





Eiendomsmeglerfullmektig

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 490,-
Total ink omk.: Kr 1 528 490,-
Selger: Einar Oltedal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 453.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 432, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1409240354

Enebolig med oppussingsbehov sentralt beliggende. Gangavstand til sentrum og turområder

Velkommen til Gamle Malmvei 7. Enebolig beliggende rolig og tilbaketrukket i etablert boligområde.

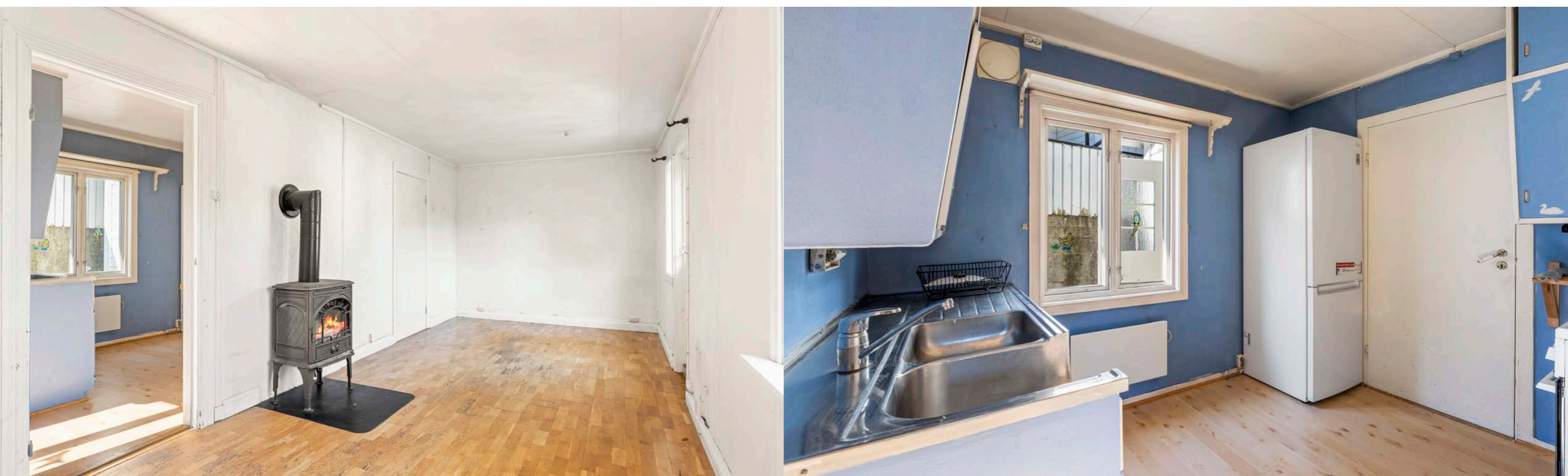
Kort vei til Handlesenter med blant annet dagligvarebutikker, apotek og kafe/bakeri. Videre er det bilfri snarvei opp til Strømmen oppvekstsenter med barnehage, SFO og barneskole. I nærområdet er det flotte turområder rundt Åsbieskogen og kort vei til sjøen og off. båt plasser i Gårdalsbukta.

Boligen går over 2-plan og har i sin helhet behov for oppgradering/modernisering.



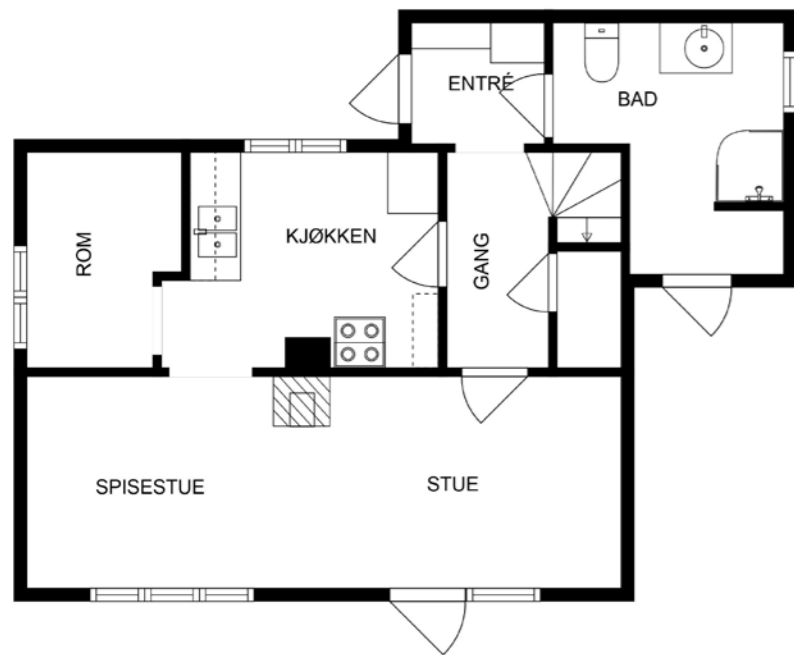
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	26
Energiattest	50
Nabolagsprofil	56
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97

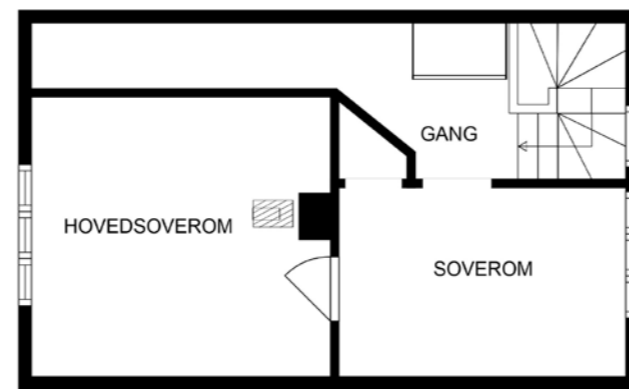




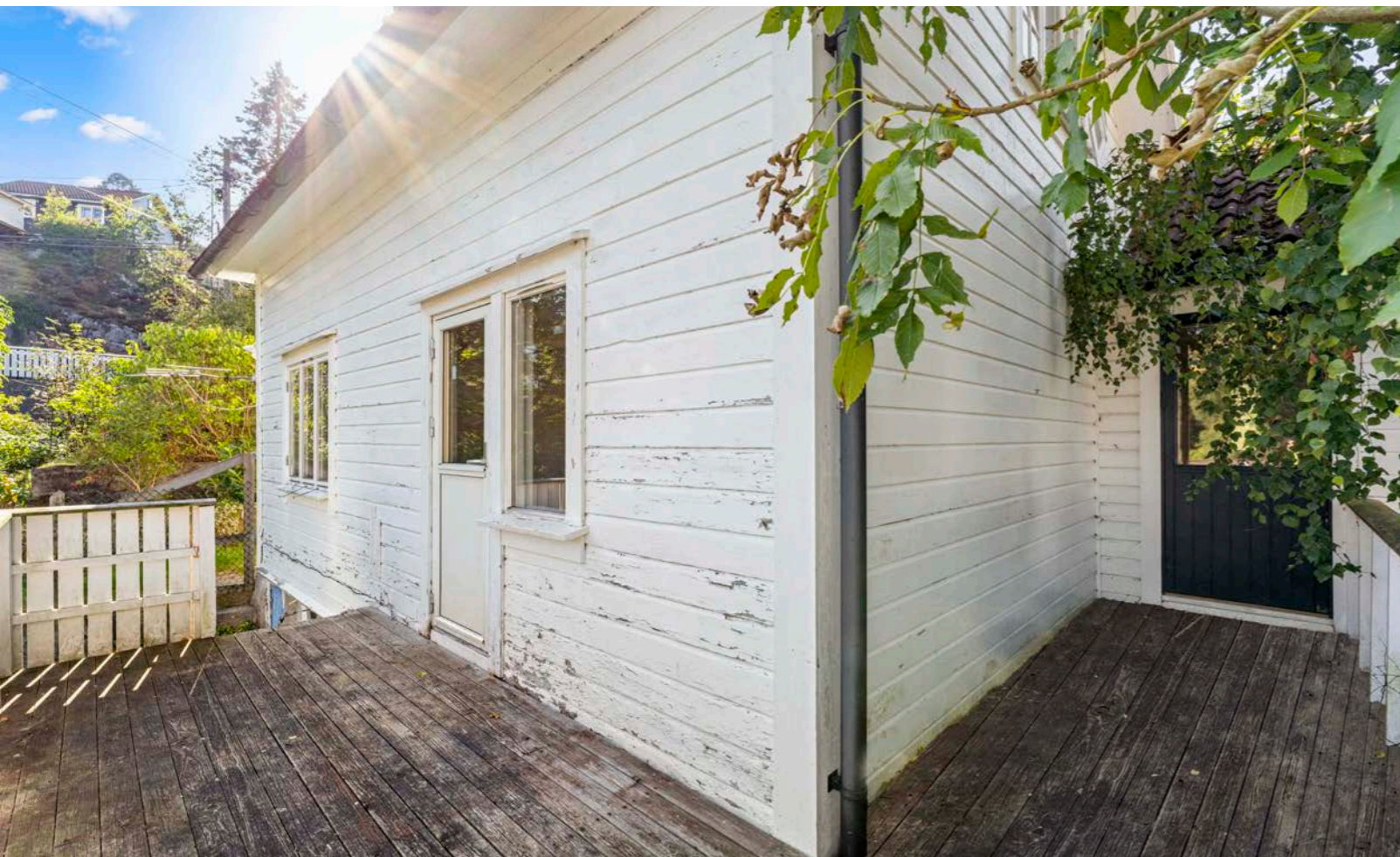


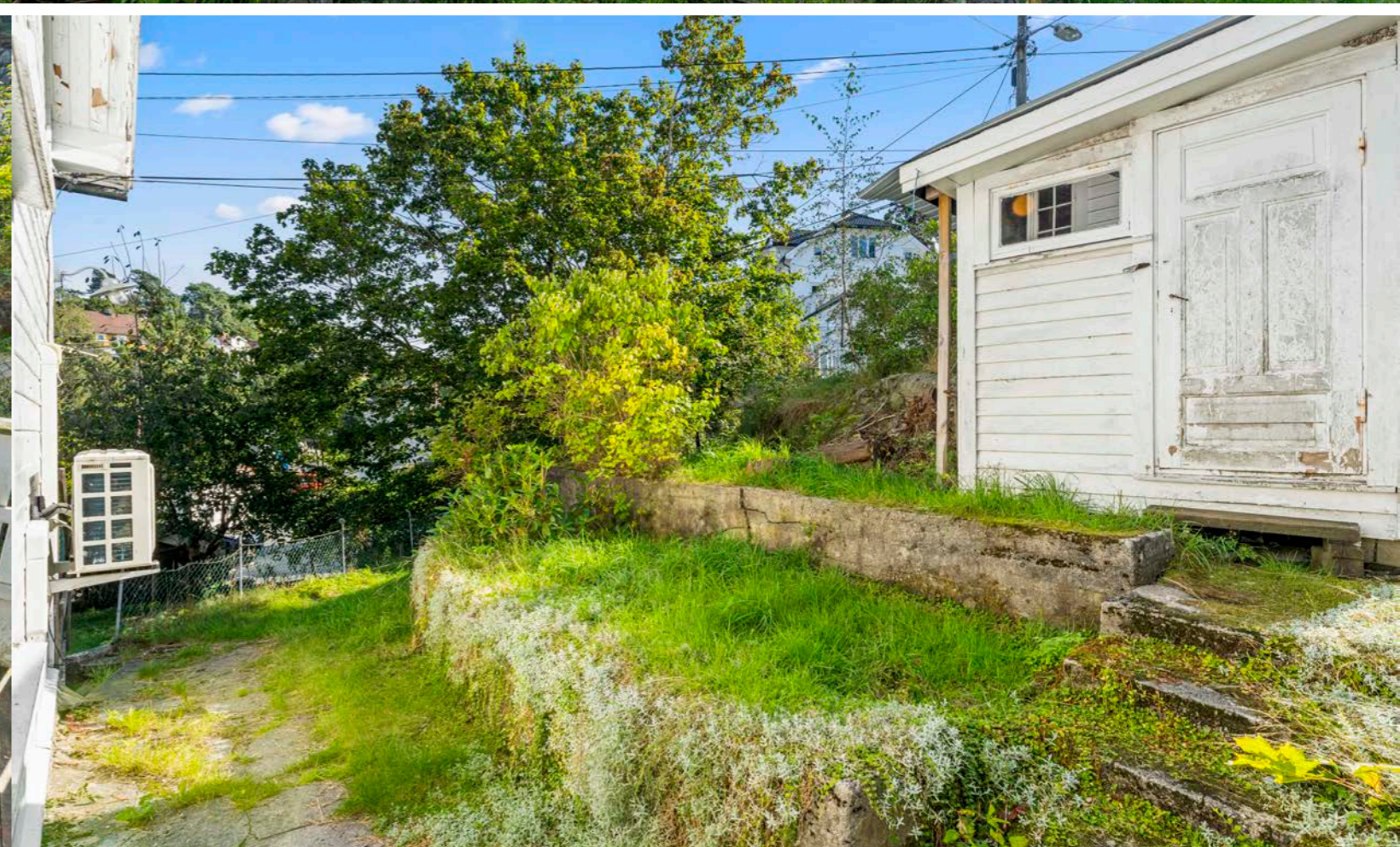


1. ETASJE



2. ETASJE





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, bad, kjøkken, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 20 m² Gang, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse

Bu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bodrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 60m².

P-rom = 68m².

Gang 2. etasje er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

453.2 m²

Tomtebeskrivelse

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

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med år.1982.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år.

Pr.dags dato er det kr.0,- i årlig festeavgift. Det kan bli krevd inn årlig festeavgift.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten på nåværende tidspunkt for kr.100 000,-.

Festekontrakt datert

01.12.1982.

Beliggenhet

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i etablert boligområde. Kort vei til Handlesenter med blant annet dagligvarebutikker, apotek og kafe/bakeri. Videre er det bilfri snarvei opp til Strømmen oppvekstsenter med barnehage, SFO og barneskole. I nærområdet er det flotte turområder rundt Åsbieskogen og kort vei til sjøen og off. båtplasser i Gårdalsbukta.

Adkomst

Fra Arendal - kjør motHisøy.Du passerer Maxis Handlesenter på høyre side - like etter er det en slak

nedoverbakke. Nesten i bunnen avdenne går det vei inn til høyre (Gl.Malmvei). Følg denne helt inn og huset ligger på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn 1.2 km

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn 1.2 km

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn 1.4 km

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser 1.3 km

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser 1.7 km

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser

2.2 km

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser

2.2 km

Sport/fritid:

Ormvika - gymnastikksal, Aktivitetshall 0.6 km

Strømmen skole, Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

Arendal Sport og Fitnesssenter 2,1km

Aktiv Trening Arendal 2km

Skolekrets

Strømmen

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Gårdalen, totalt 8 ulike linjer 0.2 km

Tog:

Arendal stasjon, Linje R50 2.9 km

Fly:

Kristiansand Kjevik, 49 min med bil.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.09.2024 av Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Bytte av do, dusjkabinett.

Arbeid utført av: Centrum Eletro og bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: La inn vannmåler, ny varmtvannstank, ny stoppekran. Frosne rør 2 ganger på 24 år.

Arbeid utført av: Centrum Elektro

Pkt.7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lagt inn ny innerpipe etter opålegg, ellers alt ok.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av elektrisk skap.

Arbeid utført av: Andreassen Aastveit

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

Svar: Ja. Det ble gjort når nytt skap ble satt inn, ca 2018.

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

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

Beskrivelse Ny mur i hagen. Terrasse bygget selv. Kan finne navnene på disse firmaene.

Arbeid utført av Firma til ny hagemur (2017), og til maling av huset (2012).

Innhold

1. etasje Gang, bad, kjøkken, soverom, stue.
2. etasje Gang, 2 soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

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

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

*Drenering og fuktsikring: 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. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

*Konstruksjon: Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen. Kledning: Kledning er av type liggende og noe plater, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Vassheller mangler i toppen av vindu på gavlvegg nord. Noe råte i belistningsbord side vest ved ytterdør. Anbefalt tiltak: Kledning trenger nå noe vedlikehold mht. maling og råteskader.

*Vinduer og ytterdører: Vinduene og ytterdører er i tre med noen isolerglass og noen type koblet. Vinduer i kjeller er med 1 lag glass hvor et glass er knekt. Er av ulike typer og årganger. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Anbefalt tiltak: Det er nå behov for noe vedlikehold på enkelte vinduer.

*Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer): Terrasse side øst har en del elde på dekke, trapp av enkel type, rekkverk burde vært med 1m høyde.

*Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med årer og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Noen utbedringer foretatt med bytte av enkelte ?. Isolasjon lagt ut med dim. 4". Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende

gangbane og liten høyde. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

*Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord og sutaksplater. Tekkingen er i fra nyere dato. Tekking har vanlig elde mht. alder.

*Utstyr på tak: Stigetrinn mangler. Anbefalt tiltak: Stigetrinn må monteres.

*Skorsteiner over tak: Pipe er helbeslått over tak.

*Krypkjeller: Innvendig inspeksjon er mulig. Krypkjeller underhovedbygg har noe fukt i grunnen. Er relatert til utvendig drenering. Utlufting kunne med fordel vært bedre. Er å regne for en risikokonstruksjon og må holdes under oppsikt.

*Bad: Bad er fra år.2000. Samlet vurdering: Rommet er nå modent for oppgradering.

*Deler av himling er i gang 2. etasje side vest ikke isolert. Panel i skråtak 2. etasje er montert opp/ ned, er kun estetisk.

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

*Etasjeskiller og gulv på grunn: TG2 er ut i fra standard.

*Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving, har bratt stigning og små inntrinn.

Håndløpere mangler på vegger. Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

*Loft (innredet og uinnredet): Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft på hovedbygg og tilbygg nord-vest. Loft på tilbygg har utlufting fra ventiler i gavler. Ingen utlufting av øverloft på hovedbygg, må utbedres.

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

*Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør er i plast og soil. Deler av rør anlegget er passert halve levetiden.

*Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) Mangelfull utlufting av boligen innvendig bør utbedres.

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

Forhold som har fått TG3: Ingen TG3.

Takstmannens konklusjon: Liten enebolig av eldre dato med tilhørende bu beliggende på en sentral tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en del vedlikehold/ oppgradering både utvendig og innvendig. Det som først står for tur utvendig er deler av takrenner, kledning og en del vinduer. Dreneringen må holdes

under oppsikt. Innvendig er det utlufting av krypkjeller og øverloft. Bad og kjøkken er nå også modne for oppgradering. Forøvrig er det eventuelt en estetisk oppgradering av enkelte rom. Bu er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg bad og bygd på veranda.

Modernisert/Påkostet år

2000

Parkering

Det er ikke parkering til boligen i dag, men det er muligheter for å opparbeide dette på tomten med mindre inngrep på eiendommen, fjerning av del av gammel mur og litt planering. (se vedlagt eksempel skisse i prospekt)

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen

selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedovn. Varmepumpe fra 2021.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 071

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Eiendomsskatt er også tatt med. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift
Kommunale eiendomsgebyrer: kr.7 668,-
Renovasjonsgebyrer: kr.4 820,-
Eiendomsskatt: kr.1 583,-
Totalt: kr.14 071,- i året.

Eiendomsskatt

Kr 1 583

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr.1 583,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 473 243

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 798 322

Formuesverdi sekundær år

2022

Info vannavgift

Det er installert vannmåler.

For eiendommer 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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 432, bruksnummer 42, festenummer 96 i Arendal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16. Gjeldene kommuneplan: planperiode: 2023-2033.

Reguleringsplan: Uregulert.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

37 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

38 490 Omkostninger totalt

53 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 543 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 546 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 90 859

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

Oppdragsansvarlig

Håkon Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr: 432 Bnr: 42 Fnr: 96



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



Erik Sørensen AS

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

Rapport kode: 913314

Opprettet: 21.08.2024

Utskrift: 02.09.2024



Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er 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

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 21.08.2024

Utskrift: 02.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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 strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 21.08.2024

Utskrift: 02.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningsesakkyndig - 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

Godkjenningmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
7 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereider

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

TG 2
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Samlet vurdering:

Innvendige overflater

Kjøkken

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Liten enebolig av eldre dato med tilhørende bu beliggende på en sentral tomt. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for en del vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig. Det som først står for tur utvendig er deler av takrenner, kledning og en del vinduer. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig er det utlufting av krypkjeller og øverloft. Bad og kjøkken er nå også modne for oppgradering. Forøvrig er det eventuelt en estetisk oppgradering av enkelte rom. Bu er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Oppdragsopplysninger

Rekvirent		
Rekvirent:	Megler	Rekvirert dato:

Besiktigelse		
Til stede:	E. O	Besiktigelsesdato: 19.08.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr
4203	432	42	96

Adresse: Gamle Malmvei 7, 4839 Arendal Kommune: Arendal

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Evy B. Debbie

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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	453,2
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

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

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Bygninger på eiendommen

Enebolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1890	2000	Påbygg.

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)
1. etasje	48			
2. etasje	20			15
Sum:	68			15
Sum BRA:	68			

Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue.			
2. etasje	Gang, 2 soverom.			Terrasse.

Bu				
Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		5		
Sum BRA:	5			

Romfordeling				
Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bodrom.		

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 21.08.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 02.09.2024
Telefon: 90635160



Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 60m2.
P-rom = 68m2.

Gang 2. etasje er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 21.08.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 02.09.2024
Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Oljetanker

Oljetank utvendig ?

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong, har vanlig elde mht. alder. Deler av mur står ann rett på fjell.

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. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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

Kledning

Kledning er av type liggende og noe plater, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Vassheller mangler i toppen av vindu på gavlvegg nord. Noe råte i belistningsbord side vest ved ytterdør.

Anbefalt tiltak:

Kledning trenger nå noe vedlikehold mht. maling og råteskader.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med noen isolerglass og noen type koblet. Vinduer i kjeller er med 1 lag glass hvor et glass er knekt. Er av ulike typer og årganger. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for noe vedlikehold på enkelte vinduer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side øst har en del elde på dekke, trapp av enkel type, rekkverk burde vært med 1m høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med årer og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Noen utbedringer foretatt med bytte av enkelte ?. Isolasjon lagt ut med dim. 4". Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane og liten høyde. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 2

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i sink og noe plast. Renner har noe rust og nedbøyninger, trenger utbedringer.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller underhovedbygg har noe fukt i grunnen. Er relatert til utvendig drenering. Utlufting kunne med fordel vært bedre. Er å regne for en risikokonstruksjon og må holdes under oppsikt.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra 2000.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Vegger

Vegger er med plater og noe fliser.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Overflater - Himling

Himling er med ?

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk. Har noe misfarging i fra varmekabler.

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, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

TG 2

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Deler av himling er i gang 2. etasje side vest ikke isolert. Panel i skråtak 2. etasje er montert opp/ ned, er kun estetisk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Avløp og vannrør

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

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, ? er ikke ?

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Innredning

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

TG 2

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 14mm.

Høydeavvik i soverom syd 2. etasje er 18mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving, har bratt stigning og små intrinn. Håndløpere mangler på vegger.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stue 1. etasje og soverom syd 2. etasje.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Er i følge eier med nytt innerrør. Skal være sjekkes av feievesenet, ingen dokumentasjon fremlagt.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft på hovedbygg og tilbygg nord-vest. Loft på tilbygg har utlufting fra ventiler i gavler. Ingen utlufting av øverloft på hovedbygg, må 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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

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

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, 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 og soil. Deler av rør anlegget er passert halve levetiden.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å nyere dato montert under trapp.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig bør utbedres.

TG 1

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

Varmepumpe er i fra ca. 2021.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnflate 5m2.

Grunnmur:

Mur er med fundamenter. Gulvet er i tre.

Vindu/dør:

Dør trenger noe vedlikehold mht. maling.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2x4".

Taktekking:

Taket er tekket med plassbygde stålplater av nyere dato, går noe langt ut over takfot side øst. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse med liten dim. på bærende konstruksjon.

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringssskap montert i gang 2. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 7 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?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent.	Innmat sikringssskap. Ingen dokumentasjon fremlagt.
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, 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	

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal
Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

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	

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



Sikringssskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Gamle Malmvei 7

4839 Arendal

Gnr.: 432 Bnr.: 42 Fnr.: 96

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 21.08.2024

Utskrift: 02.09.2024

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 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 brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 02.09.2024 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240354	
Selger 1 navn	
Einar Oltedal	
Gateadresse	
Gamle Malmvei 7	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4839
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Evy Debbie Belinda Johnsen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: EO

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
EINAR OLTEDAL	e17a41b7a60e690cf4697a8 86a26df54bc8fabe3	12.09.2024 11:36:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

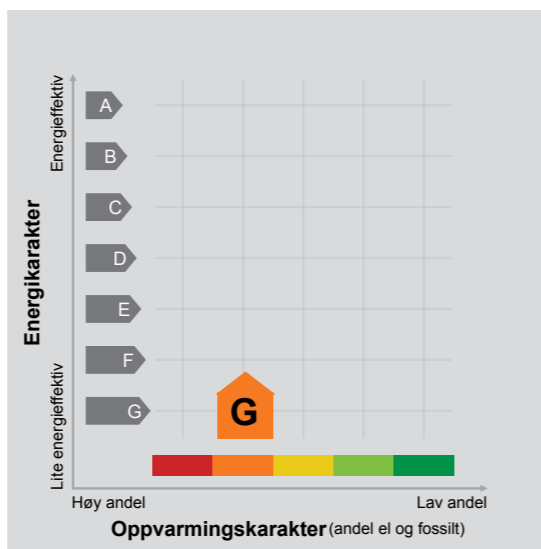
Document reference: 1409240354

Document reference: 1409240354

- 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	Gamle Malmvei 7
Postnummer	4839
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	432
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	96
Byggningsnummer	167131239
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23067
Dato	11.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Isolere varmtvannsrør**

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: 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 vegg.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Gamle Malmvei 7 - Nabolaget Strømmen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gårdalen	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Arendal stasjon	5 min
Linje R50	
2.9 km	
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	18 min
146 elever, 9 klasser	
1.3 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	23 min
553 elever, 32 klasser	
1.7 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	5 min
197 elever, 13 klasser	
2.2 km	
Arendal videregående skole	5 min
880 elever, 30 klasser	
2.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	6 min

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arendal... 7 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

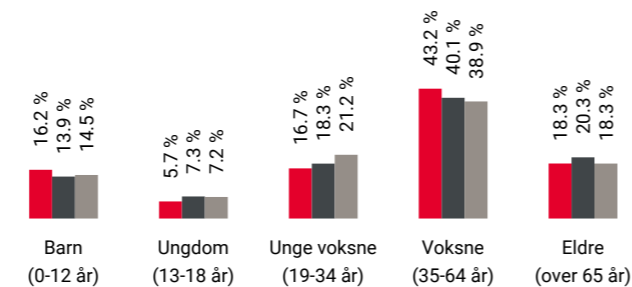
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	17 min
14 barn	
1.2 km	
Strømmen barnehage (0-5 år)	17 min
58 barn	
1.2 km	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	18 min
71 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Coop Extra Maxis	7 min
Rema 1000 Maxis	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



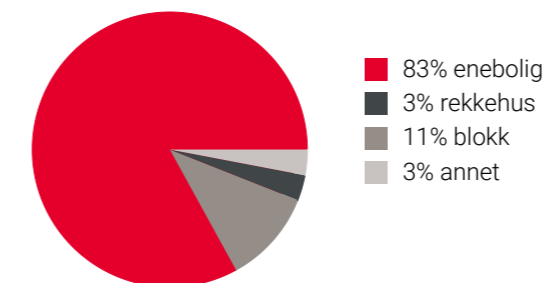
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Ormvika - gymnastikksal	10 min
Aktivitetshall	
0.6 km	
Strømmen skole	17 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.2 km	
Arendal Sport og Fitnessenter	25 min
Aktiv Trening Arendal	29 min

Boligmasse



«Stille og rolig byggefelt nærme byen;»

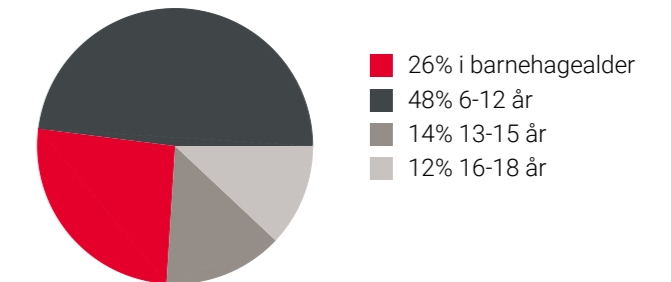
Sitat fra en lokalkjent



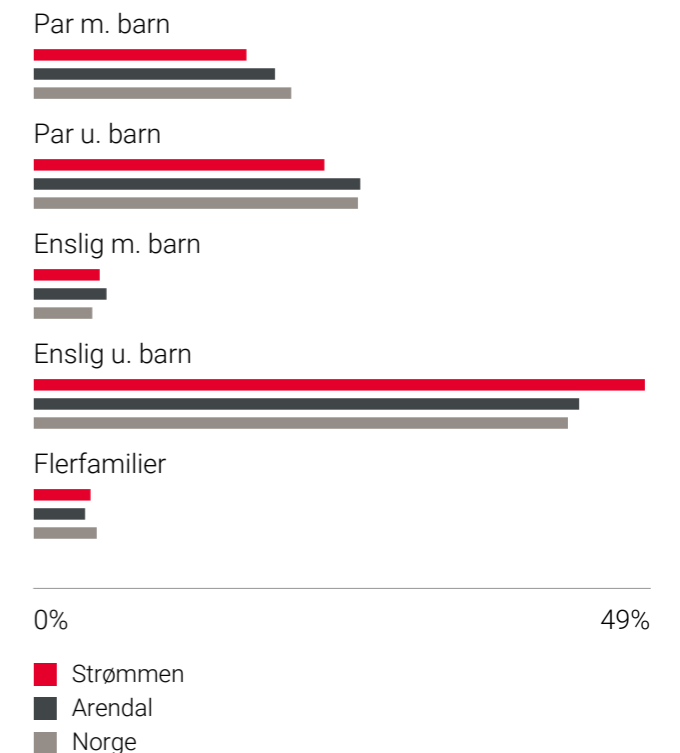
Varer/Tjenester

Maxis Senter	7 min
Vitusapotek Maxis	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

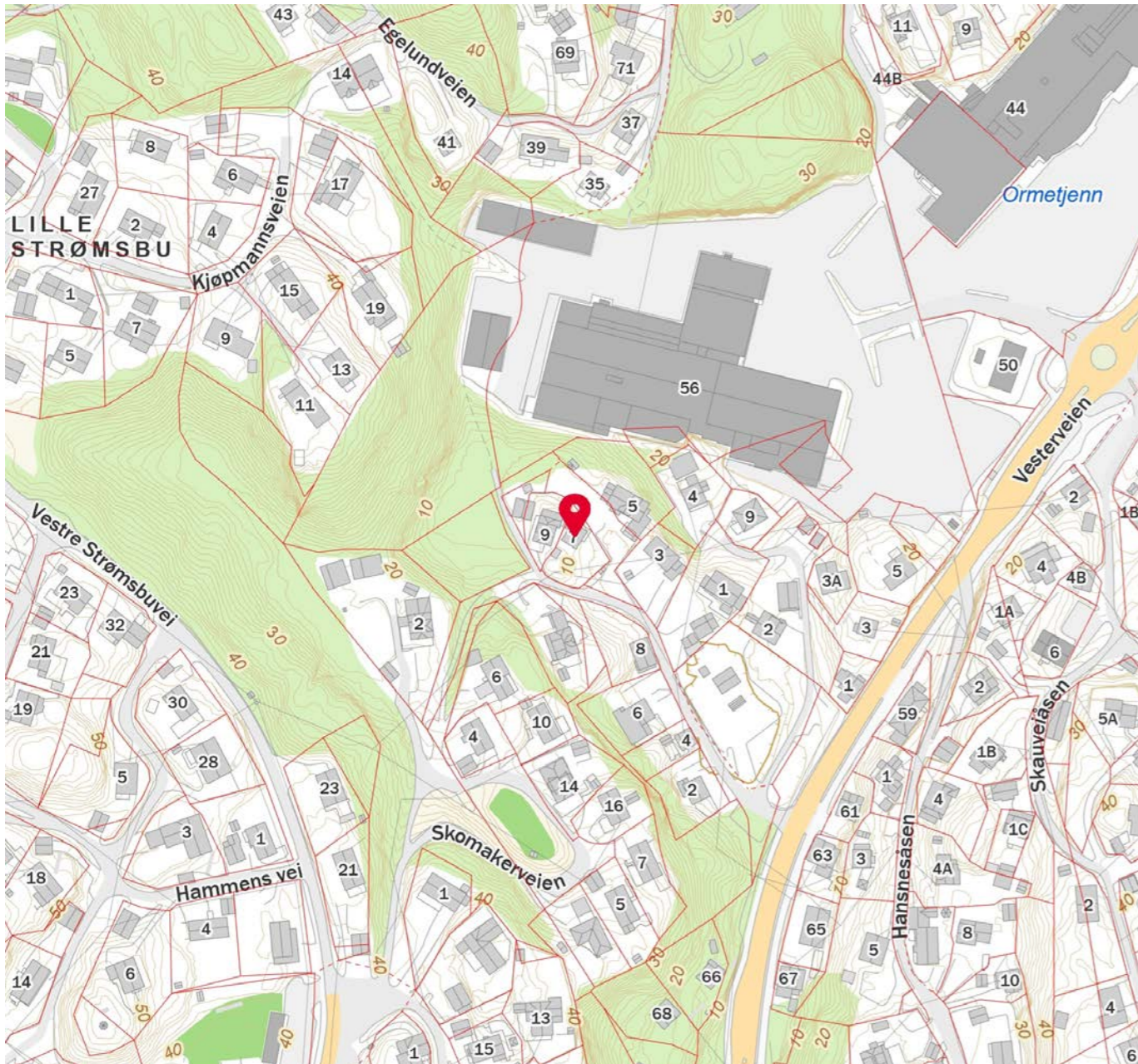
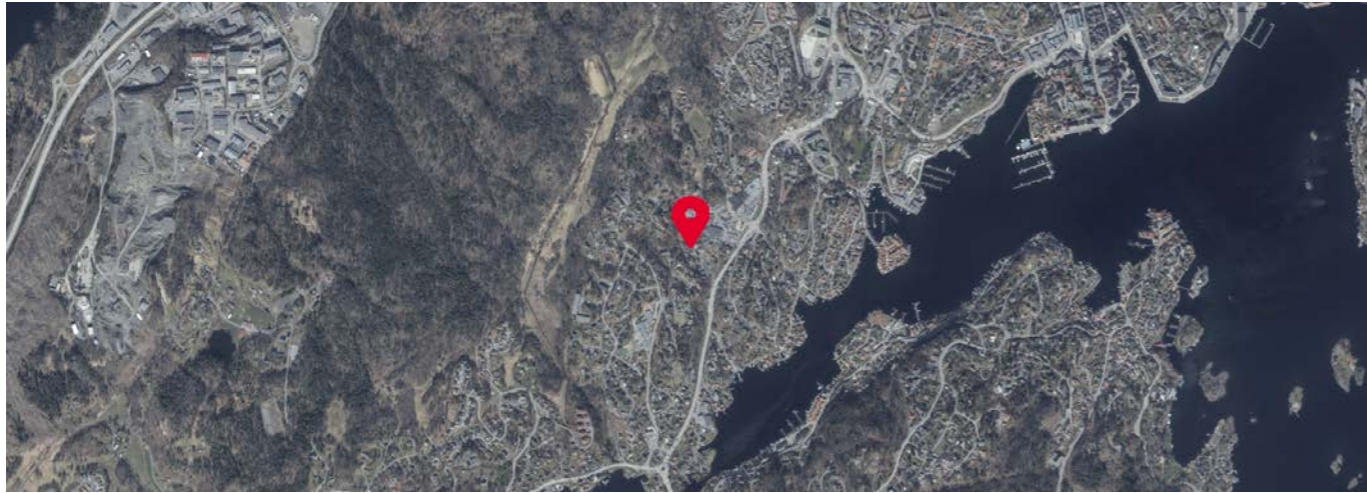


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:








Gnr.:	432	Bnr.:	42	Fnr.:	96	Snr.:	
Adresse:	Gamle Malmvei 7, 4839 Arendal					Dato:	21.08.2024 EM
Beregnet areal:	453,2m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1890						
	Ja	X	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
	Ja	X	Nei	Ferdigmelding VA (kun ferdigmeldt vannmåler)			

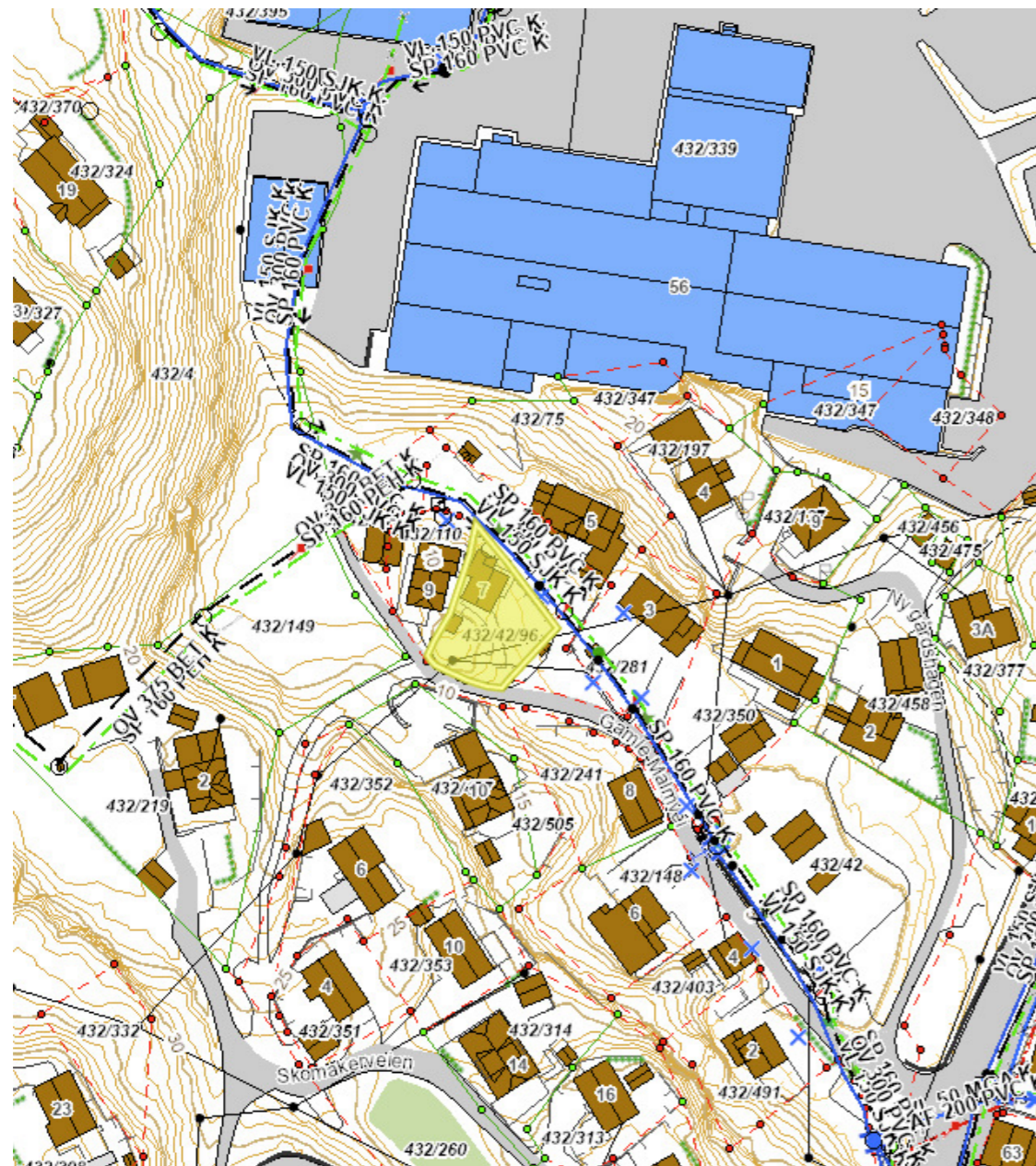
Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<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"/>	Matrikelrapport










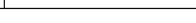
Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

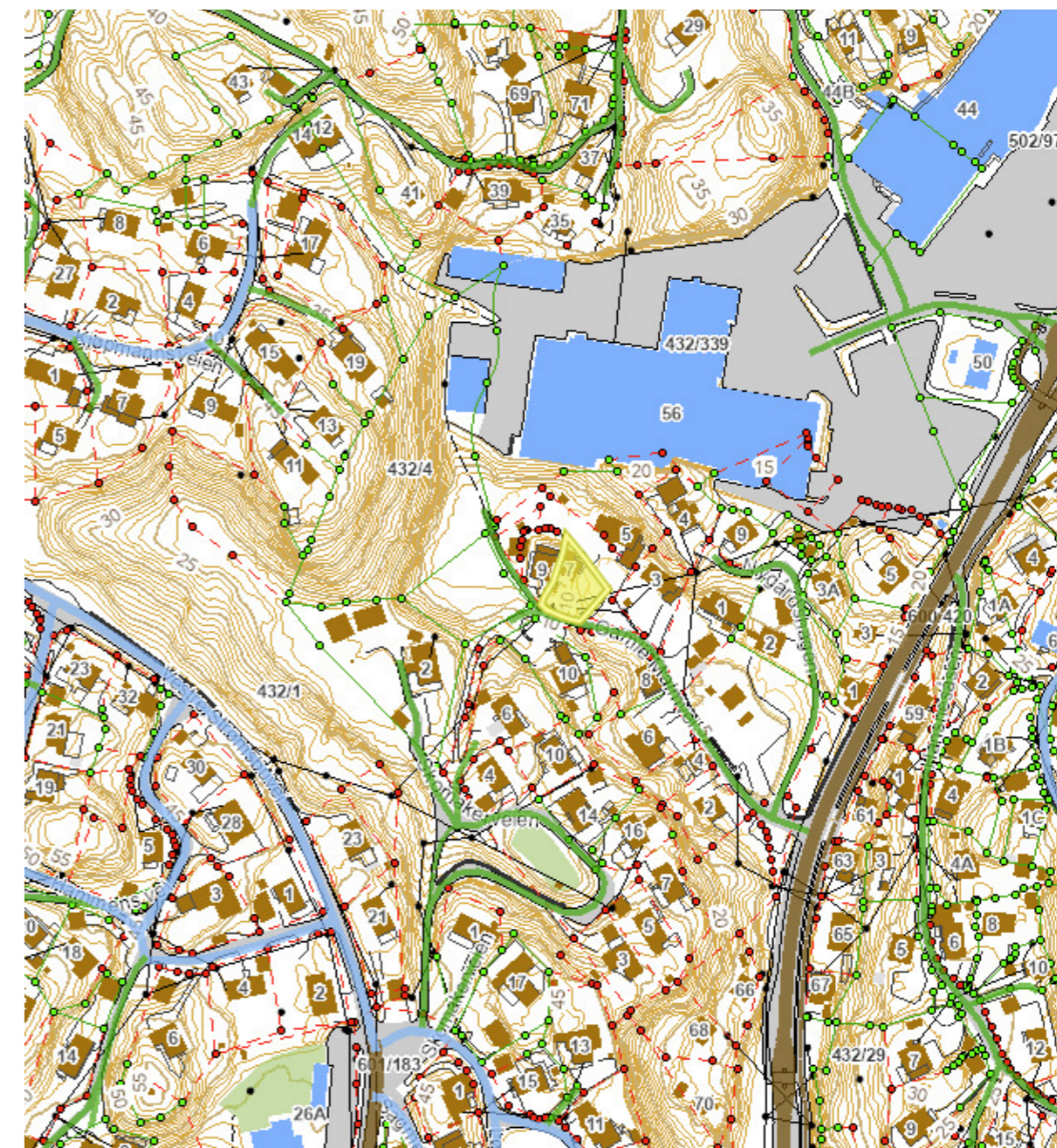
- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
	 Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps-anlegg		



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	432	Bnr.:	42	Fnr.:		Seksj. nr.:	96
Adresse:	Gamle Malmvei 7				Dato:	22.08.2024 lgu	

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

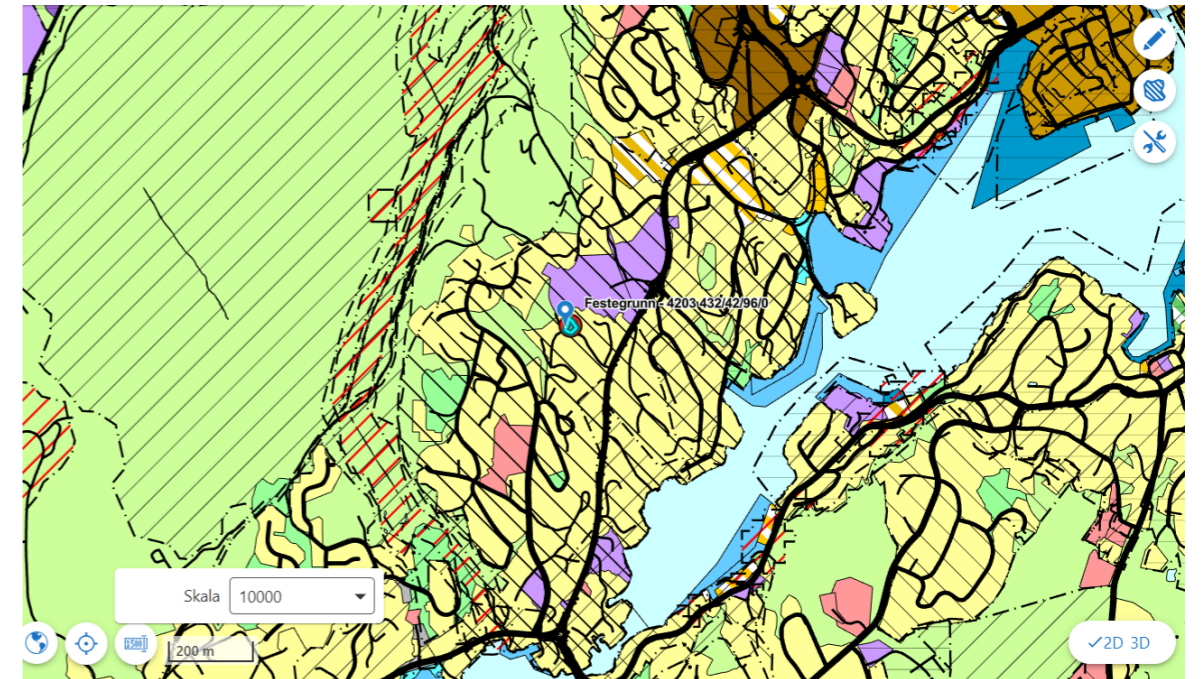
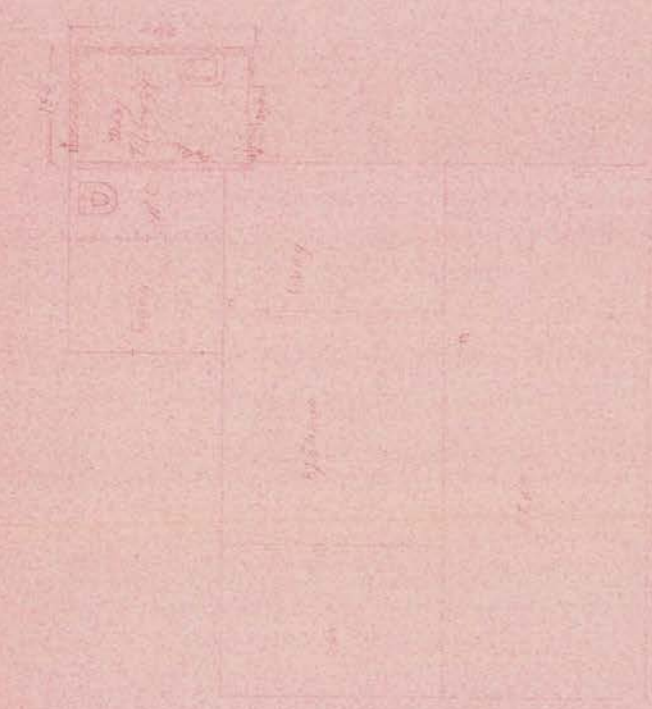


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Barcode
C O A K 6 / 2019078
4324096 Taglin 10069 16713123



Handwritten notes in red ink, including the number 157.



Handwritten notes in red ink, including the number 157.

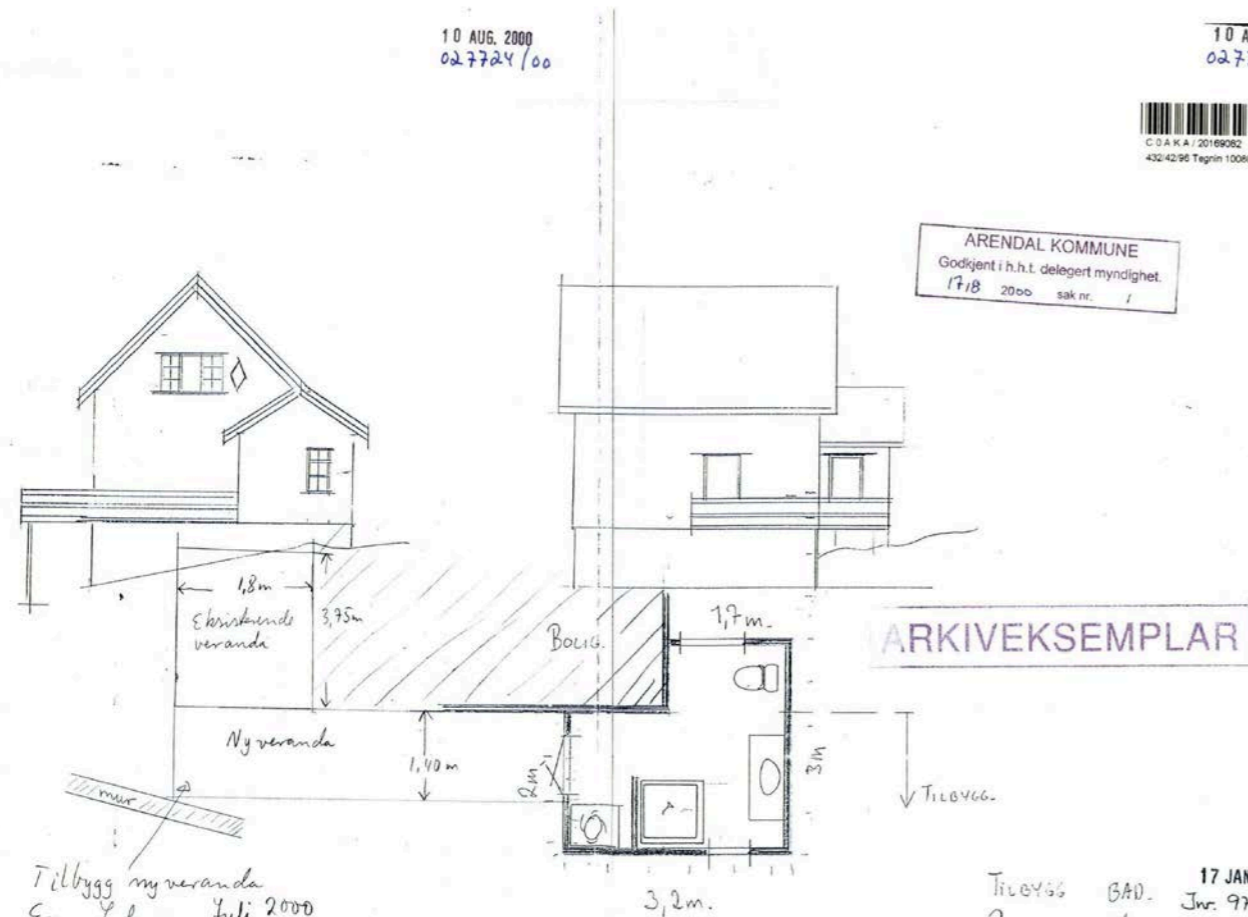


10 AUG. 2000
027724/00

10 AUG. 2000
027724/00

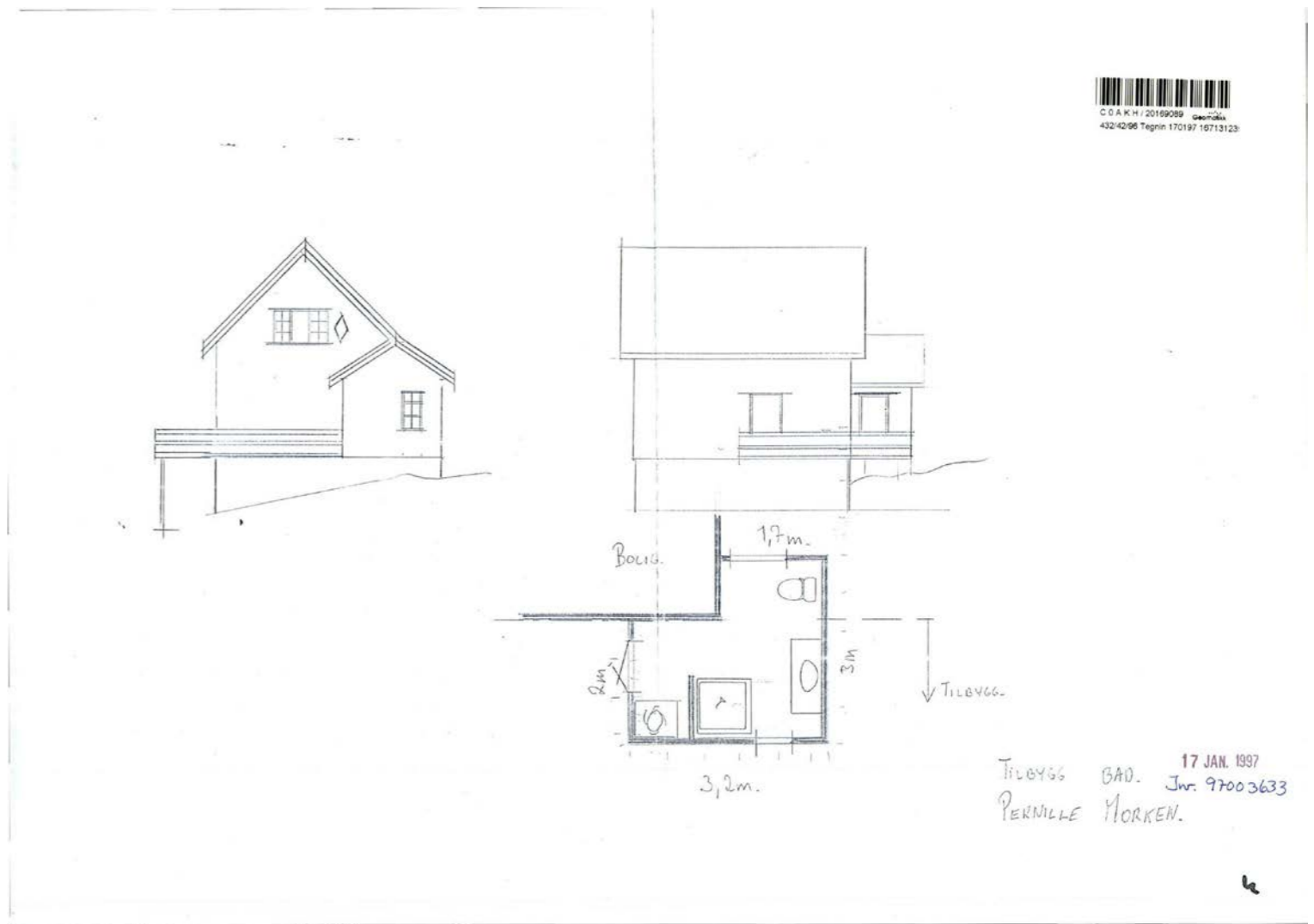


ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
17/8 2000 sak nr. 1

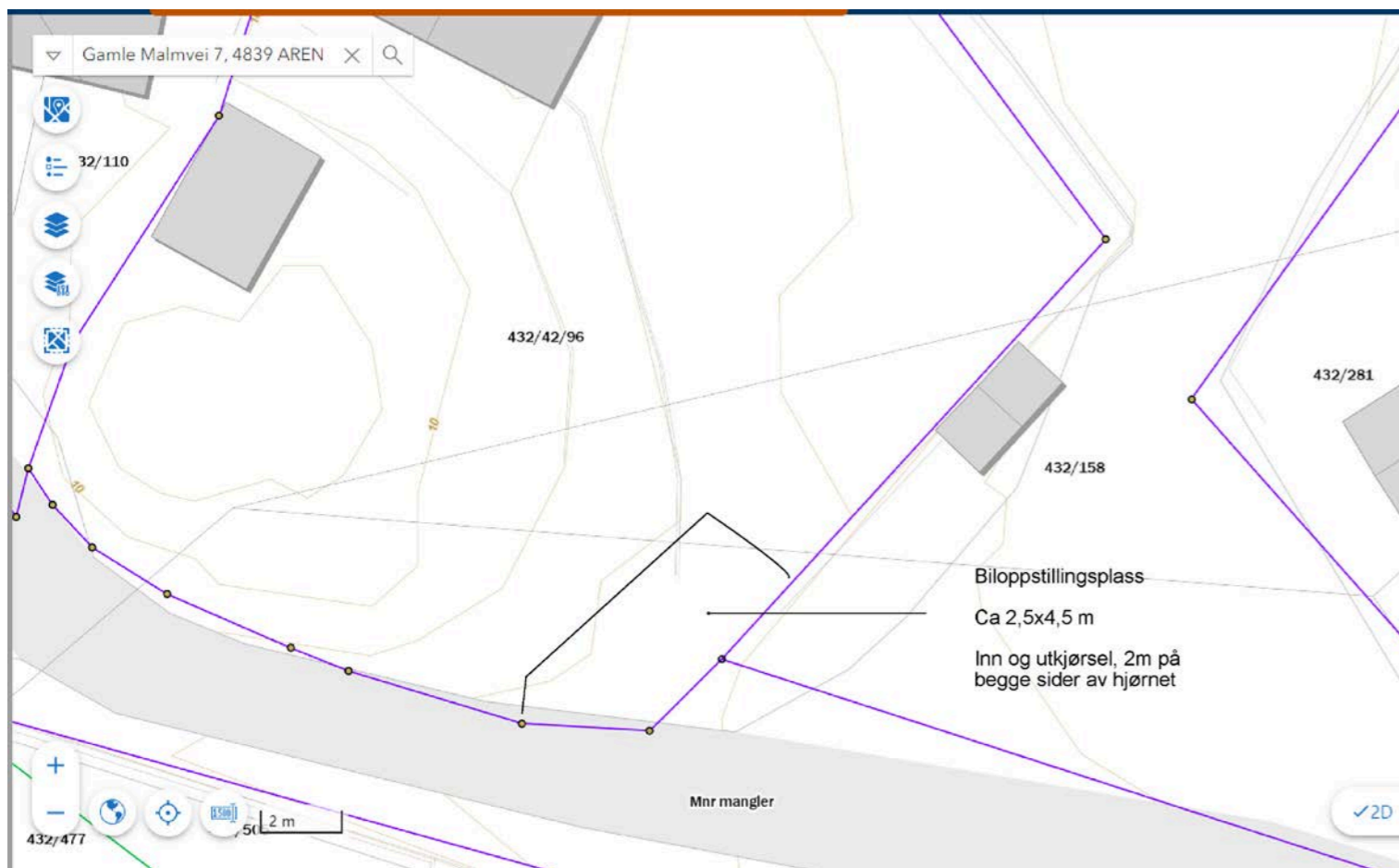


Tilbygg ny veranda
Evy Johnson juli 2000
gnr 32, bnr 42, for 96
Ldl Øystad kommune

Tilbygg BAD. 17 JAN. 1997
Jnr. 97003633
PERNILLE MORKEN.



Tilbygg BAD. 17 JAN. 1997
Jnr. 97003633
PERNILLE MORKEN.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 432
Bruksnummer: 42
Festenummer: 96

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2024 kl. 14:38

Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn: TOMT 96 I NYGÅRDHAVEN
Etableringsdato: 01.07.1878
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 432 / 42 / 96	453,2	m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280462	JOHNSON ESPEN		Rykeneveien 49 4825 ARENDAL	1 / 1
Fester		290875	JOHNSEN EVY D BELINDA		Nygårdsveien 71A 4844 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479151	485100		453,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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

Omnummerering v/kommuneendring		Omnummerering	01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
			Omnummerert til: 4203 - 432/42 Omnummerert fra: 0906 - 432/42 Omnummerert til: 4203 - 432/42/96 Omnummerert fra: 0906 - 432/42/96 Omnummerert til: 4203 - 432/42/123 Omnummerert fra: 0906 - 432/42/123 Omnummerert til: 4203 - 432/42/128 Omnummerert fra: 0906 - 432/42/128 Omnummerert til: 4203 - 432/42/131 Omnummerert fra: 0906 - 432/42/131									

Omnummerering v/kommuneendring		Omnummerering	07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 432/42/96		smatmynd		
			Omnummerert fra: 0920 - 32/42/96									

Var 920 - 32/42/96/0

Opprett ny festegrunn		Etablering av feste	01.07.1878				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
			Avgiver: 0920 - 32/42 -544									
			Mottaker: 0920 - 32/42/96 544									

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamle Malmvei		43600	7		EUREF89 UTM Sone 32	6479160	485097	Grunnkrets: 4201 Strømmen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4839 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

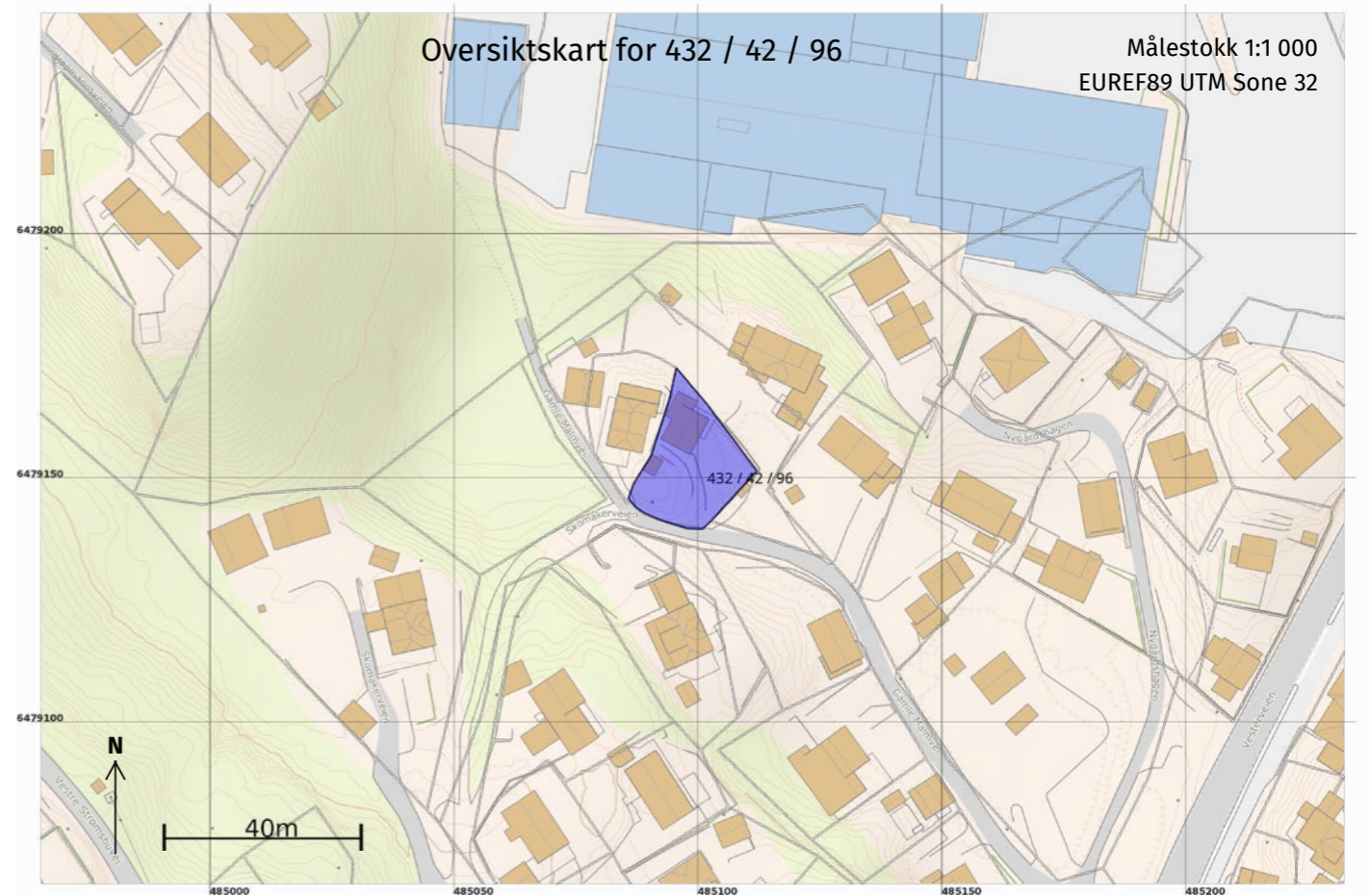
Byggsnr: 167 131 239	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	68	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6479160 Øst: 485097	Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

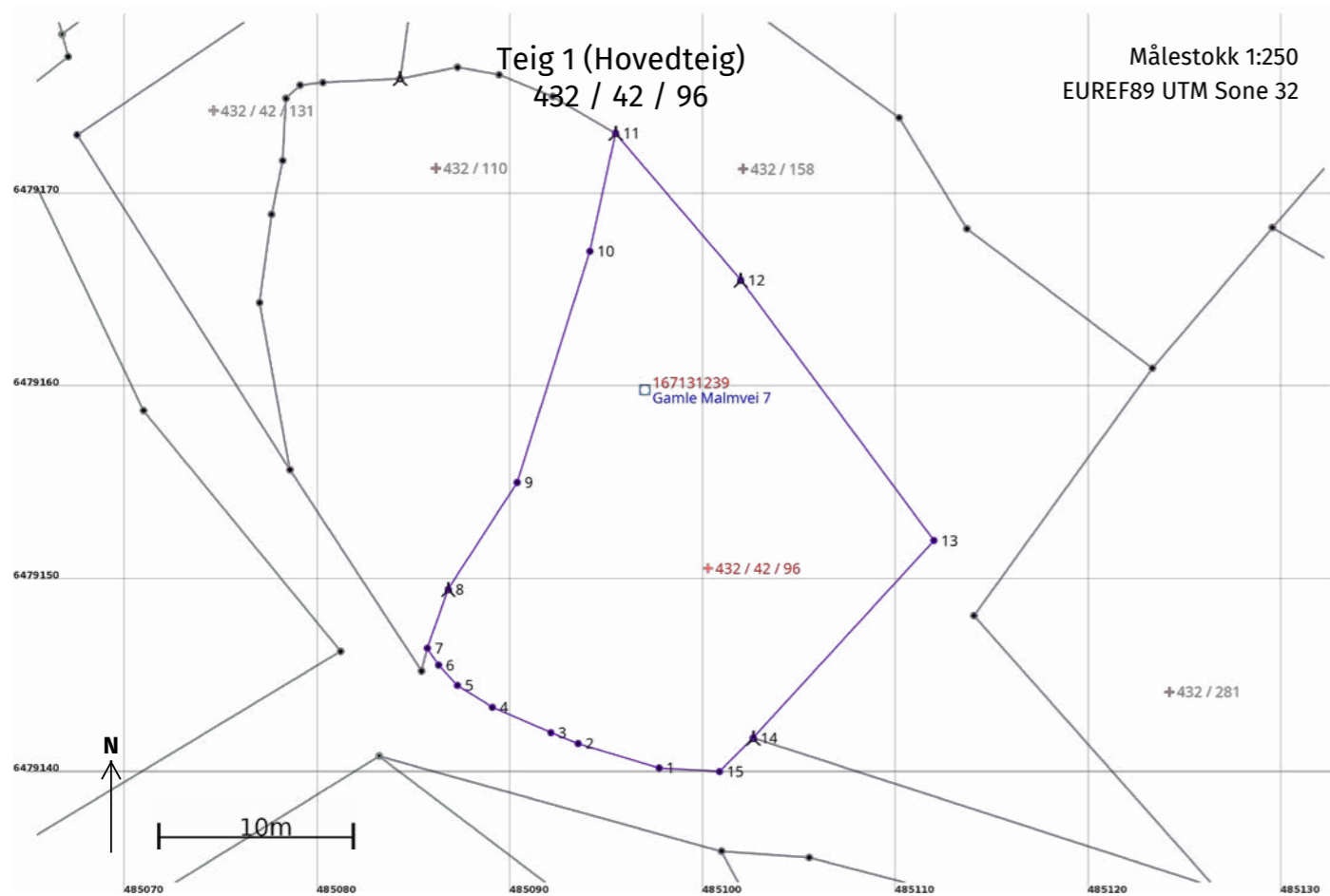
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
43600 Gamle Malmvei 7	H0101	Bolig	68	0		0	0	432/42/96





21.08.2024 14:38

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 453,2 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6479151 Øst: 485100

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479140,41	485097,73	4,39	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
2	6479141,68	485093,53	1,52	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6479142,24	485092,12	3,31	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6479143,56	485089,09	2,13	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6479144,69	485087,28	1,44	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6479145,74	485086,30	1,05	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6479146,62	485085,72	3,24	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6479149,67	485086,80	6,59	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
9	6479155,21	485090,37	12,56	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
10	6479167,19	485094,14	6,26	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
11	6479173,31	485095,47	10,00	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
12	6479165,70	485101,96	16,81	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
13	6479152,20	485111,97	13,87	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

21.08.2024 14:38

Side 7 av 8

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479141,97	485102,61		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			2,47				
15	6479140,23	485100,86		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			3,14				

DAGBOKFØRT

12 NOV 82 08596

SOMLENE RIVEREN I
NEDENESF E S T E K O N T R A A K T.

Undertegnede eier av eiendommen gnr 32 bnr 42 tomt nr 96
 Hillborg Svenningsen Werge, fnr 240107 [redacted] erkjenner
 med dette bortfeste eiendommen gnr 32. bnr 42 tomt nr 96
 [redacted] til fester Olga Marie Imeland
 fnr. 031207 [redacted] for et tidsrom av 80 - åtti - år.

I leie for tomten skal der betales kr 100,- ett hundre pr år.
 Leien forfaller til betaling den 1. desember.
 Leiensummen skal reguleres hvert 10. år.

Tomten skal ha formål som bolig for festeren.

Festeren har rett til å føre festeretten over til en annen,
 etter reglene i lovens § 16, lov om tomtefeste av 30. mai 1975.
 Ved overføring av festeretten skal det betales kr 150,- ett
 hundreogfemti - til grunneieren, som skal godkjenne ny fester.
 Denne avgift reguleres hvert 10. år sammen med leien.

Ubetalt leie og innfestningsavgift kan søkes inndrevet i
 samsvar med § 28 i lov av 30. mai 1975 nr 20 om tomtefeste.

Tomta er avmerket i terrenget i samsvar med målebrev av
 19.10. 1962.

Festeren bærer utgiftene ved bortfestning og tinglysning.

Som bortfester:

Som fester:


Arendal, den 08. november 1982

Arendal, den 08. november 1982.




Jeg bekrefter at fester og bortfester er over 20 år og
 ved full sans og samling da de i mitt nærvær undertegnet
 ovenstående kontrakt.

Arendal, den 08. november 1982.


 Finn A. Braatlund
 lensmannsbetjent.

Dagboknr. 8597/1982: Slettet dagboknr. 4290/1972 sål:
Kvitteres tilsmøttelse
Østerås den 8. nov. 1982
Norden Livsforsikring A/S,
Trygve Lie Bjørn Jacobsen
iflg. spesialfullmakt *sh*

Dagboknr. 8598/1982: Se ptb B ✓

Dagboknr. 8599/1982: Slettet dagboknr. 1322/1968 sål:
Kan slettes, Arendal den 11/11-82
Aust-Agder Sparebank
Per Kristiansen Anne Fosse
iflg. spesialfullmakt *sh*

Dagboknr. 8600/1982: Slettet dagboknr. 1145/1967 sål:
som ovenfor ✓

Dagboknr. 8601/1982: Slettet dagboknr. 6096/1968 sål:
som ovenfor ✓

Dagboknr. 8602/1982: Slettet dagboknr. 2623/1978 sål:
Slettes
Arendal den 12. nov. 1982
for Christiania Bank og Kreditkasse
iflg. spesialfullmakt
S. Matre *sh*

Dagboknr. 8603/1982: Slettet dagboknr. 8746/1976 sål:
Kan slettes Arendal den 11/11-82
Aust-Agder Sparebank
A. Gundersen S. Guttormsen
iflg. spesialfullmakt *sh*

DAGBOKFØRT
78 6826
08 SEP 78 0826
SØRENKRIVEREN I
NEDENES

U T S K R I F T

fra rettsboken (protokoll nr. 34) for Nedenes jordskifterett,
Nedenes domssokn, vedr. grensegang for tomt nr. 96 under gnr.
32, Strømsbu, Øyestad herred.

ooOoo

År 1976 den 20. mai ble Nedenes jordskifterett satt i huset til
Osuld Imeland, Gamle Malmvei 7, Arendal.

Rettens formann: Kst. jordskiftedommer Eystein Kallhovd i henhold
til Departementets brev av 8. april 1976.
Jordskiftemenn: 1. Aslak Gjennestad, Gjennestad.
2. Hans Bjormyr, Assev.

Sak nr. 26/1974.

Rekvirent: Osuld Imeland for tomt nr. 96 under gnr. 32, bnr. 42
i Øyestad.

Parter forøvrig: 1. Minny Skarning og 2. Ove Gutsveen.

Saken gjelder: Grensegang i henhold til Jordskiftelovens § 100.
Til stede: Rekvirenten personlig, Minny Skarning og Ove Gutsveen.

Etter henvisning til Domstollovens regler fremkom ingen innvend-
ing mot rettens sammensetning.
Begge jordskiftemennene har tidligere tjenestegjort i jordskifte-
rett og avgitt forsikring som jordskiftemenn.

Rettens formann refererte og la frem

Dok. nr. 1, Begjæring om grensegang, dat. 11.10.74, fra Osuld
Imeland vedheftet innkalling til dagens møte.

Partene fikk ordet og redegjorde for grenseforholdene. Det viste
seg at saken kom til å omfatte grensen rundt Imelands tomt nr.
96 under bnr. 42.

Fremlagt og gjennomgått ble:

1. Målebrev for gnr. 32, bnr. 42 - tomt nr. 96 av 19.10.1962.
2. Fotokopi av kart-oppmålingsforretning for gnr. 32, bnr. 110
av 26.5.1964.
3. Samme for parsell under gnr. 32, bnr. 42 av 16.6.1958.
4. Skylddelingsforretning for gnr. 32, bnr. 158 av 19.4.1952.

- 2 -

Retten sammen med partene så på forholdene i marka. Olga Imeland og Tønnes Skarning deltok i befaringen. Det viste seg at partene hadde et noe ulikt syn på beliggenheten av grensen mellom bnr. 110 og tomt nr. 96 under bnr. 42, da et par beskrevne byttemerker (bolter) i dag ikke lot seg påvise. Retten fant vilkårene for grensegang til stede og fremmet saken. Det fremkom ingen innvending mot dette.

Retten foretok en del kontrollmåling med holdepunkt i avstandstall hentet fra de fremlagte målebrev, særlig for å få fastlagt grensen mellom Skarnings bnr. 110 og Imelands tomt nr. 96 under bnr. 42. Så langt retten kunne bringe på det rene var grensen mellom sistnevnte bruk i de respektive skylddelingsbeskrivelser knyttet til en linje beliggende 0,4 - 0,5 m lengere mot nordvest for den oppsatte mur (plattning) med påstående stakittgjerde, som i de senere år på sett og vis hadde fungert som grense mellom brukene.

Etter en del meningsutveksling ble fremsatt forslag til grensefastsettelse i minnelighet, bl.a. gående ut på at grensen skulle følge nevnte mur - stakittgjerde. Eieren av tomt nr. 96 under bnr. 42 fant å kunne tiltre forlikforslaget mot at eieren av bnr. 110, for det "areal" han ville "overta" av hans bruk, påtok seg visse utbedringsarbeider vedr. stakittgjerdet og gårdstun, nærmere angitt i skriftlig overenskomst vedlagt sakens dokumenter, og gjengitt i sin helhet senere i rettsboken. Deretter så man på grensen for Imelands bruk mot Gutsvøens bnr. 158, som også ble fastlagt i minnelighet. De omforente grenser ble foreløpig avmerket med malingsflekker. Senere vil varig avmerking samt oppmåling bli foretatt. For dagens møte tilkommer

Tilsammen kr. 180,-

som foreløpig ble betalt av Osuld Imeland.

Varig avmerking samt oppmåling av den omforente grense ble foretatt senere på sommeren. Osuld Imeland var med og deltok i de tekniske arbeider i marka. Grensegangssaken var dermed klar for de avsluttende protokollasjonsarbeider. Noen tid etter at de tekniske arbeider i marka var utført, hen-

- 3 -

vendte adv. Ove Andersen, Arendal, på vegne av Olga og Osuld Imeland seg til jordskifteretten med anmodning om at de avsluttende arbeider med saken inntil videre ble utsatt for at han nærmere kunne sette seg inn i sakens detaljer, og om mulig på egen hånd få til en grensefastsettelse i minnelighet. Imidlertid førte dette ikke frem og saken blir å avslutte med grensefastsettelse i henhold til inngått overenskomst.

Etter foretatt avmerking og oppmåling utfordigee for tomt nr. 96 under gnr. 32, bnr. 42 følgende

grensebeskrivelse.

som mot nordvest støter til gnr. 32, bnr. 110 etter en grense som går fra nordre kant av Gamle Malmvei i retning 30⁹ først 3,5 m til bolt (grensemerke nr. 1) på liten fjellkant og så 6,85 m til murende (2) hvor den med svak bøy mot venstre fortsetter i retning 23⁹ først etter muren 11,35 m til nordre ende av denne (3) og så ned liten skrent 5,1 m til bolt (4) i liten fjellvegg ved jordet i parsellens nordre hjørne.

mot nordøst til gnr. 32, bnr. 158 når grensen fra ovennevnte bolt (4) går i retning 152⁹ 8,- m til bolt (5) i liten fjellvegg ved jordet hvorfra med svak bøy mot høyre i retning 158⁹ - til mur og etter denne - 17,1 m til murhjørne (6) ved innkjøringsveien til bnr. 158 m.fl. i parsellens østre hjørne.

mot sørøst også til gnr. 32, bnr. 158 når grensen fra murhjørne (6) fortsetter i retning 250⁹ først 13,65 m etter muren til bolt (7) og så ca. 3 m frem til nordre kant av Gamle Malmvei.

mot sør til Gamle Malmvei hvor langs nordre kant av denne er målt først 10,5 m i retning 317⁹, så 4,5 m i retning 333⁹ og så 3,3 m i retning 379⁹ tilbake til utgangspunktet.

De oppgitte avstander er målt horisontalt med målebånd.

Retningene er tatt ut fra kompass med 400⁹ deling og refererer seg til magnetisk nord lik 0⁹ eller 400⁹.

På utsnitt av kommunalt kart i M.st. 1 : 1000 er med støtte i utførte målinger grensene så vidt mulig inntegnet. Kopi av kartutsnittet er lagt ved saksutskriftene.

Grensene mot offentlig vei berøres ikke av grensegangssaken.

- 4 -

Da overenskomsten inngått under rettsmøtet 20.5.1976 angår forhold utover selve grensefastsettelsen, refereres den i sin helhet nedenfor.

- " Overenskomst.
- " I forbindelse med grensegangssak nr. 26/1974 ved Nødenes jordskifterett er undertegnede eiere enige om:
- " 1. Grensen mellom våre eiendommer fra Gamle Malmvei og østover til jordet ved gammelt dike, går fra pkt. beliggende 1,5 m fra malingsmerke på fjellnabb og 3,5 m fra gammelt borhull, gjennom sistnevnte borhull frem til stakittgjerde og videre etter dette til frempå lite brot og videre i samme retning ned til malingsmerke ved fjellfot ved diket.
- " 2. Som ledd i grensefastsettelsen påtar eieren av bnr. 110 seg å gjenstøpe parti ved og under murtrapp i lengde med stakittgjerde og slik at vannavløpet blir mot bnr. 110, samt å gjentette stakittgjerde mellom bnr. 110 og tomt nr. 96 under bnr. 42.
- " 3. Partene er enige i at jordskiftedommeren avslutter saken alene heri også fordeling av sakskostnadene.
- " Nygårdshaven, 20.5.1976.
- " For gnr. 32, bnr. 42, tomt nr. 96: O. Imeland (s)
Olga Imeland(s)
- " For gnr. 32, bnr. 110 : Minny Skarning (s)
Tønnes Skarning (s)
- " For gnr. 32, bnr. 158 : Ove Gutsveen (s)

Sakens kostnader:

Rettsmøtet 20.5.1976	kr. 180,-
Bolting og boring	" 30,-
Tinglysingsgebyr, 3 bruk a kr. 30	" 90,-
Porto, tlf. kopiering	" 55,-
Tilsammen	kr. 355,-

som i henhold til Jordskiftelovens regler ved skjønn er fordelt slik at:

Osuld Imeland	betaler	kr. 200,-
Minny Skarning	"	" 120,-
Ove Gutsveen	"	" 35,-

Beløpene forfaller til betaling 15 dager etter at fordelingen er gjort kjent.

- 5 -

Kunngjøring.

Kunngjøring (forkynnelse) skjer ved at partene får tilsendt utskrift fra rettsboken i rekommandert brev. Saken trer i kraft to måneder etter at denne utskrift er mottatt.

Protokollasjonen avsluttet 21. oktober 1977.

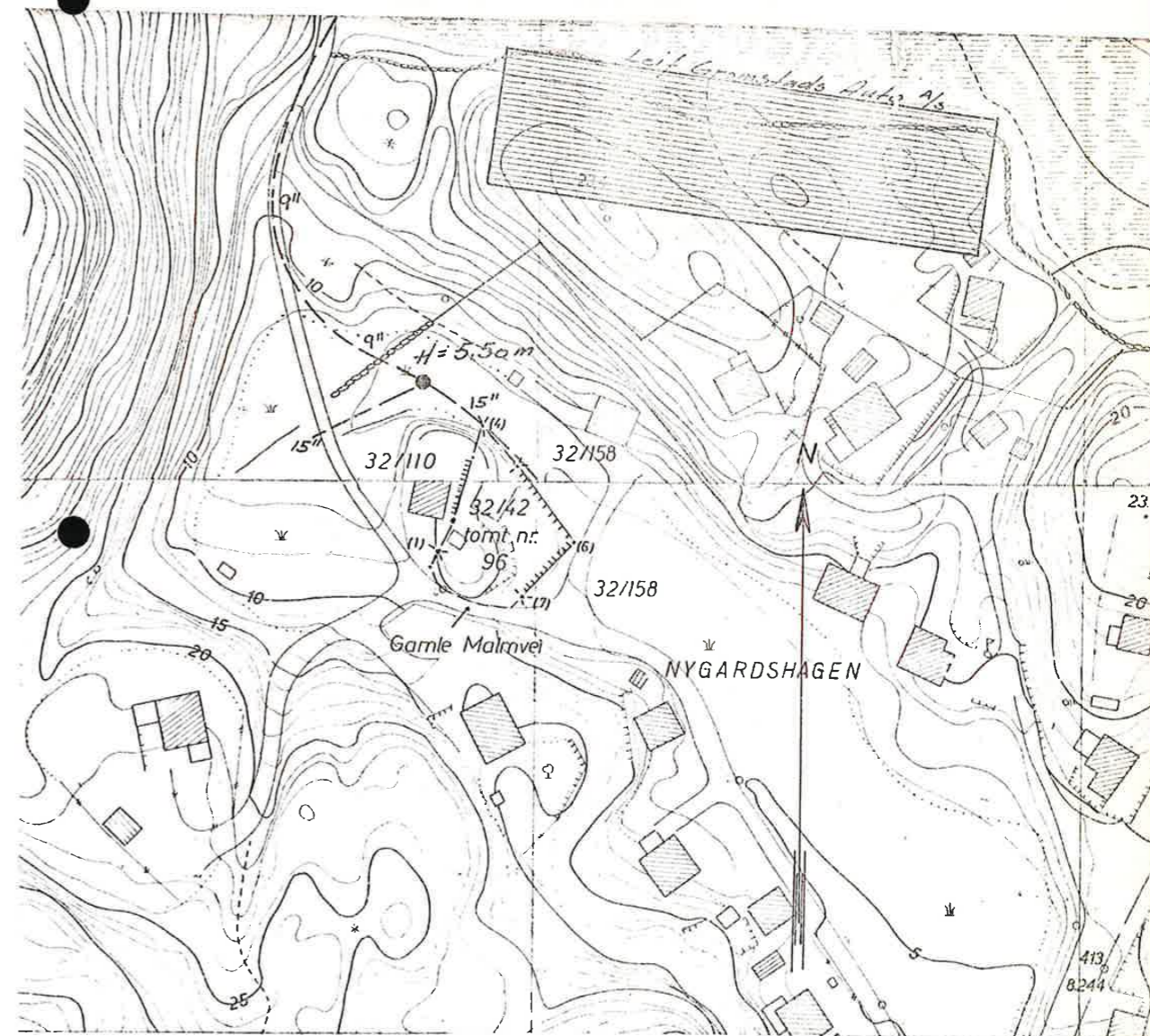
Eystein Kallhovd (s)

Retts avskrift:

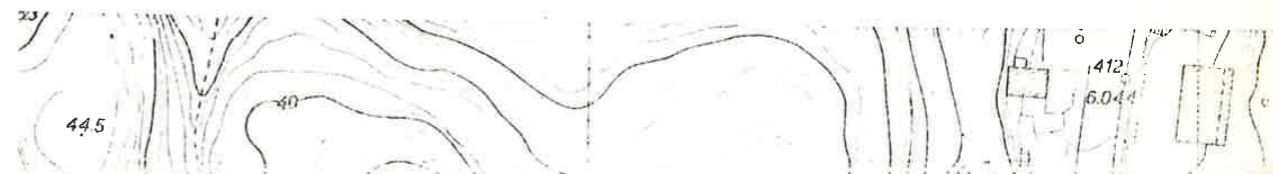
Eystein Kallhovd



U T S N I T T - av kommunalt kart i M.st. 1 : 1000 utferdiget i forbindelse med sak nr. 26/1974 ved Nedenes jordskifterett vedr. tomt nr. 96 under gnr. 32, bnr. 42 i Øyestad herred. Avsluttet 21. oktober 1977.



Grensene er så vidt mulig inntegnet med støtte i en del overskytende måledata som forøvrig er lagt ved sakens dokumenter.



8. september 1978

Dagboknr. 6827/1978: Slettet dagboknr. 1925/1958 sål:
Kan slettes, Arendal den 7/9-78
Aust-Agder Sparebank
O. M. Skjøvestad F. Berntzen
iflg. spesialfullmakt *h*

Dagboknr. 6828/1978: Se ptb. B *h*

Dagboknr. 6829/1978: Slettet dagboknr. 2228/1978 sål:
Kan slettes,
Sandnes 7/9-78
Justitia A/S
A. Karlson
saksbehandler *h*

Dagboknr. 6830/1978: Se ptb. B *h*

Dagboknr. 6831/1978: Se ptb. B *h*

Dagboknr. 6832/1978: Se ptb. B *h*



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger	
Kunde:	CENTRUM VVS AS
Orgnr:	959198861
Ferdigmelding	
Dato innstallert:	01.07.2016
Målerstand ved innstallasjon:	000000
Plassering:	Krypkjeller
Tekst / kommentar:	Blå liten dør

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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Malmvei 7
4839 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Håkon Olsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre