

A white cabin with a dark roof and a large deck, surrounded by greenery and flowers. The cabin has a modern design with large windows and a covered outdoor area. The deck is furnished with outdoor furniture, including a table and chairs. The cabin is situated on a grassy hillside with large rocks and a variety of flowers, including a large bush of blue and pink hydrangeas in the foreground. The background is filled with tall evergreen trees under a clear blue sky with some light clouds.

aktiv.

Spornesveien 69, 4818 FÆRVIK

**Tromøy - Innholdsrik hytte med
stor tomt og sjønær beliggenhet!**



Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 91 792,-
Total ink omk.: Kr 3 081 792,-
Selger: Dagunn Florench Bråten

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
P-rom/BRA: 55/73 m²
Tomtstr.: 3010.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 107

Oppdragsnr.: 1409230205

Tromøy - Innholdsrik hytte med stor tomt og sjønær beliggenhet!

Hytta ligger i sjønære og naturskjønne omgivelser på Tromøy i kort gangavstand til Spornes badestrand med både sandstrand og rullesteinsstrand. Her kan du oppleve de mektige svabergene ut mot Skagerrak.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	50
Andre vedlegg	52
Budskjema	77

Spornesveien 69

Areal

BRA 73kvm

P-rom 55kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3010.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt på over 3 mål med sol fra tidlig morgen til sen kveld! En flat og lettstelt naturtomt, usjenert med skogen og naturen som nærmeste nabo. Her er det stor boltreplass for både store og små. Stor terrasse på ca. 50 kvm, hvor man kan forflytte seg etter solforholdene, i tillegg til koselig ute stue som forlenger sommerkveldene!

Beliggenhet

Hytta ligger i sjønære og naturskjønne omgivelser på Tromøy, midt mellom Bjellandstrand og Hove leirsenter like ved Spornes strand. I kort gangavstand kan du oppleve de mektige svabergene ut mot Skagerrak. Her finnes også rullestensstrand og sandstrand. Hove og Spornes på Tromøy er et av de mest populære utflukts- og turmål blant lokalbefolkningen, og er en del av Raet nasjonalpark. Fantastiske turområder rett på utsiden av hyttedøren. Stiene er mange og strekker seg fra Hove til Alve, langs blant annet Spornes strand. Området benyttes til turer både sommer og vinter, og passer for alle, både barn og voksne.

Hytta har en stor tilhørende tomt på over 3 mål! Her har man sol fra tidlig morgen til sen kveld og naturen som nærmeste nabo! Stor terrasse hvor man kan forflytte seg etter solforholdene i tillegg til utestue hvor man kan forlenge sommerkveldene! Parkering like ved hytta.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Hytte med alt på en flate oppført i 1962, senere påbygd.

Det er ikke mottatt byggetegninger ettersom dette i følge Arendal Kommune ikke finnes i kommunens byggesaksarkiv. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det foreligger imidlertid godkjennelse for påbygg, se vedlegg i prospekt.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du eiendommen: 2001.

Kjenner du til utførte arbeider på bad/våtrom ? Ja, kun av faglært. Installasjon av komplett vann og avløpssystem. Centrum VVS Arendal samt Fargerike Christensen Arendal

Ble tettsjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet ? Ja.

Er arbeidet byggemeldt: Ja. Gjennom Sporneshyttene VA drift SA og Tromøy Drenering og Hage AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på el-anlegg: Ja, kun av faglært. Nytt sikringsskap med automatsikringer og alle kontakter er jordet. ABP Elektro.

Agder Energi godkjent anlegg 15.04.2019.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/gareasje/tak/fasade ? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Lagt nye takplater - levert fra beslagsfabrikken - Optimera. Arbeid utført av familiemedlemmer med fagbrev i snekker/rørlegger pluss egeninnsats.

Innhold

Alt på en flate: Inngang, kjøkken, stue med utgang til terrasse og sommerstue, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.

Standard

En lys, innholdsrik og tiltalende hytte opprinnelig oppført i 1962, senere påbygd og oppgradert i 2001/2002. Påkoblet til offentlig vann i 2020, da ble også bad/vaskerom og kjøkken oppgradert. Det henvises forøvrig til selgers egenerklæringsskjema for ytterligere beskrivelse. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av

kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3:

Terrengforhold

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

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

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd og lusinger mangler. Litt råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg nord ved ende vest og noen på vegg øst.

Anbefalt tiltak: Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side syd hvor rekkverk burde vært med 1 meter.

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6" uten kryssavstivning, er betydelig mindre enn dagens krav.

Isolasjon lagt ut hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Ingen tilgang til konstruksjonen på tilbygg side vest, er kledd inne.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med plastbelagte stålplater, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018 og har vanlig elde mht. alder. Litt rust på plater ved takfoter.

Anbefalt tiltak: Rust bør behandles for å hindre videre utvikling.

Beslag

Beslag på tak til del øst hvor tak møter vegg til den opprinnelige delen på side syd, sluk går ikke inn bak kledning.

Anbefalt tiltak: Beslag må utbedres for å hindre lekkasje.

Innvendig inspeksjon er mulig

Nede i krypkjeller er det noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering.

Anbefalt tiltak: Hele gulvet bør tildekkkes med plast og utbedre utluftingen.

Bad

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt.

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, liten luftespalte i vegg.

Anbefalt tiltak: Skal være mekanisk på våtrom.

Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig på den opprinnelige delen side vest.

Deler av stubbegulvsplater (tak til krypkjeller) er løsnet og må festes.

Høydeavvik i kjøkken er 15mm.

Høydeavvik i stue er 20mm.

Understøtter til mindre bærebjelker i krypkjeller er med enkel utførelse.

TG er ut i fra standard

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Anbefalt tiltak: Utlufting bør utbedres

Radon

Radonmåling er ikke utført. Måling anbefales utført.

TG er ut i fra standarden.

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2001 modell, 116 liter, montert i utvendig bod. TG er pga. alder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilkoblet offentlig vann og avløpsnett
Oppgradert bad og kjøkken
Nytt sikringsskap med automatsikringer
Lagt nye takplater

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Installert fiber

Parkering

Parkeringsplasser på egen tomt ved hytta.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81785467

Radonmåling

Ikke foretatt radonmåling.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 638

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. år Kr. kr. 11 637,56
Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 4 106,-
Renovasjon Kr. 3.300,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 4 106

Info eiendomsskatt

Kr. 4.106,- pr. år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 221 431

Info vannavgift

Privat vann og avløpsanlegg, Sporneshyttene VA. Dette omfatter 17 hytter, og avløpsanlegget går til offentlig nett.
Det betales en årlig avgift på kr. 6.250,-. Dette inkluderer årlig service på pumpekum.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 107 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/215/107:

07.05.1986 - Dokumentnr: 4927 - Rettsbok
Grensegangssak vedrørende verneskogen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2001 - Dokumentnr: 268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om naturreservat fra Tromlingene til Jerkholmen
ved kgl.res av 15.des.2000 (Raet)
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om skjærgårdspark
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2004 - Dokumentnr: 687 - Erklæring/avtale
Vedr. verneforskrift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2017 - Dokumentnr: 29205 - Erklæring/avtale
Forskrift om vern av Raet nasjonalpark i Tvedestrand, Arendal og Grimstad kommuner i Aust-Agder fylke
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305412 - Jordskifte
Fastsetting av yttergrense for Raet nasjonalpark Tromøy, som vedtatt i kongelig resolusjon av 16. desember 2016
Jordskiftesak 18-028957RFA-JAGD/JARD Raeeet Nasjonalpark - Tromøy
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1963 - Dokumentnr: 2858 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:215 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1030155 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:215 Bnr:107

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse. I følge Arendal Kommune finner de ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp med privat vann og avløpsanlegg, Sporneshyttene VA.
Installert vannmåler.
Privat stikkvei.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.

Formål: Landbruks- natur og friluftsførmål (LNF).

Båndleggingssone 720; båndlegging naturvernloven. Raet nasjonalpark.

Reguleringsplan: Uregulert.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekrefte overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale mellom partene.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

91 792,- (Omkostninger totalt)

3 081 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 1,9 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 37.143,- til dekning av tilrettelegging, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

26.04.2024















1. Etasje













Usjenert og solrikt

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr: 215 Bnr: 107



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023

Utskrift: 10.08.2023



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningskyndige 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.

**Tilstandsgrader****TG 0****Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
 - Det er fare for liv og helse; eller
 - Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

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

Hytte

TG 0
3 stk

Bad
Geologiske forhold

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Grunnmur og fundamenter
Yttervegg
Vinduer og ytterdører
Renner, nedløp og beslag
Bad
Kjøkken
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Elektrisk anlegg

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Kledning
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig
Bad
Overflater - Gulv
Ventilasjon



Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Hytte i fra begynnelsen av 60 tallet som i ettertid er påbygd side øst, beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Hytta er i enkel utførelse og utvendig er det over tid foretatt vanlig vedlikehold. Innvendig er enkelte rom oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det dreneringen og deler av taktekkingen ved takfoter sammen med takbeslag side syd som først står for tur.

Innvendig er det kommentarer til krypkjeller. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as

Rekvirert dato: 04.08.2023

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 09.08.2023

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr.: 215 Bnr.: 107

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023

Utskrift: 10.08.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	215	107

Adresse: Spornesveien 69, 4818 Færvik

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dagunn Florench Bråten

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	08.08.2023	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	3010,8
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

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

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert fritids område.



Bygninger på eiendommen

Hytte

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	2001/2002	Påbygd.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Hytte

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	73	55	18

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad.	Utvendig bod, sommerstue.

Kommentarer til arealopplysninger

Innglasset terrasse er tatt med i S- arealet.



Bygningsbeskrivelse

Hytte

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong på den opprinnelige delen, tilbygg er med pilarer i Leca.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

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

TG 2**Kledning**

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd og lusinger mangler.

Litt råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg nord ved ende vest og noen på vegg øst.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre 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 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasse side syd hvor rekkverk burde vært med 1 meter.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6" uten kryssavstivning, er betydelig mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Ingen tilgang til konstruksjonen på tilbygg side vest, er kledd inne.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med plastbelagte stålplater, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018 og har vanlig elde mht. alder. Litt rust på plater ved takfoter.

Anbefalt tiltak:

Rust bør behandles for å hindre videre utvikling.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2**Beslag**

Beslag på tak til del øst hvor tak møter vegg til den opprinnelige delen på side syd, sluk går ikke inn bak kledning.

Anbefalt tiltak:

Beslag må utbedres for å hindre lekkasje.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendig inspeksjon er mulig**

Nede i krypkjeller er det noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering.

Anbefalt tiltak:

Hele gulvet bør tildekkes med plast og utbedre utluftingen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er oppgradert i 2020.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for flatt.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, liten luftespalte i vegg.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk på våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltagning er bort valgt pga. rør til kabinett ligger åpne.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

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, er med kullfilter.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2002.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig på den opprinnelige delen side vest. Deler av stubbegulvsplater (tak til krypkjeller) er løsnet og må festes.

Høydeavvik i kjøkken er 15mm.

Høydeavvik i stue er 20mm.

Understøtter til mindre bærebjelker i krypkjeller er med enkel utførelse.

TG er ut i fra standard.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Anbefalt tiltak:

Utlufting bør utbedres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr.: 215 Bnr.: 107

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023

Utskrift: 10.08.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført. Måling anbefales utført.
TG er ut i fra standarden.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i utvendig bod, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2001 modell, 116 liter, montert i utvendig bod. TG er pga. alder.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang ved hjørne nord-vest.
Hovedsikring 40 ampere, 6 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?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	15.04.19 Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr.: 215 Bnr.: 107

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023

Utskrift: 10.08.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 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	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		

Spornesveien 69

4818 Færvik

Gnr.: 215 Bnr.: 107

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.08.2023

Utskrift: 10.08.2023

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 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 røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 10.08.2023 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230205	

Selger 1 navn
Dagunn Florench Bråten

Gateadresse	
Spornesveien 69	

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409230205

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av komplett vann og avløpssystem
Arbeid utført av	Centrum VVS Arendal - Fargerike Christensen Arendal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med installasjon av komplett vann og avløpssystem
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjennom Sporneshyttene VA Drift SA og Tromøy Drenering og Hage AS
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann 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, fuktinnsig, 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	Nytt sikringskap med automatsikringer og alle kontakter er jordet
Arbeid utført av	ABP Elektro

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	Agder Energi Godkjent anlegg 15.04.2019
-------------	---

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nye takplater - levert fra beslagsfabrikken- Optimera

Arbeid utført av

Familiemedlemmer med fagbrev i snekker/rørlegger pluss eegeninnsats

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

Beskrivelse

Det kan forekomme at det lukter litt gammelt når hytta har vært stengt i noe tid. Kommer av gammel isolasjon på halvparten av loftet mens den andre halvparten er ny isolasjon Hytta har vært i familiens eie siden den ble bygget in 1962 og det har vært lagret diverse ting på loftet som nå er ryddet. Dette er nok årsaken til litt lukt. Det er satt inn ventiler i gavlene for bedring av ventilasjon Imidlertid forsvinner lukten ved at en åpner for lufting

Document reference: 1409230205

Tilleggskommentar

Det kan forekomme at det lukter litt når hytta har vært nedstengt i noe tid. Kommer av at det er gammel isolasjon i halvpart av loftet, mens det er lagt ny på andre halvpart. Hytta har vært i familiens eie siden den ble bygget i 1962 og det har vært oppbevart en del ting som nå er ryddet vekk.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409230205

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagunn Florench Bråten	14102cc3f49ee15276b17eb9 fded3ea859fcdff3	08.08.2023 14:11:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

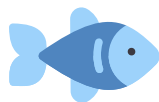
Document reference: 1409230205

- 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>

Spornesveien 69

Avstand til sjø

282 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min	🚗
🚆 Arendal stasjon	15 min	🚗
Linje R50	10.7 km	
🚆 Arendal stasjon	15 min	🚗
Linje F5, R50	10.8 km	
🚗 Tromøy kirke	6 min	🚶
Linje 102	0.5 km	
🚗 Flademoen	8 min	🚶
Linje 102	0.6 km	

Avstand til byer

Arendal	18 min	🚗
Kristiansand	1 t 4 min	🚗
Oslo	3 t 12 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Roligheden skole - Arendal kommune	7 min	🚗
🚗 Sandnes skole - Arendal kommune	9 min	🚗

Havner i området

- Arendal Seilforenings Gjestehavn
- Kystveien Service og Marina
Drivstoff



Aktiviteter

Hove Leirsenter	12 min	🚶
Hovestrendene badeplass	7 min	🚗

Sport

⚽ Hove (hoveleiren)	14 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1 km	
⚽ Hove nærmiljøanlegg	18 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.4 km	
🏊 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	10 min	🚗
🏊 Nr1 Fitness Arendal	10 min	🚗

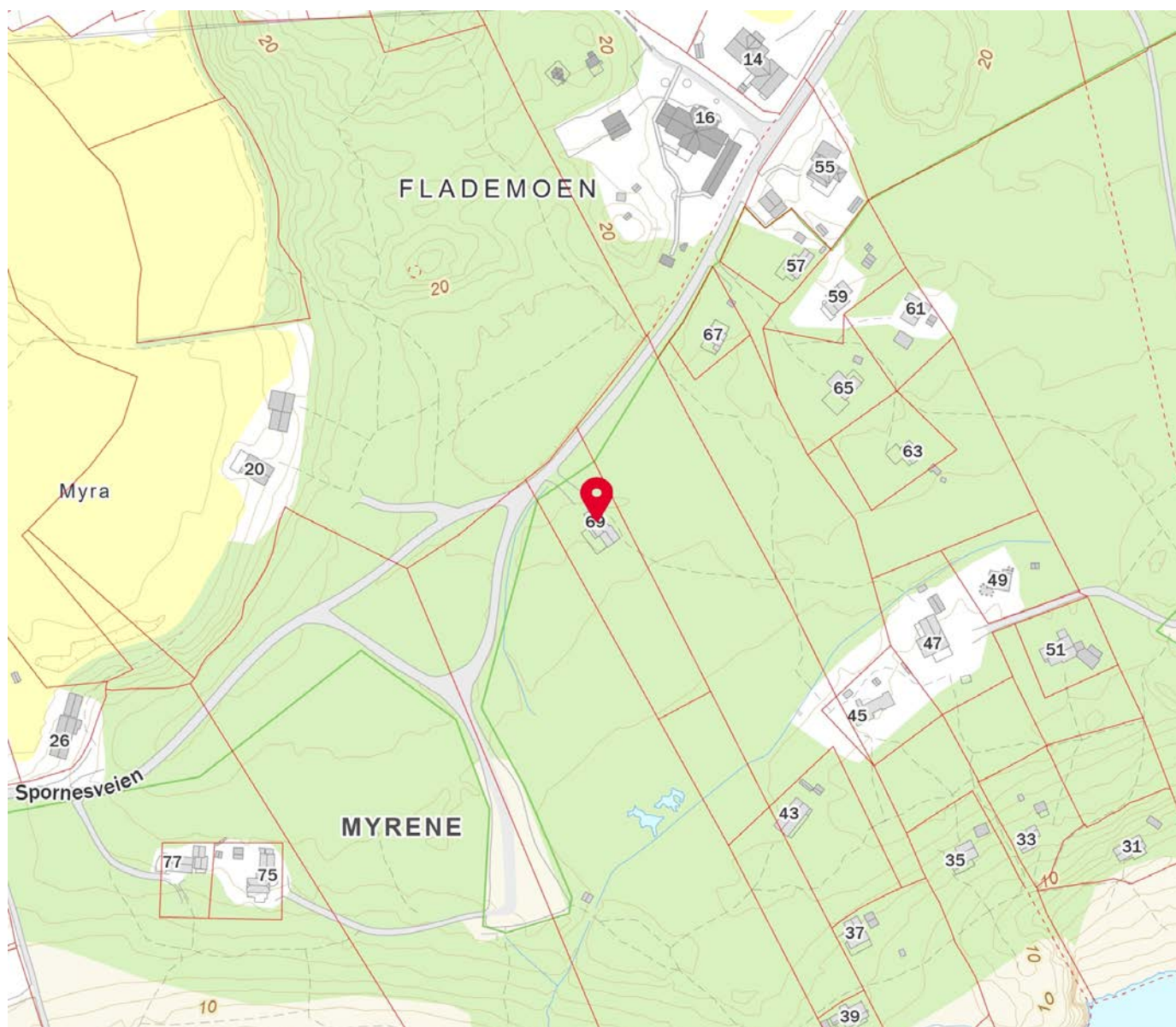
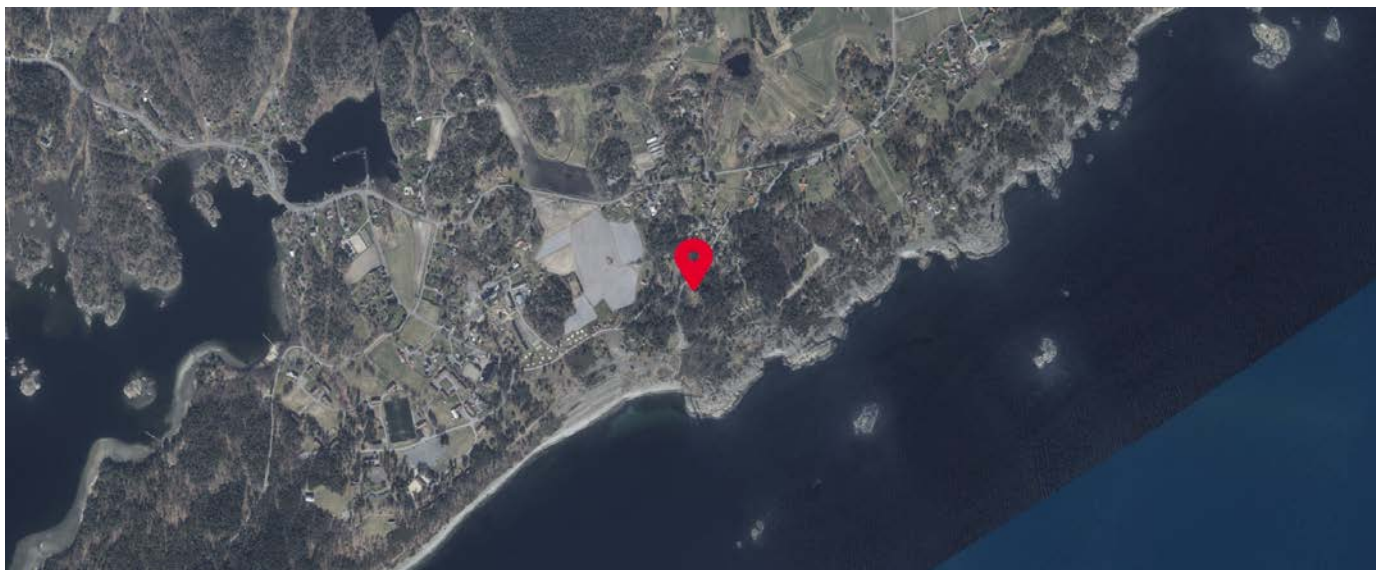
Dagligvare

Joker Tromøy	6 min	🚗
Søndagsåpent	3.4 km	
Coop Extra Tromøytunet	7 min	🚗
PostNord	4.3 km	

Varer/Tjenester

📦 Saltrød Senter	13 min	🚗
📦 ALTI Arena	18 min	🚗
📦 Vitusapotek Tromøy	7 min	🚗
📦 Apotek 1 Krøgenes	10 min	🚗
🌿 Arendal Vinmonopol	18 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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.:	215	Bnr.:	107	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Spornesveien 69, 4818 Færvik					Dato:	07.08.23 HT
Beregnet areal:	3010,8m ²						
Bygningstype:	Fritidsbygg						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke ferdigattest i våre arkiv				
☒ x	☐ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒ x	Situasjonskart
☒ x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒ x	Vegstatus-kart
☒ x	Kommunale eiendomsgebyrer
	Bygningstegninger. Det finnes ikke tegninger i våre arkiv
☒ x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023 kr. 11 637,56

Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 106,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 10 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.

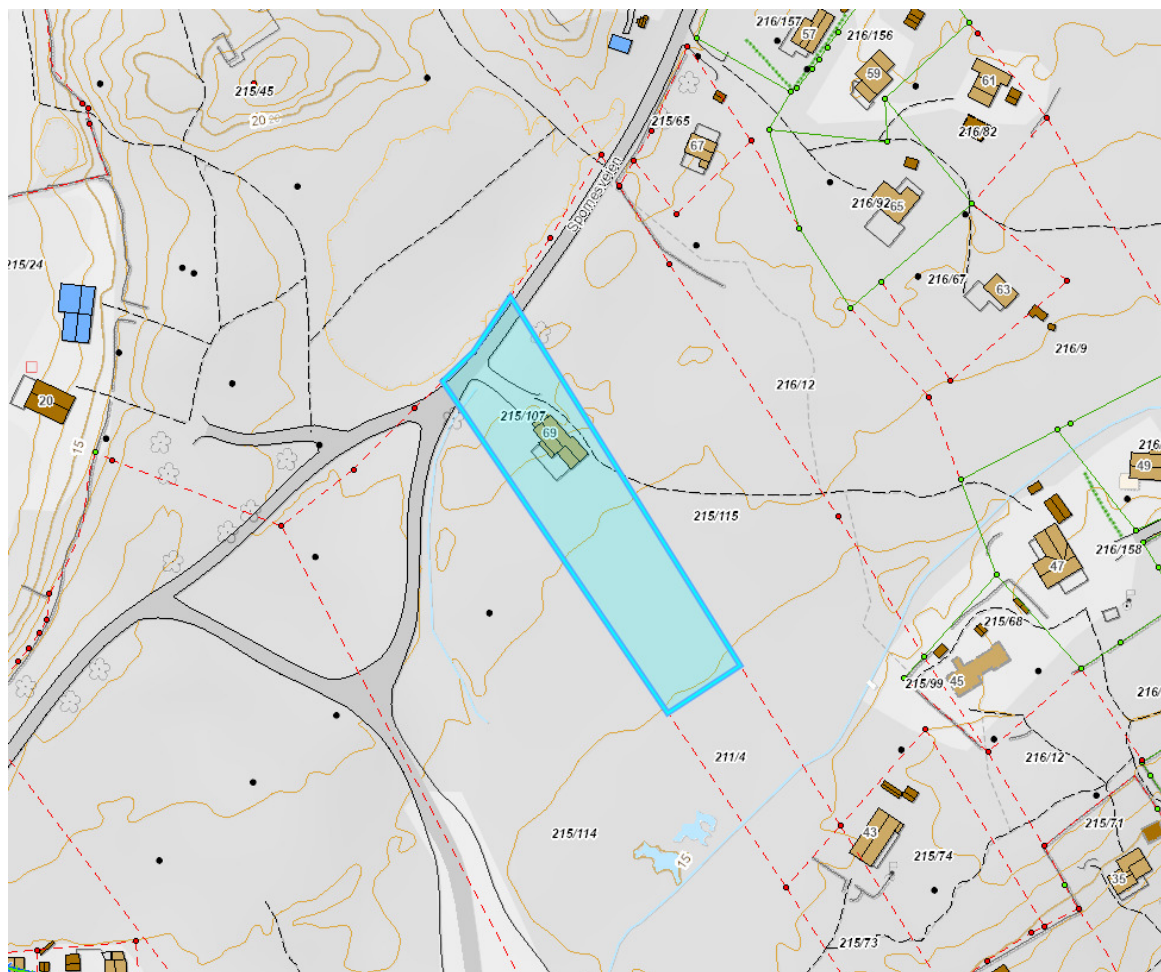
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

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.

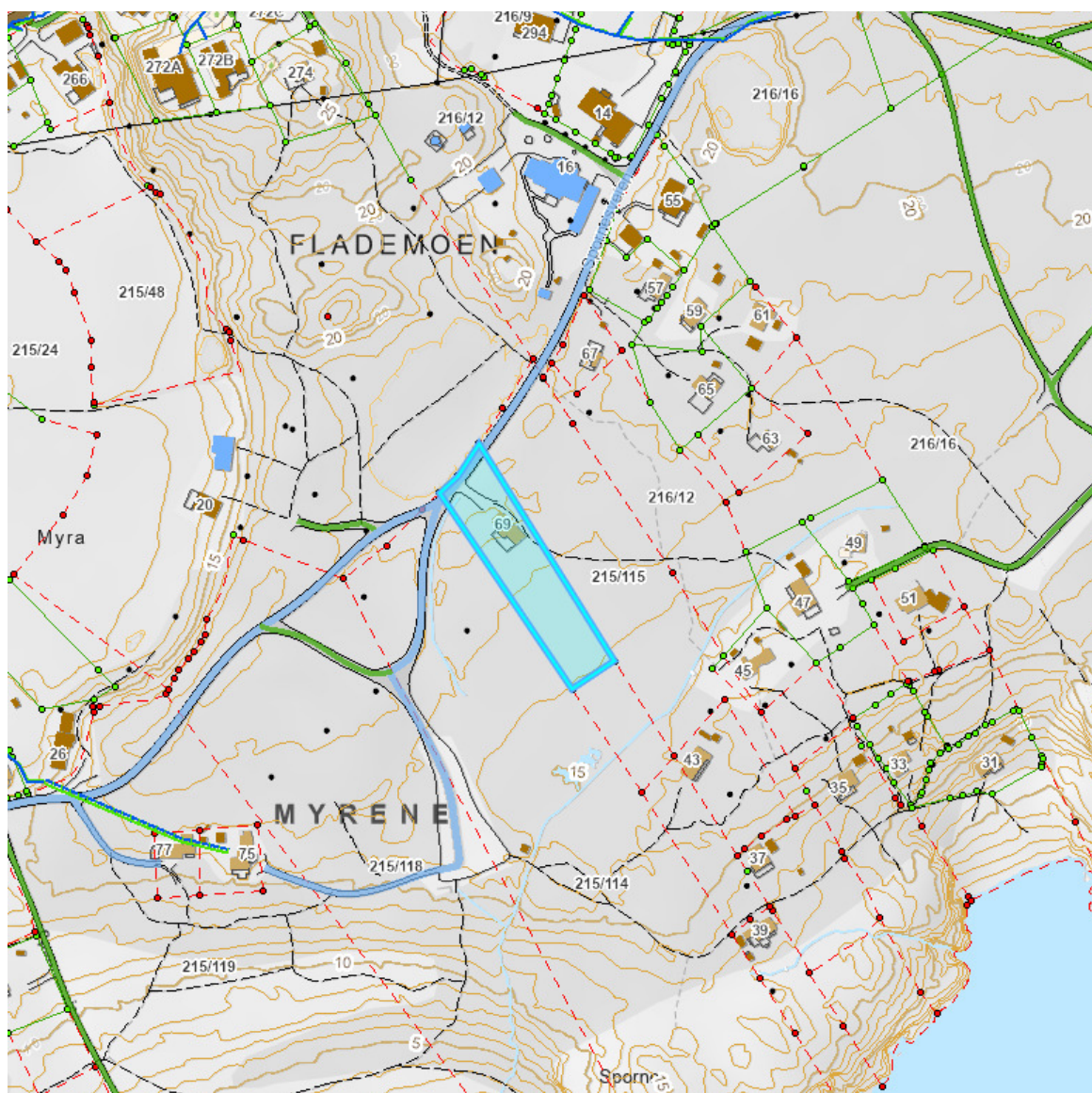
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

215

Bruksnummer:

107

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.08.2023 kl. 14:41

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LYNGTUN
Etableringsdato:	17.09.1963
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er sekasjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 215 / 107	3 010,8 m ²	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310746	BRÅTEN	DAGUNN	FLORENCH GRANHOLMVEIEN 63 A 3230 SANDEFJORD	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6478473	491777		3 010,8 m2

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 215/107		
		Omnummerert fra:	0906 - 215/107		

Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992		
Omnummerering		Omnnummerert til: Omnnummerert fra:	0906 - 215/107 0921 - 15/107
			Var 921 - 15/107/0/0

Byggningsnr: 167 077 838

Løpenr: 1

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6478465 Øst: 491791

Bygningsendringskode: Tilbygg

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

15 Vannforsyning:

15 Avløp:

0 Har heis:

0

0

0

0

Datoer

Rammetillatelse: 15.08.2002

Igangsettingstillatelse: 15.04.2003

Tatt i bruk: 14.10.2003

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01 0 15 15 0 0 0 0 0

Bruksenheter

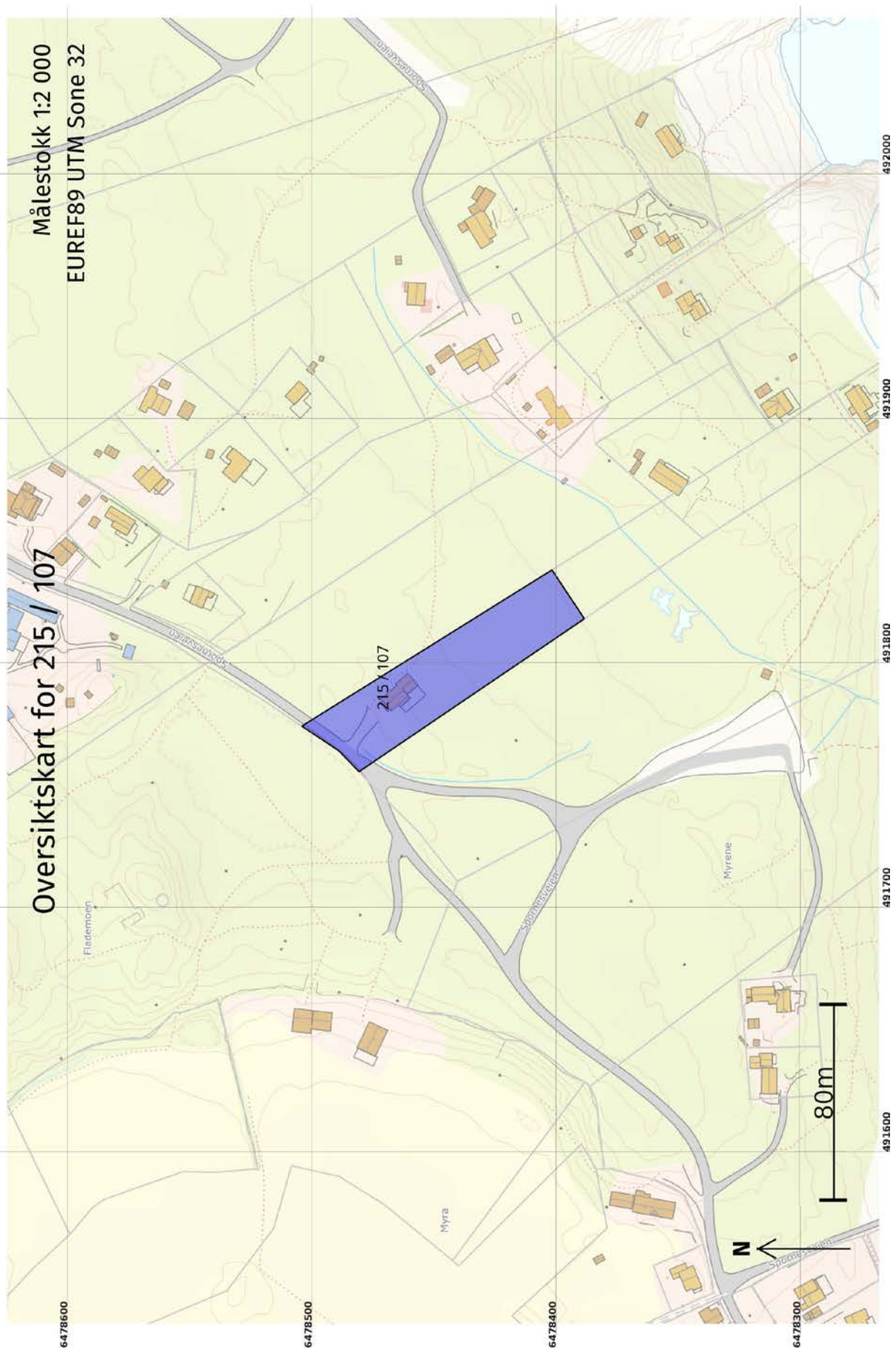
Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

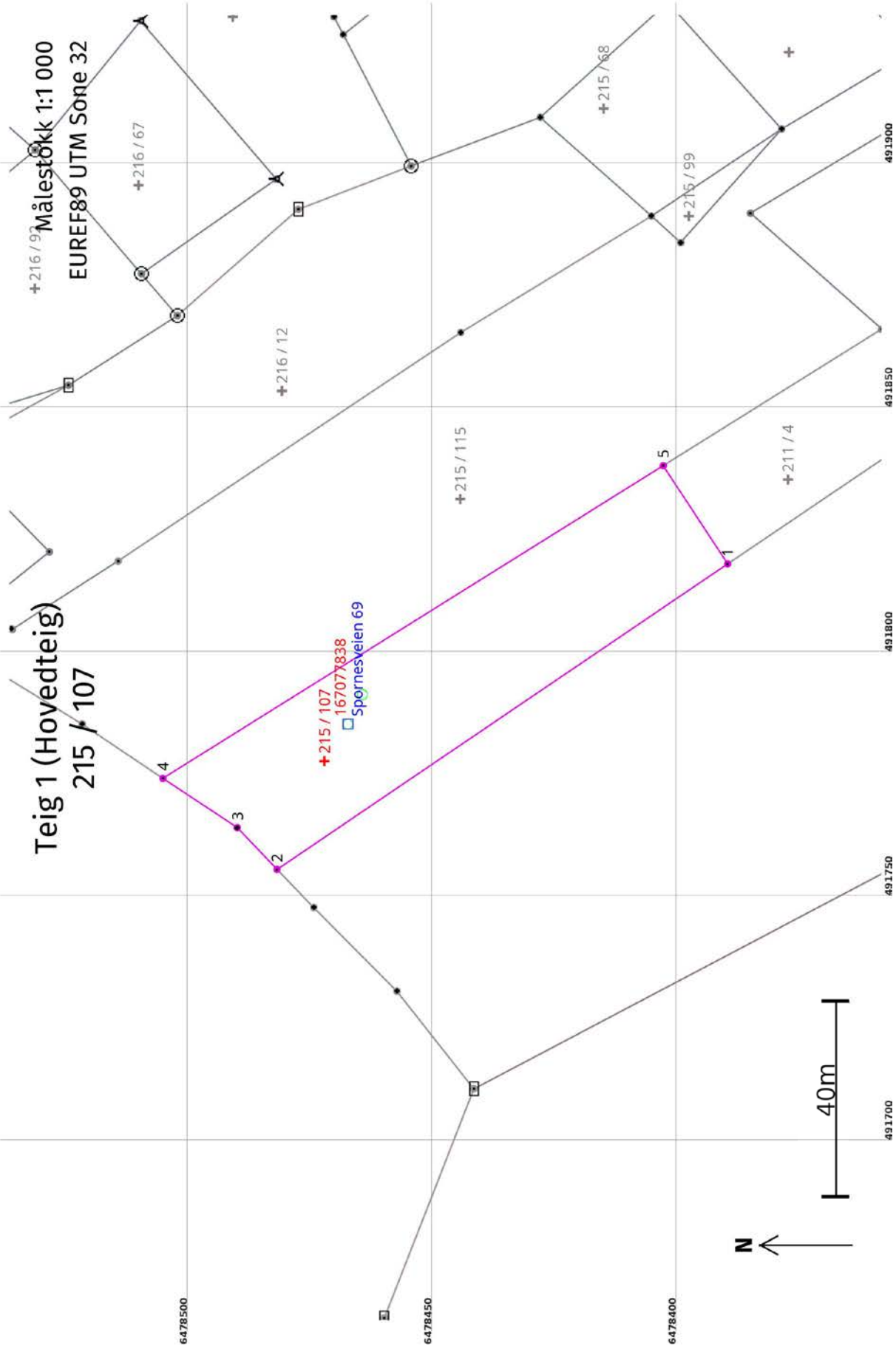
23217 Spornesveien 69 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 215/107

Kontaktpersoner

Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver DAGRUNN BRÅTHEN





Areal og koordinater

Areal: 3 010,8
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478473 Øst: 491777

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478390,36	491817,75	111,31	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	6478482,48	491755,27	11,80	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6478490,60	491763,83	18,24	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6478505,80	491773,91	120,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6478403,51	491837,84	24,01	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: YVJF1296 Saksnummer: 20205613

Foretak

 CENTRUM VVS AS
Myreneveien 26A
4847 ARENDAL

★ Kontakt
Jon Stene

 Telefon
37001110

 Mobil
37001110

 Epost
hugo@centrum-vvs.no

Kontaktperson

 Stene Jon

 Telefon
37001110

 Telefon
37001110

 Epost
jon@centrum-vvs.no

Eiendomsdetaljer

 Adresse
Spornesveien 69

★ Gårds- og bruksnummer
215/107

★ Bygningsnummer
167077838

★ Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

 Bråten Dagunn Florench
Granholmveien 63 A
3230 Sandefjord

★ Telefon
-

 Mobil
-

 Epost
-

Arbeid utført

★ Type tiltak
Ny vannmåler

Ny vannmåler

Hva skal måles

Plassering

Type

Dimensjon

Monteringsretning

Fabrikat

Modell

Antall siffer

Potens

Serienummer

Målerstand

Sender nr

Bilde

Flere bilder

215.107.Bod.jpg

Vann og Avløp

Bod

Enkel

1/2 tomme

Universal

Itron

Aquadis

5

0

I18JA119069

0

-

Automatisk

Nei

Privat

Nei

Hvor får vannmåleren vannet fra?

Hovedinntak

Avleser

BRÅTEN DAGUNN FLORENCH (Fritidsbolig)

H0101 - 215/107 Spornesveien 69

Plassering

167077838 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?

167077838 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Hvem er koblet til vannmåleren?

BRÅTEN DAGUNN FLORENCH (Fritidsbolig)

H0101 - 215/107 Spornesveien 69

Ferdigstilling



Ferdigstillingsdato

30.04.2020



Tilleggsopplysninger

-

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Dagunn Bråthen
Granholmveien 63

3230 SANDEFJORD

Dato: 15.08.02

Vår ref:

L.nr: 031788/02

Arkivsaksnr: 02/01591

Arkivkode: BS 215/107

Saksbeh: Frank Olav Gauslå

Saksbeh.tlf: 37013738

Deres ref:

VEDRØRENDE MOTTATT MELDING OM TILTAK

Gjelder:

Tilbygg. Fritidsbolig

Byggested:

Spornes, 4818 Færvik

Gnr/Bnr.:

215/107

Tiltakshaver:

Dagunn Bråthen

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Melding om tiltak er mottatt her 07.03.02. Meldingen ble omgjort til søknad om tillatelse 08.03.02 uten at dette medfører at reglene for ansvar og kontroll blir gjort gjeldene.

Tiltaket innebærer et tilbygg på 15 m2 bruksareal (jfr. søkers opplysninger)

Tiltaket er forelagt miljøvernavdelingen til behandling i forhold til verneplanen for raet. Det er 29.05.02 gitt tillatelse jfr. vernebestemmelsen på vilkår.

VURDERING:

Arealplanstatus:

Området omfattes pr. dato ikke av arealplaner grunnet at båndlegging til landskapsvernområde er gått ut. Vurderingen i saken vil såldes være om tilbygget innebærer en vesentlig endring jfr. plan- og bygningslovens 20-4, annet ledd, litra e. Eksisterende hytteer i følge søker 50 m2 i bruksareal og det omsøkes et tilbygg på 15 m2. Vi kan ikke se at det omsøkte tilbygget medfører noen vesentlig endring.

Vi har for øvrig ikke merknader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan legges inn vann/avløp uten at dette er omsøkt særskilt og det er gitt tillatelse både fra bygningsmyndighetene og fra forurensingsmyndigheten (enhet for kommunalteknikk) og i tillegg fra vernemyndighetene (fylkesmannens miljøvernavdeling)

Postadresse: Postboks 10, 4801 Arendal
Besøksadresse: Nedre Tyholmsvei 13
Org.nr.: 940493021

Telefon:
37013000

Telefax:
37013201

Bankgiro:
2800.05.15991

Postgiro:
825 0168080

SVAR PÅ MELDING:

Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid jfr plan-og bygningslovens § 86 a og kan igangsettes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan-og bygningsloven.

Gebyr kr. 1 650,- må innbetales, giro blir ettersendt

Med hilsen

For Geir Skjæveland, enhetsleder

Frank Olav Gauslå
overingeniør

Kopi til:

Fylkesmannens miljøvernavdeling, Serviceboks 606, 4809 ARENDAL



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	215	Bnr.:	107	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Spornesveien 69					Dato:	07.08.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Båndleggingssone 720; båndlegging naturvernloven. Raet nasjonalpark.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert.

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 2019-2029



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



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



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 renoveret 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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spornesveien 69
4818 FÆRVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen**Oppdragsnummer:** 1409230205**Telefon:** 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.04.2024

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

aktiv.
Tar deg videre