



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





Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total inkl. omk.: Kr 4 621 390,-
Selger: Arild Blåka
Elke Karin Hansen Blåka

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total: 170/210 m²
Tomtstr.: 856.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 429, bnr. 116

Oppdragsnr.: 1409240327

Familiebolig med flott utsikt mot Nidelva og gode solforhold. Frittliggende garasje.

Eiendommen ligger på Nedenes ca. 9 km vest for Arendal sentrum. Kort og trygg gangvei til Nedenes skole og idrettsanlegg, I nærheten finner man i tillegg

barnehager, dagligvarebutikker, båthavn m.m. Gode bussforbindelser til både Arendal, Grimstad/Kristiansand og Kjevik lufthavn.

Fra eiendommen er det flott utsikt mot Nidelva og Gjervoldsøy. Meget solrik med sol til ca. kl. 21:30 sommerstid.

Boligen holder en god standard både utvendig og innvendig, nytt bad i hovedetasjen i 2018, Strai kjøkkeninnredning med tilhørende hvitevarer. Stor veranda med utgang fra stuen oppført i senere tid.

Tomten er over flere plan og er pent opparbeidet.

Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	59
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108



Velkommen til Konvallveien 43

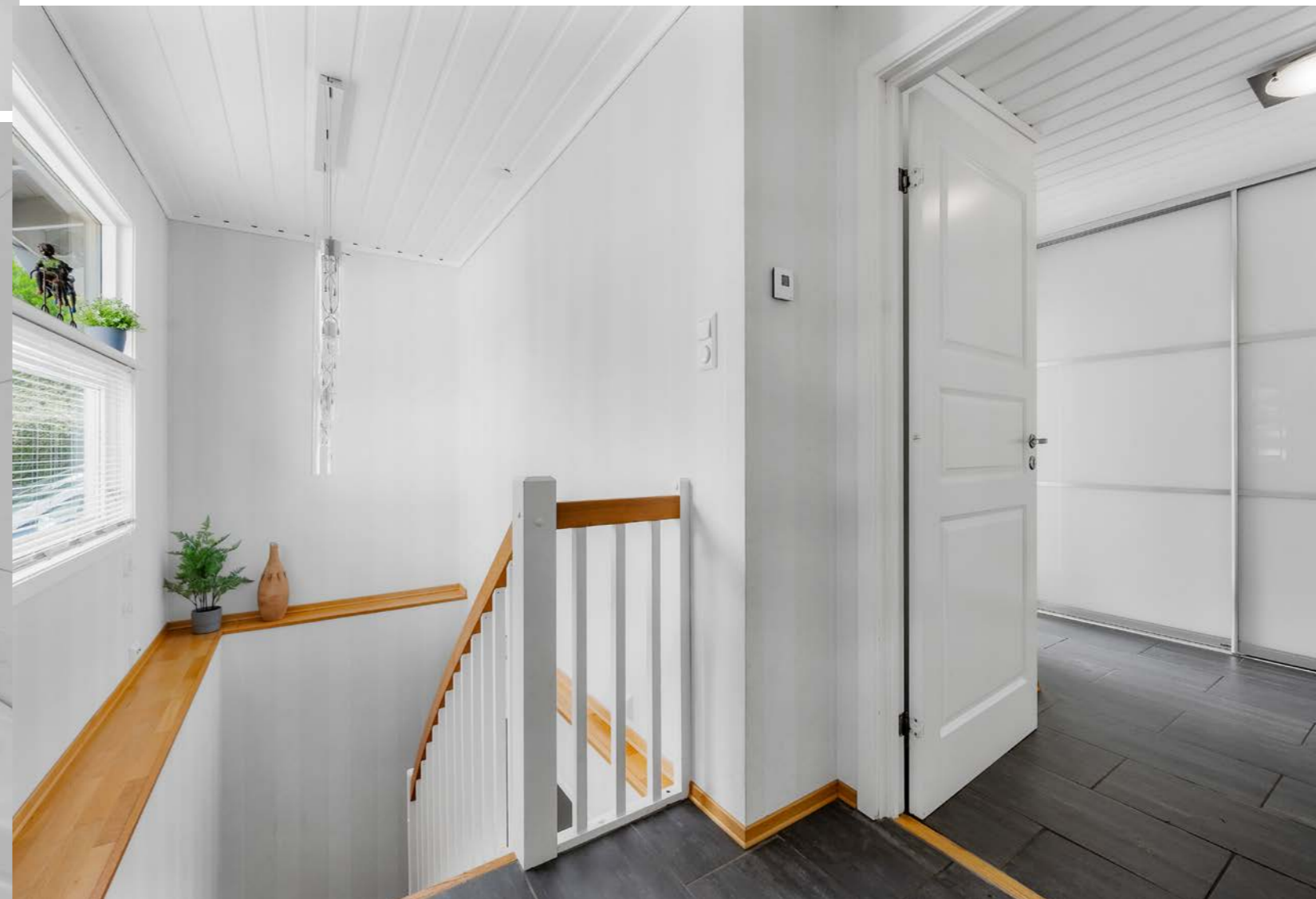
Ønsker du en attraktiv enebolig med sentral beliggenhet på Nedenes?
Fra boligens store veranda kan man nyte den flotte utsikten mot Nidelva og
Gjervoldsøy. Meget solrikt med sol til ca. 21:30 sommerstid.
Kort avstand til Nedenes skole, Nedeneshallen, flere dagligvarebutikker,
barnehage, båthavn m.m.



Hovedetasje:
Entre, gang, bad/wc, soverom, stue og kjøkken.

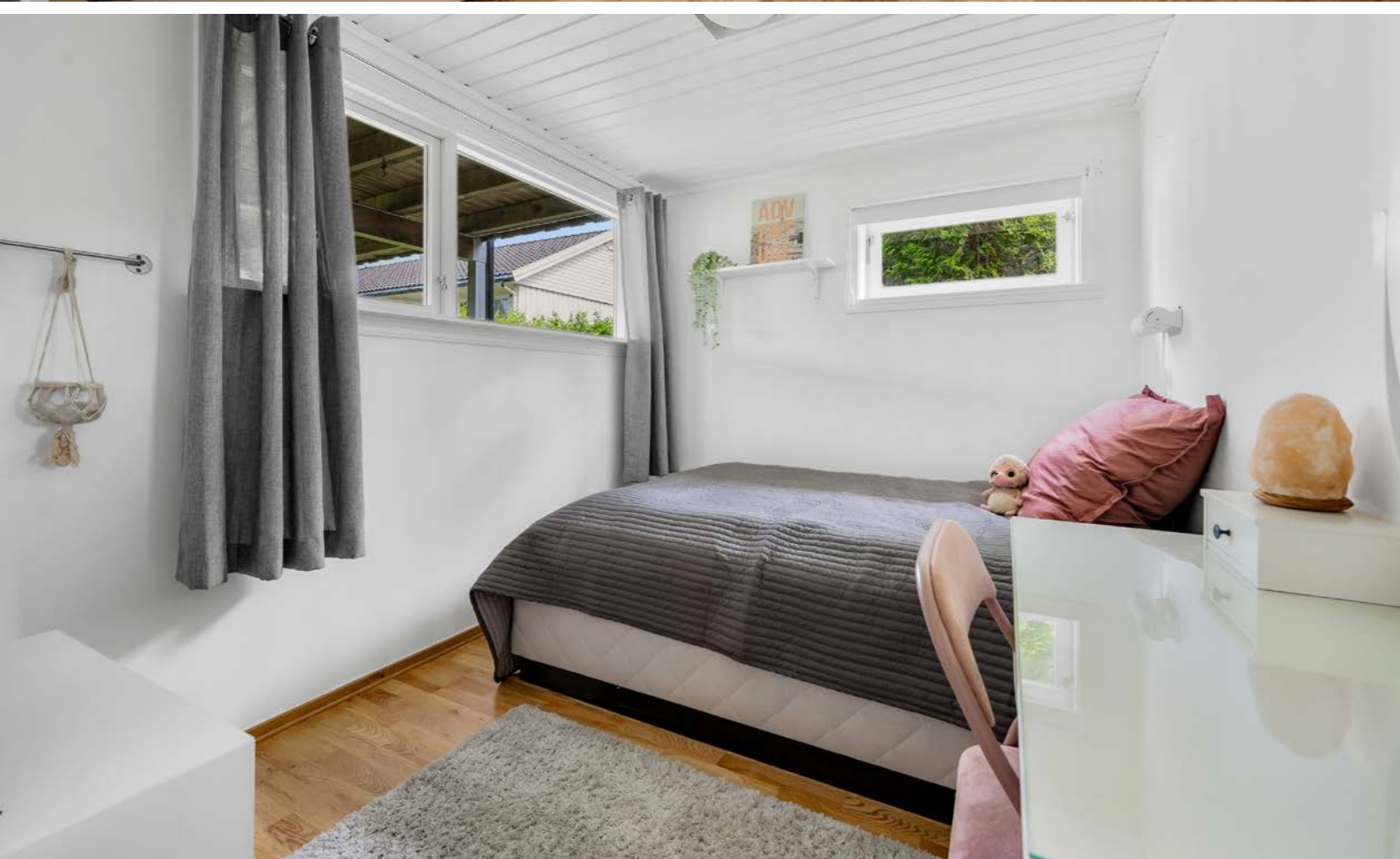






Underetasje:
Gang, bod, hobbyrom, kjellerstue, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, vindfang.
Sportsbod under veranda.





Konvallveien 43
Enebolig med frittliggende garasje.
Stort tun med plass til flere biler.



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.

U.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.



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: 170 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 14 m²

1. etasje

BRA-i: 88 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

28 m²

1. etasje

60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Frittliggende garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Bruksareal = 184m². P- rom = 141 m². S-rom = 43 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

856.9 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, samt støpt plate til evt. båtlagring. Tomten er inndelt i flere soner, en med treplattung og trapp mot hage hvor man finner et romslig plenareal med tujahekk og plenareal med skiferplattung med hekk rundt og bed. Herfra er det tilgang til en stor veranda som har utgang fra stue i hovedetasjen. Flott utsikt mot Nidelva og meget gode solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med flott utsikt mot Nidelva, meget solrikt og usjenert.

Meget barnevennlig beliggenhet i et etablert og attraktivt boligfelt på Nedenes midt mellom Arendal og Grimstad. Det er ca. 10 minutters kjøring til begge byene med kort avstand til påkjøring på E18. Boligfeltet er meget familievennlig, og man har flotte turområder rett utenfor stuedøren. Det er kort avstand til vakre friområder både langs elv og sjø. Kort og trygg gangvei til Nedenes barne- og ungdomsskole med klasstrinn 1-10. I tilknytning til skolen finner man også Nedeneshallen. Det finnes flere barnehager i nærområdet. Dagligvarebutikker på Nedenes (Kiwi, Rema 1000 og Joker). Kort avstand til Nidelva og Natvigværven båthavn. Gode bussforbindelser til Arendal, Grimstad, Kristiansand og Oslo, samt påstigning til Flybussen.

Adkomst

Fra Arendal følg Vesterveien/FV420 til Natvig, ta til venstre mot Nedeneshallen/Nedenes skole, følg veien og ta til venstre inn på Konvallveien rett før skolen. Hold til venstre på Konvallveien, eiendommen ligger inn stikkvei til høyre. Innkjørsel vil bli skiltet ved visning.

Bebyggelsen

Boligfelt etablert på slutten av 1970 tallet / begynnelsen av 1980 tallet. Boligfeltet består primært av eneboliger, samt tomannsboliger og rekkeboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn 1.1 km

Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn 1.1 km

Vippa Fus barnehage (1-5 år) 73 barn 1.6 km

Skoler:

Nedenes skole (1-10 kl.) 497 elever, 27 klasser 0.6 km

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser 2.8 km

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 7.4 km

Arendal vgs - Mølleheia

Fritid:

Nedeneshallen - Aktivitetshall, ballspill, fotball m.m. 0.4 km

Grubenåsen aktivitetsområde - Fotball, sandvolleyball 0.7 km

Skolekrets

Nedenes skole

Offentlig kommunikasjon

Vesterveien / FV420 - 1.3 km

Nedeneshallen - Linje 101, N101 0.4 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.08.2024 av Erik Sørensen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bolig kjøpt i 2014.

Villaforsikring i Eika forsikring.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad 2 etg. Arbeid utført av Multiflis.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei

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

Beskrivelse Byttet hovedsikringen i sikringsskapet. Arbeid utført av Caverion.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. El kontroll utført i 2023.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Veranda bygget av eier. En del vinduer er byttet av faglært, men uten papirer på arbeidet (vennetjeneste).

Tilleggskommentar: Noen dårlige (myke) bord på bodveggen. Døra på garasjen er knekt i festene.

Elektrisk garasjeport- åpner mangler fjernkontroll. Noe

bevegelse i fliser i gangen oppe, gjør at det med noen år i mellom må etterfuges litt, pga flis lagt oppå tregulv av de forrige eierne. Ene kjøkkenvinduet har et punktert hjørne.

Innhold

H.etasje: Entre, gang, bad/wc, soverom, stue og kjøkken.

U.etasje: Gang, bod, hobbyrom, kjellerstue, vaskerom, bad/wc, 2 soverom, vindfang. Sportsbod under veranda.
Frittliggende enkelgarasje.

Standard

Enebolig opprinnelig oppført i 1980, underetasjen er senere ominnredet, og samsvarer ikke med de originale bygningstegningene. se beskrivelse under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse". Frittliggende enkelgarasje oppført noe senere.

Standard:

Gulv med variable overflater av fliser, 3-stavs eikeparkett og vinylbelegg. Vegger med malt panel, tapet og fliser. Himling med malt panel.

Innredninger og installasjoner:

Hovedetasje:

Entre: Inngangsdør med kodelås, trapp til underetasjen. Varmekabler i gulv.

Gang: Skyvedørgarderobe, sikringsskap med skrusikringer. Varmekabler i gulv. Enkelte sprekker i fuger.

Bad/wc: Oppusset i 2018. Badekar, offwhite glanset baderomsinnredning, speil med belysning, klosett, Flexit avtrekk. Varmekabler i gulv.

Soverom: Skyvedørgarderobe fra Ikea.

Stue: Åpen himling, Contura peisovn med sidespeil, Daikin varmepumpe, utvendige persiener med motor. Utgang til stor solrik veranda med utsikt mot Nidelva og Gjervoldsøy.

Kjøkken: Strai kjøkkeninnredning med granitt benkeplate og fliser mellom benk og overskap, ventilator i børstet stål, Electrolux oppvaskmaskin, integrert kjøle- og fryseskap. Løse hvitevarer - komfyr (Inspire) og kjøleskap (Samsung) kan medfølge etter avtale. Kjøkkenet ble oppusset for ca. 15 år siden.

Underetasje:

Gang: Trapp fra hovedetasjen, garderobeskap, skyvedørgarderobe. Varmekabler i gulv, benyttes sjelden - max 18 grader.

Bod: Diverse hyller.

Hobbyrom: Rommet er betegnet som soverom på plantegningen, men her er det for lite vindu til denne anvendelse.

Kjellerstue: Mulighet for å montere peis/vedovn.

Panelovn.

Vaskerom: Hvit innredning, benk med plass til vaskemaskin og tørketrommel under (vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke), utslagsvask, OSO 300 l. bereder, avtrekk. Varmekabler i gulv.

Bad/wc: Dusjkabinett, servantskap, veggskap, vegghengt klosett, avtrekk. Varmekabler i gulv.

Vindfang: Varmekabler i gulv.

Garasje:

En-bils garasje. Leddport og dør i front. Chamberlain portåpner. Verksted/bodrom inne i garasjen.

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:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:

Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. anbefalt tiltak: Her må etableres fall ut i fra mur.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat): Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Drenering: Drenering og fuktsikring - Grunnmursplate synlig på tilbakefylte vegger side nord og vest, må forvente også på vegg øst. Terreng

er med nivå over topp av grunnmursplate. Halve levetiden på dreneringen er nå passert. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. anbefalt tiltak: TG er pga. alder til dreneringen. Yttertak: Samlet vurdering -TG er pga. alder til stein og undertak.

Renner, nedløp og beslag: Beslag - Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein. Luftehatt har noe rust. anbefalt tiltak: Beslag over tak trenger utbedringer.

Innvendige trapper: Innvendige trapper - Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegg. anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging - Kun kaldt øverloft på del syd. Her kunne med fordel vært bedre utlufting.

Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført. anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran) - Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør er i plast. Halve levetiden på rør er nå passert. Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull utlufting av boligen innvendig i 1. etasje, bør utbedres. Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe) - Varmepumpe fra 2007 montert i stue. TG er pga. alder til pumpe.

Elektrisk anlegg: Helhetsvurdering av det elektriske anlegget - Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Bad - 1. etasje: Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) - Membran synlig ved dør, må forvente membran montert på alt av våtsoner. 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.

Forhold som har fått TG3:

Bad - U- etasjen: Samlet vurdering -Rommet er nå mht. kommentarer til gulvet modent for oppgradering. anbefalt tiltak: Oppgradering.

Estimert kostnad: kr.165 000,-

Vaskerom - U- etasjen: Samlet vurdering - Mht. kommentarer til gulvet er rommet nå modent for oppgradering. anbefalt tiltak: Oppgradering.

Estimert kostnad kr. 65 000,- (Er kun for gulvet).

Totalt estimerte kostnader på TG3 kr. 230 000,-

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

Innlagt fiberkabel

Parkering

Enkel garasje, samt parkering på egen tomt.

Forsikringselskap

Eika forsikring

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført

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.

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

Strøm: Daikin varmepumpe montert i stuen, varmekabler i flere rom, panelovn.

Ved: Contura peisovn i stue, mulighet for å montere vedovn i kjellerstue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 21 147

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Vann/avløp/feiing kr. 16 233,- + Renovasjon kr.4 914,-. Vannmåler er ikke montert.

Eiendomsskatt

Kr 5 148

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 937 424

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 562 212

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 429, bruksnummer 116 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1979/3602-2/36 04.05.1979 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.04.1980.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere soverom i hovedetasjen er benyttet til trappegang/utvidelse av bad.

I underetasje er matbod på tegning benyttet til trappegang, redskapsbod på tegning til soverom, bod på tegning til vindfang og bod/hobbyrom på tegning til kjellerstue og soverom. Dette tilfredsstiller ikke kravene til rom med varig opphold og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Se kartutsnitt i figur 1.1 i arealplanstatus.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1605r3/. Plannavn: Natvig-Nedenes, felt C, rev. Vedtatt i kraft: 26.08.1974

Arealplanid: 1605r3e10. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse. Felles garasjeanlegg. Se kartutsnitt i figur 1.2 i arealplanstatus

Planer under arbeid: Nei.

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.

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 eiendomsmeidler 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,- (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)
112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,00))

131 390,- (Omkostninger totalt)

4 621 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 390

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 539,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, grunnbok og offentlige opplysninger, utleggsgebyr og tinglysningsgebyr urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no

Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

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

Salgsoppgavedato

06.08.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Konvallveien 43

4823 Nedenes

Gnr: 429 Bnr: 116



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 627081

Opprettet: 02.08.2024

Utskrift: 05.08.2024



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 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 konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

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.

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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
24 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

Bad - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttertak

- Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

- Beslag

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

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)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



Bad - 1. etasje

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
2 stk

Bad - U- etasjen

- Samlet vurdering: 165 000,-

Vaskerom - U- etasjen

- Samlet vurdering: 65 000,-

Estimerte kostnader på TG3 230 000,-

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra 80 tallet med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Her er over tid foretatt vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene oppgradert.

Videre utvendig er det beslag over tak som først står for tur. Dreneringen må mht. alder holdes under oppsikt.

Innvendig er det våtrommene i U- etasjen. Øverloft på del syd bør også sammen med boligen i 1. etasje utlufes bedre.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Elke Karin Hansen Blåka
Arild Blåka
Rekvirent dato: 29.07.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen
Elke Karin Hansen Blåka
Besiktigelsesdato: 01.08.2024

Matrikelopplysninger

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	429	116

Adresse: Konvallveien 43, 4823 Nedenes **Kommune:** Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Arild Blåka
Elke Karin Hansen Blåka

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.	15.07.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	856,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	1980
---------	------

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	82	14		28
1. etasje	88			60
Sum:	170	14	0	88
Sum BRA:	184			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, arbeidsrom.	Utvendig bod.		2 terrasser.
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue, kjøkken.			Terrasse.

Garasje

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		26		
Sum BRA:	26			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasje plass, bodrom.		

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 184m².
P- rom = 141m².
S- rom = 43m².

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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 etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av Leca. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate synlig på tilbakefylte vegger side nord og vest, må forvente også på vegg øst. Terreng er med nivå over topp av grunnmursplate. Halve levetiden på dreneringen er nå passert. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Anbefalt tiltak:

TG er pga. alder til dreneringen.

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 stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre og noe i plast med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse nord og øst i U- etasjen. Ingen tilgang til undertekkingen ved hjørne nord-vest.

Terrasse nord-vest 1. etasje virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning, kun tilgang til del syd, del nord er med røstet himling innvendig. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Halve levetiden på tekkingen er nå passert.

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler, må monteres.

Skorsteiner over tak

Pipe er halvbeslått over tak.

TG 2

Samlet vurdering:

TG er pga. alder til stein og undertak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

Beslag

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein. Luftehatt har noe rust.

Anbefalt tiltak:

Beslag over tak trenger utbedringer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige murvegg i stue er fuktmålt, ingen fukt registrert pr. i dag.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca 2009.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt, sluk lar seg kun delvis inpsisere. Flere fliser har liten limdekning.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater, har i bunnen av vegg nord ved ende vest gamle fuktmerker.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert, da rommet ble oppgradert. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

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.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet er nå mht. kommentarer til gulvet modent for oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

Estimert kostnad:

165 000,-

Konvallveien 43

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 116

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.08.2024

Utskrift: 05.08.2024

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

Renovert i ca 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør og litt fall mot sluk under kar.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig ved dør, må forvente membran montert på alt av våtsoner. 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 1

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 og hjørnekar.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kar står på yttervegg.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i ca 2011.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, har litt overhøyde ved sluk. Flis mangler ved hjørne nord-vest og ingen tett oppkant mot vegger.

Overflater - Vegger

Veggene er med panel.

Konvallveien 43

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 116

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.08.2024

Utskrift: 05.08.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert da rommet ble oppgradert. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 3

Samlet vurdering:

Mht. kommentarer til gulvet er rommet nå modent for oppgradering.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering.

Estimert kostnad:

65 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Er kun for gulvet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Bryter trenger utbedringer.

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca 2007.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Enkelte fliser i vindfang og gang 1. etasje har liten limdekning.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 7mm.
Høydeavvik i stue U- etasjen er 5mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 14mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 10mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegg.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft på del syd. Her kunne med fordel vært bedre utlufning.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei i stue og arbeidsrom nord-vest i U- etasjen er ikke tilfredsstillende.

Dagslysflate

Lysforhold i stue og arbeidsrom nord-vest i U- etasjen er ikke tilfredsstillende.

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 2

Vannrør (stoppekran)

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

TG 2

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2010 modell, 287 liter, montert i vaskerommet.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig i 1. etasje, bør utbedres.

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe fra 2007 montert i stue. TG er pga. alder til pumpe.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca 1980.

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulvet er i betong, har litt ujevn flate.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder. Ingen kryssavstivning montert på bindingsverket.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap med skrusikringer montert i gang 1. etasje på vegg øst. Hovedsikring 50 ampere, 11 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?	1980	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Lagt om 1 ny kurs. Ingen dokumentasjon fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2009	Våtrom U- etasjen.
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	
7	Har det vært brann, branttillop 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	Bilder i sikringssskap.

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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

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

Bilder



Sikringskap.

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	

Konvallveien 43

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 116

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 røykvarsler (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 05.08.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240327	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elke Karin Hansen Blåka	Arild Blåka
Gateadresse	
Konvallveien 43	
Poststed	Postnr
NEDENES	4823
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2014	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
10	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EKHB, AB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad 2 etg
Arbeid utført av: Multiflis
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet hovedsikringen i sikringsskapet
Arbeid utført av: Caverion
- 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: Ei kontroll utført i 2023
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Veranda bygget av eier. En del vinduer er byttet av faglært, men uten papirer på arbeidet (vennetjeneste)
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: EKHB, AB

2

Document reference: 1409240327

Document reference: 1409240327

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

Svar

Nei

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

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

Tilleggs kommentar

Noen dårlige (myke) bord på bodveggen. Døra på garasjen er knekt i festene. Elektrisk garasjeport- åpner mangler fjernkontroll. Noe bevegelse i fliser i gangen oppe, gjør at det med noen år i mellom må etterfuges litt, pga flis lagt oppå tregulv av de forrige eierne. Ene kjøkkenvinduet har et punktert hjørne.

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes 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: 1409240327

Document reference: 1409240327

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elke Karin Hansen Blåka	81d0a77c62260b994bbe9a3e1ac86046919f8fba	11.07.2024 12:23:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

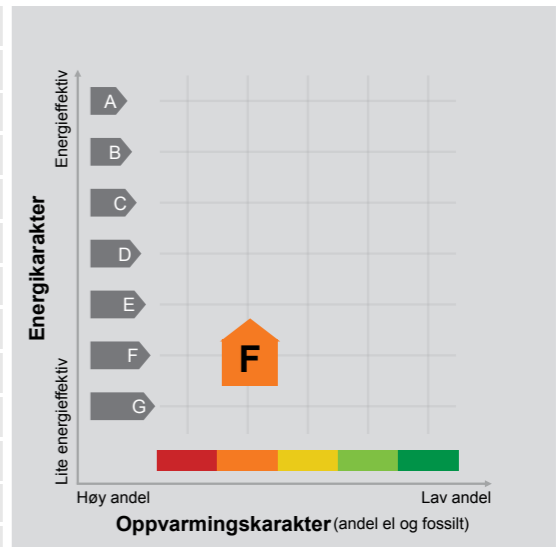
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Blåka	d1192b78e460a9eafec98f8ec473d69f3cd3003b	15.07.2024 13:09:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240327

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallveien 43
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166958393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4148
Dato	05.08.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montering tetningsliister

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket 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.energi merking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konvallveien 43
Postnummer: 4823
Sted: NEDENES
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 05.08.2024 7:49:23
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4148

Kommunennummer: 4203
Gårdsnummer: 429
Bruksnummer: 116
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166958393

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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 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: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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.:	429	Bnr.:	116	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Konvallveien 43, 4823 Nedenes					Dato:	09.07.2024 GK
Beregnet areal:	856,9 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1980						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Varsel om installasjon av vannmåler

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 21 381,12,-

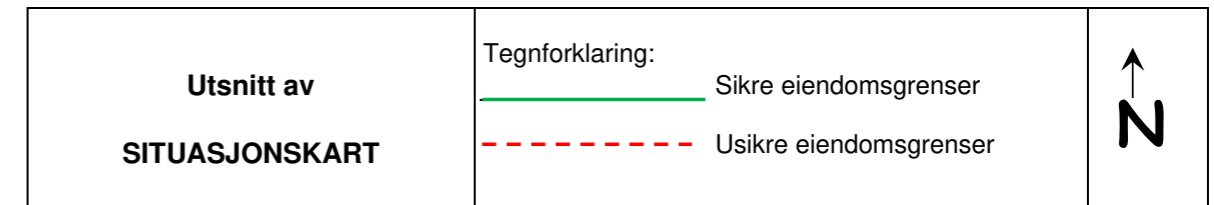
Herav eiendomsskatt pr år kr. 5 148,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m³ pr år.

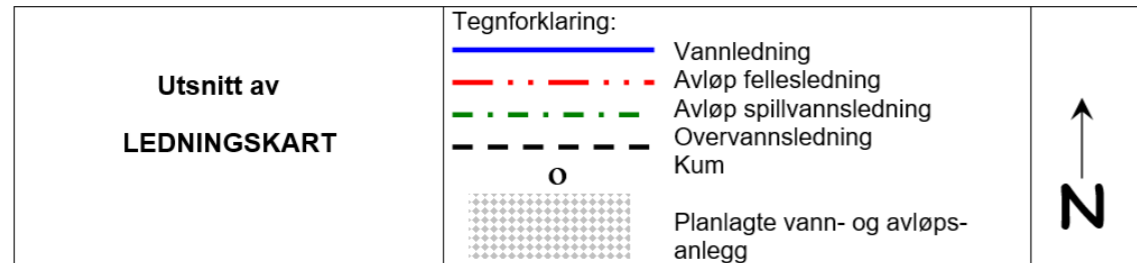
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp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

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

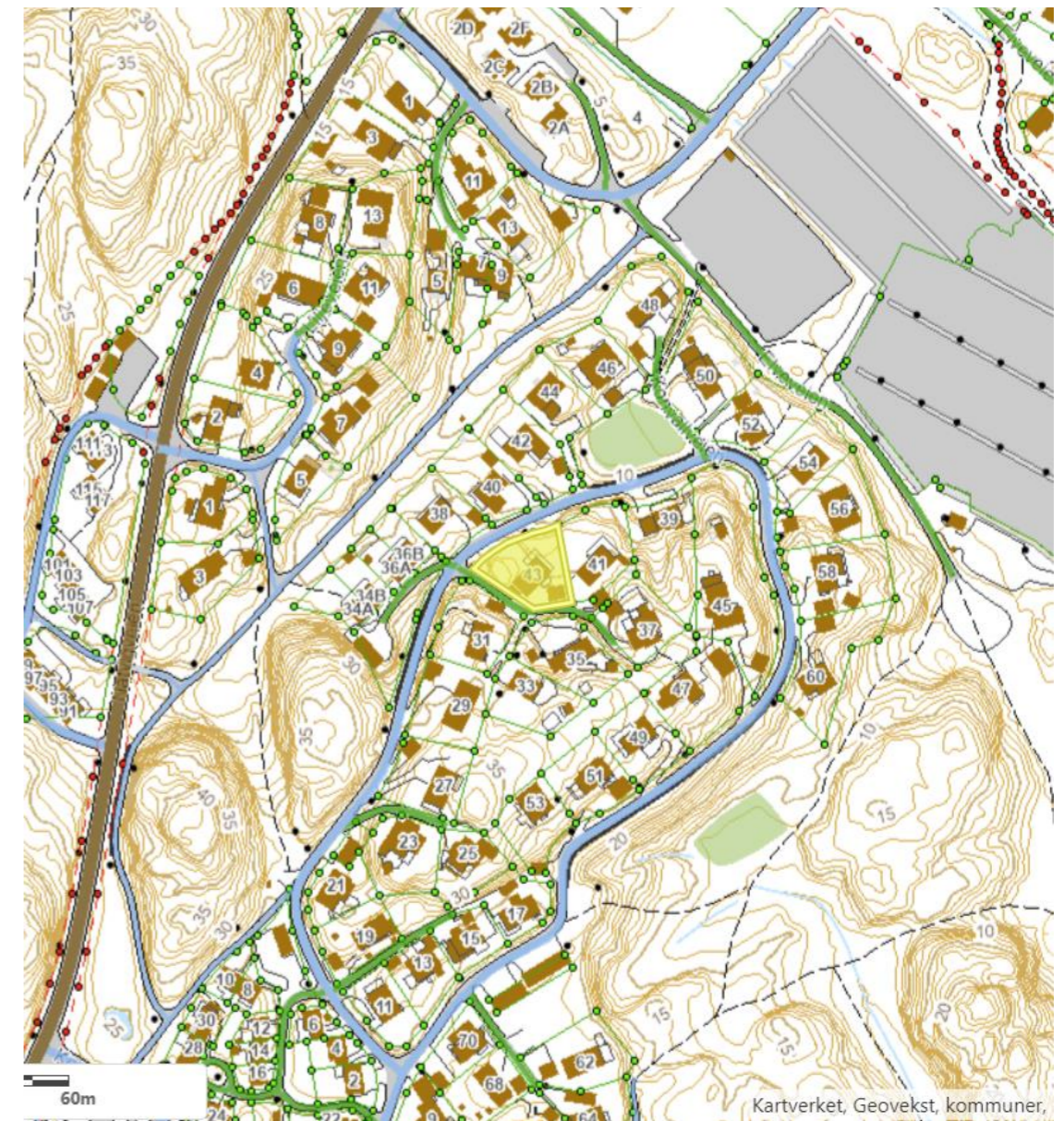
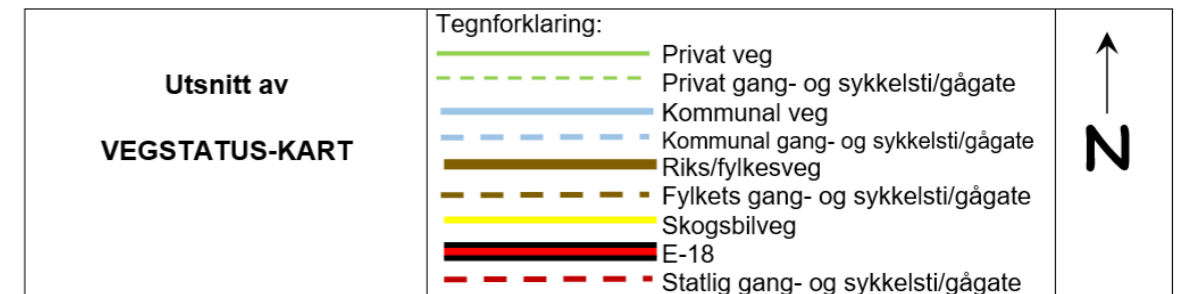
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkhuldig



Kartet er ikke målestokkhuldig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 25.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Konvallveien 43, 4823 NEDENES								

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	4 681,56 kr
Sum	4 681,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	5 stk	1 445,58 kr	1/5	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	720 liter	24,09 kr	1/5	0 %	3 468,60 kr	1 734,30 kr
			Sum		4 914,18 kr	2 457,10 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	429	Bnr.:	116	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Konvallveien 43					Dato:	27.06.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1605r3/ 1605r3e10	Natvig-Nedenes, felt C, rev. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	26.08.1974

Formål:

Boligbebyggelse
Felles garasjeanlegg

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI 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

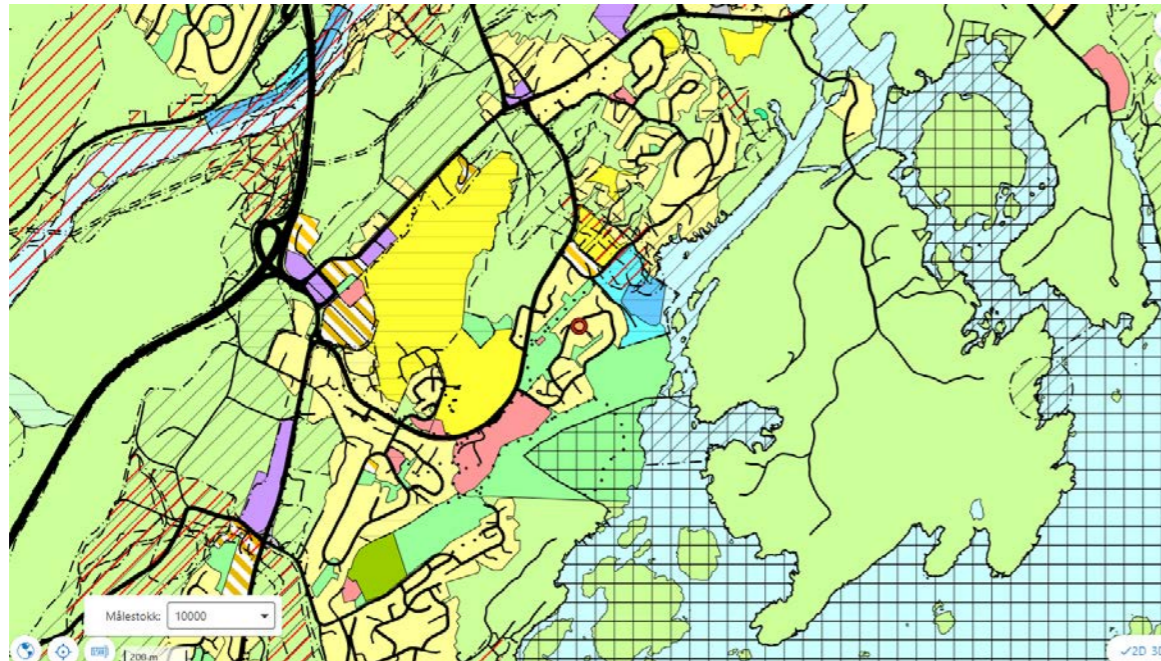


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

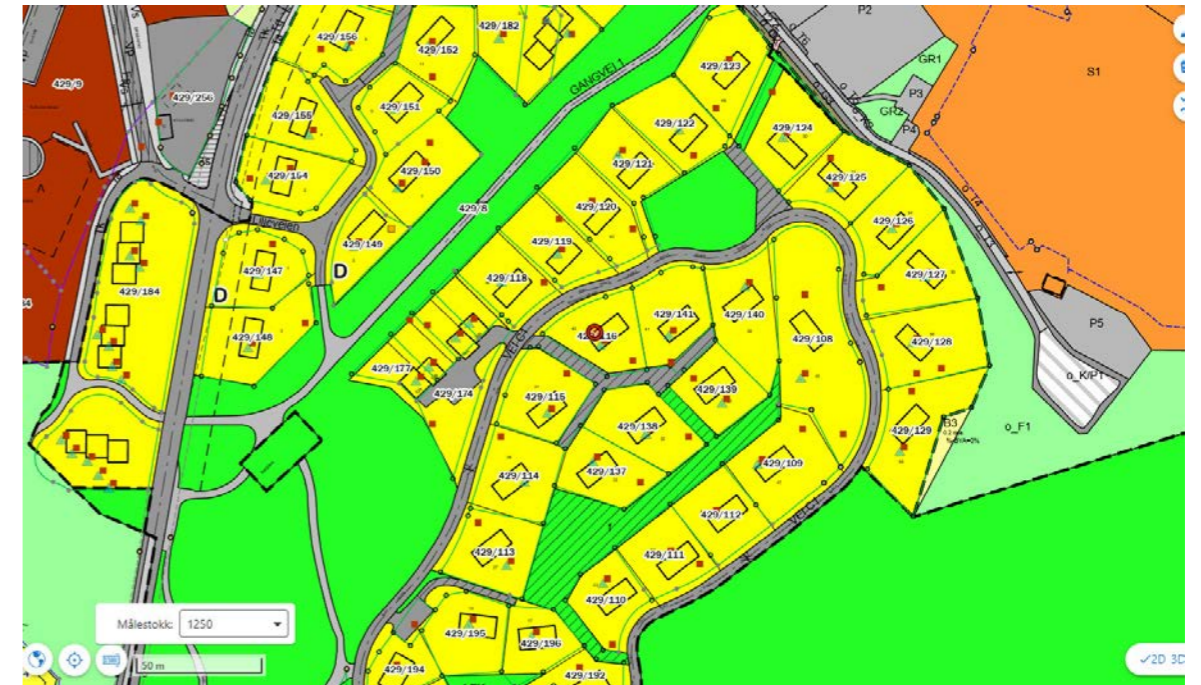


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
NATVIG – NEDENES, SAMLEVEL, FELT C
OG DEL AV FELT B
I ØYESTAD KOMMUNE**

Plan datert 16.11.1973, rev. 19.11.1973.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene benyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen med symboler og forklart med farge.

§ 2

Områder for konsentrert småhusbebyggelse.

a)

På tomtene skal innenfor byggegrensene oppføres det antall leiligheter som er angitt på planen i kjede- eller rekkehus. Husene kan bygges i inntil 2 etasjer, eventuelt i 1 etasje med underetasje der terrenget gjør dette naturlig. Husene skal ha saltak med takvinkel i intervallet 22-25 grader. Takmaterialet skal være ens innen de enkelte husgrupper.

b)

Garasjetomter er vist på planen. Garasjer skal utføres som fellesanlegg med 1 plass pr. leilighet. I tillegg skal det på tomt eller i tilknytning til garasjeanlegg etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 2 leiligheter.

c)

De enkelte husgrupper skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

d)

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende tomt eller tomtegruppe, med situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne, som viser avkjørsler, adkomstforhold, husplassering med angivelse av grunnmur- og gulvhøyder, terrengbehandling med angivelse av planeringshøyder, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann og postkasser m.v.

§ 3

Området for frittliggende småhus

a)

Bebyggelsen skal som hovedregel være i 1 etasje og plasseres innenfor byggegrensene med møneretning som angitt på planen. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Topp grunnmur skal ikke ligge høyere enn 40 cm over ferdig planert terreng på det høyeste sted terrenget skjærer grunnmuren. Rafterhøyden skal ikke overstige 385 cm for 1-etasjes hus eller 650 cm for 1-etasjes hus med underetasje, målt langs vegg fra ferdig planert terreng på det laveste sted dette skjærer grunnmuren. Mønehøyden skal ikke overstige

575 cm for 1-etasjes hus eller 800 cm for 1-etasjes hus med underetasje, målt loddrett fra mønet til ferdig planert terreng. Den del av underetasje som har gulv over omgivende terreng, skal ha yttervegg av tilsvarende utførelse og med tilsvarende utvendig kledning som ytterveggen i hovedetasjen..

Husene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge i intervallet 22-25 grader.

Taktekningsmaterialet skal være ens.

b)

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjeplass kan etter bygningsrådets skjønn anses sikret i fellesanlegg der planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasje. Slik garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge og skal anmeldes sammen med dette. Frittliggende garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

c)

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag som bygningsrådet kan godkjenne. Situasjonsplanen skal vise hus- og garasjeplassering med angivelse av grunnmur- og gulvhøyder, høyder på ferdig planert terreng samt adkomstforhold og parkeringsplass.

§ 4

Område for skoleanlegg

a)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggenes antall, art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at anleggene innen området får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til hverandre.

b)

Det skal i områdets nordøstre del, i tilknytning til vei C 1, sikres nødvendig plass for bilparkering til å tilfredsstille parkeringsbehovet for samtlige anlegg innen området.

c)

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne. Situasjonsplanen skal vise husplassering, gulv- og planeringshøyder, terrengbehandling og beplantning, leke- og treningsarealer, trafikk- og parkeringsarealer, samt forhold til eksisterende eller fremtidige andre anlegg innen området.

§ 5

Område for forretningsbebyggelse.

a)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at det innredes beboelsesleilighet i 2. etasje, for øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

b)

Det skal i området avsettes plass for korttidsparkering av ca. 140 biler. I tillegg skal hver bedrift på egen grunn ha plass for langtidsparkering av bedriftens egne og ansattes kjøretøyer, likesom der skal være plass for av- og pålessing i den utstrekning som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

c)

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d)

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne, for området i sin helhet eller deler av det. Situasjonsplanen skal vise husplassering, gulv- og planeringshøyder, terrengbehandling og beplantning samt godtgjøre at kravene til parkeringsplasser etter pkt b) er oppfylt. I forbindelse med slik situasjonsplan for hele området kan gangveitraseen gjennom det justeres, dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan gi en mer fordelaktig utnyttelse.

§ 6

Områder for anlegg til behandling av avløpsvann

På disse områder skal bygningsrådet se til at eventuelle innretninger og/eller bebyggelse på markplan gis en mest mulig diskret og tiltalende utforming. Sår i terrenget og fyllinger skal dekkes med egnet løsmasse og tilsås. Kummer og lignende skal tildekkes på en slik måte at lokket kommer i plan med omgivende terreng.

§ 7

Friområdene

Friområdene skal holdes fri for bebyggelse og andre innretninger enn sandkasse og lekeapparater på de angitt lekeplasser, dog kan bygningsrådet tillate oppført mindre leskur eller lignende dersom det etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for omboende eller til hinder for arealenes bruk som friområde.

§ 8

Fellesbestemmelser

a)

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningsrådet kan kreve endring av farge på hus dersom den etter rådets skjønn er skjemmende, enten i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

b)

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Der det etter bygningsrådets skjønn vil være en fordel for strøket, kan det påby at ev. gjerde skal erstattes av levende hegn, hekk eller lignende.

c)

Bestående vegetasjon og markflate skal vernes i størst mulig grad.

d)

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlig ferdsel.

e)

Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 9

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven med tilhørende forskrifter og de alminnelige bygningsvedtekter for Øyestad kommune til anvendelse. Innenfor rammen av disse lover, forskrifter og vedtekter kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene.

§ 10

Etter reguleringsbestemmelsene ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 429
 Bruksnummer: 116

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.07.2024 kl. 14:11
 Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: KONVALLVEIEN 43
 Etableringsdato: 24.02.1977
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrupper: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 429 / 116 856,9 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070474	BLÅKA ARILD		KONVALLVEIEN 43 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		220880	BLÅKA ELKE KARIN HANSEN		KONVALLVEIEN 43 4823 NEDENES	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6475115	483334		856,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 429/116				
							Omnummerert fra:	0906 - 429/116				
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992							smatmynd		
Omnummerering							Omnummerert til:	0906 - 429/116				
							Omnummerert fra:	0920 - 29/116				
												Var 920 - 29/116/0/0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	24.02.1977			
Skylddeling	P26/22			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0920 - 29/8	-858
		Mottaker	0920 - 29/116	858

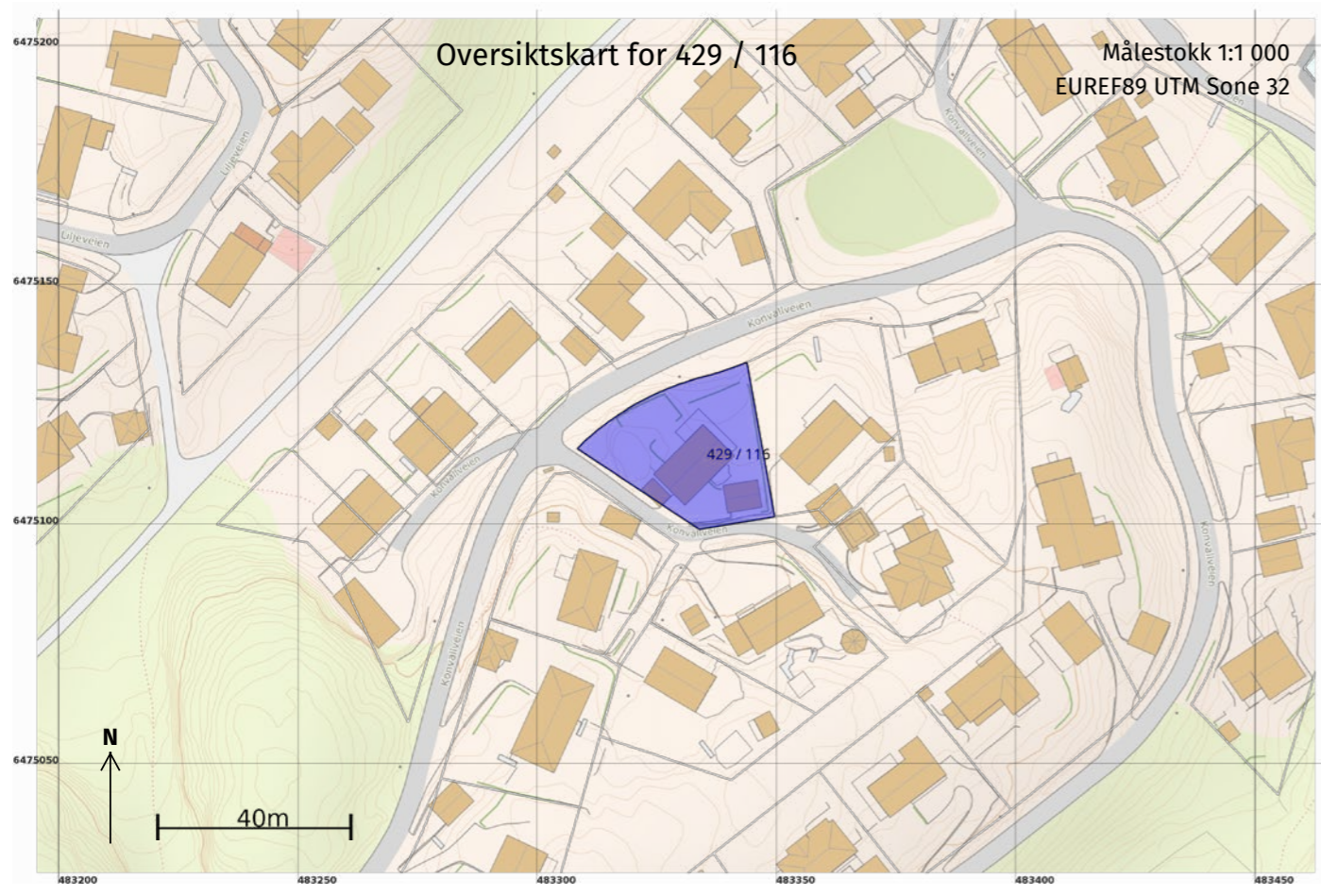
Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Konvallveien	45100	43		Grunnkrets: 4101 Natvig Stemmekrets: 8 Nedenes Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4823 NEDENES Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6475114	483333		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

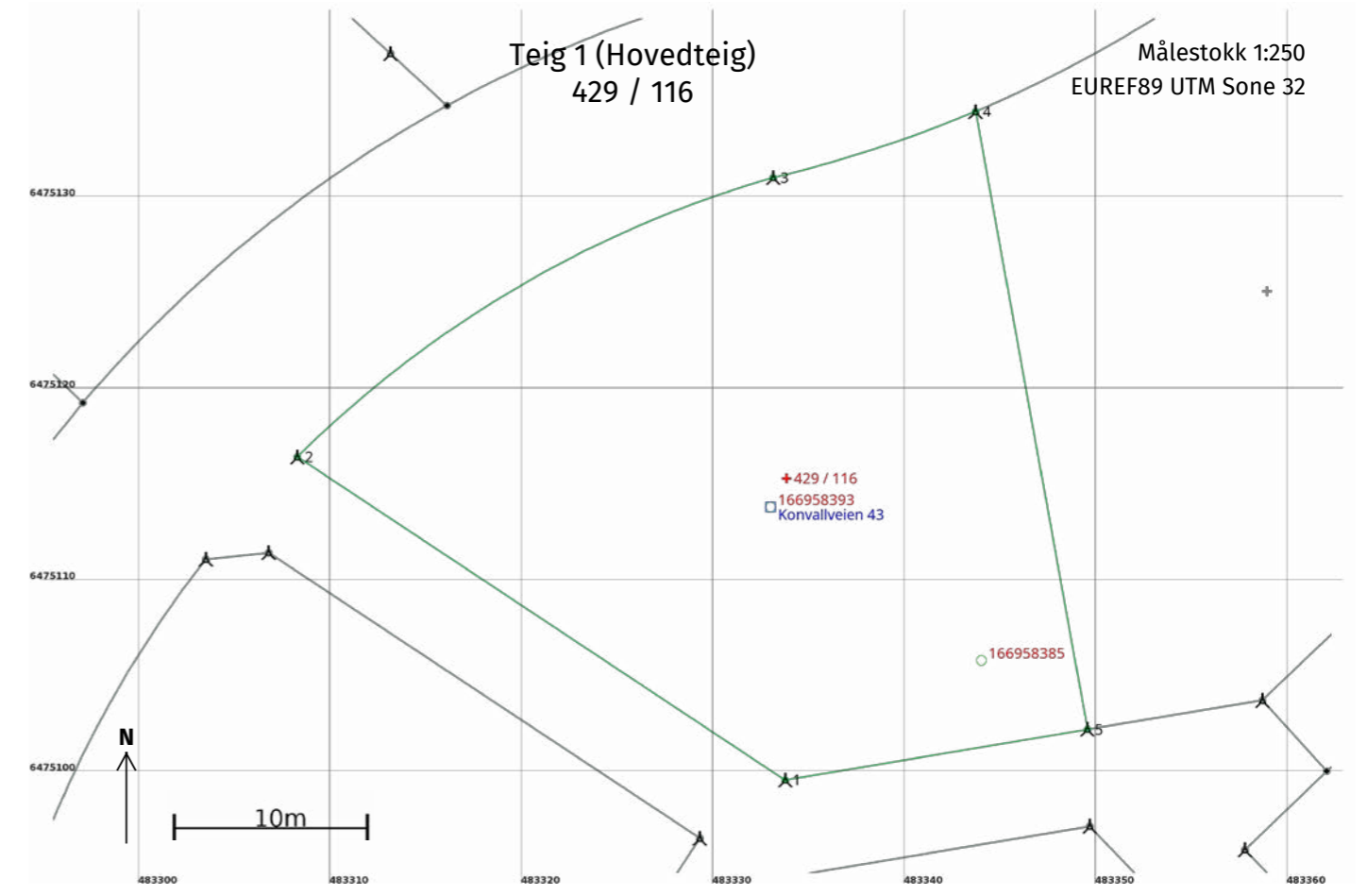
Bygningsnr:	166 958 385	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6475106 Øst: 483344	Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	0						
Oppvarming:		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	0	0	26	26	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	429/116	

Bygningsnr:	166 958 393	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	170	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6475114 Øst: 483333	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	170	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	7						
Oppvarming:		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	85	0	85	0	0	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0	7	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
45100 Konvallveien 43	H0101	Bolig	170	0	Kjøkken	0	0	429/116	



09.07.2024 14:11

Side 5 av 7



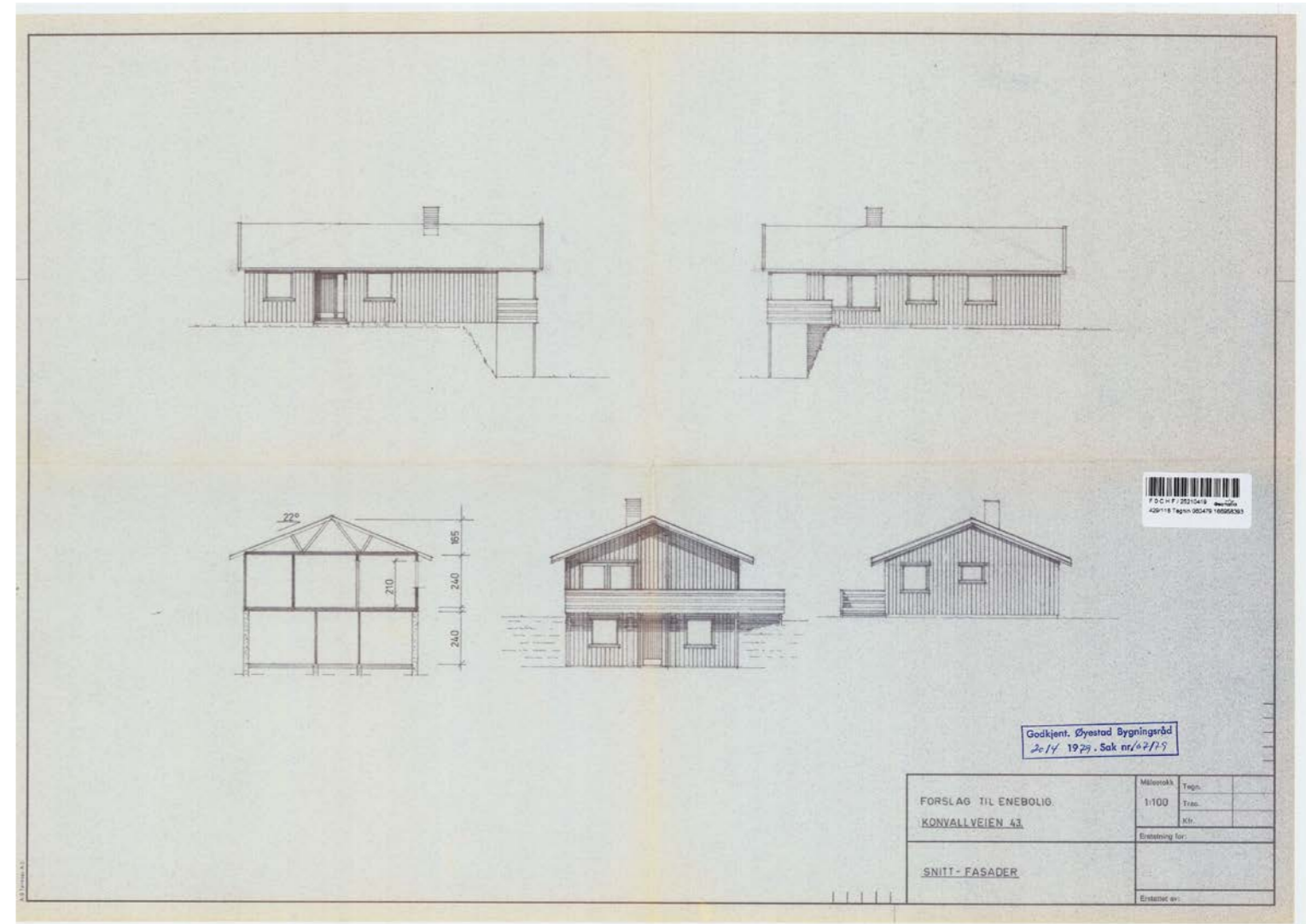
09.07.2024 14:11

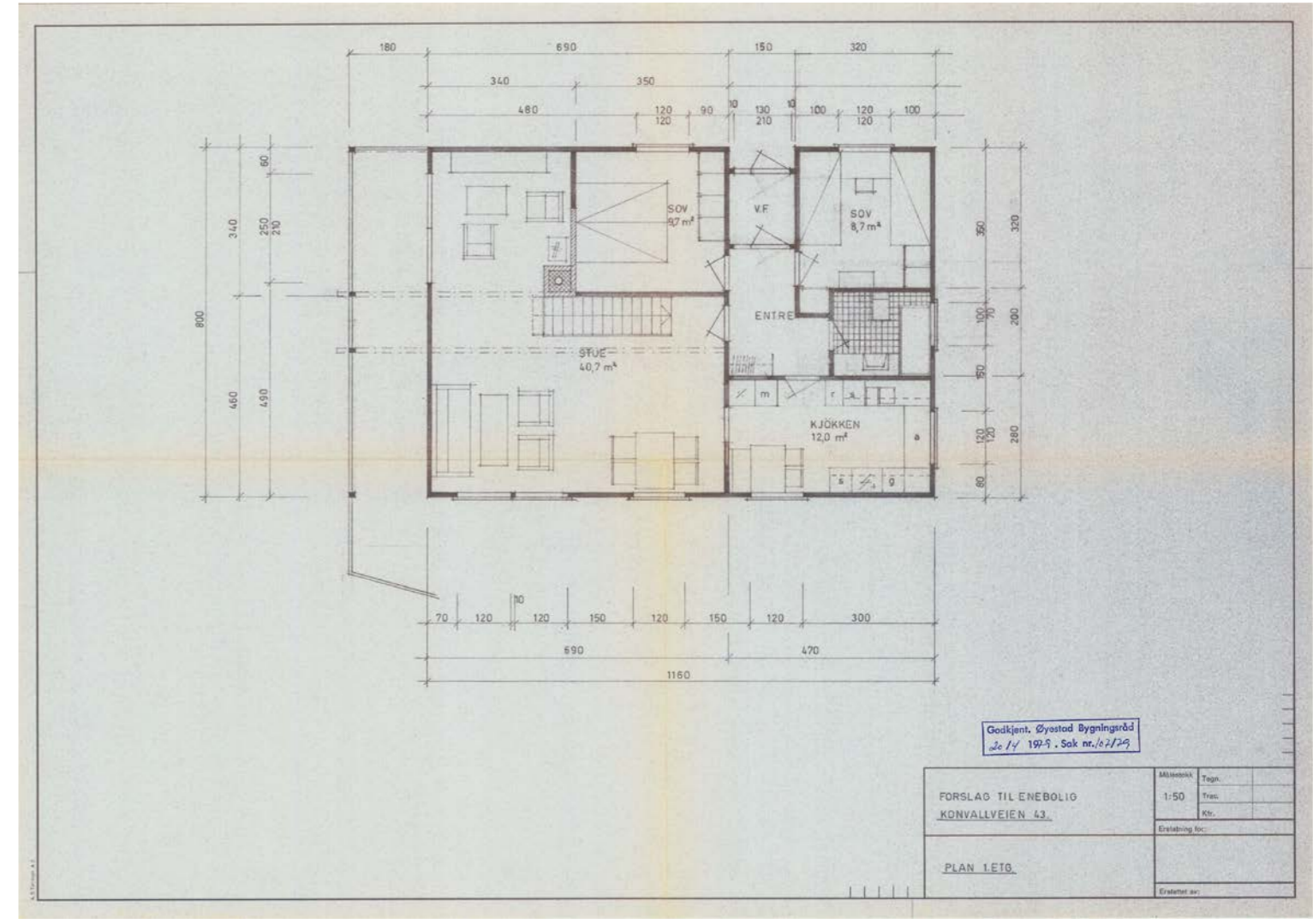
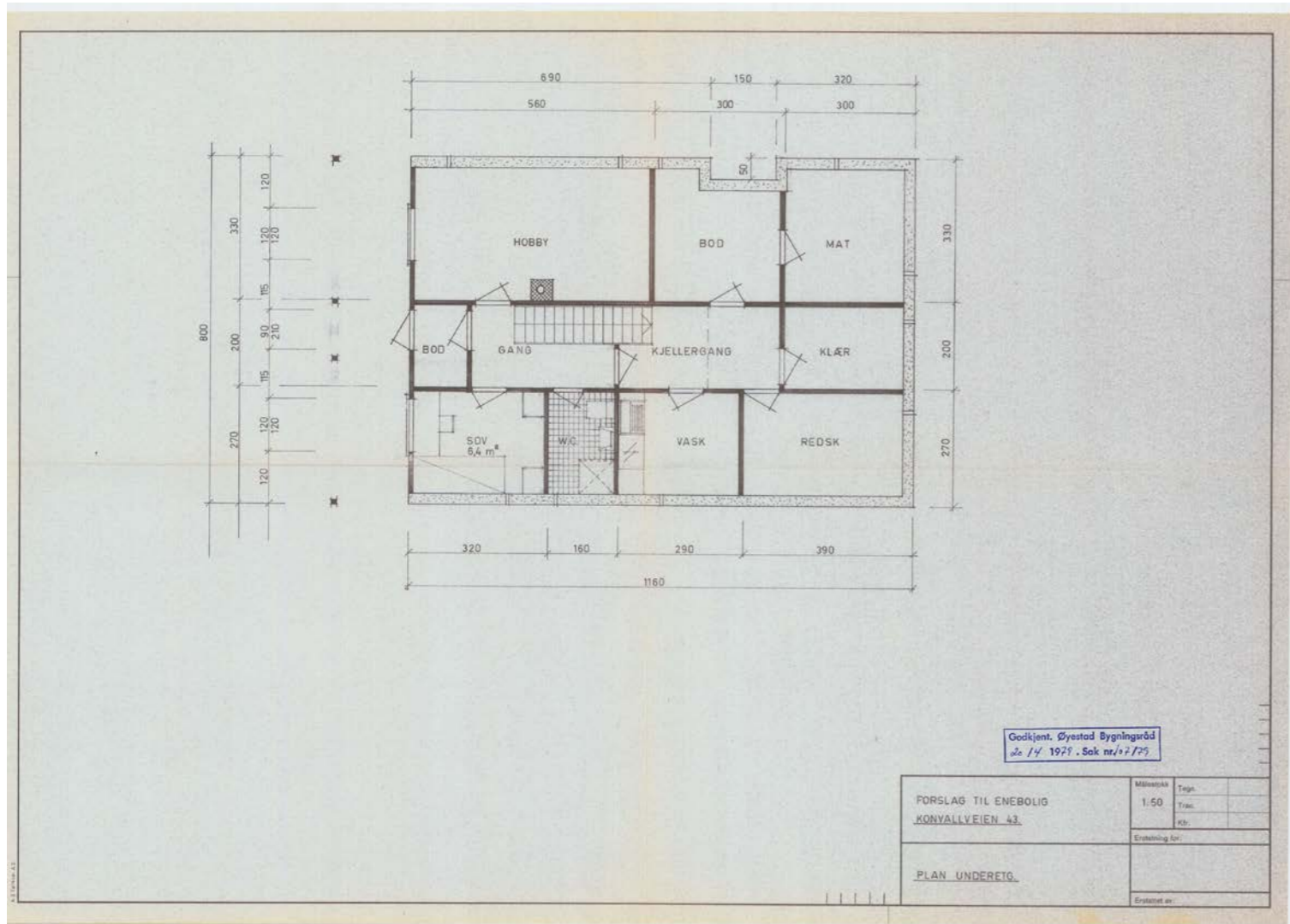
Side 6 av 7

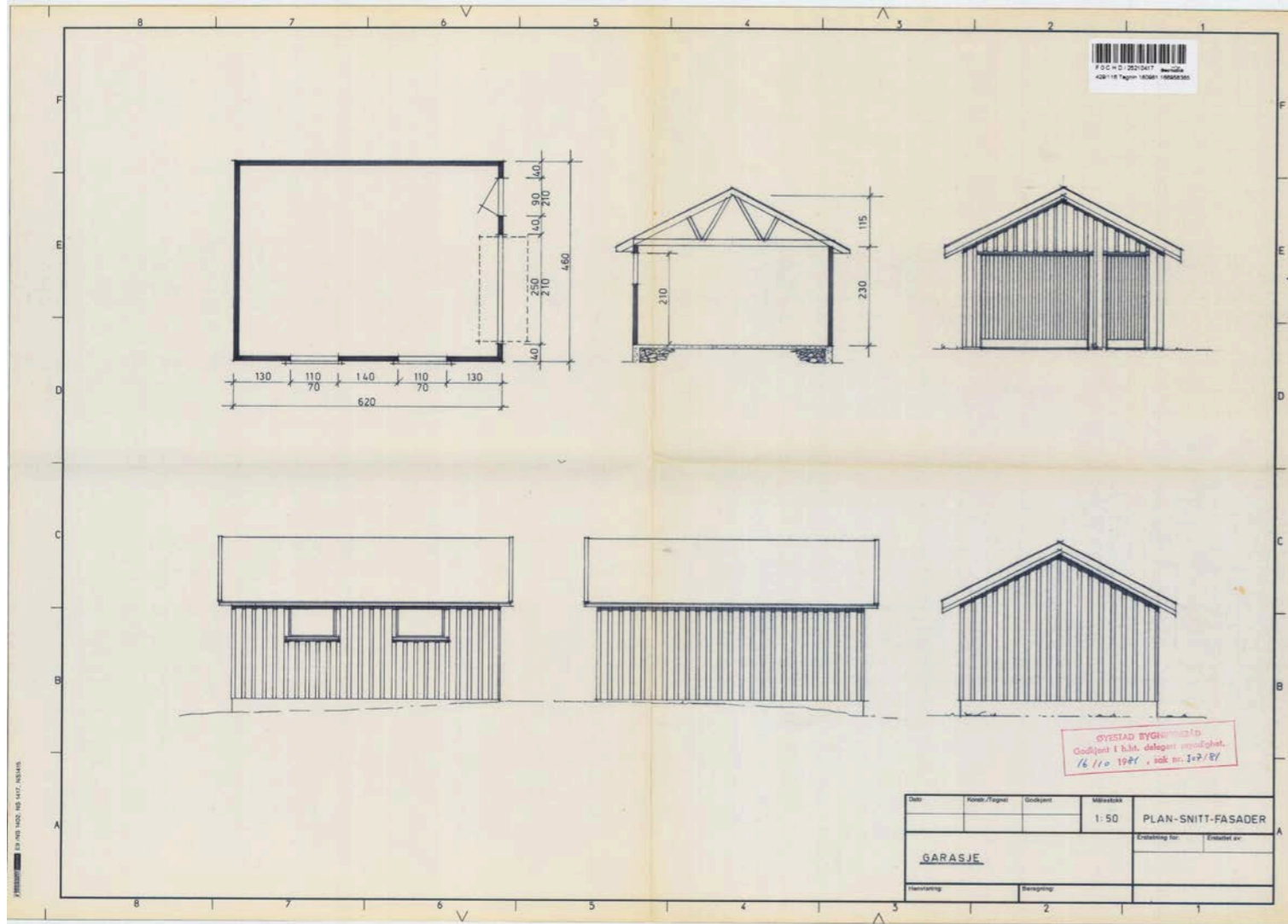
Areal og koordinater

Areal: 856,9 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6475115 Øst: 483334

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6475099,76	483333,76		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			30,54				
2	6475116,62	483308,30		Bolt	10 Terrengmålt	14	58,18
			29,09			14	
3	6475131,18	483333,13		Bolt	10 Terrengmålt	14	-69,27
			11,13			14	
4	6475134,63	483343,70		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			32,75			14	
5	6475102,40	483349,54		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			16,00				







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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Konvallveien 43, Natvig		Matr.nr. (Gnr./bnr./parseilnr.) 29/116		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 6.4-79	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 20.4-79	Sak nr. 107/79
Byggherre Karl Herbert Jensen,		Adresse Konvallveien, Natvig.		Tif.
Anmelder Karl Herbert Jensen,		Adresse "		Tif. "
Ansvarshavende Tore Johnsen,		Adresse 4883 Bjorbekk.		Tif.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Arbeidene påbegynt juni 1979.

Nr. 2129 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Sted og dato Bjorbekk, 11.4-1980.	Stempel A. E. Tengs. komm. ing.	Underskrift <i>Svein Lauvraak</i> S. Lauvraak. ing.
Sendes til		
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende
<input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> 4ET	



o P E 8
166958393 429/116 Fer

TILKNYTTNING VANN OG KLOAKK

Godkjent/klar for regning:

Tilknyttningsavg. betalt:

Tilkoplingstill. utstedt:

Kontroll i marken:

Endelig skisse:

Årsavg. beregnet:

Vannmåler montert/registrert:

Arkivert:

5/9-79	BAM
7/5-80	BAM
12/5-80	Sen

Reg. 9.5.80.HET

TILKNYTTNING VANN OG KLOAKK

Godkjent/klar for regning:

Tilknyttningsavg. betalt:

Tilkoplingstill. utstedt:

Kontroll i marken:

Endelig skisse:

Årsavg. beregnet:

Vannmåler montert/registrert:

Arkivert:

Betalt i refusjonsbeløp. A.P.	
7/9-79	BAM

ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

ØYESTAD KOMMUNE
Kommuneingeniøren
Mottatt: 05. 09. 79
J.nr. 55/79

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Karl Herbert Jensen, ⁴³ Konvalveien 63, ~~Nævik~~ Natvig
..Gårdsnr...116, ..bruksnr..29..... gate nr. anmelder herved, at jeg for egen
regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av
.....110. mm (") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 10 kg plasrør
mm (32 2/3 rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i gate.

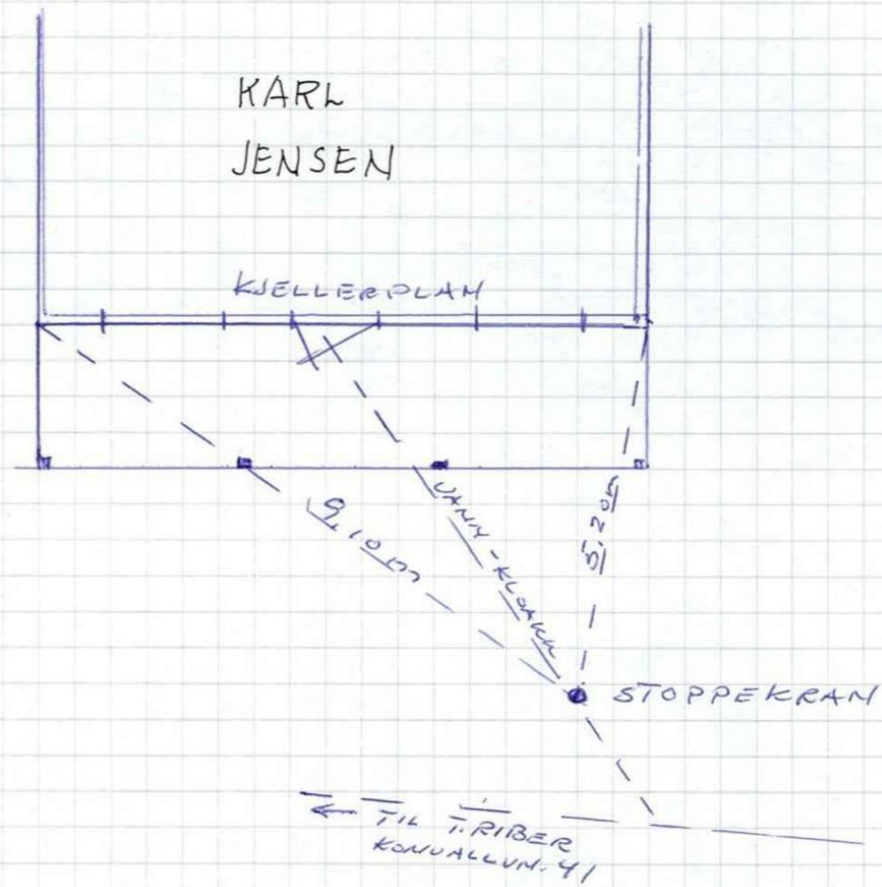
Vannet vil bli påsatt den

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-
klosetter:

..... 2 stk sluk, 1 Bad, servant, 1 stk W.C., oppvaskbenk, 1 stk bereder,

..... Vaskekom.....

Konvallen 43



DAGBOKFØRT

04 MAI 79 03602

SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Øyestad kommune v/ordføreren skjter og overdrar herved til

Karl Herbert Jensen

født 24. juni 1955 person nr. 240653

tomt Konvallveien 43 gnr. 29 bnr. 116

i Øyestad, som ifølge kartforretning av 20. januar 1977

har et samlet areal av 858,10 m², på følgende

betingelser:

1. Kjøpesummen kr. 2.516,-, som omfatter andel av velgrunn samt friareal, er betalt kontant.
2. Byggearbeidet må være påbegynt innen ett år, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Formannskapet kan i særlige tilfeller forlenge denne frist. Ønsker kjøperen å overdra eiendomsretten før tomten er bebygd, skal dette skje til selgeren (kommunen) mot tilbakebetaling av kjøpesum og refusjonsbeløp.
3. Oppmåling, tinglysning, dokumentavgift og hjemmelsbrev betales av kjøperen.
4. Spesielle bestemmelser.
 - a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten selgerens (kommunens) samtykke.
 - b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler kjøperen. Mellom de solgte tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende kjøpere med 1/2-del hver. Mot friareal, lekeplasser og fellesareal har kjøperen gjerdeplikt.
 - c. Kjøperen er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.
 - d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.
 - e. Ervervsmessig virksomhet innen byggefeltet tillates ikke uten selgerens (kommunens) samtykke.
 - f. Kjøperen må finne seg i at det kan bli lagt vann, kloakk, drens- og telefonledninger etc. over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning.

~~Dagboknr. 3603/1979: Se ptb. B~~~~Dagboknr. 3604/1979: Slettet dagboknr. 2969/1976 sål:~~~~Kan slettes~~~~Arendal den 3/5-79~~~~g. Kjøperen er forpliktet med og aksepterer solidarisk vedlikeholdsplikt når det gjelder ledningsnett, under og fra boligen fram til det interne hovedkloakk- og vannledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også adnemstveien.~~~~h. Kjøperen er siden forpliktet til å tegne medlemskap i områdets Velforening.~~

Øyestad, den 26/4-79

På Øyestad kommunes vegne:

Øyestad Kommune
Ordføreren
Emil Wolden

Som kjøper:

Karl Herbert Jensen

Herved bekreftes at kjøperen har underskrevet skjøtet i vårt nærvar og er over 20 år. Vi er begge myndige og bor i Norge.

1. *Milo J. Seldal*
2. *Pet. Damheim*

~~Dagboknr. 3603/1979: Se ptb. B~~~~Dagboknr. 3604/1979: Slettet dagboknr. 2969/1976 sål:
Kan slettes, Arendal den 3/5-79
Aust-Agder Sparebank
A. Liltved K. Valle
iflg. spesiafullmakt *kv*~~~~Dagboknr. 3605/1979: Slettet dagboknr. 8628/1973 sål:
som ovenfor~~~~Dagboknr. 3606/1979: Slettet dagboknr. 6003/1968 sål:
som ovenfor *J. Olsen (egn)*~~~~Dagboknr. 3607/1979: Se ptb. B~~~~Dagboknr. 3608/1979: Slettet dagboknr. 962/1962 sål:
Kan slettes, Arendal den 3/5-79
Aust-Agder Sparebank
A. Liltved K. Valle
iflg. spesiafullmakt *kv*~~~~Dagboknr. 3609/1979: Slettet dagboknr. 427/1973 sål:
som ovenfor~~

Nabolagsprofil

Konvallveien 43 - Nabolaget Natvig - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nedeneshallen Linje 101, N101	6 min	0.4 km
Stoa stasjon Linje R50	11 min	6.3 km
Kristiansand Kjevik	45 min	

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	8 min	0.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	5 min	2.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min	7.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Nedenes	16 min
-----------------------	--------

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

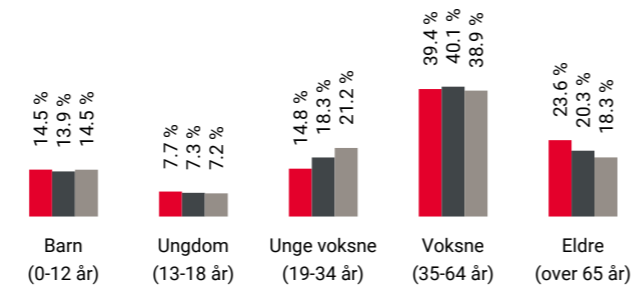
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Natvig	1 372	674
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min	1.1 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min	1.1 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år) 73 barn	22 min	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Nedenes	16 min	
Rema 1000 Nedenes PostNord	18 min	1.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100



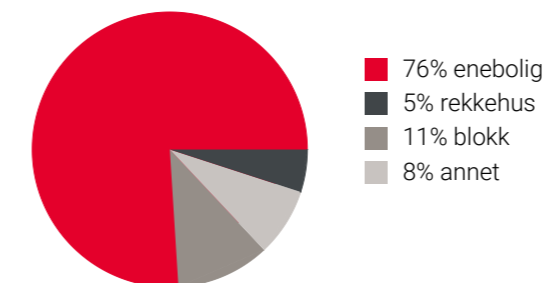
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Nedenes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min	0.4 km
Grubenåsen aktivitetsområde Fotball, sandvolleyball	9 min	0.7 km
SKY Fitness Fevik	8 min	
Friskis & Sveltis Arendal	9 min	

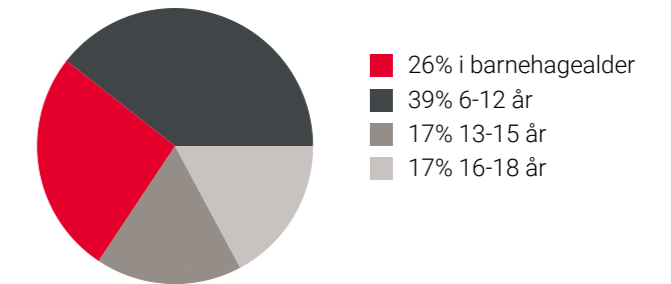
Boligmasse



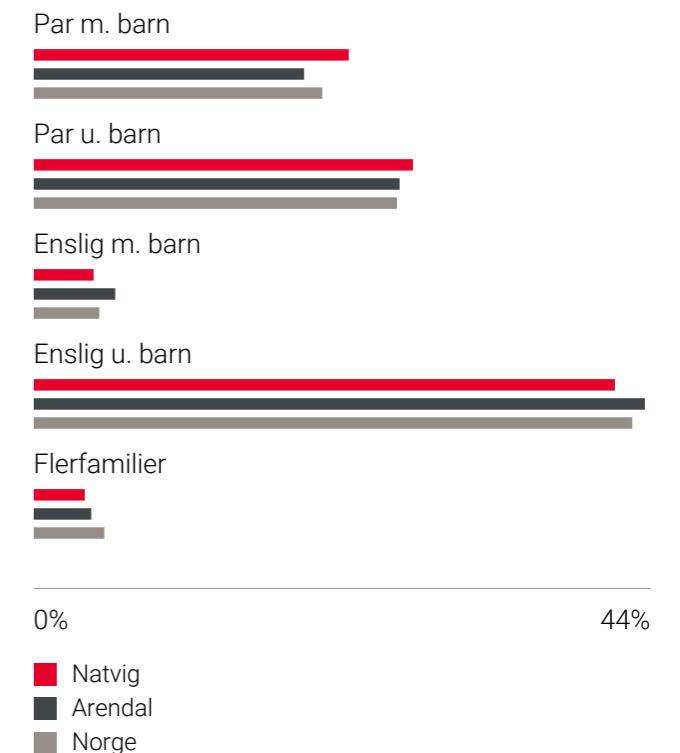
Varer/Tjenester

Fevik Senter	9 min
Apotek 1 Nedenes	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

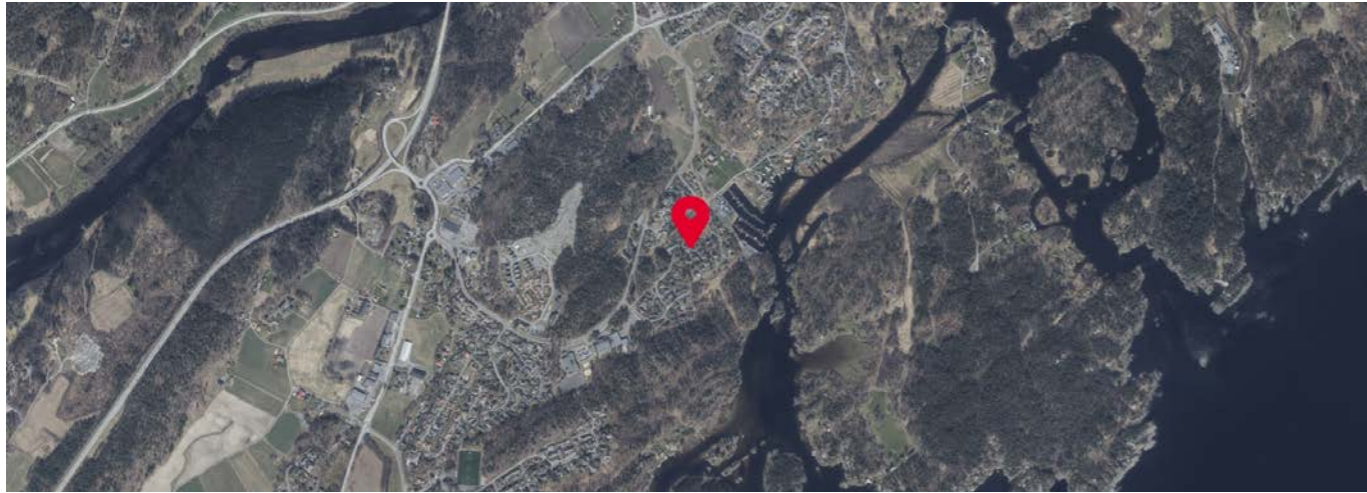


Familiesammensetning



Sivilstand

	Natvig	Arendal	Norge
Gift	39%		33%
Ikke gift	45%		54%
Separert	10%		9%
Enke/Enkemann	6%		4%



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 eignedom (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, 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 PLUS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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.



For eiendommen:

Adresse: Konvallveien 43
4823 NEDENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer: 1409240327

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@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: 06.08.2024

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