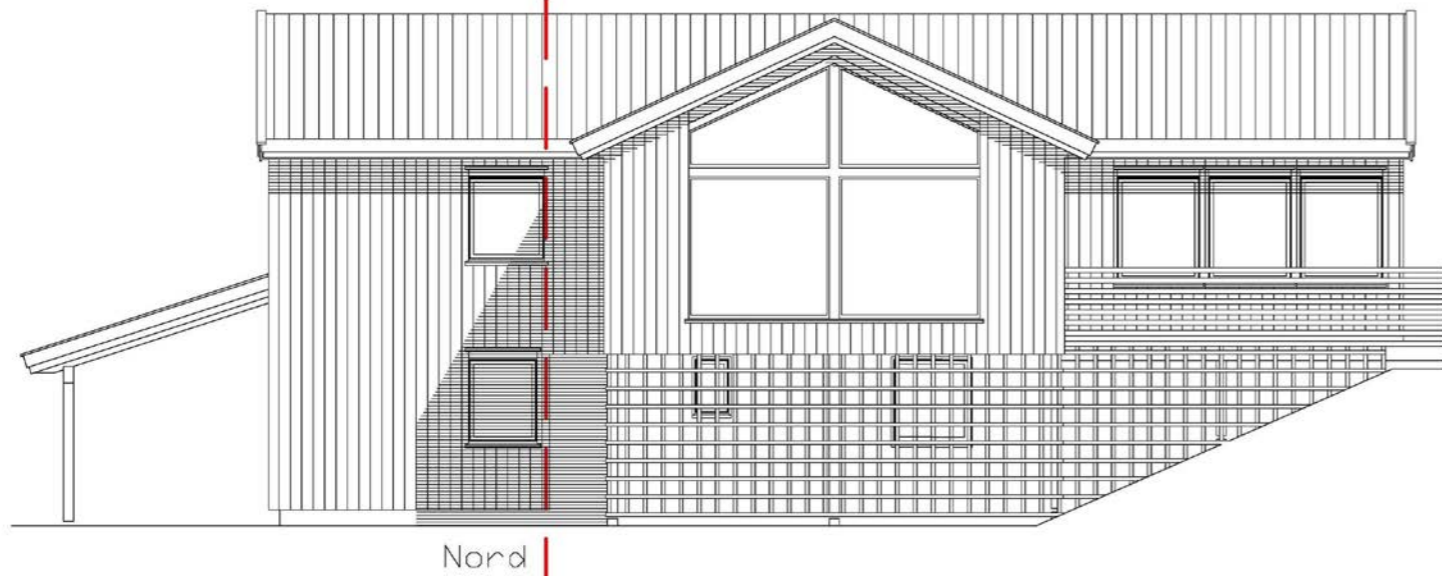


Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen	Plan 1 utvidelse/ombygg												
AS PLANBYGG www.planbygg.no	<table border="1"> <tr> <td>DATE</td> <td>03.17</td> <td>MÅLSTOKK</td> <td>1:50</td> <td>REV</td> <td>SBK</td> </tr> <tr> <td>ENRETT</td> <td></td> <td>TEGN NR</td> <td></td> <td>SIGN</td> <td>KG</td> </tr> </table>	DATE	03.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK	ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG
DATE	03.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK								
ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG								



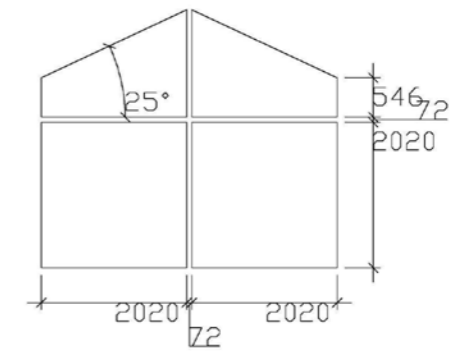
Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen	Plan 2 utvidelse/ombygging												
AS PLANBYGG www.planbygg.no	<table border="1"> <tr> <td>DATE</td> <td>05.17</td> <td>MÅLSTOKK</td> <td>1:50</td> <td>REV</td> <td>SBK</td> </tr> <tr> <td>ENRETT</td> <td></td> <td>TEGN NR</td> <td></td> <td>SIGN</td> <td>KG</td> </tr> </table>	DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK	ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG
DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK								
ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG								

TILBYGG | EKS. BYGG



Nord

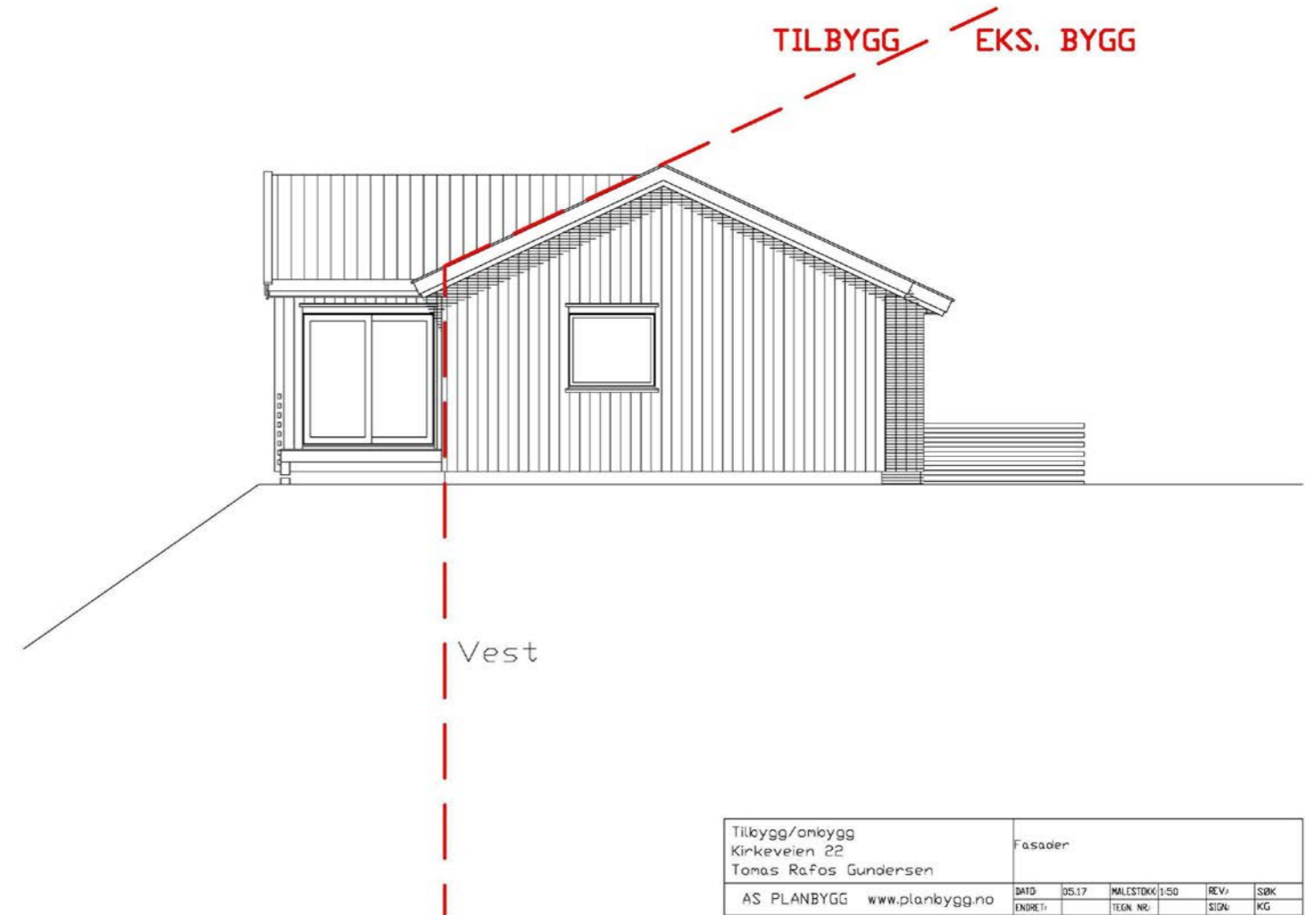
Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV.	SBK
		ENRETT		TEGN NR.		SIGN.	KG



Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV.	SBK
		ENRETT		TEGN NR.		SIGN.	KG

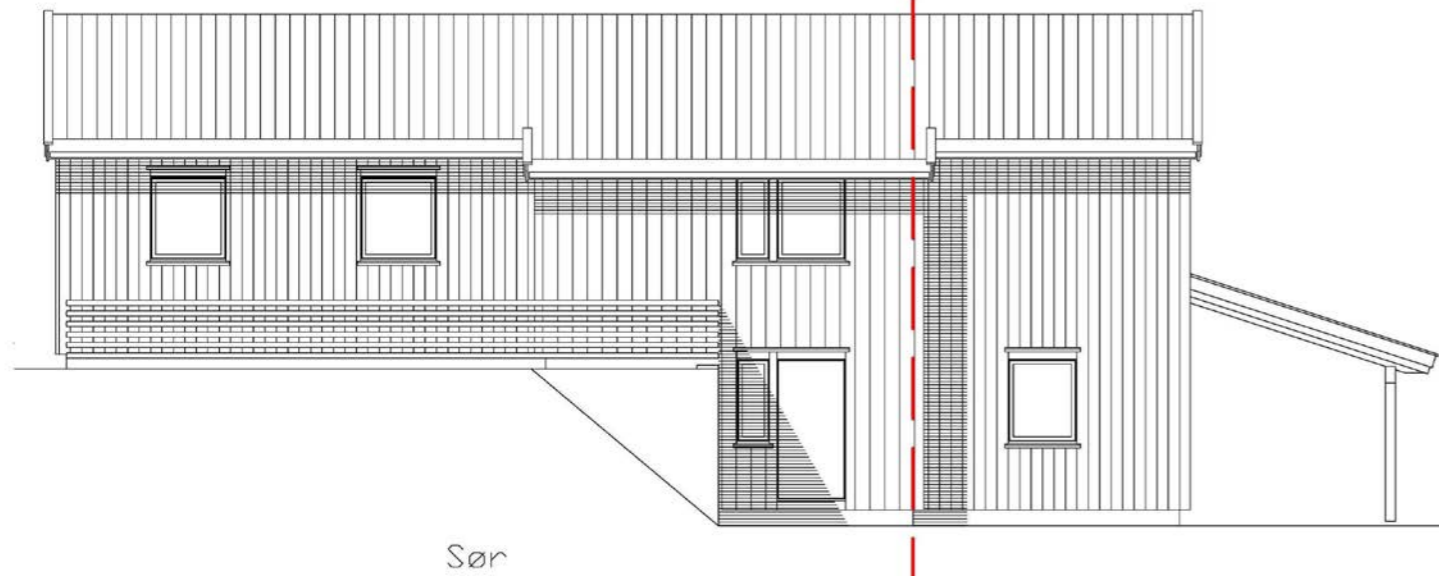


Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MALESTOKK	1:50	REV.	SBK
		ENRETT		TEGN NR.		SIGN.	KG



Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MALESTOKK	1:50	REV.	SBK
		ENRETT		TEGN NR.		SIGN.	KG

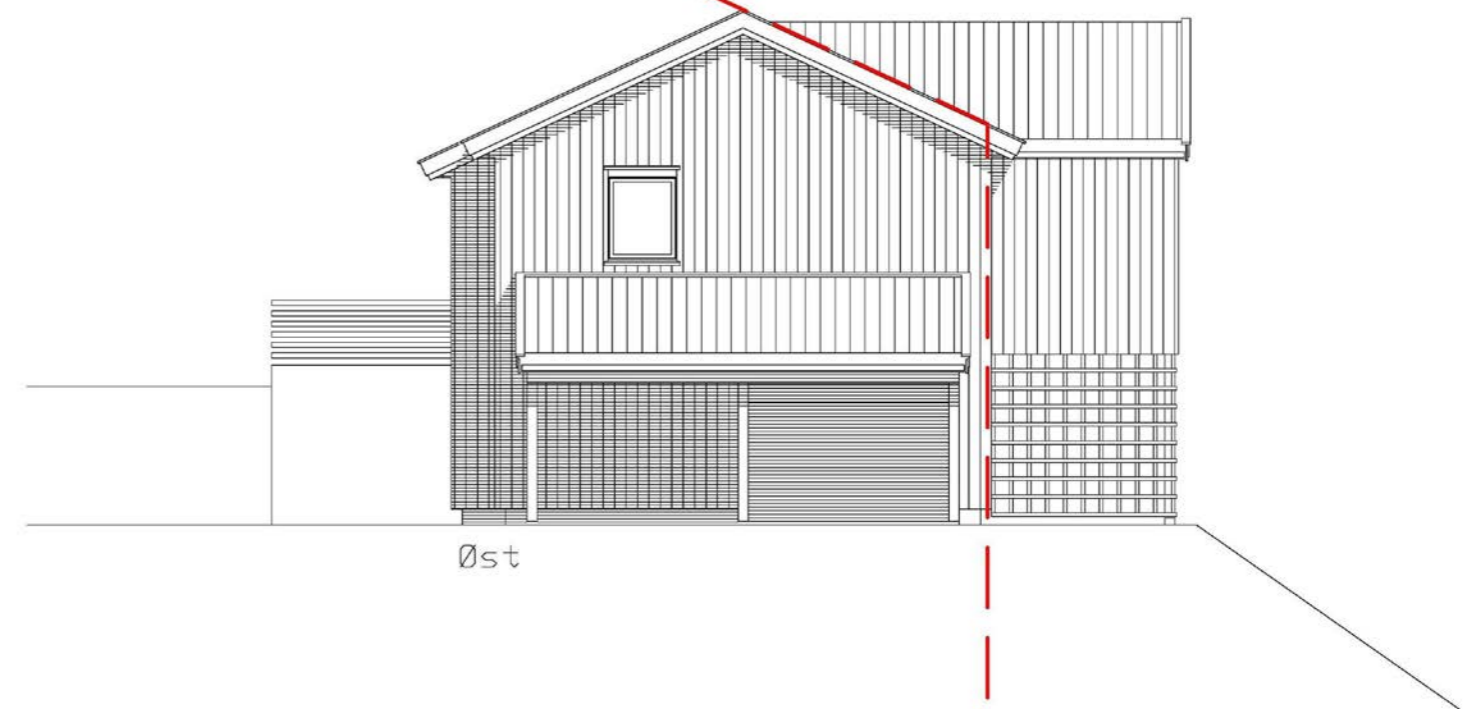
EKS. BYGG | TILBYGG



Sør

Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK
		ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG

EKS. BYGG | TILBYGG



Øst

Tilbygg/ombygg Kirkeveien 22 Tomas Rafos Gundersen		Fasader					
AS PLANBYGG	www.planbygg.no	DATE	05.17	MÅLSTOKK	1:50	REV	SBK
		ENRETT		TEGN NR		SIGN	KG



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.:	305	Bnr.:	415	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kirkeveien 22, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	07.10.2024 EM
Beregnet areal:	1069,1m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1960						
X Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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.

Pålegg Vann/Avløp gitt

Ja	Nei
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>


Kommunale eiendomsgebyr

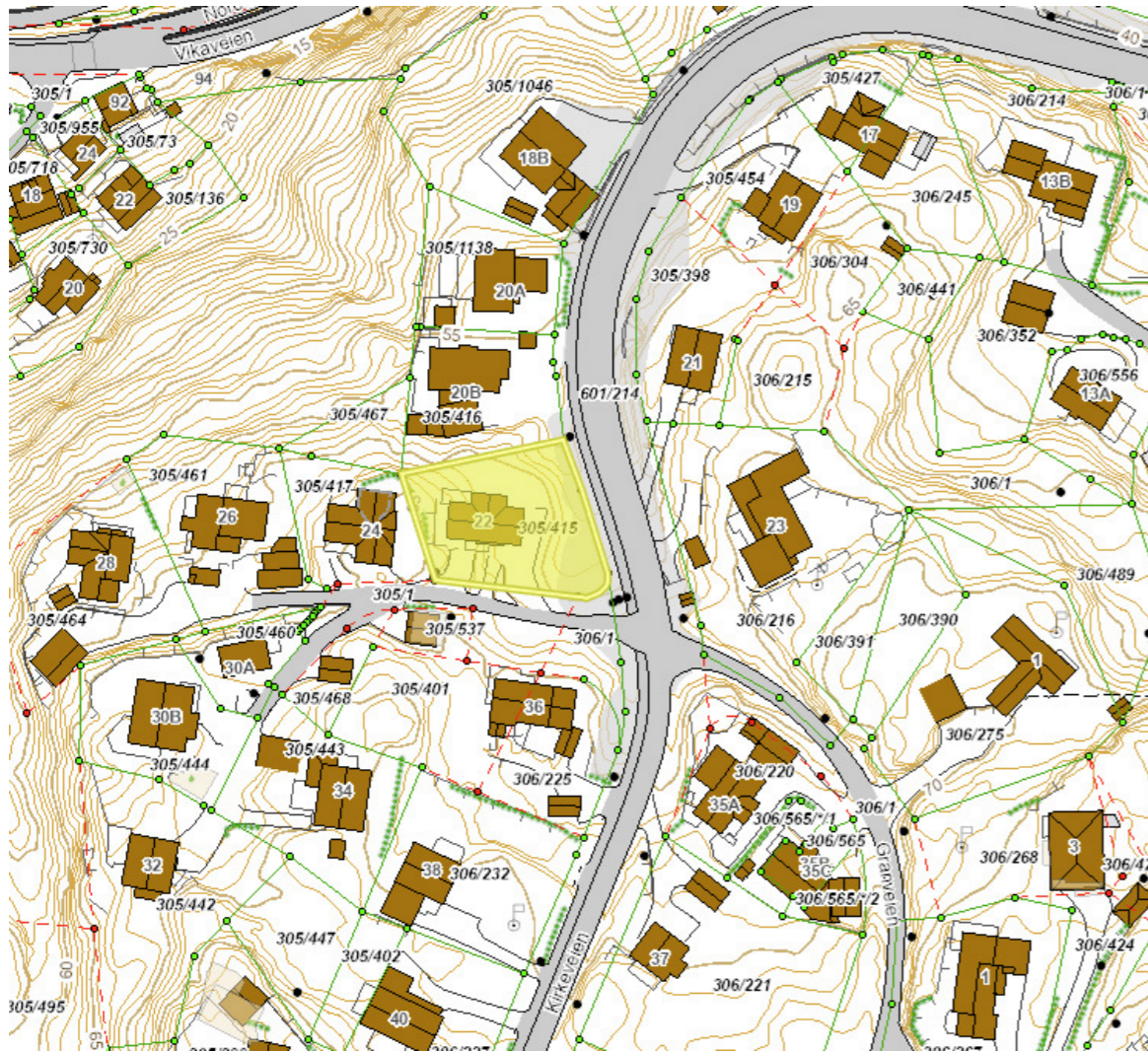
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 29 983,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 9 703,-

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.

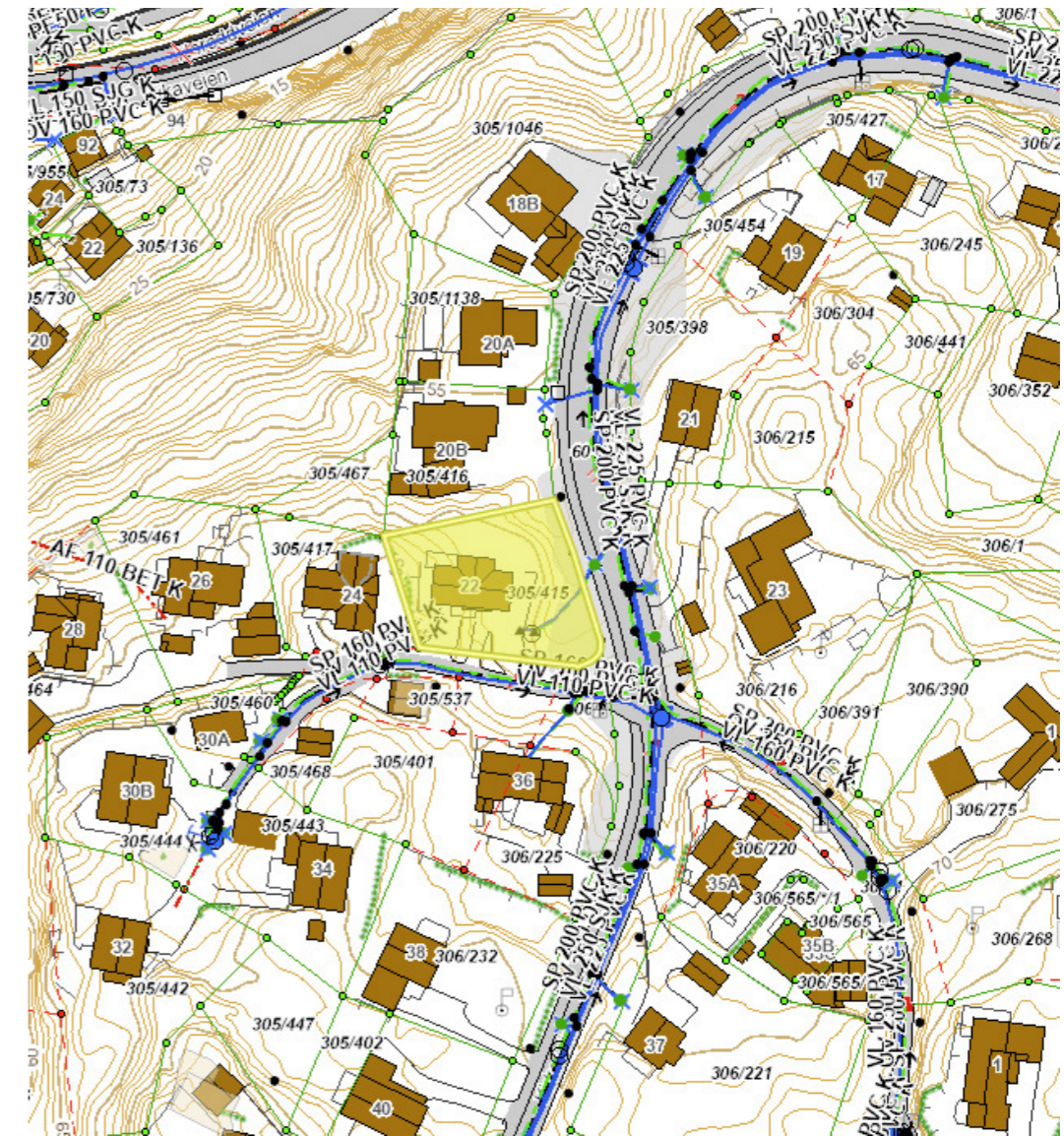
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
	Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannledning Overvannledning  Kum  Planlagte vann- og avløpsanlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Erklæring om rettighet i fast eiendom 1



Rettighet bekreftes

Innsenders navn (rekvirent): Øystein Aslaksne	Plass for tinglysingsstempel Doknr: 526747 Tinglyst: 13.06.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Bausplassveien 9	
Postnummer: 4824 Poststed: BJORBEKK	
Fødselsnr./Org.nr.: 100558 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn Marit Skoog Gundersen			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 171155		
2. Eiendom (avgivers) 3					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	ARENDAL	305	415		
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) 4				
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	0906	ARENDAL	305	416	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 15.2016	Hjemmelshavers underskrift 5
-----------------	----------------------------------

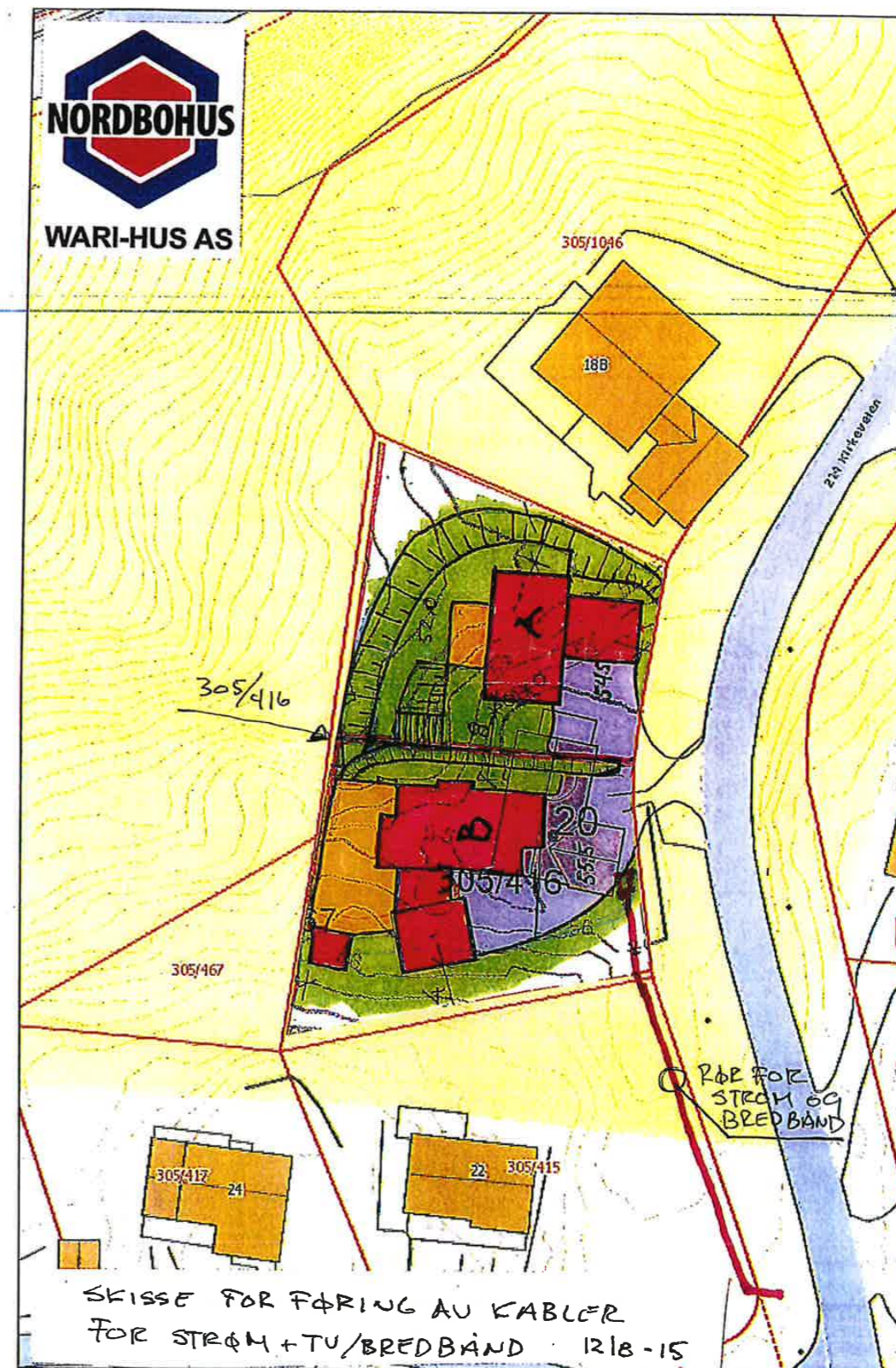
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eier av gnr 305 bnr 416 har fått rett til å legge kabler for strøm og bredbånd over gnr 305 bnr 415 som vist på vedlagt skisse.	
Eier av gnr 305 bnr 416 forplikter seg til å flytte kabler for strøm og bredbånd dersom tiltak på gnr 305 bnr 415 kommer i konflikt med kablene.	
Eier av gnr 305 bnr gnr 416 skal bekoste en slik flytting som beskrevet over i sin helhet.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Hisøy 1/5-2016	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Rørleif Østrog Gjesvoldsen</i>

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Hjemmelshavere Gnr. 305 Bnr 416

Arendal 27/4-16 *Øystun Bakken* *Sissel Gammestad*

GRUNNSKJØTE Retur: Gerd Gundersen, Kirkevn 22
4816 Kolbjørnsvik

1. EIENDOMMEN:

Komm.nr. Komm.navn. Gnr Bnr Id. andel
0906 Arendal 305 415 1/1
Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei
Beskaffenhet: Bebygg
Anvendelse av grunn: Bolig
Type bolig:

TINGLYST

16 FEB 1999

2. KJØPESUM:

Kr 8.050,-
Utløst til salg på det frie marked: Nei
Omsetningstype: Fritt salg
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:

Kr 8.050,-

4. OVERDRAS FRA:

Foretaksnr.: Navn:
00940493021 Arendal kommune

5. TIL:

Fødselsnr.: Navn: Fast bosatt
130728 Gerd Skoog Gundersen i Norge: Ja

6. SÆRSKILTE AVTALER (opplys ninger som skal tinglyses):

Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkassestativ mv i påkrevd utstrekning.

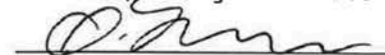
Festekontrakt tinglyst 04.03.1960 slettes.

ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):

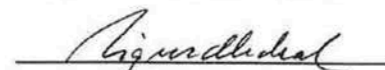
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Arendal, 25. januar 1999

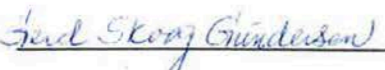


Øystein Sangvik, fungerende rådmann
Arild Wathne, rådmann



Sigurd Ledaal, ordfører

Ovenstående skjøte vedtas:



Gerd Skoog Gundersen



Doknr: 1090 Tinglyst: 16.02.1999 Emb: 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4/3-60

Dagbok nr. 599 19 60

Nedenes Sakskriverembete

St.mrk.kr. 40,-

S k j ø t e.

Undertegnede overrettssakfører S.H. Klöcker, f. 28/6 1905, bestyrer av Slaabervig Sameie, skjøter og overdrar herved til herr Martin Gundersen, f. 13/7 1913, gnr. 5, bnr. 415, av skyld 2 öre.

I årlig grunnleie erlegges kr. 140,- hvilket belöp betales til mig og senere eiere av hovedbruket forskuddsvis hver 1. juni. I innfestning av hver ny eier eller bruker betales kr. 100,-. Grunnleien blir å forhøie eller nedsette i forhold til kroneverdien hvis denne går opp eller ned med 20% eller derover. Ved bedømmelsen av kroneverdien legges indekstallet for leveomkostningene til grunn.

Grunnleien og inntil 1 års restanse på samme skal til enhver tid hefte med 1ste prioritets pant i tomten og de på samme til enhver tid oppførte bygninger og disses assurasesum.

Såfremt grunnleien ikke erlegges ved forfallstid, er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde sig til herr Martin Gundersen og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

I tilfelle søksmål vedtas for mig og pantets senere eiere Hisøy forliksråd og Nedenes Herredsrett som rett forum i saken. Gjerdeplikten påhviler leieren i forhold til hovedbruket.

Arendal, den 25. februar 1960.

Som grunneier:

S.H. Klöcker

Som grunnleier:

Martin Gundersen

Det bekreftes at underskriverne av dette skjøte som begge er over 21 år, personlig og i mitt nærvær har undertegnet det.

Arendal, d.u.s.
Reidar Vestheim.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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.

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

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 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: Kirkeveien 22
4816 KOLBJØRNSVIK

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