



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Formannsgata 7, 4810 EYDEHAVN

**Frittliggende enebolig med stor,
nydelig og velstelt tomt! Garasje
og utvendig bod/anneks.**





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275
E-post gina.jorgensen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 94 140,-
Total ink omk.: Kr 3 344 140,-
Selger: Lilly Berge Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1928
BRA-i/BRA Total: 167/200 m²
Tomtstr.: 1141.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 197

Oppdragsnr.: 1409240318

Velkommen til
Formannsgata 7!

Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og velstelt boligområde bestående av villaer fra begynnelsen av 1900-tallet ispedd annen bebyggelse fra senere tid. Historien bak de opprinnelige eiendommene i Formannsgata er at de ble bygget til de som skulle jobbe som formenn på Det Norske Nitridaktieselskap. Anbefaler som en kuriositet å se på original byggetegning som vedlegg til prospekt, her fremgår det av tegningen: Hus til herr formand. Videre er det på plantegning tegnet inn herrens og fruens soverom med klesskap til både herren og fru.

Et vakkert og velholdt hus innrammet av en nydelig og velstelt hage med sol fra morgen til kveld. Det er foretatt oppgraderinger av tomten i 2022 med blant annet flotte murer, trapp og skiferbelagt terrasse. Huset er innholdsrikt og har store vindusflater som gir mye lys. Bebygd i 3 etasjer. Frittliggende garasje med nytt tak og reisverk i 2020 i tillegg til utvendig bod i bakkant av eiendommen.

Eiendommen har en meget solrik, sjønær og sentral beliggenhet på Eydehavn med gangavstand til butikk, barnehage og skole. Busstopp i kort avstand fra eiendommen med jevnlig avganger til Arendal sentrum. Nærhet til flotte turområder med badeplasser og strender. Vakre Buøya ligger kun en kort sykkeltur unna.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger20
Om eiendommen23
Tilstandsrapport31
Egenerklæring52
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94



Nydelig og velstelt tomt med sol fra morgen til kveld!
Utvendig bod og garasje i bakkant.
Her er flott og usjenert uteplass på en skiferbelagt terrasse.







Lys og fin stue/spisestue med peis og utgang til terrasse



Kjøkken med laminat innredning
Hvitevarer medfølger



Vindfang med plassbygde skap
Hall med trapp opp til 2. etasje





Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2013
Bad i kjeller har oppgraderingsbehov







Plantegning

1. etasje



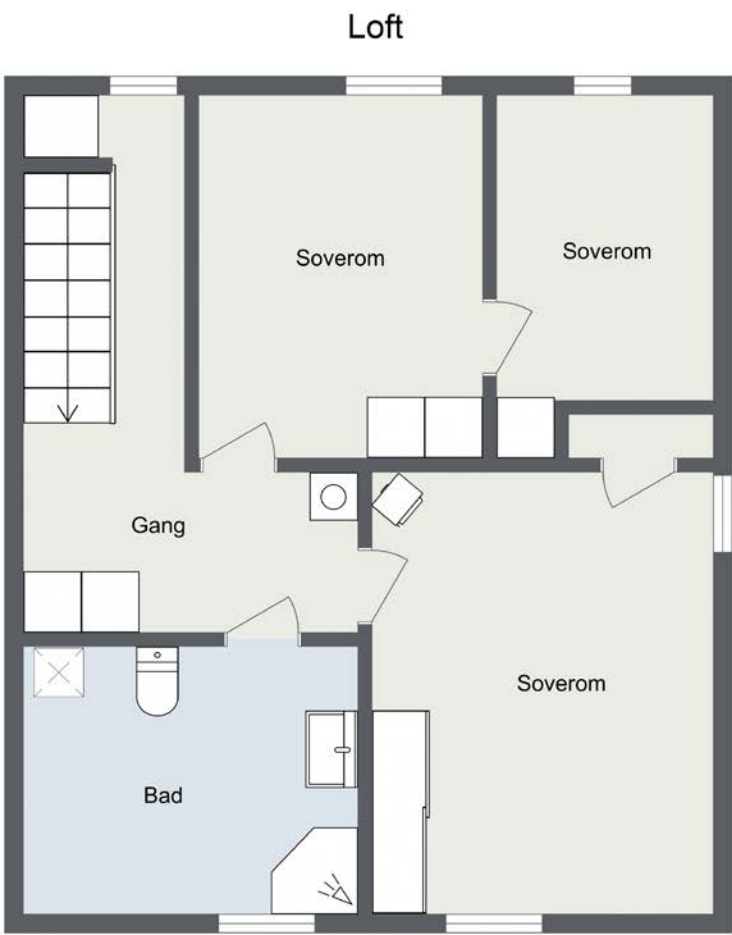
aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

2. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Plantegning kjeller

Kjeller



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Om eiendommen

Areal
BRA - i: 167 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 200 m²
TBA: 10 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 51 m² Gang, bad og diverse kjellerrom.

1. etasje
BRA-i: 62 m² Vindfang, gang, trappenedgang, kjøkken og stue

2. etasje
BRA-i: 54 m² Gang, bad, 2 soverom, alkove.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m² Terrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasjeplass

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
BRA-e: 18 m² Bodrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Kommentar fra takstmann til arealopplysninger:
Hele kjelleren er tatt med i arealmålene selv om det enkelte steder er under 1,9 m takhøyde.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1141.7 m²

Tomtebeskrivelse
Meget velstelt og vakker tomt med sol fra morgen til kveld! Pent opparbeidet med store plenarealer, hekk, frukttrær, murer og beplantning. Terrasse med utgang fra stue som videre leder ned til hagen med trapp. Flott og usjenert uteplass med kveldssol på baksiden av eiendommen. Her er det etablert skiferplattning på utsiden av bod. Gruslagt innkjørsel frem til garasje og parkering.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert, rolig og velstelt boligområde bestående av villaer fra begynnelsen av 1900-tallet ispedd annen bebyggelse fra senere tid. Historien bak de opprinnelige eiendommene i Formannsgata er at de ble bygget til de som skulle jobbe som formenn på Det Norske Nitridaktieselskap. Anbefaler som en kuriositet å se på original byggetegning som vedlegg til prospekt, her fremgår det av tegningen: Hus til herr formand. Videre er det på plantegning tegnet inn herrens og fruens soverom med klesskap til både herren og fru.

Eiendommen har en meget solrik, sjønær og sentral beliggenhet på Eydehavn med gangavstand til butikk, barnehage og skole. Busstopp i kort avstand fra eiendommen med jevnlig avganger til Arendal sentrum.

Nærhet til flotte turområder med badeplasser og strender. Vakre Buøya ligger kun en kort sykkeltur unna. Dette er et flott friluftsområde mot Tromøysund og Garthafjorden. Øya er forbundet med tettbebyggelsen på Eydehavn med en bru. Her er det flere flotte badestrender og turmuligheter. Det er også nærhet til flotte turområder i skog med bademuligheter i ferskvann hvor området er opparbeidet med lekeområder for barn og flere grillplasser for hyggelig samvær.

Adkomst
Se vedlagte kart.

Bebyggelsen
Frittliggende enebolig oppført i 1927/1928, senere ombygd og tilbygd side øst.
Utvendig bod med terrasse i bakkant av eiendommen. Her ble det i 2022 støpt skiferplating og satt opp flott mur og trapp.
Garasje med nytt tak og reisverk i 2020.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Det henvises til vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring
Nytt bad i 2. etasje i 2013, oppgradert rør i kjeller. Utført av Brødrene Vatne AS i Tvedestrand.
Fukt ved kjellernedgang etter fjerning av oljetank. Utbedret 2024.
Ny el-tavle i 2013. Utført av autorisert elektriker.
Samsvarserklæring foreligger sannsynligvis. Kan skaffes ved forespørsel.
Nedgravd oljetank ble fjernet i 2022.
Oppgradert utvendig i 2022 med flott ny mur og skiferplating ved utvendig bod.

Tilleggs kommentarer fra selger:

Nytt garasje tak med reisverk i 2020.
Utført drenering på nordsiden av huset i 2024.
Boligen har gjennomgående vært godt vedlikeholdt.

Innhold
1. etasje: Vindfang, hall med trapp opp til 2. etasje, lys og fin stue/spisestue med vedovn og utgang til terrasse, kjøkken med innredning av laminat, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.
2. etasje: Gang, 2 soverom og 1 alkove, bad fra 2013 med flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegg, servant i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Kjeller: Gang, bad og diverse kjellerrom.
Utvendig bod med terrasse. Passer perfekt som treningsrom eller annet ønsket bruk.
Garasje.

Standard
En meget tiltalende eiendom beliggende på en sentral, solrik og flott opparbeidet tomt sentralt på Eydehavn. Eiendommen fremstår som meget velholdt, og det er over tid foretatt jevnlig vedlikehold utvendig samt påkostninger innvendig. Det henvises forøvrig til vedlagte selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS datert 08.06.24. Både tilstandsrapport og egenerklæringsskjema er en del av salgsprospektet. Det anbefales derfor å lese dette nøye.

Nytt bad i 2. etasje i 2013, oppgradert rør i kjeller. Utført av Brødrene Vatne AS i Tvedestrand.
Fukt ved kjellernedgang etter fjerning av oljetank. Utbedret 2024.
Ny el-tavle i 2013. Utført av autorisert elektriker.
Samsvarserklæring foreligger sannsynligvis. Kan skaffes ved forespørsel.
Nedgravd oljetank ble fjernet i 2022.

Tilleggs kommentarer fra selger:
Eiendom oppgradert betydelig i 2022.
Nytt garasje tak med reisverk i 2020.
Utført drenering på nordsiden av huset i 2024.
Boligen har gjennomgående vært godt vedlikeholdt.

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
TG2:
Terrengforhold
Drenering og fuktsikring
Kledning

Vinduer og ytterdører
Terrasser på terreng
Takkonstruksjon
Utstyr på tak
Rom under terreng
Etasjeskiller
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Loft
Radon
Teknisk anlegg, VVS anlegg
Elektrisk anlegg
Bad, 2. etasje

TG3
Bad, kjeller. Estimert kostnad på kr. 150.000,-.

Opprinnelig byggetegning avviker fra dagens bruk. Det er bygget om med blant annet 2 bad siden 1928. Opprinnelig plantegning er vedlagt i prospekt.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke installert fiber eller bredbånd. Dette er imidlertid tilgjengelig for tilkobling og påkobling i området.

Parkering

Garasje samt parkeringsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

2443633

Energi

Oppvarming

Ved samt elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 17 259

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer for 2024 kr. 17 259,-

Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 3 255,-

Renovasjon Kr. 8 200,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 3 255

Formuesverdi primær

Kr 640 561

Formuesverdi sekundær

Kr 2 434 130

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 640 561

Som sekundærbolig: kr 2 434 130

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 52, bruksnummer 197 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

03.07.1928 Forkjøpsrett Det Norske

Nitridaktieselskap

10.12.1952 Borett Gustav Adolf Berge

13.07.1928 Skjønn

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i følge Arendal

Kommune.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende

boligbebyggelse.

KP Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.

Reguleringsplan: 2721r2 Eydehavn.

Formål: Boligbebyggelse.

Planer under arbeid: Ja

Se vedlagte arealplanstatus med

reguleringsbestemmelser.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

100 390,- (Omkostninger totalt)

3 350 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 94 140

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

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

Salgsoppgavedato

31.07.2024

A white, two-story house with a dark tiled roof and a dormer window. The house has a central door and two large windows on the ground floor, and a smaller window in the dormer. The house is surrounded by greenery and a lawn.



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)	Rapporten
Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter. § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje § 2-2. Våtrom § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør) § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør § 2-5. Varmtvannsbereder § 2-6. Vannbåren varme § 2-7. Varmesentraler § 2-8. Ventilasjon § 2-9. Takkonstruksjon, 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 håndverktjenester § 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	Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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
	Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600
	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 - mangelende 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 strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.
TG IU	Ikke undersøkt Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel: - manglende dokumentasjon på korrekt utførelse - manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv. - bygningsdeler tildekket med snø - særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
17 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



TG 3
1 stk

Bad - Kjeller

Samlet vurdering:

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3 150 000,-

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende bu og garasje beliggende på en solrik og sentral tomt som er opparbeidet. Boligen er i ettertid påbygd side øst og utvendig er det over tid utført vanlig vedlikehold. Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det dreneringen som først står for tur.

Innvendig er det bad i kjelleren og utlufte øverloftet.

Øvre bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Megler	Rekvirert dato:	
Besiktigelse			
Til stede:	Kun undertegnede.	Besiktigelsesdato:	04.06.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Kommunenr	Gnr	Bnr	
4203	52	197	
Adresse:	Formannsgata 7, 4810 Eydehavn		Kommune: Arendal

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Lilly Berge Olsen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	1141,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig	
Byggeår	
1928	

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)
Kjeller	51			
1. etasje	62			10
2. etasje	54			
Sum:	167	0	0	10
Sum BRA:	167			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Gang, bad, div. kjellerrom.			
1. etasje	Vindfang, gang, trappenedgang, kjøkken, stue.			Terrasse.
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, alkove.			

Garasje				
Arealskjema				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		15		
Sum BRA:	15			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass.		

Bu				
Arealskjema				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		18		
Sum BRA:	18			
Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bodrom.		

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Kommentar til arealopplysninger

Hele kjelleren er tatt med i arealmålene selv om det enkelte steder er under 1,9m takhøyde.

Bruksareal = 167m2.
P-rom = 128m2.
S-rom = 39m2.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 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

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

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side vest.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate kun montert på tilbakefylte vegger side nord i mai 2024.

Anbefalt tiltak:

Her burde vært montert grunnplate på samtlige vegger utvendig for å kunne oppnå tørr kjeller.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Råte i bunnen av enkelte belistningsbord og enkelte kledningsbord er noe morkne i bunnen av bordene. Hovedsakelig på vegger side nord og vest.
Anbefalt tiltak:
Kledning og belistning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noe med 1 lag glass i kjeller og på loft. Ytterdører side syd og side øst er nye. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og vinduer med 1 lag glass er modne for utskifting.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side syd 1. etasje har liten dim. på bjelkelag. Rekkverk burde vært med 1m høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Ingen synlig isolasjon. Er som forventet ut i fra alder.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 1988. Tekking har vanlig elde.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn mangler.

TG 1

Anbefalt tiltak:
Stigetrinn må monteres.

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 noe plastbelagt stål og plast. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er i betong.

Overflater - Vegger

Vegger i mur påforet i enkelte rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon. Fukt målt i gulv og bunen av vegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, er tilnærmet flatt.

Overflater - Vegger

Vegger er med plater, dårlig valgt løsning med tapet på vegger i våtsone ved kar.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran, går ikke ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av vegg nord. Fukt er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:
Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det renovering før videre bruk.

Estimert kostnad:
150 000,-

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i ca. 2013.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 5mm, burde vært 25mm. Flere fliser har liten limdekning.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på gulv. Halve levetiden på membran er nå passert.

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 2

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilleggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Etasjeskiller og gulv på grunnNS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 6mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.
Høydeavvik i soverom syd-vest 2. etasje er 27mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapperNS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom U- og 1. etasje er med rett løp av enkel type. Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpene. Håndløpere mangler på vegger.
Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteinerNS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder
Peis i stue 1. etasje og vedovn 2. etasje.

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

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Loft (innredet og uinnredet)NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker ved pipe og stedvis på enkelte undertaksbord.
Anbefalt tiltak:
Øverloft må utluftes bedre.

Rom for varig oppholdNS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

TG 2

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

RadonNS 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 forholdNS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 2

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

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

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjelleren syd-vest, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Deler av VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 2

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 å nyere dato montert i kjelleren.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig, bør utbedres.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent, ombygd ca. 2020.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong, har noe ujevn flate.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i mur med blokker.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler av nyere dato uten kryssavstivning.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein av nyere dato. Undertak består av bord.

Bygningen er nå renoverert med ny takkonstruksjon.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong, har litt elde.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har noen råteskader ved vegg nord ved utvendig bod del.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med dim. mindre enn dagens krav.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein, flere knekte stein side nord ende vest.

Undertak består av bord.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold/oppgradering på deler av kledning og taktekking side nord.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert ved bunn av trapp til 2. etasje på vegg nord.
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 totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2013	Bytte tavle + div. bad.

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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



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

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Formannsgata 7

4810 Eydehavn
Gnr.: 52 Bnr.: 197

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 brannsløkkingsutstyr 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 ?		

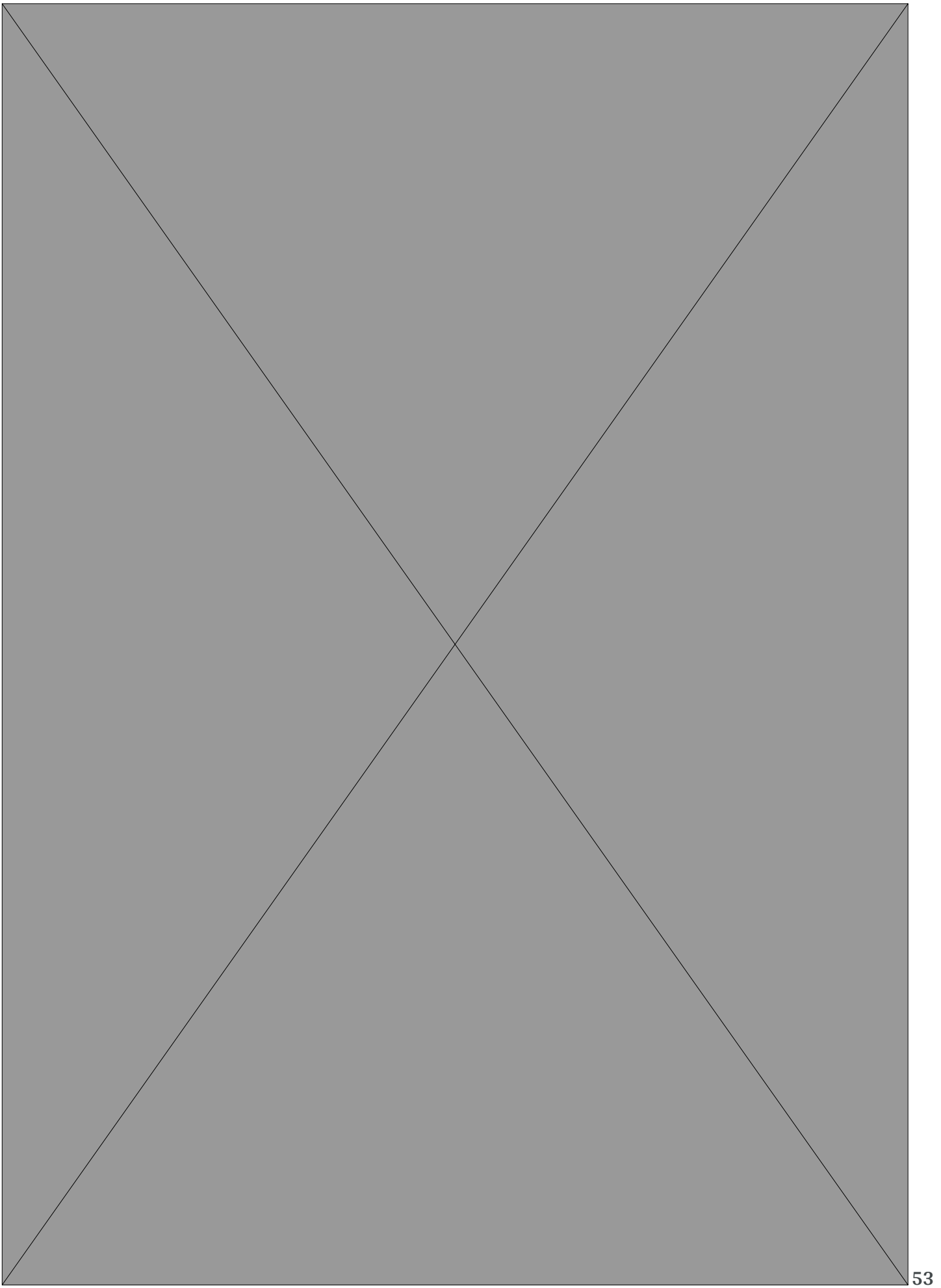
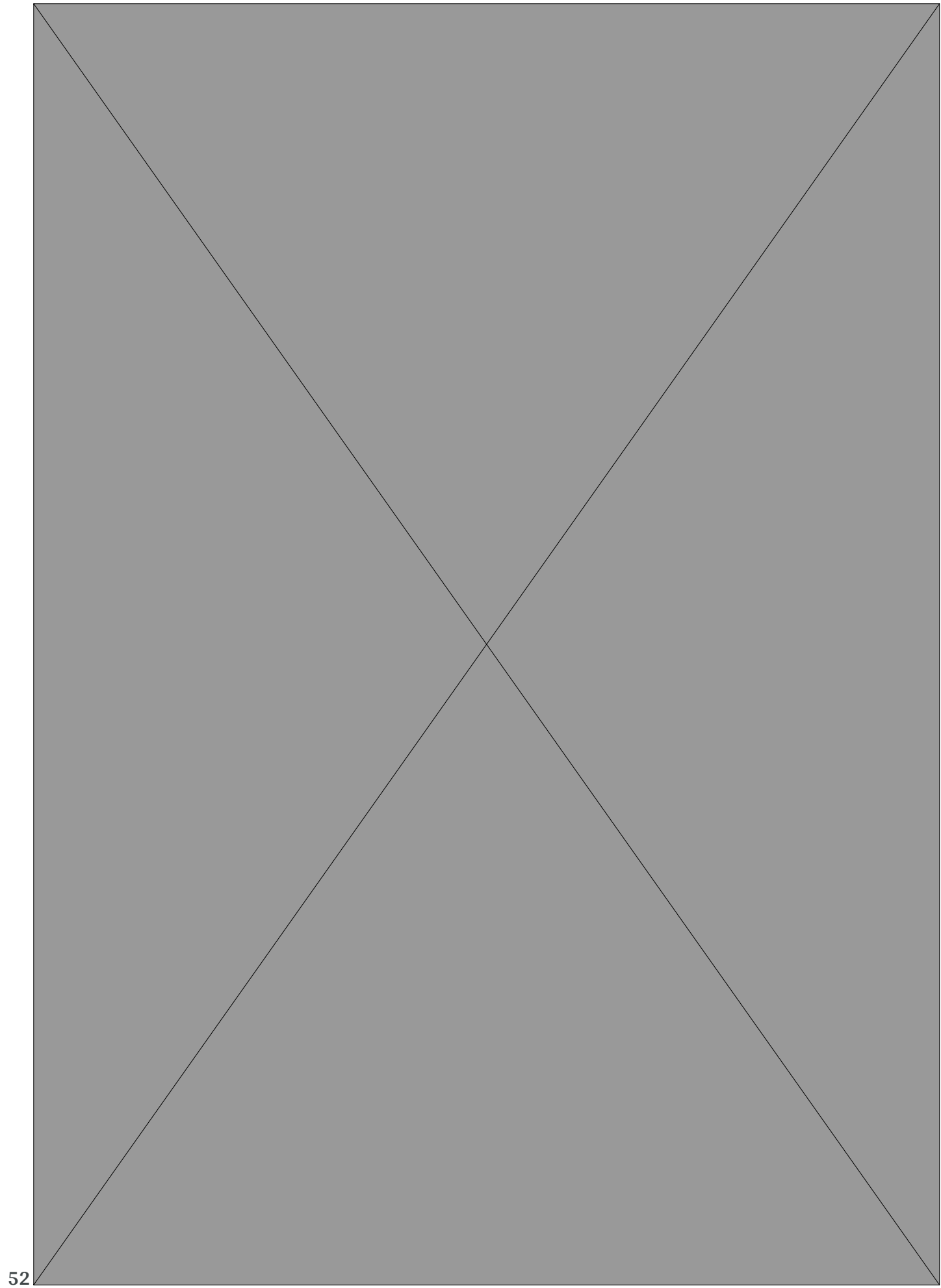
Signatur

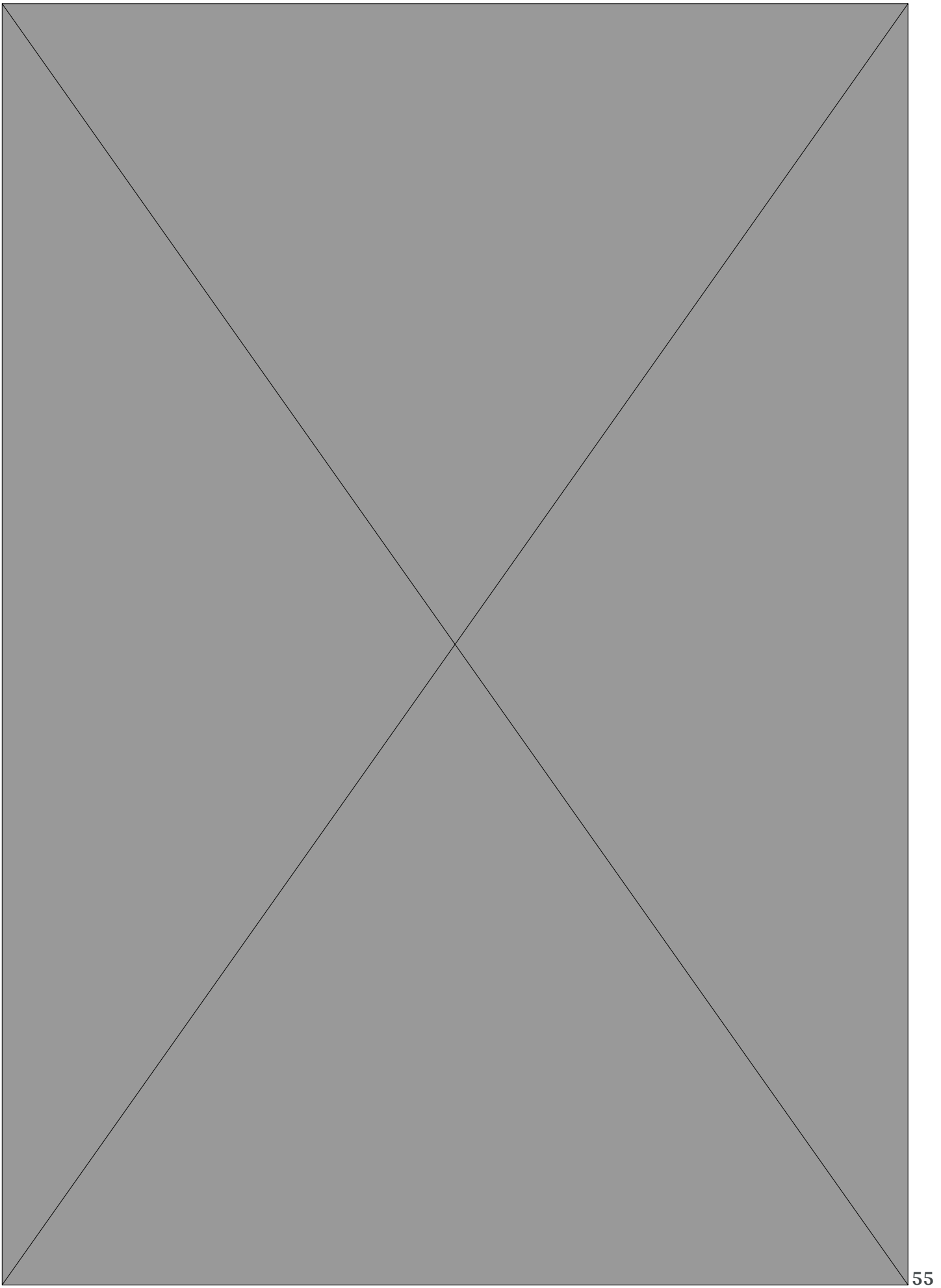
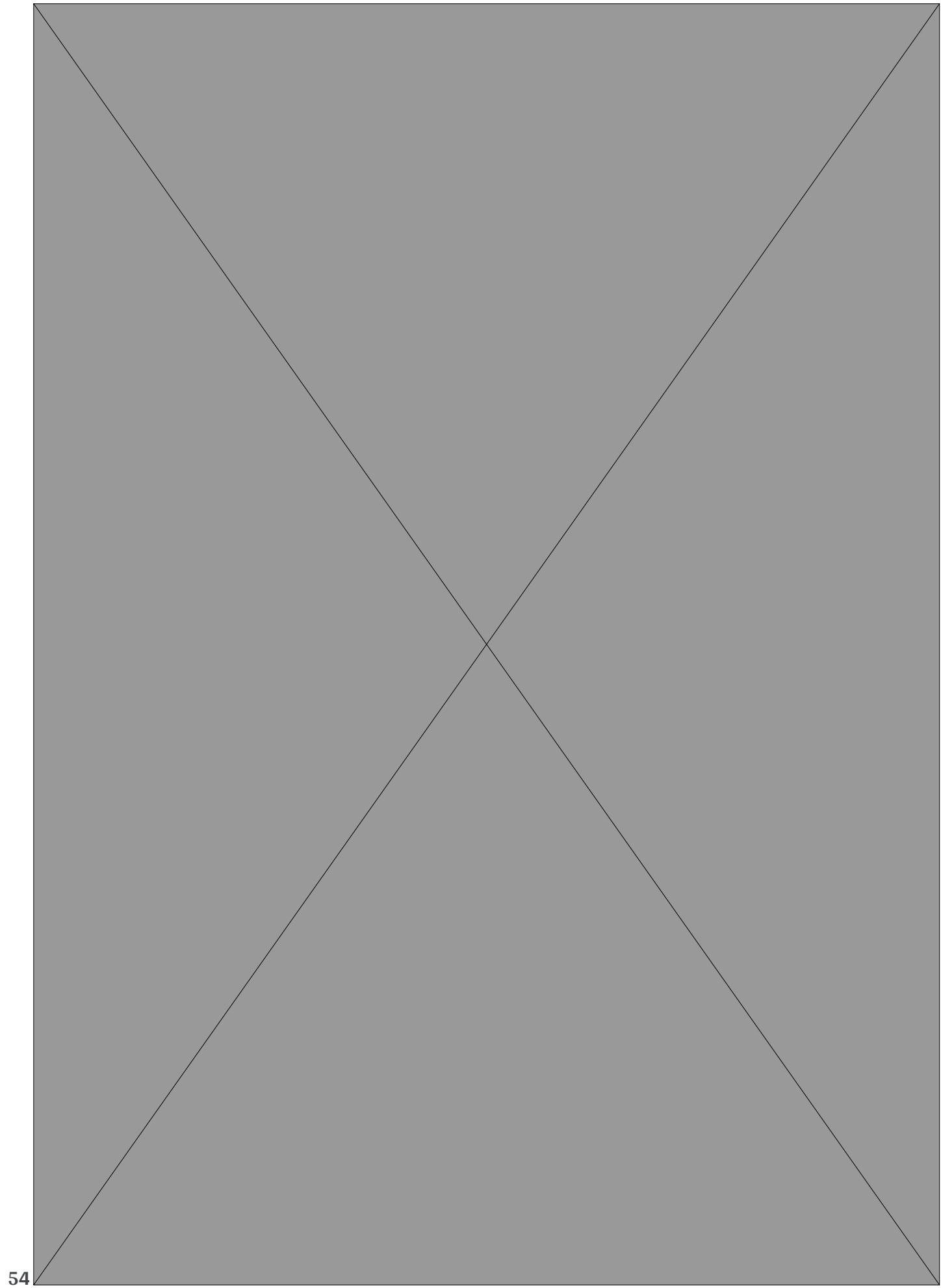
Signatur

Rykene - 03.07.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN





Nabolagsprofil

Formannsgata 7 - Nabolaget Eydehavn - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Eydehavn torv Linje 101, N101	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min 10.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	23 min 1.7 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	6 min 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 11.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

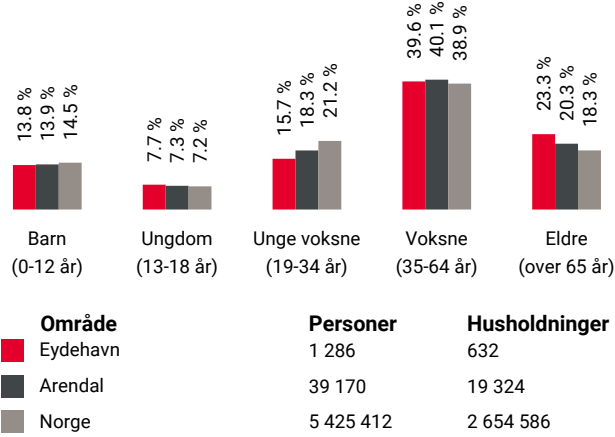


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grandehagen barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.6 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn	20 min 1.5 km
Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Saltrød PostNord	5 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering
Lett 88/100

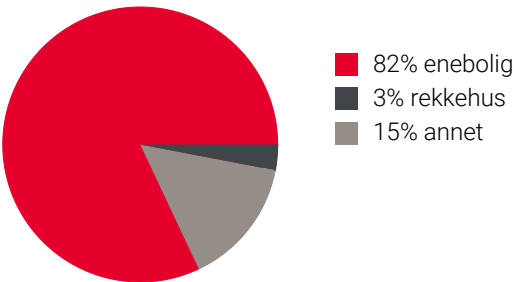


Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Eydehavn Fotball	4 min 0.3 km
Eydehavn skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	9 min
Nr1 Fitness Arendal	10 min

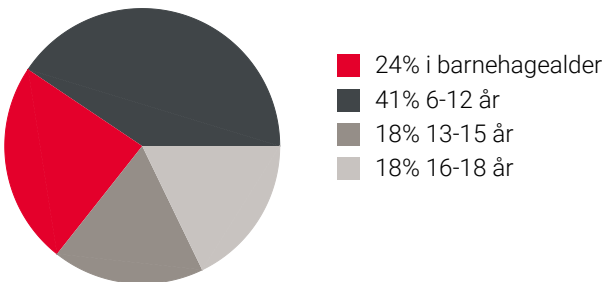
Boligmasse



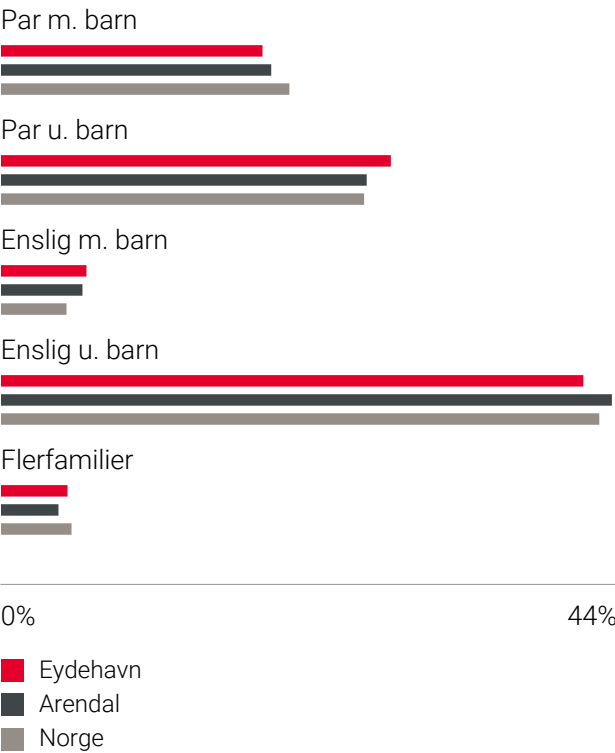
Varer/Tjenester

Saltrød Senter	5 min
Apotek 1 Saltrød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

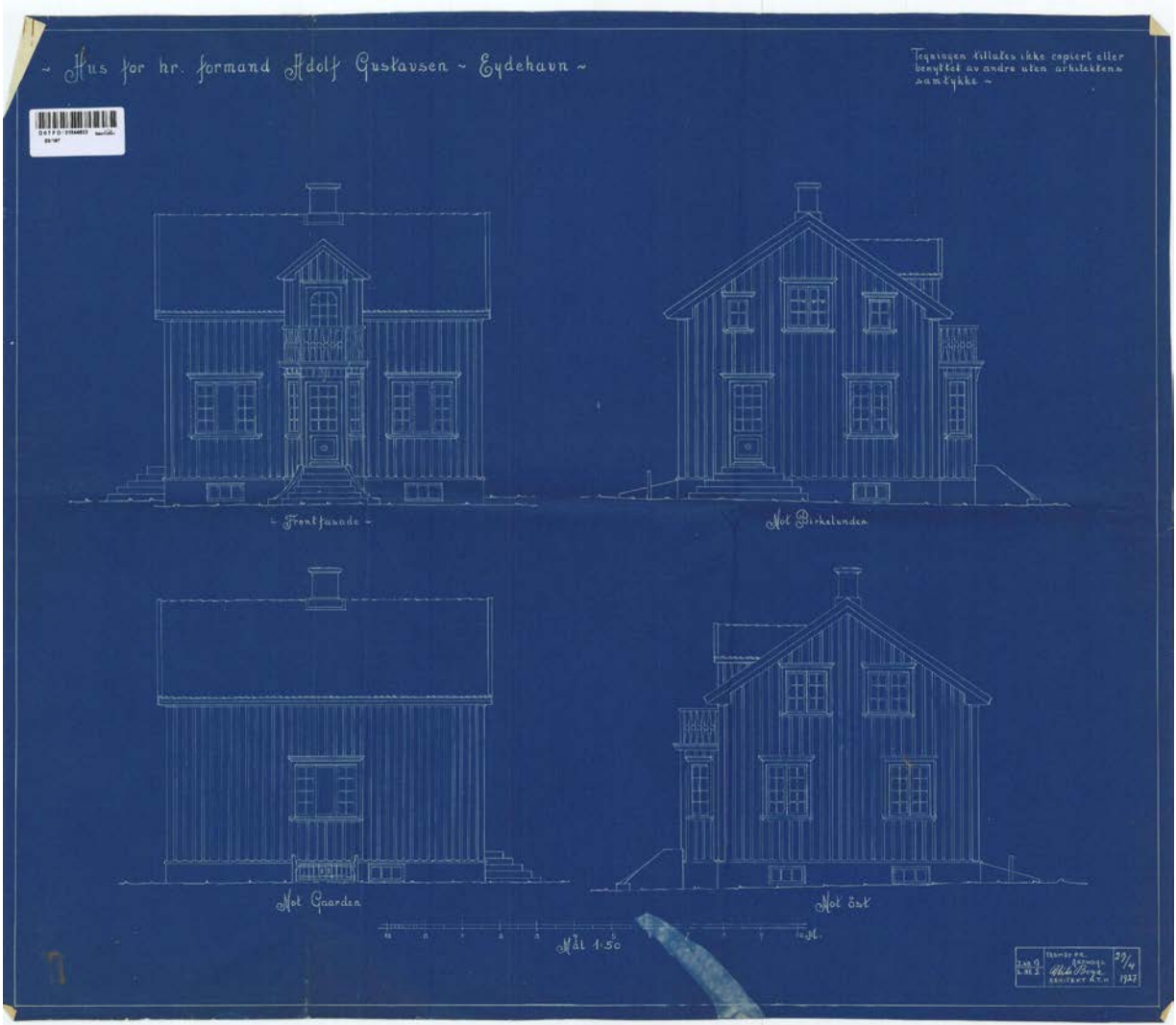
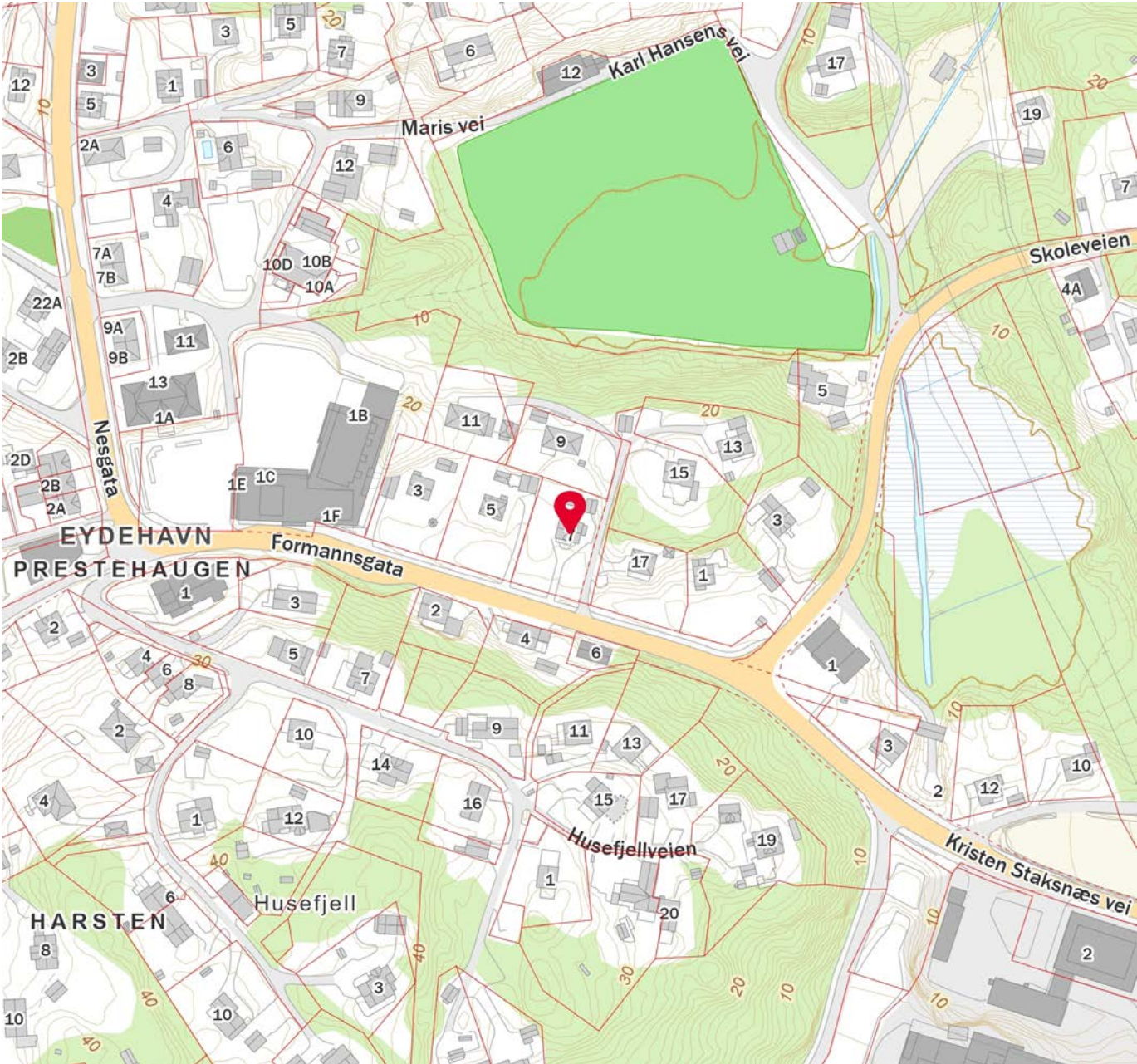
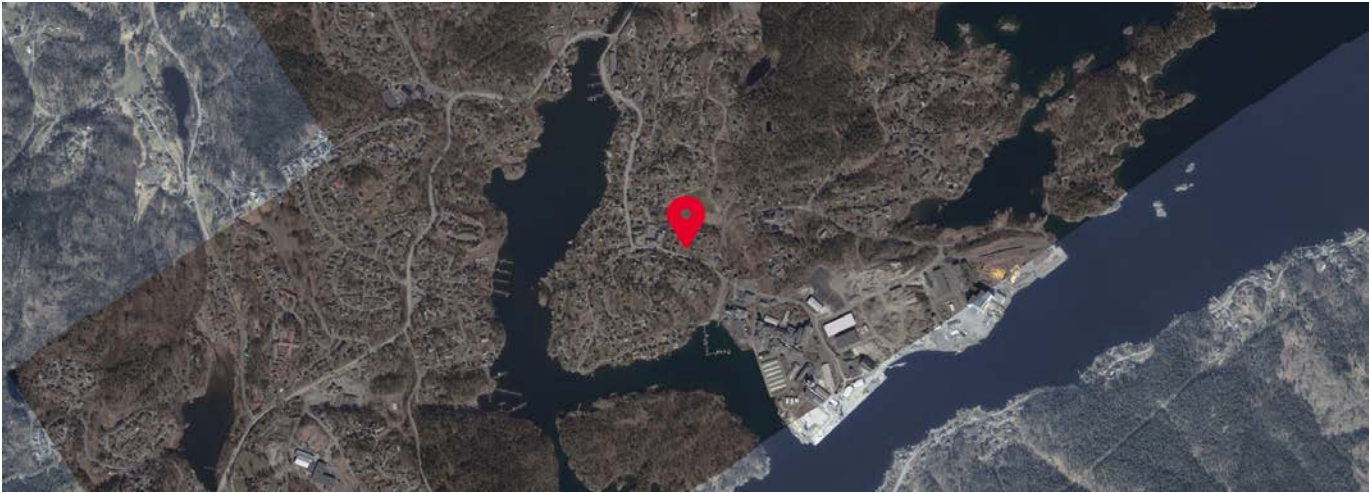


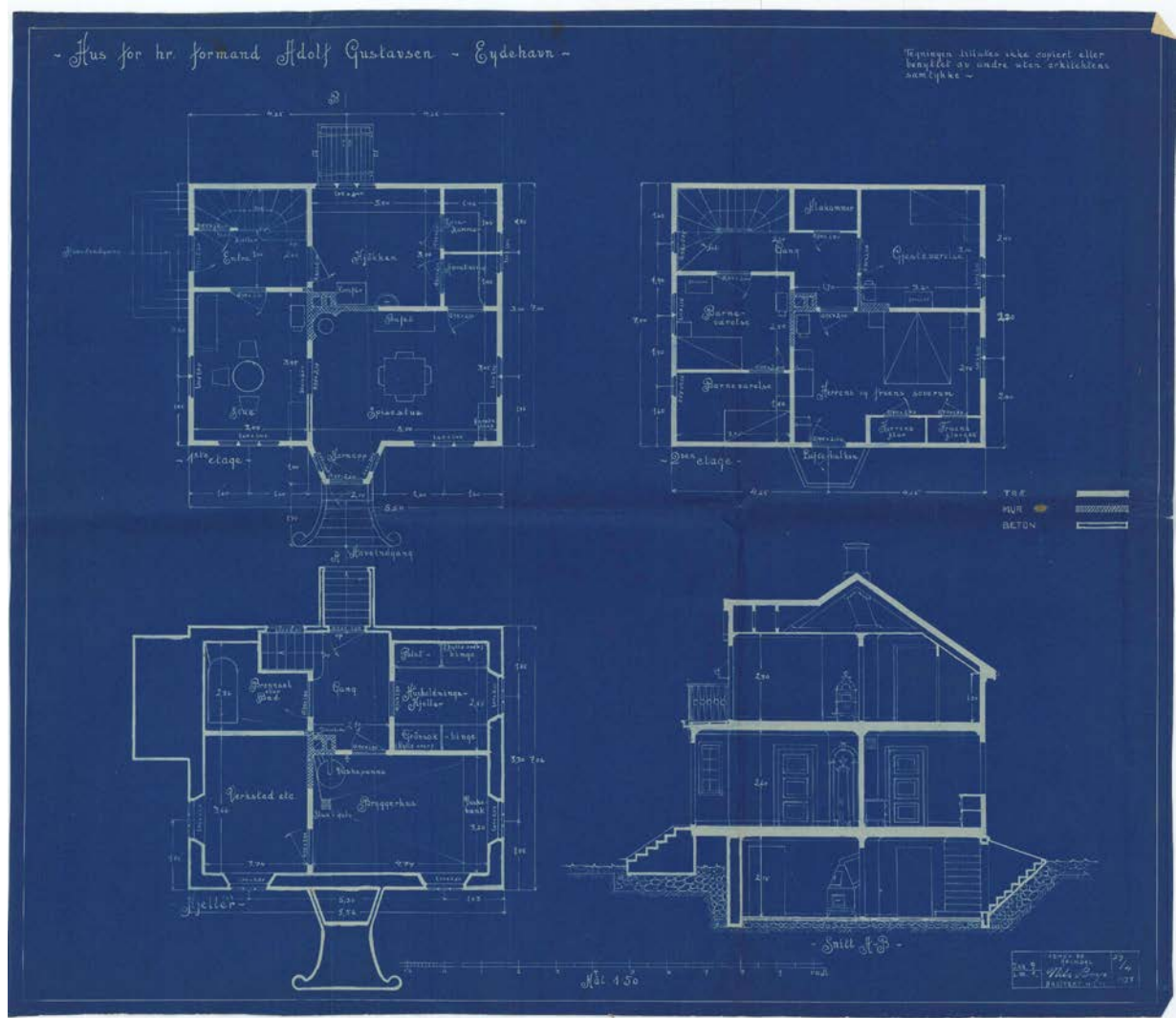
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	52	Bnr.:	197	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Formansgata 7					Dato:	03.06. 2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:	Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
	Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
	Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2721r2	Eydehavn Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	

Formål:	Boligbebyggelse
	Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	NEI	x JA
----------------------	-----	------

Merknader:	Eydehavn havne- og industriområde - Arendal kommune Arendal næringspark øst, med forbindelse til Neskil, Eydehavn - Arendal kommune Ny vei fv. 475 fra Eyde energipark - Neskil - Arendal kommune Eyde material park - plan Helle næringsområde - Arendal kommune
------------	--

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

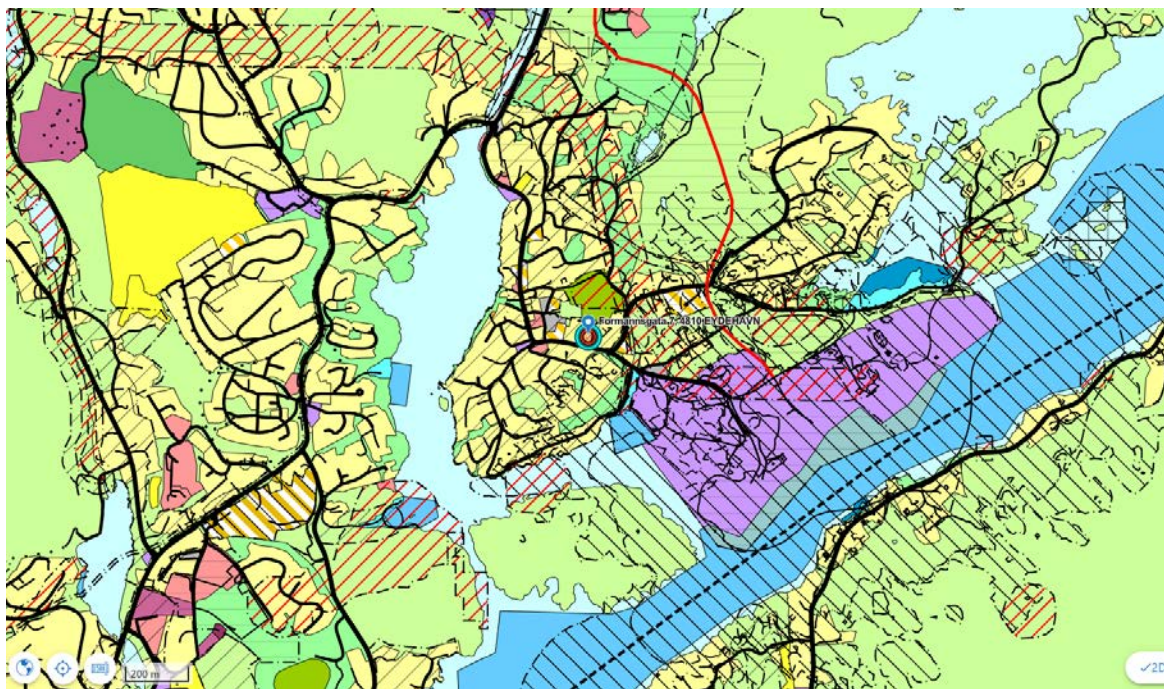


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

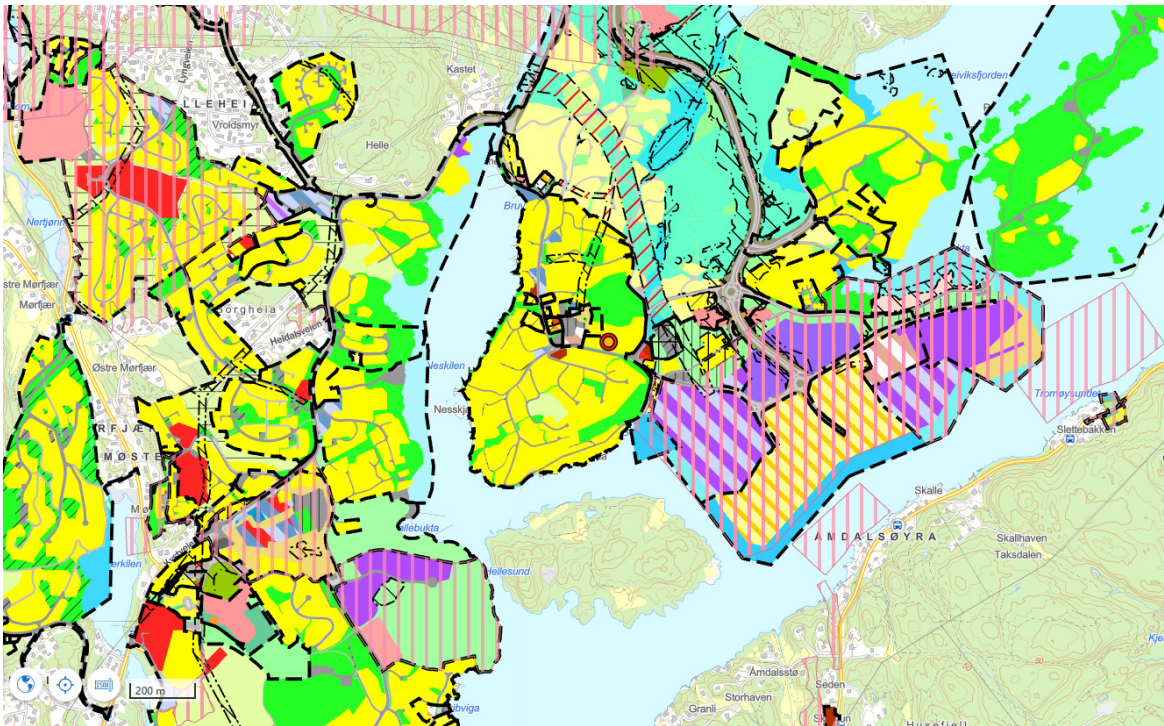


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

MOLAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR EYDEHAMN

Planident: 2721r2

Vedtatt 03.01.1983
Sist endret 20.03.2024

Endring, 19.06.2003, sak 03/0256. Se planident 2721r2e1

Endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 20.03.2019, PS 19/28
Kort beskrivelse: Endring for arbeiderboligene i Nesgata

Endring, administrativt vedtak: 20.03.2024, saksnr. PLAN-24/00235 og 24/2097
Kort beskrivelse: Eiendommene gnr./bnr. 52/444, 52/473, 52/543 og 52/530 har fått bestemmelser om bl.a. utnyttelse, høyde, takform, terrengendringer og siktlinjer.

1.
Det regulerte området er vist på kart i mål 1:1000 med reguleringsgrense.

2 Boligområda, A1-A67.
a.
Områda skal nyttast til boligar med tilhøyrande uthus (reidskapsbuer, garasjer og lignande). Boligane kan vere samanbygde, samankjeda eller frittliggande.

Ved utbygging med familieboligar vert det stilt fylgjande krav til talet innafor kvart enkelt område:

Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense
A1	3.5	2	3
A2	7.2	6	9
A3	2.4	3	3
A4	3.9	6	6
A5	2.5	2	2
A6	4.3	3	6
A7	7.1	6	10
A8	15.1	13	18
A9	7.4	6	9
A10	5.0	5	7
A11	1.1	1	2
A12	3.6	2	4
A13	5.7	6	9
A14	2.9	3	4
A15	3.0 15.5	2	4
A16	8.4	18	21
A17	1.8	11	13
A18	7.4	3	3
A19	2.8	8	11
A20	4.7	5	5
A21	4.4	5	8
A22	6.1	5	6
A23	7.1	6	9
A24	4.8	7	11
A25	11.1	4	7
A26	1.6	9	12
A27	8.2	2	3
A28	5.4 16.1	6	8
A29	2.1	5	6
A30		11	16
A31		2	3
Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense

A34	1.4	1	2
A35	1.0	1	2
A36	8.7	8	10
A37	1.0	1	1
A38	6.9	5	8
A39	1.3	1	1
A40	4.8	3	6
A41	1.9	1	3
A42	1.9	2	3
A43	5.7	4	6
A44	6.5	6	8
A45	9.3	7	9
A46	6.8	4	7
A47	9.1	5	7
A48	7.7	7	9
A49	2.3	2	3
A50	8.0	6	9
A51	1.5	1	2
A52	3.9	5	6
A53	2.1	2	3
A54	4.8	3	6
A55	12.9	9	11
A56	7.1	4	7
A57	6.0	4	7
A58	4.0	3	5
A59	3.4	3	3
A60	2.1	1	1
A61	1.4	2	2
A62	1.6	1	1
A63	1.3	1	1
A64	1.9	1	2
A65	1.0	1	1
A66	2.6	2	2
A67	2.5	2	3

- b.
- Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innafor eit område kan bygningsrådet kreve framlagt ein plan for heile området eller ein del av det, som viser tomtedeling, byggegrenser, avkjørslar frå offentleg veg, evt. internt vegnett, areal for lek, areal for evt. felles parkering og lignende.
- Bygningsrådet kan dessuten forlange at det vert framlagt ein detaljert bebyggelsesplan for heile området eller ein del av det, som i tillegg viser plassering av alle bolighus, garasjer, uthus og lignende, og høgder på bygningar og terreng.

- c.
- Parkering kan skje i fellesanlegg eller på eiga tomt.
- Der parkeringa vert ordna i fellesanlegg skal det setjast av plass til ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.
- Der parkeringa vert ordna på eiga tomt skal det setjast av plass til ein garasje og ein åpen oppstillingsplass for kvar bolig.
- d.
- Boligar kan byggast i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn høver til det kan sokkeletasjen innredast til boligrom. Bygningsrådet kan fastsetje gesims- og sokkelhøgd.
- Bygningsrådet kan tillate hus i to etasjar hvis huset er plassert slik at det ikkje virkar skjemmande sett i samanheng med terrenget og resten av bebyggelsen, og hvis sol- og utsiktsforholda til naboane ikkje blir vesentleg forringa.
- e.
- For eiendommene gnr./bnr. 52/444, 52/473, 52/543 og 52/530 gjelder i tillegg:
Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse skal avstand fra fasadeliv til kant vei være minimum 2 meter.
Maks tillatt mønehøyde er oppgitt i kotehøyder på plankartet.
Tak skal være saltaksformet.
Det tillates inntil 28 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Dette gjelder ikke for gnr./bnr. 52/543, der byggegrensen fungerer som byggelinje.
Det tillates ikke terrenginngrep utover det som er nødvendig for å etablere tillatt bebyggelse på eiendommen.
Siktlinjer mellom vei og sjø skal ivaretas. Innbyrdes avstand mellom byggverk på samme eiendom skal være minimum 2 meter.
- # Bestemmelsesområder 1 til 4:
Eksisterende bryggeanlegg kan vesentlig repareres og gjenoppbygges innenfor bestemmelsesområdet.

3 Område for forretning og kontor, B1-B3.

- a.
- Områda skal nyttast til forretningar eller kontor. Det kan plasserast boligar i 2. etasje.
- b.
- Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.
- c.
- Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige:

Område	Areal	Maks. U-grad
81	1.8	0.4
82	0.8	1.2
83	0.6	0.6

d.
Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentleg parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

4. Område for boligar og/eller forretning, kontor, C1-C4.

- a.
Områda kan nyttast til boligar og/eller forretning, kontor.
- b.
Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.
- c.
Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
C1	1.3	0.3
C2	0.6	0.5
C3	1.6	0.5
C4	1.0	0.5

d.
Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentleg parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

For boligar skal det settast av plass for ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.

5. Område for offentlege bygg, D1-D5.

- a.
Områda skal nyttast til offentlege bygg. D4 skal nyttast til barnehage.

- b.
Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av elle bygningar, parkeringsplassar, terrengbehandling og alle høgder.

- c.
Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
D1	5.1	0.5
D2	2.1	0.7
D4	3.8	0.2

6. Område for almennyttige formål, F1-F4.

- a.
Områda kan nyttast til almennyttige formål, F1 til samfunnshus/kino, F2, F3 og F4 til forsamlingshus.
- b.
Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av alle bygningar, parkering, terrengbehandling og alle høgder. Bygningsrådet kan etter eige skjønn fastsette krav til parkering i kvart tilfelle.
- c.
Det kan byggast i to etasjer. Utnyttingsgraden for dei enkelte områda skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
F1	1.4	0.5
F2	0.5	0.3
F3	0.4	0.4
F4	1.1	0.3

7. Område for jordbruk, G1-G7.

Innafor områda kan det berre oppførast bygningar som har naturleg forbindelse med jordbruksverksemda, så som uthus, veksthus og lignande. Bygningsrådet kan forby verksemder som verkar sjenerande for boligane omkring.

8. Friområde, H1-H27.

I friområda kan det berre oppførast byggverk som har naturleg forbindelse med bruken av områda, for eksempel leskur. Innafor områda H1, H3, H6 og H7 kan det oppførast småbåtbrygger og båthus. Før det blir gitt byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidd ein detaljert plan for heile området eller ein del av det, som viser tilkomst, evt. parkering, bygningar, brygger, flytebrygger, terrengbehandling og alle høgder.

9. H_570- hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570_K1- K6

9.1 Generelle bestemmelser

Formålet er å bevare og videreføre områdets særpregede miljø og den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.
Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet.

Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, skal bevares eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Tak

Tak skal tekkes med flate, uglasserte, sementtakstein, eller som opprinnelig, dersom det kan dokumenteres at det har vært annet enn flate sementtakstein.

Yttervegger

Der øverste del av fasaden er upussede murstein, skal dette feltet ikke pusses over. Puss av nedre del beholdes, og kan evt. males. (tradisjonelle farger, f. eks: okergul, mosegrønn eller låverød). Hvit, eller svært lyse toner tillates ikke.

Vinduer og dører

Vinduer som må skiftes ut skal være kopier av opprinnelige og utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme. Vinduslemmer skal bevares.

Det tillates tradisjonelle farger. (som f.eks. okergul, mosegrønn, låverød, dype blåtoner)
Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

Terreng/ uteområdet

Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, trapper og gjerder m.m. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Nye slike anlegg skal utformes tradisjonelt med tradisjonelle materialer. Gjerder skal være tradisjonelle stakitt. Sprengning av knatter tillates ikke.

Nybygg

Nye sekundærbygninger kan innpasses innenfor utnyttelsesgraden som er satt på plankartet. Nye uthus og garasjer må være frittliggende, og skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer, murstein, med og uten puss, stein, tre samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

Parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å etablere mer enn 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet.

9.2 Særlig om de enkelte hensynssonene:

H570_K1, K2, K3, K4 A og K6:

Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevares. Tilbygg tillates ikke. Inngrep i takflaten i form av opplett, kvister og arker eller innsetting av takvinduer kan ikke foretas. Verandaer, balkonger, og terrasser er ikke tillatt.

H570_K4 A, o M :

Bygningen skal bevares som den er. Fasadene tillates ikke malt. Det upussede feltet øverst tillates ikke pusset eller malt. Området kan ikke utnyttes ytterligere.

H570_K4 B, o B/T:

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Bygningen, eller deler av den kan omdisponeres til boligformål.

H570_K5: Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevares. Oppgradering av kvister og arker er tillatt. Inngangspartier tillates oppgradert. Bygningene kan bygges til, men den karakteristiske formen må tas hensyn til.

10. Fellesbestemmelsar.

a.

Ved behandling av byggemeldingar skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialvalg.

b.

Ved utbygging må det visast stor varsemd slik at eksisterande vegetasjon kan bevarast så langt råd er.

c.

Avkjørslar til offentleg veg skal vere oversiktlege og så trafikk sikre som råd er.

d.

Der det er særlege grunnar som talar for det kan det gjerast unntak frå desse reguleringsbestemmelsane når det kan skje utan å bryte med bygningslovgevinga og bygningsvedtektene for kommunen.

e.

Etter at planen og reguleringsbestemmelsane er stadfesta er det ikkje høve til å opprette private bestemmelsar som er i strid med reguleringsbestemmelsane.

Arendal, 15.3.1977

AH

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

4203 - ARENDAL

52

197

Utskriftsdato/klokkeslett:

11.06.2024 kl. 07:36

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYLUND
Etableringsdato:	23.08.1927
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 52 / 197	1 141,7 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
Navn	Bruksenhet
Adresse	Andel
4810 EYDEHAVN	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6484374	492260		1 141,7 m2	Noen fiktive grenser	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 52/197			
		Omnummerert fra:	0906 - 52/197			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 52/197			
		Omnummerert fra:	0918 - 52/197			
	Var 918 - 52/197/0/0					

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	04.06.1982				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 52/197	0	
		Mottaker	0918 - 52/571	0	
Skylddeling Skylddeling	23.08.1927				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 52/1	0	
		Mottaker	0918 - 52/197	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst
Vegadresse	Formannsgata	13424	7		
				Grunnkrets:	1302 Nes
				Stemmekrets:	1 Saltrød
				Kirkesokn:	05070404 Moland
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6484385	492265	
				Postnr.område:	4810 EYDEHAVN
				Tettsted:	3511 Arendal
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					

Bygningsnr:	166 918 715	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 6484399 Øst: 492265	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1928				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/197
Bygningsnr:	166 918 723	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	18	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 6484397 Øst: 492272	Bruksareal totalt:	18	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1960				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/197

Byggningsnr:

166 918 731

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484385 Øst: 492265

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

0

Ant. boliger:

1

Bruksareal bolig:

140

Ant. etasjer:

3

Bruksareal annet:

0

Vannforsyning:

Bruksareal totalt:

140

Avløp:

Har heis:

Nei

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Bruttoareal annet:

0

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

01.01.1928

Midlertidig brukstillatelse:

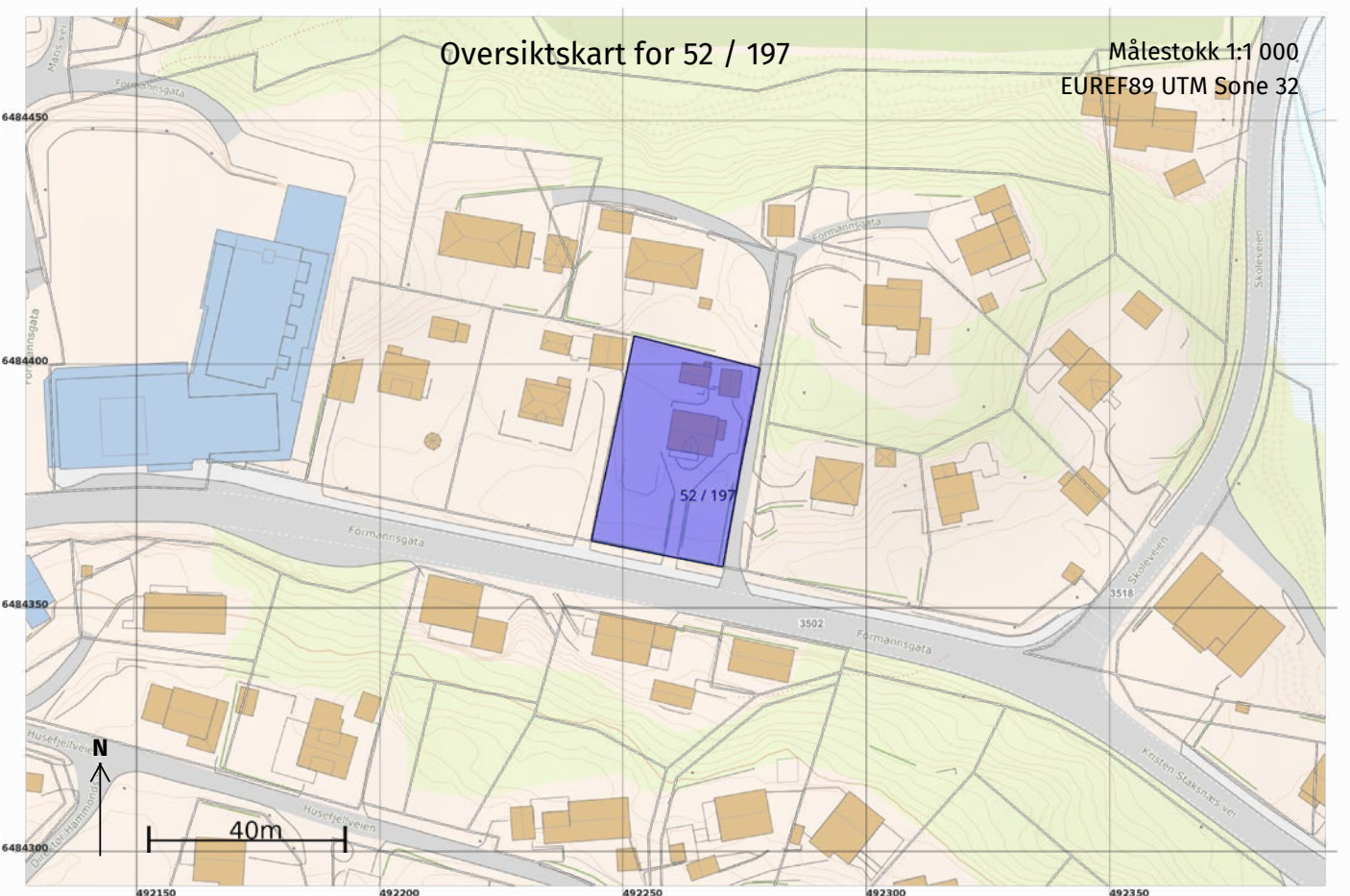
Ferdigattest:

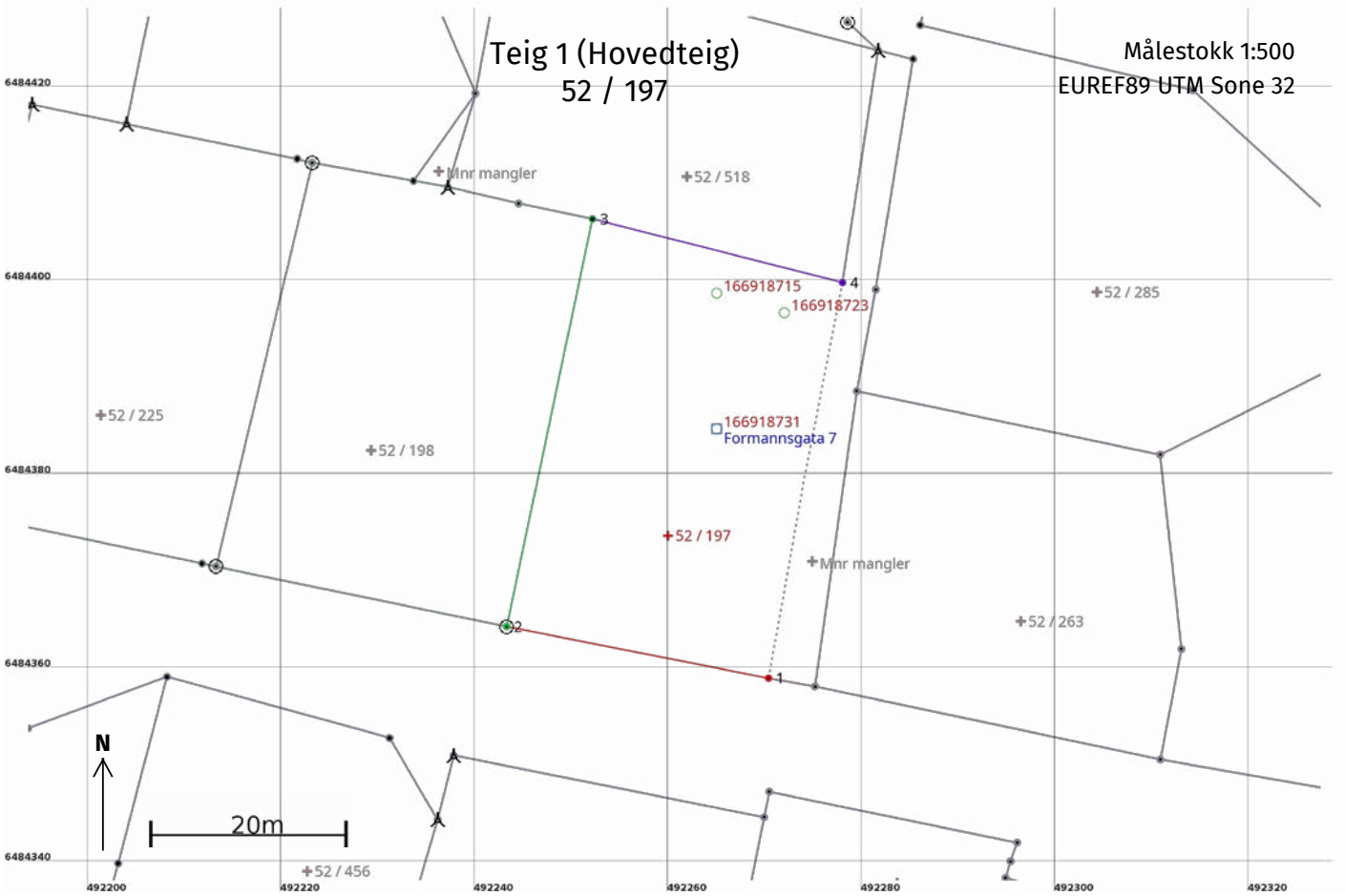
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0	0	0
K01	0	51	0	51	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13424 Formannsgata 7	H0101	Bolig	140	0	Kjøkken	0	0	52/197





Areal og koordinater

Areal: 1 141,7

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484374

Øst: 492260

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484359,28	492270,38	27,57	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
2	6484364,60	492243,33	43,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6484406,67	492252,21	26,64	Jord Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6484400,10	492278,03	41,53	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje fiktiv grense	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	



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.:	52	Bnr.:	197	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Formannsgata 7, 4810 Eydehavn					Dato:	11.07.2024 EM
Beregnet areal:	1141,7 m²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1928						
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
X	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	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	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler		X

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyr

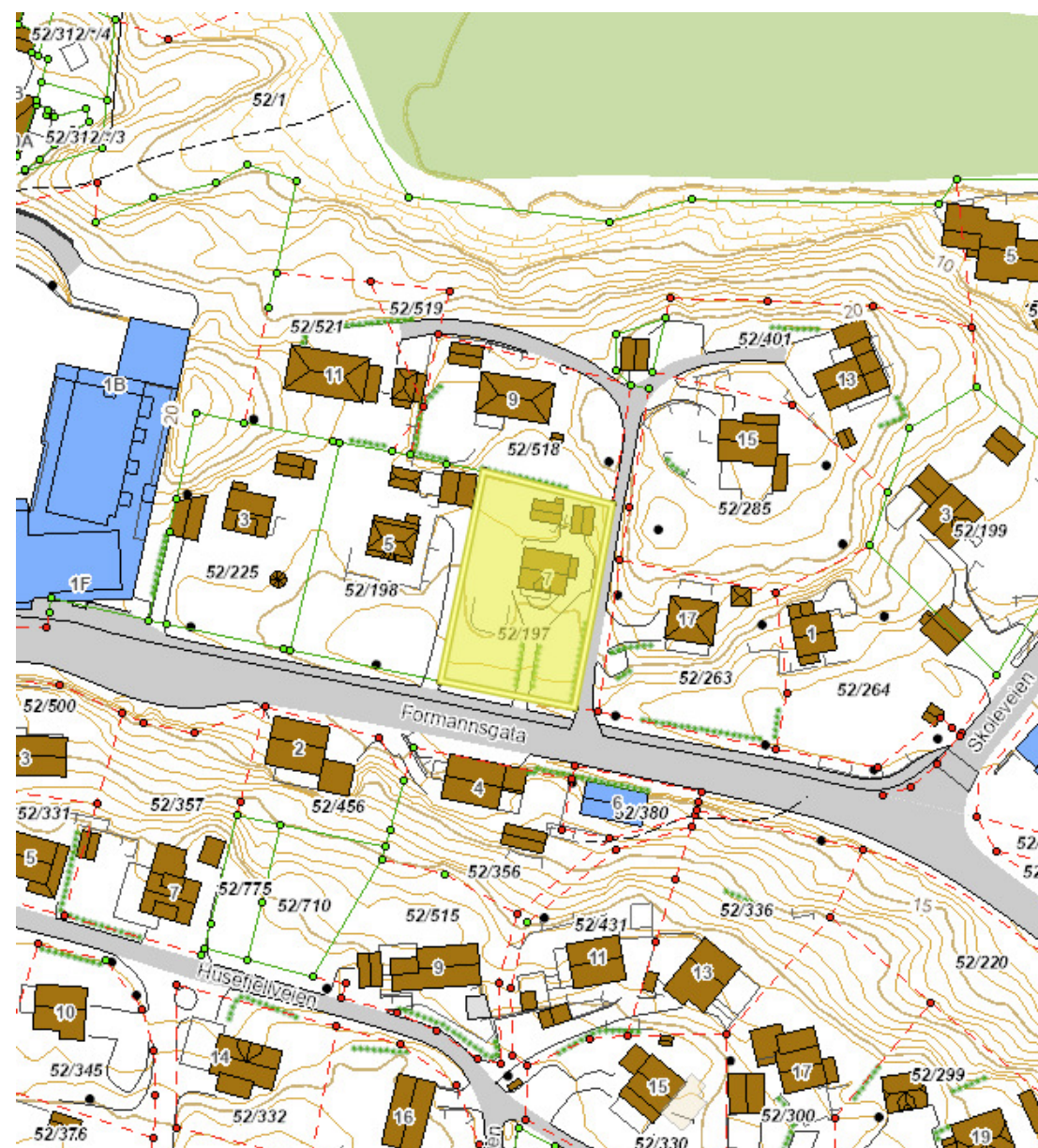
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 17 259,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 255,-

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.

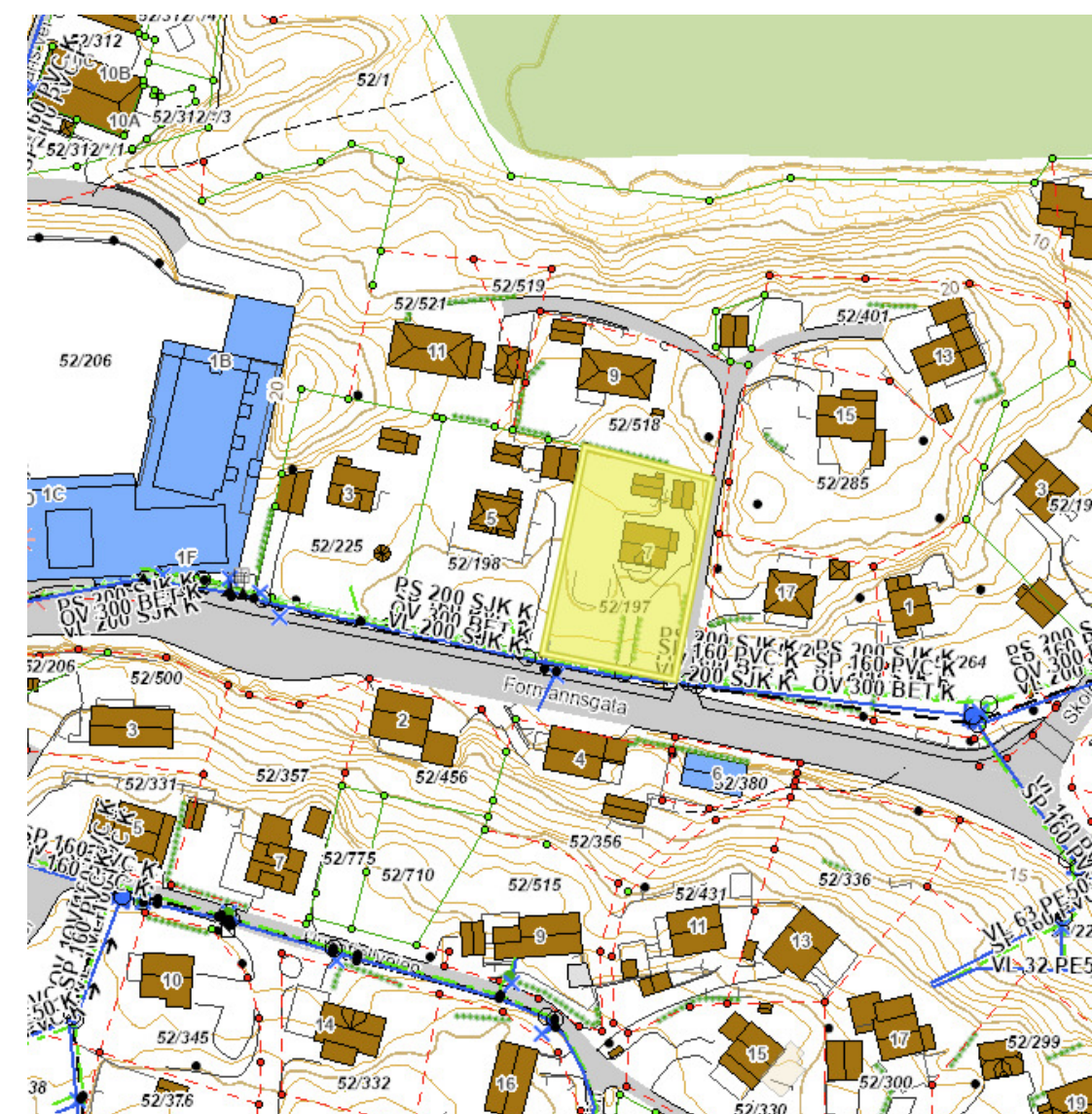
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:		
		Sikre eiendomsgrenser	
		Usikre eiendomsgrenser	

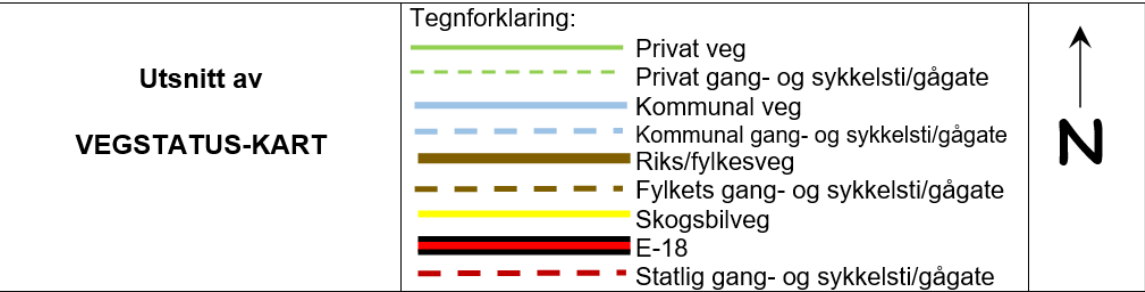


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 31.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	52	Bruksnr.	197	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Formannsgata 7, 4810 EYDEHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	2 983,00 kr
Sum	2 983,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

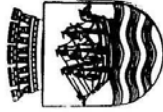
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	483,18 kr
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	234,66 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 127,16 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	273,78 kr
Endring av abonnement med lokkbytte	1 stk	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	250,00 kr
Sum					8 199,97 kr	2 368,78 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

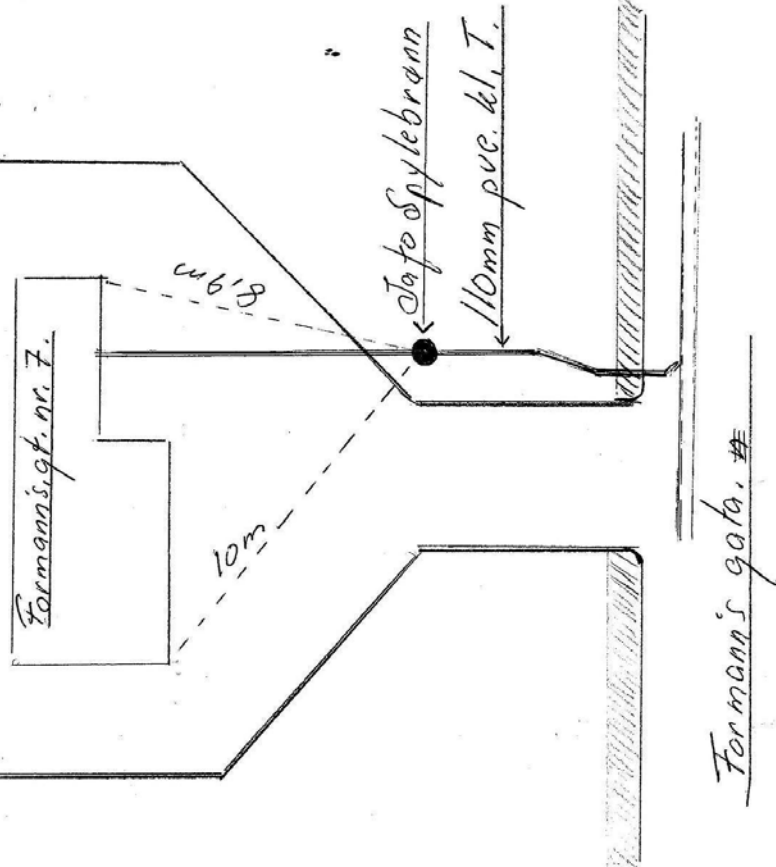


INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 23/6-94 GATENAVN Formann'sgt. HUSNR. 7
GNR. --- BNR. ---

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI:HUSEIER

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat (kommune)

Frendal kommune

Byggeplass (adresse)

Formann's gata
Eydehavn.

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsellnr.

Eier/leier/utleier

Willy H. Olsen

Adresse

Til.

Formann's gata nr. 7.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonsattest av:

Merknader

Dato 23/6-94

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Privat Septiktank er kortslettet og utvendig kloakerør er lagt om fra 400mm pvc. kl. T. lørør til 110mm pvc. kl. T.

Sted, dato

Eydehavn 23/6-94

Autorisert leggers underskrift

Offare Vatne

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato 23/6-94

De utførte installasjoner

☒ godkjennes på følgende betingelser mv.

☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

23/6-94 Arendal

Underskrift

Dag Rønne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Formannsgata 7
4810 EYDEHAVN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Oppdragsnummer: 1409240318

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 31.07.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon