



aktiv.



Gamle Risevei 133, 4821 RYKENE

**Løddesøl - Landlig beliggende
enebolig med stor og solrik tomt
på over 10 mål. Uthus/garasje/
låvebygning med stall fra 2017.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Alex Holm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 180/348 kvm
Tomtstr.: 10667 m²
Soverom: 1
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 412, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1409240425

Landlig beliggende enebolig med stor og solrik tomt på over 10 mål.

Landlig, samtidig sentralt beliggende eiendom med stor tomt på over 10 mål. Her er det nok boltreplass for både store, små og for firbeinte. Stor driftsbygning på 168 kvm. fordelt på tre etasjer, med garasje, verksted, lagerrom, samt stall i den nederste delen.

Jorder inkludert ridebane med filt/fiberunderlag. Stall, ridebane og jorder til hester leies ut pr. i dag.

Innholdsrik bolig over tre etasjer, hvorav kjelleretasjen nylig er innredet. Her er det egen inngang og mange muligheter. Stor veranda ut fra stue, samt god plass til parkering, trampoline, lekestativer, god plass til frukttrær, dyrking ol.

Husets innhold: Gang, kjøkken, stor stue med utgang til stor veranda. Loftstue, stort hovedsoverom og 3 alkover, samt bod tiltenkt bad. Stor innredet kjellerrom, samt bad.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	74
Energiattest	84
Nabolagsprofil	91
Andre vedlegg	94
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 168 m²

BRA totalt: 348 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Gang, bad, stue, bod.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, mellomgang, 3 alkover, soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m² Veranda

Garasje / uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 66 m² Stallplass og utstyrsrom

1. etasje

BRA-e: 67 m² Garasje og verksted

2. etasje

BRA-e: 35 m² Gang og lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Bruksareal = 180m².

P- rom = 170m².

S- rom = 10m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10667 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, solrik tomt bestående av to teiger, en rundt huset og en på andre siden av veien. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, hage, plen og frukttrær. Terrasse ved inngangsparti, samt stor veranda ut fra stue. Ellers er det jorder til dyr og ridebane til hest.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser med stor tomt på over 10 mål samt uthus/låvebygning. Her er spredt bebyggelse i fredelige omgivelser, og utsikt over grønne jorder og dyrket mark. Landlig, men samtidig sentral beliggenhet på Løddesøl i naturskjønne og rolige omgivelser. Kort bilvei til Rykene sentrum med dagligvarebutikk, barnehage, idrettsanlegg og lysløype. Osedalen sentrum, Stoa handelssenter, Arendal og Grimstad ligger alle innenfor en kjøretur på 10 - 20 minutter. I nærområdet er det flotte turområder med muligheter for bading, friluftsliv og fiske.

Adkomst

Følg veien til Løddesølsletta, rett etter avkjøringen til den gamle skolen, ligger husets avkjørsel, merket med AKTIV til salgs skilt, samt at huset er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager ca. 5 km. fra eiendommen.

Skolekrets

Rykene oppvekstsenter (1-7. klasse)

Asdal skole (1-10. klasse)

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse med linje 120 og linje 146 like i nærheten. I tillegg kort vei til Rise stasjon med togforbindelser til Oslo og Kr. Sand og videre til Stavanger.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.04.2025 av Takstmann Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av hoveduttak og kobling på nytt, pluss ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av VB Egil Bringsverd eftf VVS AS

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

Ja, Beskrivelse: Det har vært fuktig kjeller. Det ble gravd opp rundt hus og lagt 5 cm xps plater og knotteplast rundt. Samt gravd ut 20 cm under gulv i kjeller og lagt pukke og 10 cm isolasjon og plast under.

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

Ja - Beskrivelse: Feieluke i 2. Etg må byttes og/eller fjernes.

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

Ja - Beskrivelse: Det har vært skjevheter i gulv fra kjeller. Det er satt inn jernbjelke og nye bjelker

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

Svar - Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etter kontroll av el-tilsyn var det en del utbedringer i 2013-2014. Bl.a kursfortegnelse. Flow elektro har montert i kjeller Montering i garasje er gjort av ufaglært.

Arbeid utført av Richard Andersen elektro AS og Flow Elektro Agder AS

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

Ja - Beskrivelse: el-anlegg i 2013-2014

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja - Beskrivelse: Drenering av vegg mot garasje er fuktsikret med isodren plater 10cm x 2. Pussing av grunnmur. Lagt opp nye bjelker ved siden av de gamle i kjeller.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bytting av kledning terrasse i front. 3 andre vegger er gjort av ufaglært. Arbeid utført av Marius Service

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

Ja - Beskrivelse: Det er foret ut med grunnmurspapp og utlekting, 5 cm isolasjon og gips plater i kjeller.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Innhold

1. etasje: Gang med trapp opp til 2. etasje, stue med utgang til stor, solrik terrasse og flott gammel vedovn.

2. etasje: Gang, stue, soverom, 3 sovealkover og bod. I bod kan en lage til et bad til.

Kjeller: Gang, bad fra 2011, stort innredet kjellerrom med egen inngang.

Uthus fra 2017:

Garasje med verkstedrom i bakkant. Den ene garasjeporten er høy, og passer for bobil, lagring av båt, Suv med takboks, hestehenger el. Lagerrom over garasje. I underetasje er det stall.

Standard

Innholdsrik bolig og eiendom med mange muligheter. Landlig, samtidig sentral beliggenhet med kort vei til det meste.

Boligen holder normal standard. Varmepumpe og vedovn i stue. Fin utsikt over omkringliggende områder, samt sen kveldssol.

Bad i underetasje fra ca. 2011. Badet er innredet med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Ikea kjøkken fra 2008.

Det ble drenert rundt boligen i ca. 2020.

Bod i 2. etasje kan lages til bad dersom man ønsker bad i 2. etasje også.

Stor, romslig stue med god plass til spisestue og sofagrunder m.m. Fin utsikt fra stue til omkringliggende områder.

Flaggstang, som for øvrig trenger litt "oppussing".

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

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

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

Kledning

Kledning er av type stående i fra 2017, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd er med for liten bredde, må utbedres.

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass og noen i tre. Vinduer er i fra 2011 og har vanlig elde mht. alder. Terrassedør side vest 1. etasje, trenger noe maling.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side øst.

Terrasse side vest har noe underhøyde på midten av dekke. Rakkverk burde vært med 1 meter høyde. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun på horisontal flate. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 80 tallet og har vanlig elde mht. alder. Enkelte blindsperrer er litt morkne i endene.

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

Bad u. etg.:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden på membran er nå passert.

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre, gulv noe ute av vater i enkelte rom,

hovedsakelig i 2. etasje. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

Bjelkelag i 1. etasje er i følge eier forsterket med ekstra bjelker, synlig i boden.

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Trapp til kjeller er med smal bredde og liten høyde i bunnen av løpet.

Trapp til 2. etasje har små inntrinn, her mangler håndløpere på vegger, liten høyde i bunnen av løpet.

Ildsteder

Pipe er i teglstein, er i følge eier inspisert av feievesenet i 2022. Feieluke i 2. etasje må utbedres/blendes.

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom, utlufting er mangelfull i flere av rommene.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2013, service er ikke utført.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Kjeller er innredet i 2024/2025.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

God plass til parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje i uthus. Uthus fra 2017: Garasje med verkstedrom i bakkant. Den ene garasjeporten er høy, og passer for bobil, lagring av båt, Suv med takboks, hestehenger el. Lagerrom over garasje. I underetasje er det stall.

Solforhold

Solrikt beliggende.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7823519

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

Elektrisk, varmepumpe og vedovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 788

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt kr. 4 267,- renovasjonsgebyr kr. 4 818,- samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har vannmåler.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar).

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

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

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendomsskatt

Kr 4 267

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 746 397

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 985 587

Formuesverdi sekundær år

2023

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 412, bruksnummer 10 i Arendal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hovedhuset eller på uthus, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger ikke tegninger på selve huset, kun på nytt uthus.

Det er derfor vanskelig å vite hvilke rom som opprinnelig var hva. I kjelleren var det fra gammel av bla. bakerovn. Kjelleren er innredet i 2024/2025. Det er ikke søkt noe bruksendring. Kjøper må eventuelt kontakte kommunen for å avklare hvorvidt bruksendring av kjelleretasjen er nødvendig eller ei.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei opp til huset.

Det er installert vannmåler.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar).

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

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

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Kp hensynssone 510; hensyn landbruk

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

Etter avtale. Boligen er for øvrig ledig for rask overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Dronefoto

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

4 750 Oppgjørsvederlag

3 489 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

8 400 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 87 059

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

Oppdragsansvarlig

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

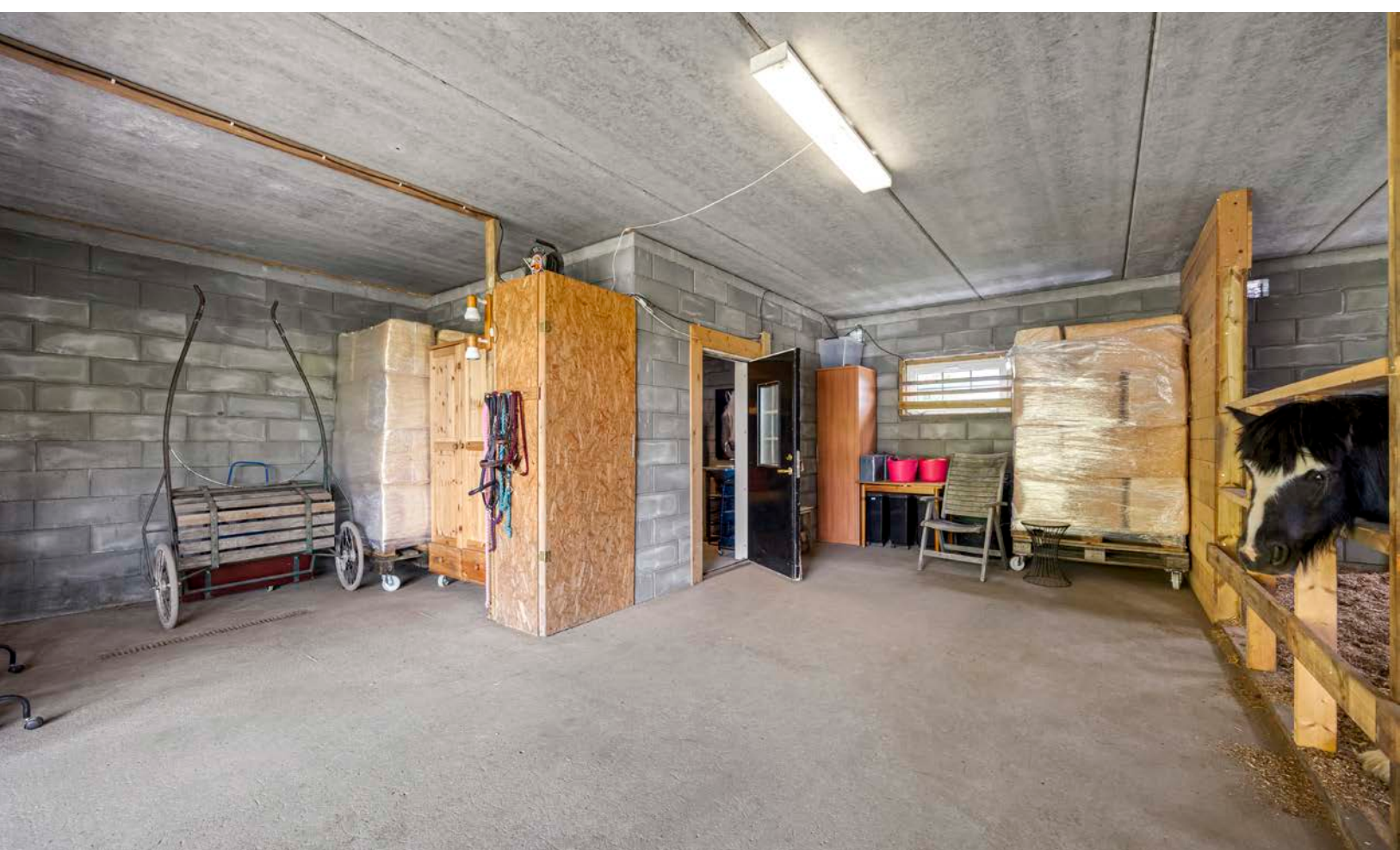
Salgsoppgavedato

13.05.2025





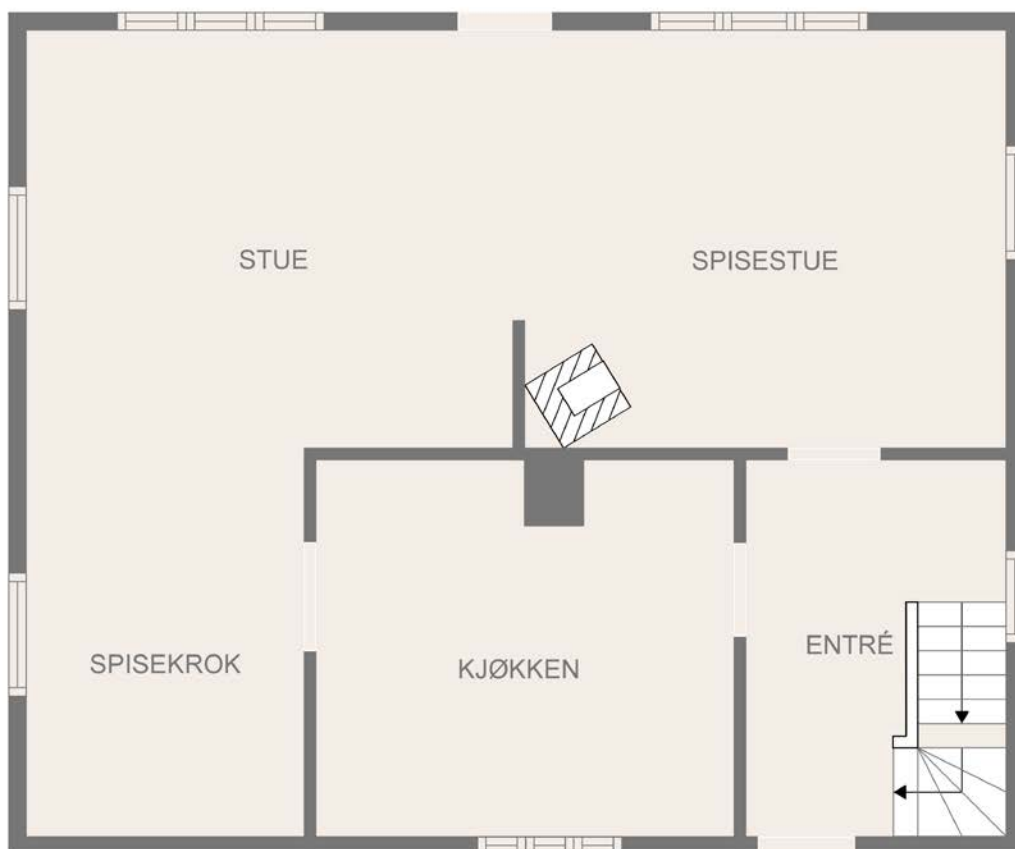




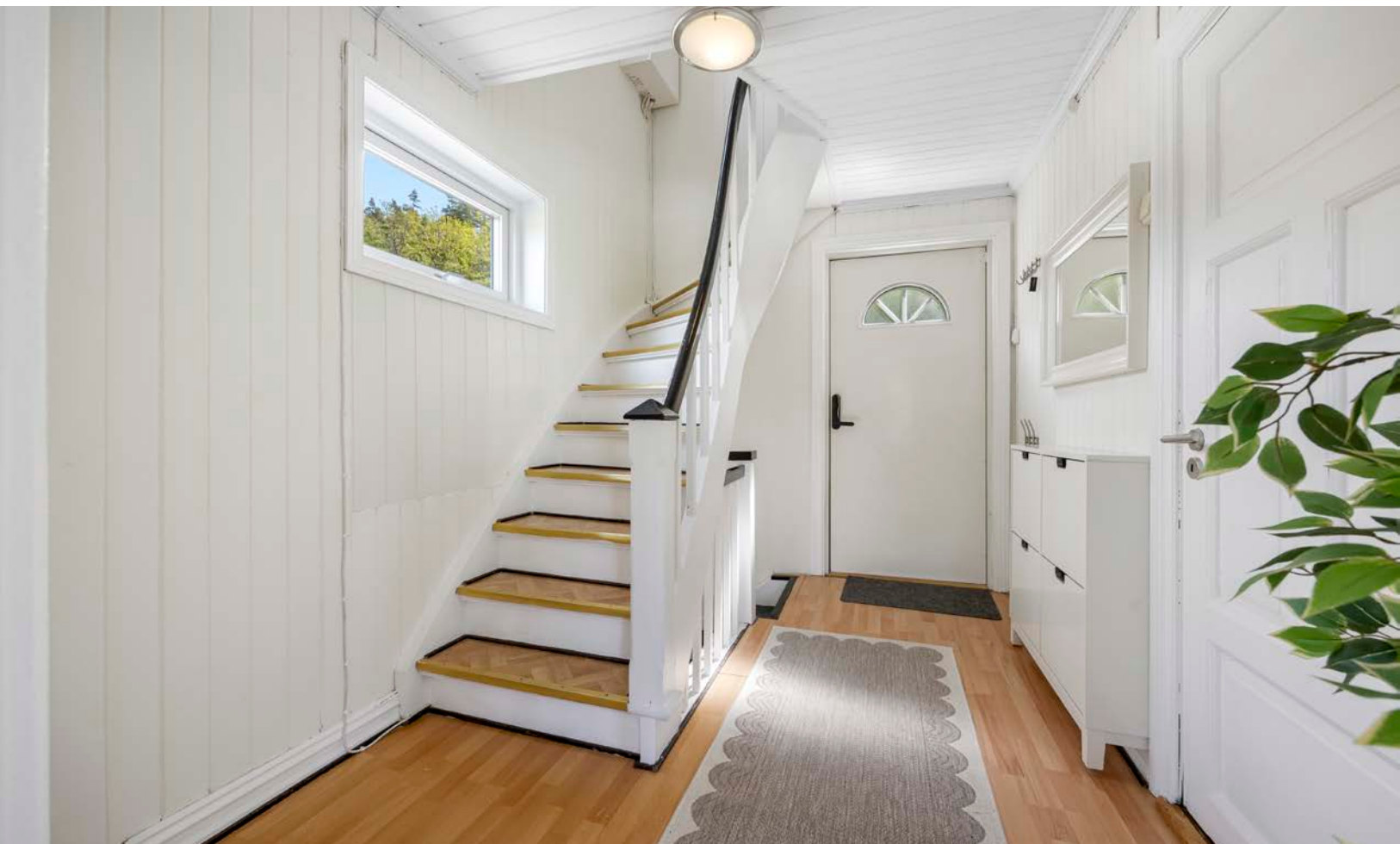




1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





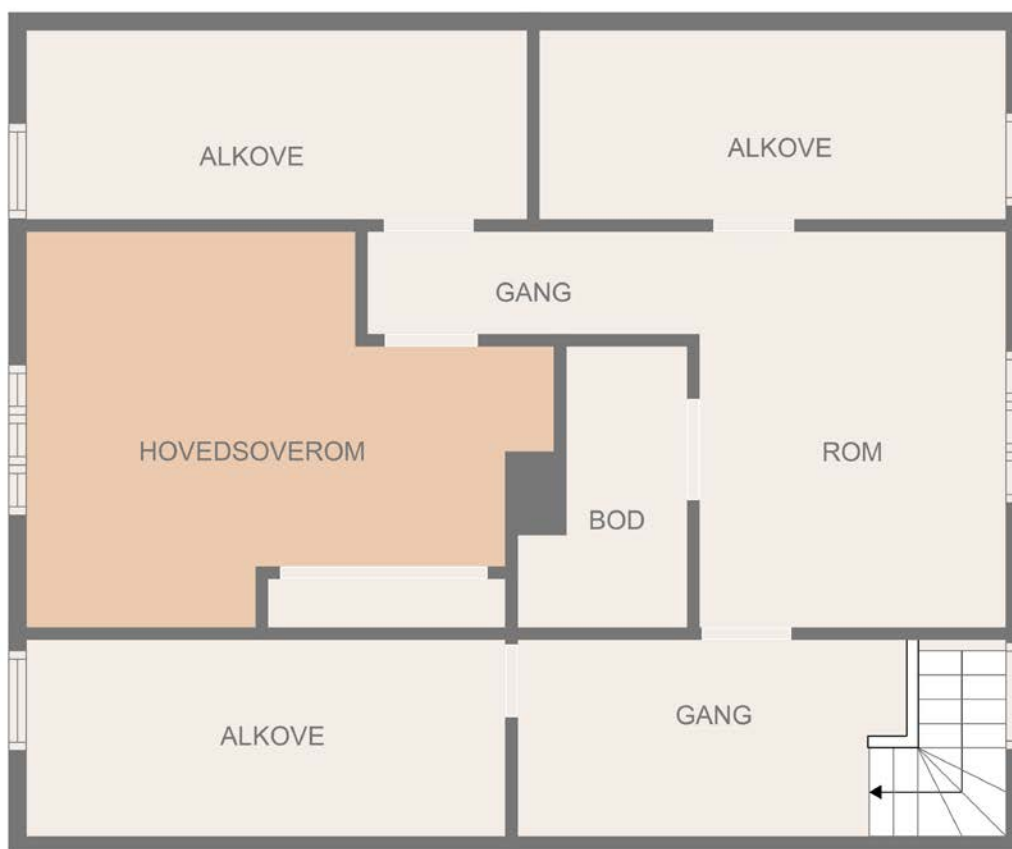








2. etasje





Gang. Her er sikringsskap med automatsikringer plassert.









2. etasje består av gang, loftstue, soverom, tre sovealkover, samt bod som kan lages til bad i 2. etasje om man ønsker det.

Underretasje



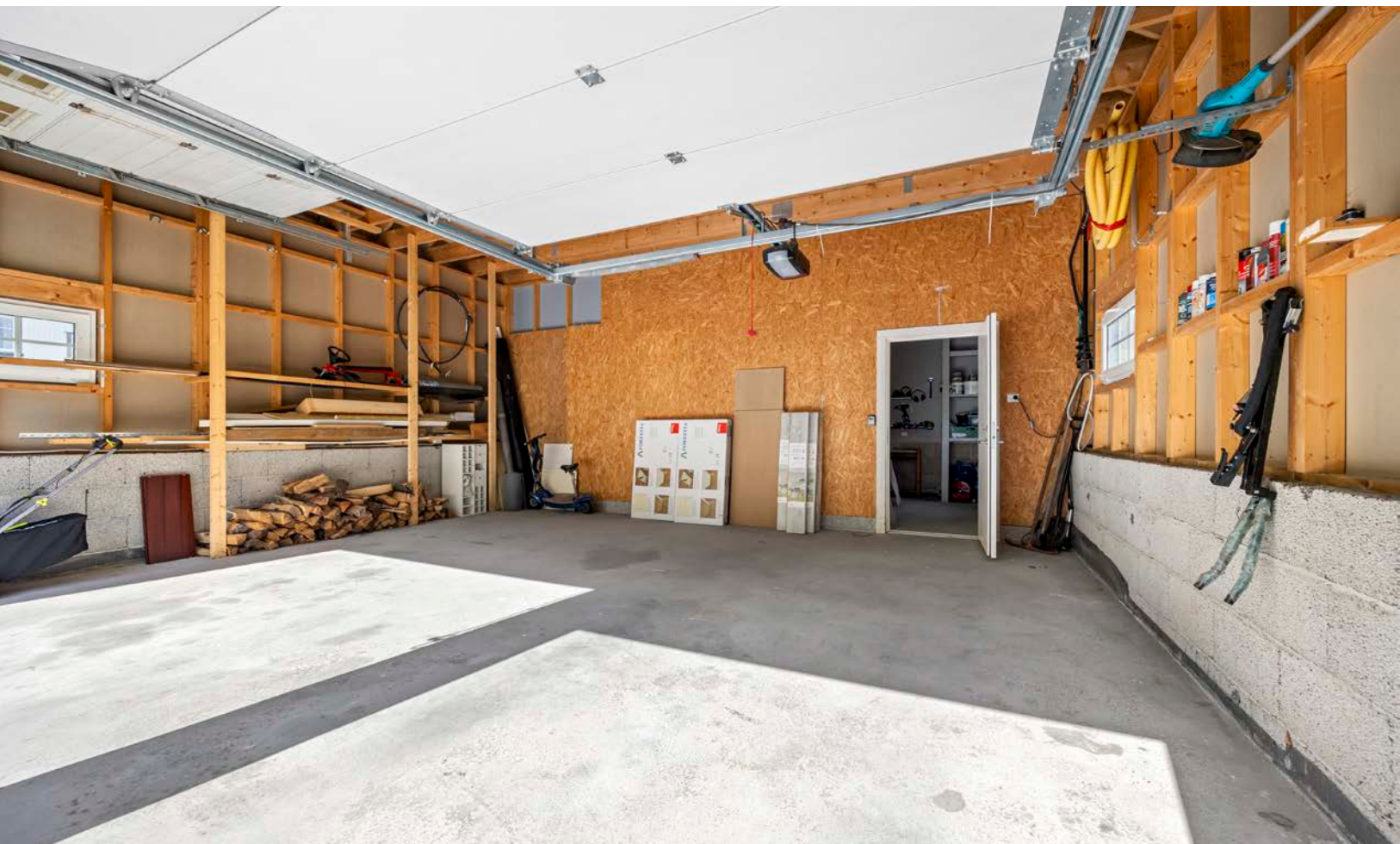
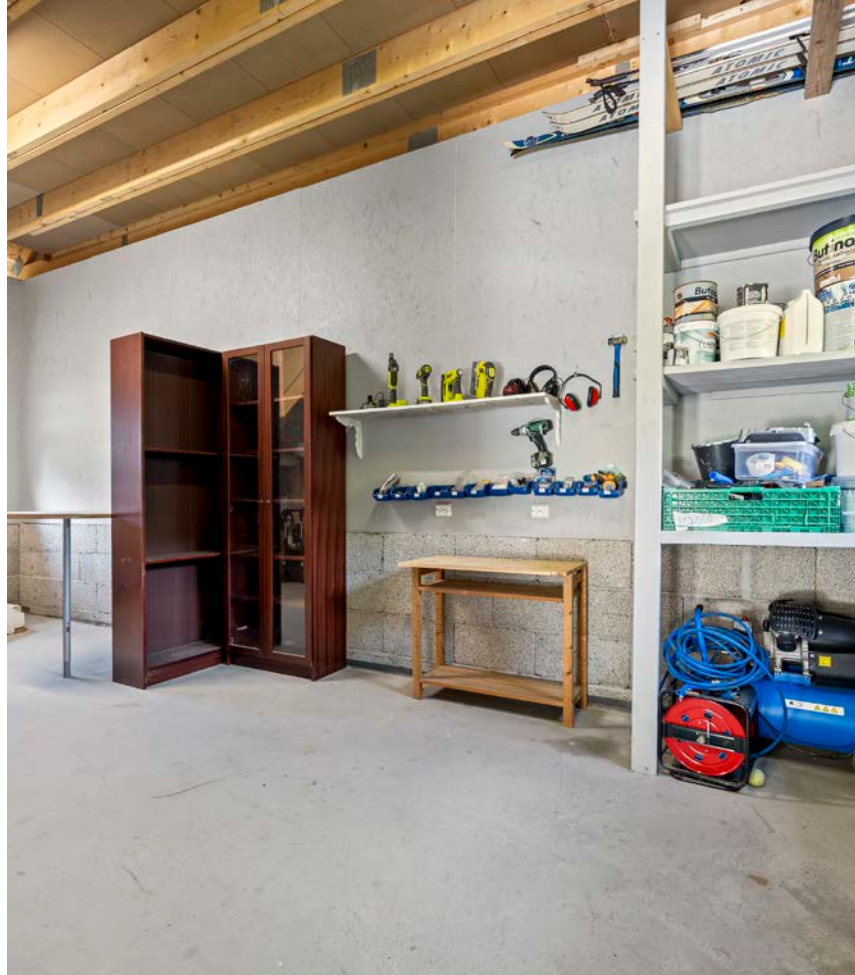




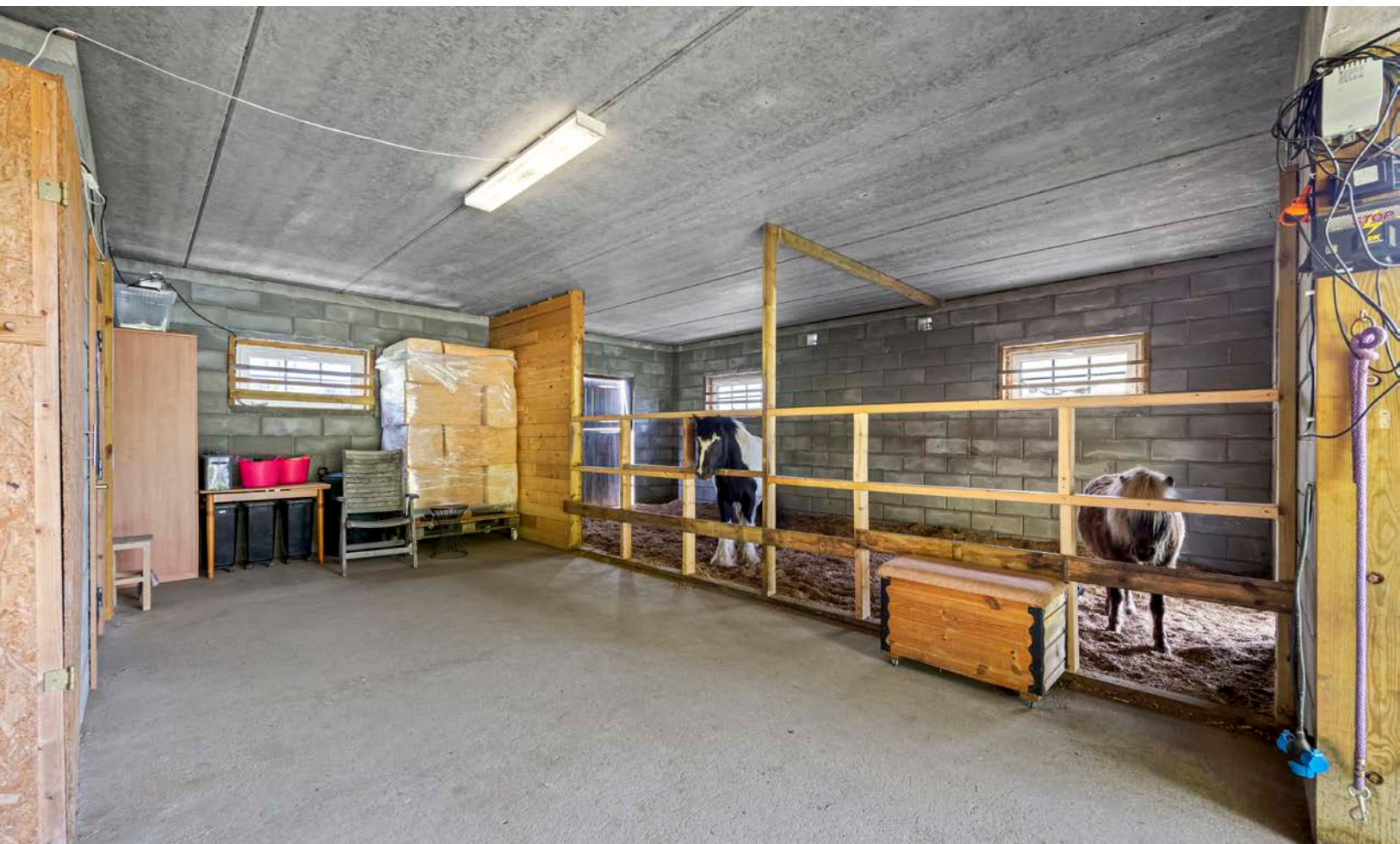




Verkstedrom bak garasje, samt trapp opp til
lagerrom over garasje.

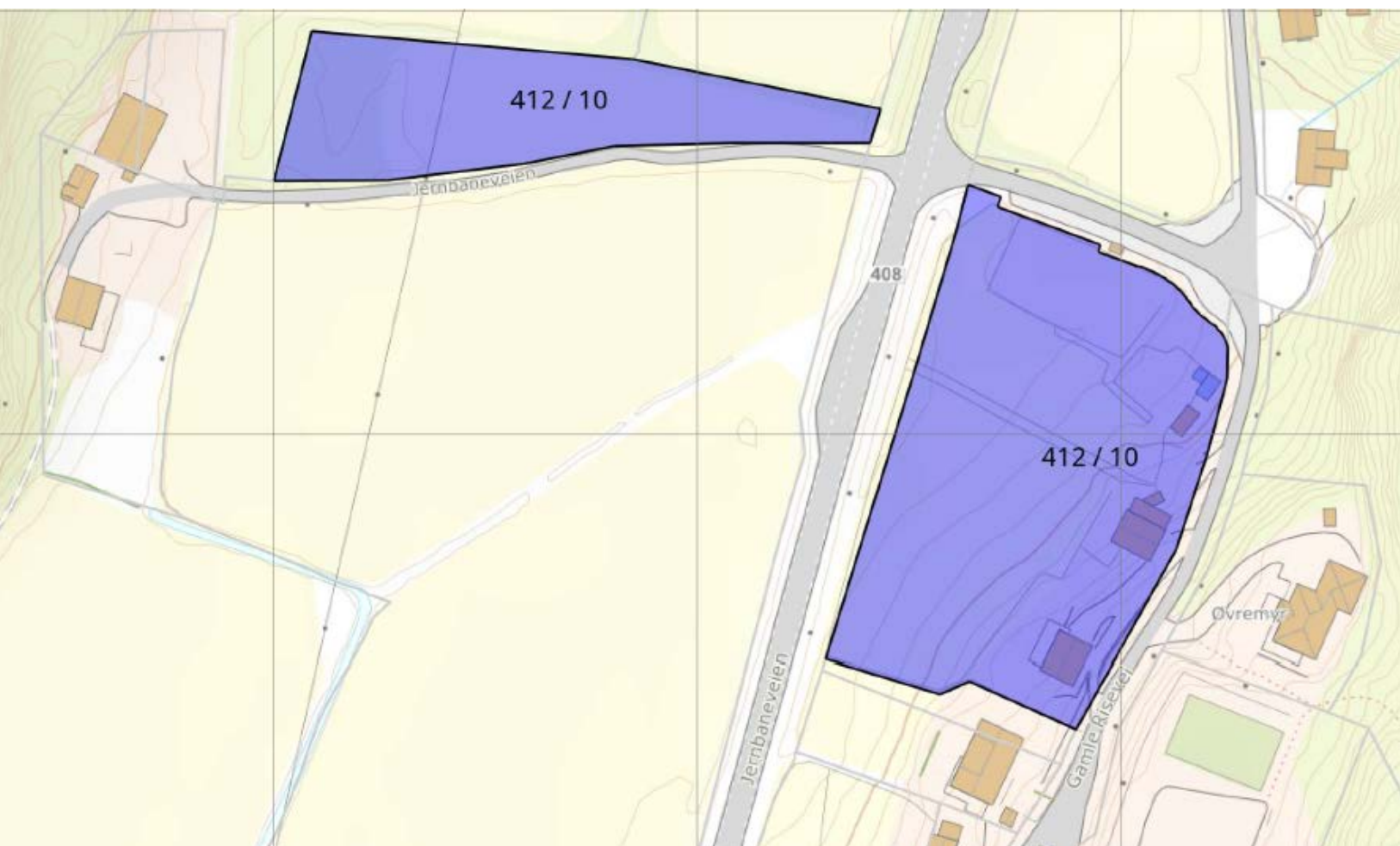








Stor tomt på rett over 10 mål.



Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr: 412 Bnr: 10



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 349982

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025



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 (golv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. 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.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull 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 Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
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.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
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.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
23 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring



Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2
15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

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

Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)



Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig med tilhørende uthus beliggende på en landlig og solrik tomt. Her er over tid foretatt en vesentlig grad av renovering både utvendig og innvendig på boligen. Mesteparten av arbeidet er utført av eier.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det enkelte vassheller som trenger maling. Terrasse dekker side vest bør rettes. Enkelte ender av blindspærre må også sjekkes nærmere for råteskader.

Innvendig må boligen utluftes bedre i samtlige etasjer.

Uthus er av nyere dato og er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Alex Holm

Rekvirert dato: 22.04.2025

Besiktigelse

Til stede: Alex Holm
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 28.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Gamle Risevei 133, 4821 Rykene

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
412	10

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Alex Holm

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	14.02.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	10 667
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og landlig.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1930



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	59	
1. etasje	62	61
2. etasje	59	
Sum:	180	61
Sum BRA:	180	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Gang, bad, stue, bod.
1. etasje	BRA-i: Gang, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, mellomgang, 3 alkover, soverom, bod.

Uthus

Arealskjema

Etasje	BRA-e
U- etasjen	66
1. etasje	67
2. etasje	35
Sum:	168
Sum BRA:	168

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-e: Stallplass, utstysrom.
1. etasje	BRA-e: Garasje, verksted.
2. etasje	BRA-e: Gang, lagerrom.

Kommentar til arealopplysninger

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Enebolig:
Bruksareal = 180m².
P- rom = 170m².
S- rom = 10m².



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. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann tilkoblet i 2013, kloakk er tilkoblet i 2008, begge offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde mht. alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger i 2020 og på vegg nord i 2016.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 29.04.2025
Utskrift: 05.05.2025

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående i fra 2017, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Musebånd er med for liten bredde, må utbedres.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i plast med isolerglass og noen i tre. Vinduer er i fra 2011 og har vanlig elde mht. alder. Terrassedør side vest 1. etasje, trenger noe maling.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side øst.

Terrasse side vest har noe underhøyde på midten av dekke. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun på horisontal flate. Er som forventet ut i fra alder.



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 80 tallet og har vanlig elde mht. alder. Enkelte blindsperrer er litt morkne i endene.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plast, med et nedløp i sink, har vanlig elde mht. alder. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i samtlige rom unntagen boden.

Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlig murvegg i boden hvor vegger er påforet med 5cm isolasjon og plater. Fukt målt i gulv ved yttervegg og i bunnen av nevnte vegg, er innenfor akseptabel grense.



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2011.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden på membran er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av 2 vasker, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra stuen bak kabinett.

Bilder



Hulltaking.



Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2008.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre, gulv noe ute av vater i enkelte rom, hovedsakelig i 2. etasje. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje. Bjelkelag i 1. etasje er i følge eier forsterket med ekstra bjelker, synlig i boden.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Trapp til kjeller er med smal bredde og liten høyde i bunnen av løpet.

Trapp til 2. etasje har små inntrinn, her mangler håndløpere på vegger, liten høyde i bunnen av løpet.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Pipe er i teglstein, er i følge eier inspisert av feievesenet i 2022. Feieluke i 2. etasje må utbedres/blendes.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra ventiler i gavler. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Små vinduer i alkover.

Dagslysflate

Små vinduer i alkover.

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.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod til U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 300 liter montert i U- etasjen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom, utlufting er mangelfull i flere av rommene.

TG 2

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

Varmepumpe i fra 2013, service er ikke utført.



Frittstående byggverk Uthus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2017.

Grunnmur:

Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Topplister er ikke montert.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Topplister bør monteres på grunnmursplate.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert ved topp av trapp til 2. etasje på vegg nord ende øst, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2025	Div. kjellerrom.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2013	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp 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	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 29.04.2025
Utskrift: 05.05.2025

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



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (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	

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

Gnr.: 412 Bnr.: 10

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.04.2025

Utskrift: 05.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
Rykene - 05.05.2025 Sted - Dato	 ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240425	

Selger 1 navn
Alex Holm

Gateadresse	
Gamle Risevei 133	

Poststed	Postnr
RYKENE	4821

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409240425

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: AH

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av hoveduttak og kobling på nytt, pluss ny varmtvannsbereder.

Arbeid utført av

VB Egil Bringsverd efft VVS AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktig kjeller. Det ble gravd opp rundt hus og lagt 5 cm xps plater og knotteplast rundt. Samt gravd ut 20 cm under gulv i kjeller og lagt pukk og 10 cm isolasjon og plast under.

- 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

Feieluke i 2. Etg må byttes og/eller fjernes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært skjevheter i gulv fra kjeller. Det er satt inn jernbjelke og nye bjelker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etter kontroll av el-tilsyn var det en del utbedringer i 2013-2014. Bl.a kursfortegnelse. Flow elektro har montert i kjeller Montering i garasje er gjort av ufaglært.

Arbeid utført av

Richard Andersen elektro AS og Flow Elektro Agder AS

Filer

[51517 - Varmekabler i 2 kjellerrom ca 6m2 .pdf](#)

[2Utvidelse av eksisterende anlegg.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[Kursfortegnelse.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el-anlegg i 2013-2014

Filer

[Rapportnr 929758, Kathrine Salomonsen.pdf](#)

[1Rapporter fra e-verket.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering av vegg mot garasje er fuktsikret med isodren plater 10cm x 2. Pussing av grunnmur. Lagt opp nye bjelker ved siden av de gamle i kjeller.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytting av kledning terrasse i front. 3 andre vegger er gjort av ufaglært.

Arbeid utført av

Marius Service

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foret ut med grunnmurspapp og utlekting, 5 cm isolasjon og gips plater i kjeller.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240425

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alex Holm	a1d0ff7e882967624611184a 86c954bc217b2b2b	14.02.2025 19:33:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

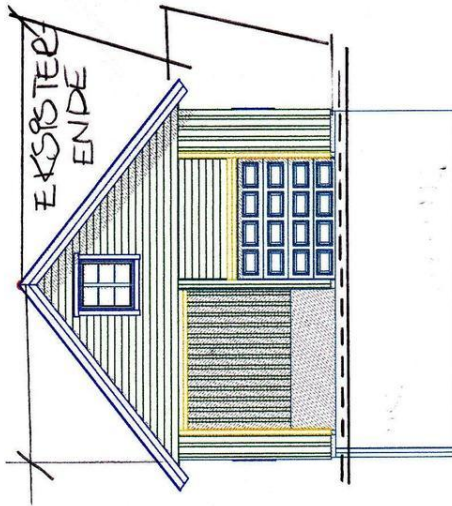
Document reference: 1409240425

- 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>



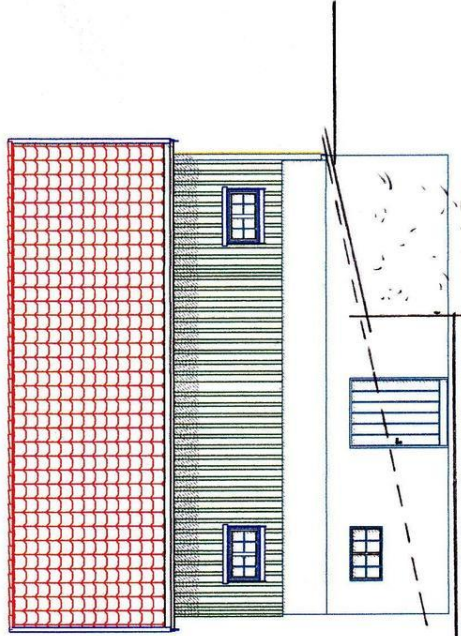
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
 — = planlagt terreng
 - - - - - = ordinært terreng



ØST

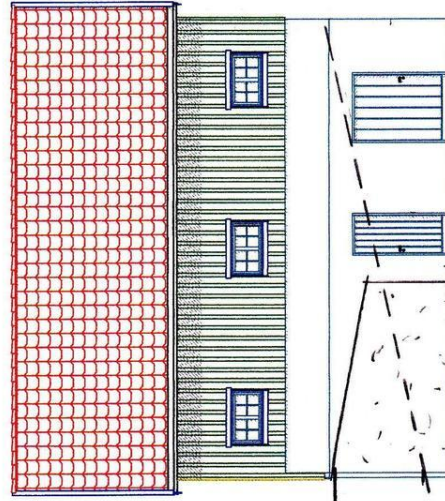
Fasade Plan



SØR



VEST



NØRD

TEGNET AV: meb
 DP: meb
 GODKJENT AV: meb
 DATO: 07.05.2013

TEGNINGS NR.: 75561504
 SKALA: 1:100
 TYPE 0-5, SPESIAL STAENDE 740 x 980 cm - 38°

Cathrine Salomonsen
 Fasade
 TYPE 0-5, SPESIAL STAENDE 740 x 980 cm - 38°

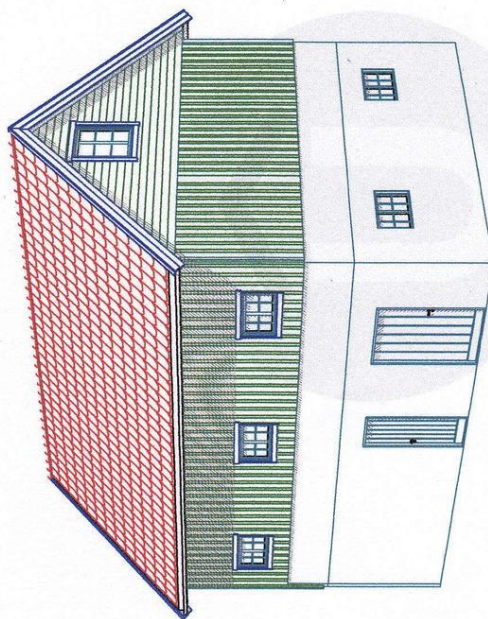
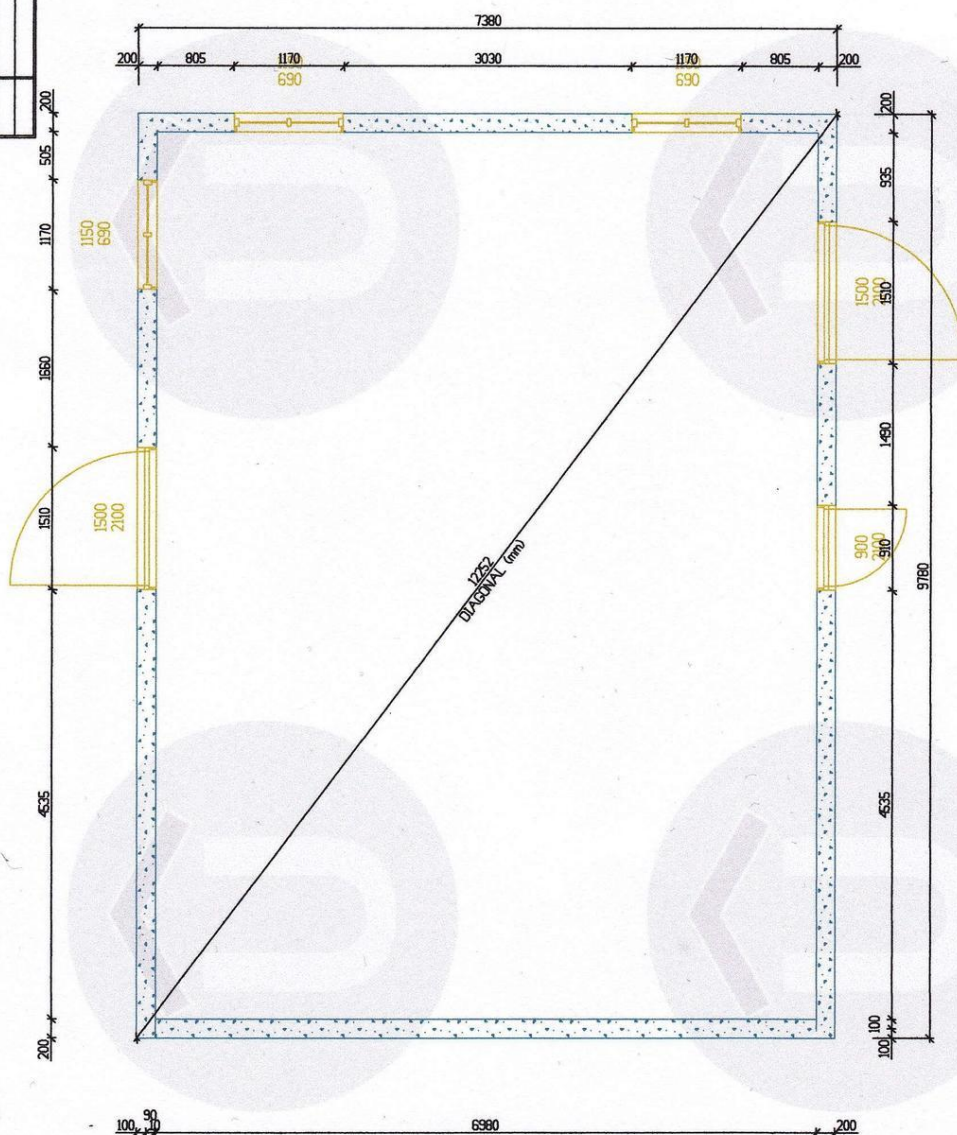
NS-EN-14250:2010
 Beregning av trekonstruksjoner med spikerplater
 1070-CPD-425
 UGLAND INDUSTRIER AS

NS-EN ISO 9001
 SERTIFISERT BEDRIFT

71: 37 25 75 00
 72: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 755630
 www.garasje.no

UGLAND INDUSTRIER



Perspektiv

E	+ Dører og vinduer i kjeller
D	Flyttet portene
C	- port og door, + vinduer
B	+ Kjeller

meb	05.08.2013
meb	29.07.2013
dp	05.07.2013
meb	25.06.2013

Cathrine Salomonsen

Plan Kieller

TYPE 0-5. SPESIAL STAENDE 740 x 980 cm - 38°

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDSTRØER AS IKKE MEDVIRKER I

CE

NS-EN-14250:2010

Bærende trekonstruktjoner med spikerplater

1070-CPD-425

UGLAND INDUSTRIER AS

 Bureau Veritas
Certification AS
NS-EN ISO 9001
CERTIFISERT REDUFT

TW: 37 25 75 00
 F: 37 25 75 01

UGLAND INDUSTRIE

www.garasier.no
TM.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 755630

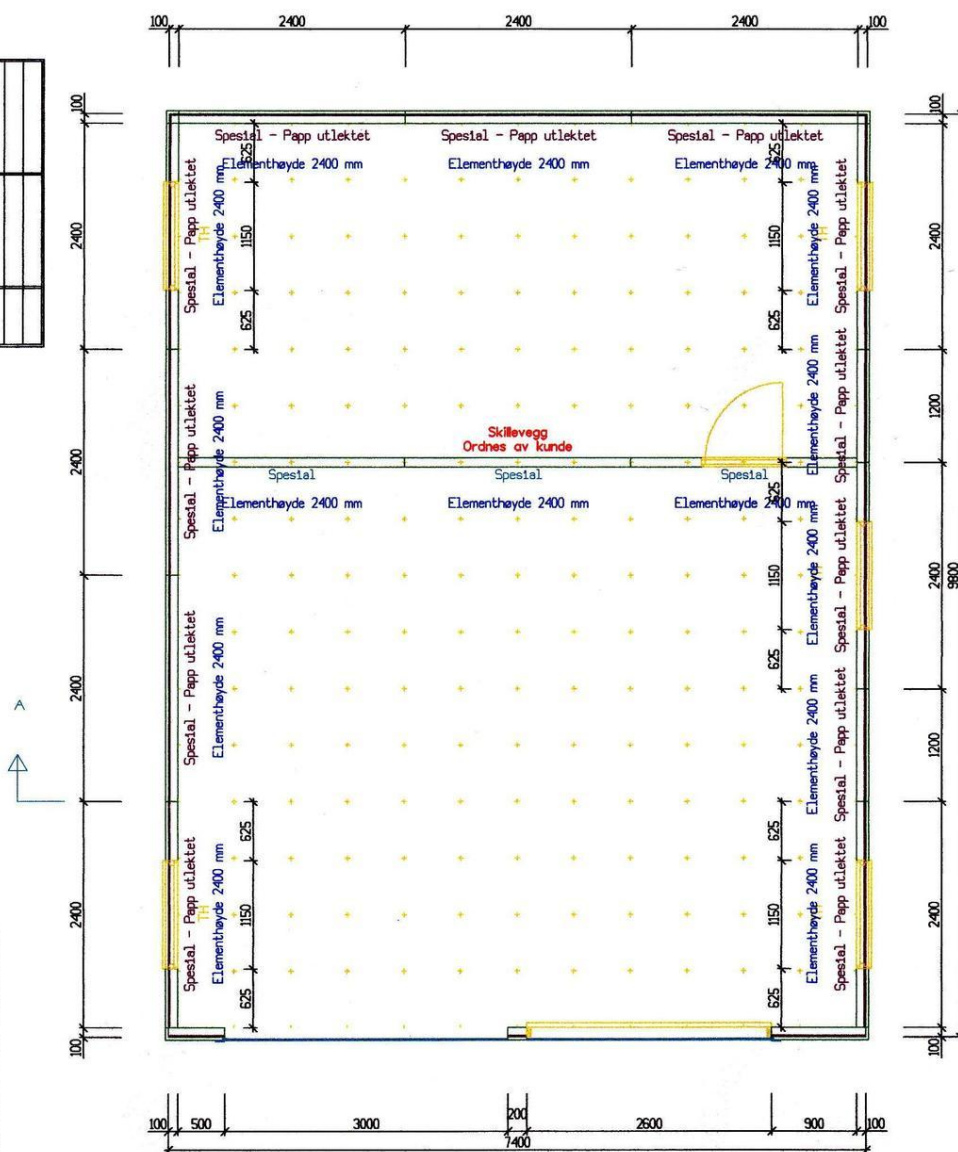


DATA DESIGN SYSTEM



**GRIMSTAD
GARASJENE®**

Prod.	Data	Sign.

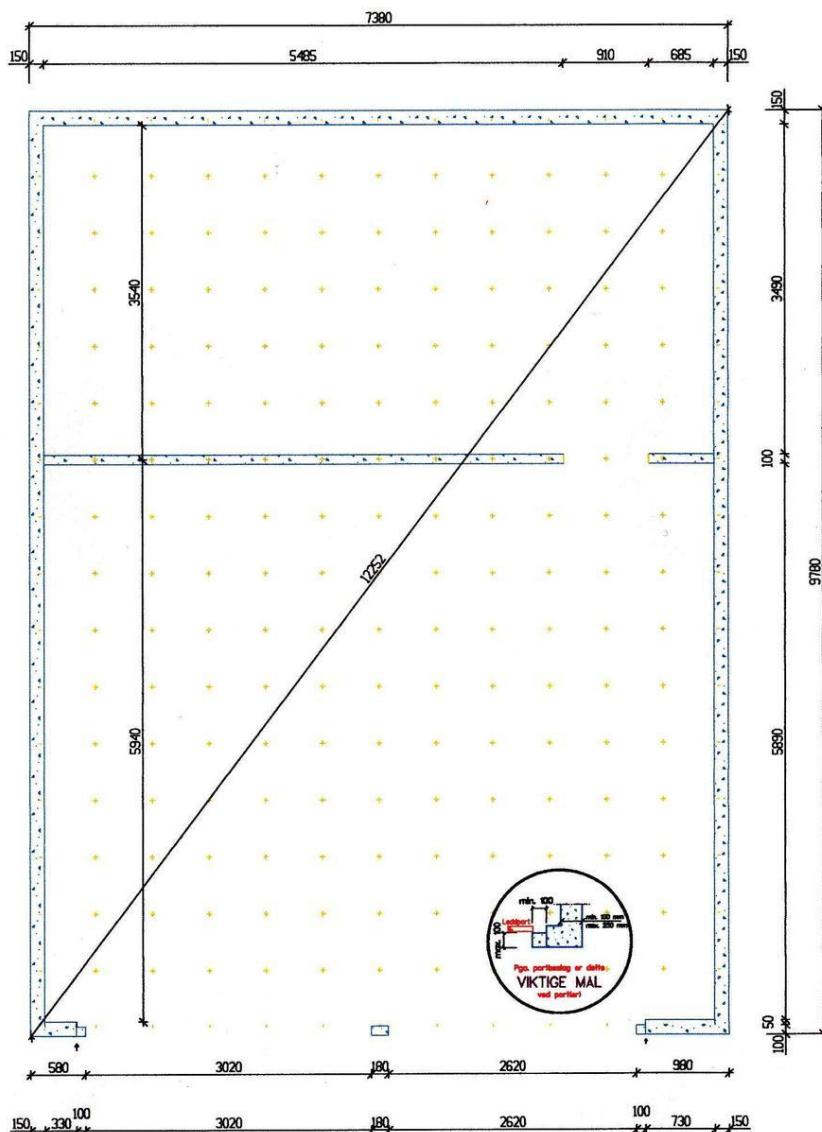


E	+ Dører og vinduer i kjeller
D	Flyttet portene
C	- port og door, + vinduer
B	+ Kieller

 UGLAND INDUSTRIER www.ugland.no Kunde Nr.: 755630	 NS-EN ISO 9001 CERTIFIED PRODUCT NS-EN-14250:2010 Beregnete tekniske data med spikerplater 1070-CPD-425 UGLAND INDUSTRIER AS	 CE NS-EN-14250:2010 Beregnete tekniske data med spikerplater 1070-CPD-425 UGLAND INDUSTRIER AS	A BETA 72,52 m² BETA 104,39 m² Gsr. Gsr.	E + Dører og vinduer i kjeller D Flyttet portene C – port og door, + vinduer B + Kjeller	Plan Elementer	meb meb dp meb meb	05.08.2013 29.07.2013 05.07.2013 25.06.2013
			 Cathrine Salomonsen Hovedplan TYPE 0-5, SPESIAL STAENDE 740 x 980 cm – 38° TEGningen MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS KJØR MEDVOKER I	TEGNET AV: meib SKALA: 1: 50 TEKNIKKEN NR.: 75561502 DATE: 07.05.2013			



Prod.	Dato	Sign.
	3-4-20	



- Ringmurs høyden må være 95 cm OVER ferdig gulv - Malt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grummur

- E + Dører og vinduer i kjeller
- D Flyttet portene
- C - port og dør, + vinduer
- B + Kjeller

Cathrine Salomonsen

Grummur

TYPE 0-5, SPESIAL STÅNDE 740 x 980 cm - 38°

TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS KKE MEDVERKER I

05.08.2013
29.07.2013
05.07.2013
25.06.2013

meb
meb
dp
meb

TEGNET AV:
meb

GODKJENT AV:
meb

DATE:
07.05.2013

SKALA: 1: 50

TEGNINGS NR.:

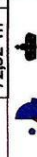
75561503

NS-EN-14250:2010

Bærende trekonstruksjoner med spikreplater

1070-CPD-425

UGLAND INDUSTRIER AS



NS-EN ISO 9001

SEKERTETISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS

Th: 37 25 75 00

Fax: 37 25 75 01

www.garasjene.no

Kunde Nr.: 755630

UGLAND INDUSTRIER

www.garasjene.no

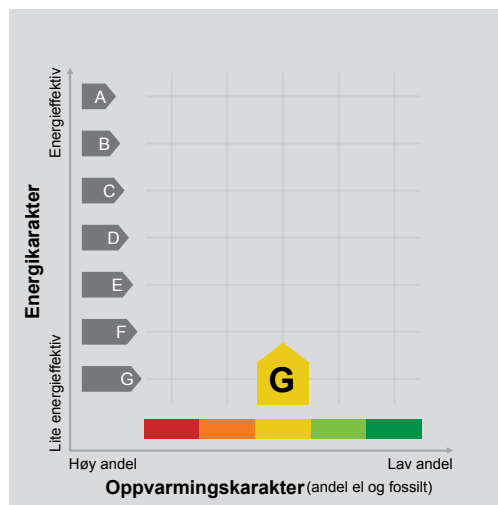
Kunde Nr.: 755630

UGLAND INDUSTRIER AS

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Risevei 133
Postnummer	4821
Sted	RYKENE
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166942837
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118213
Dato	11.05.2025



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

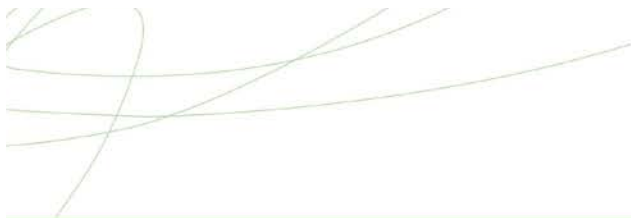
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 den 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: 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.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Gamle Risevei 133

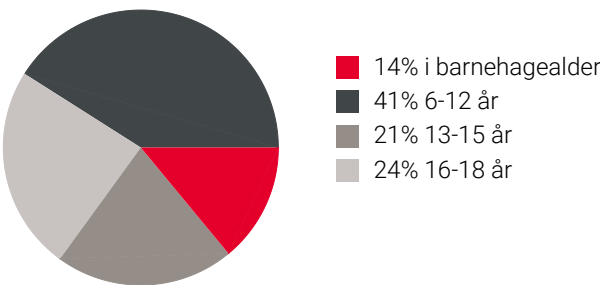
Offentlig transport

🚶 Løddesøl skole Linje 120, 146	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Rise stasjon Linje R50	4 min 🚆 2.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	47 min 🚆

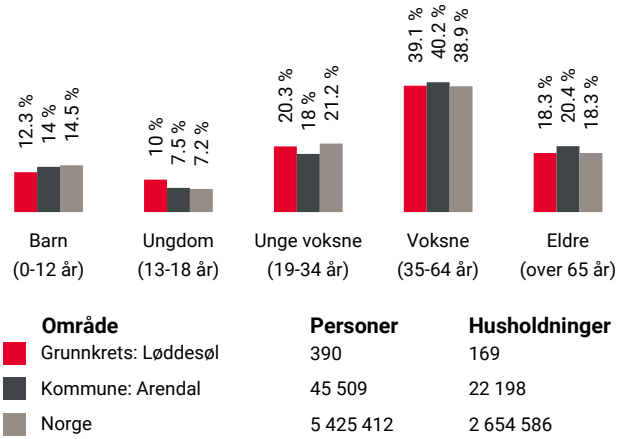
Skoler

Rykene oppvekstsenter (1-7 kl.) 168 elever, 10 klasser	7 min 🚶 5.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	11 min 🚶 8.4 km
Myra skole (1-7 kl.) 238 elever, 14 klasser	13 min 🚶 10.6 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	15 min 🚶 11.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	12 min 🚶 9.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Noas Park barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 🚶 5.4 km
Rykene barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 🚶 5.6 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 🚶 7.2 km

Dagligvare

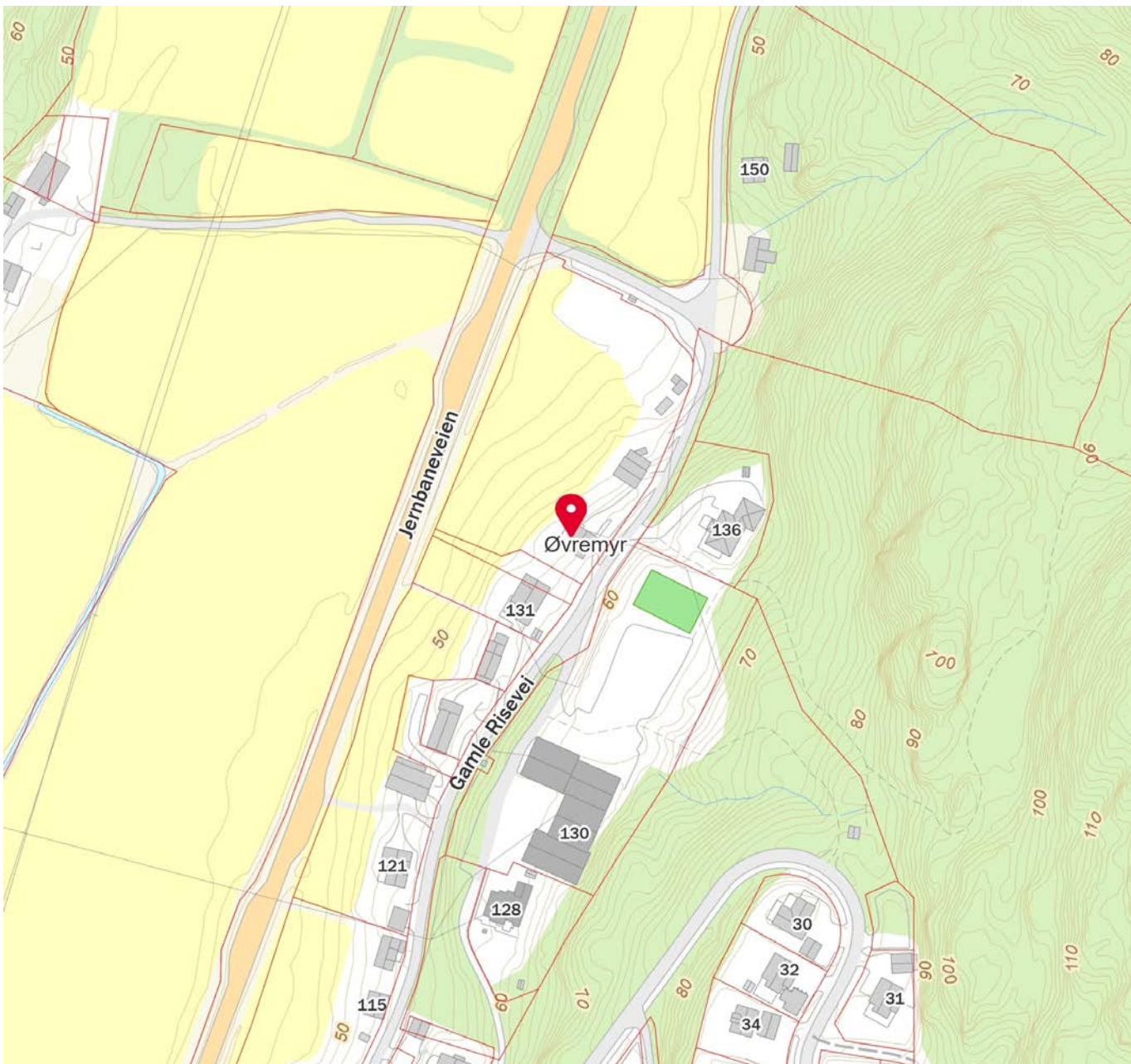
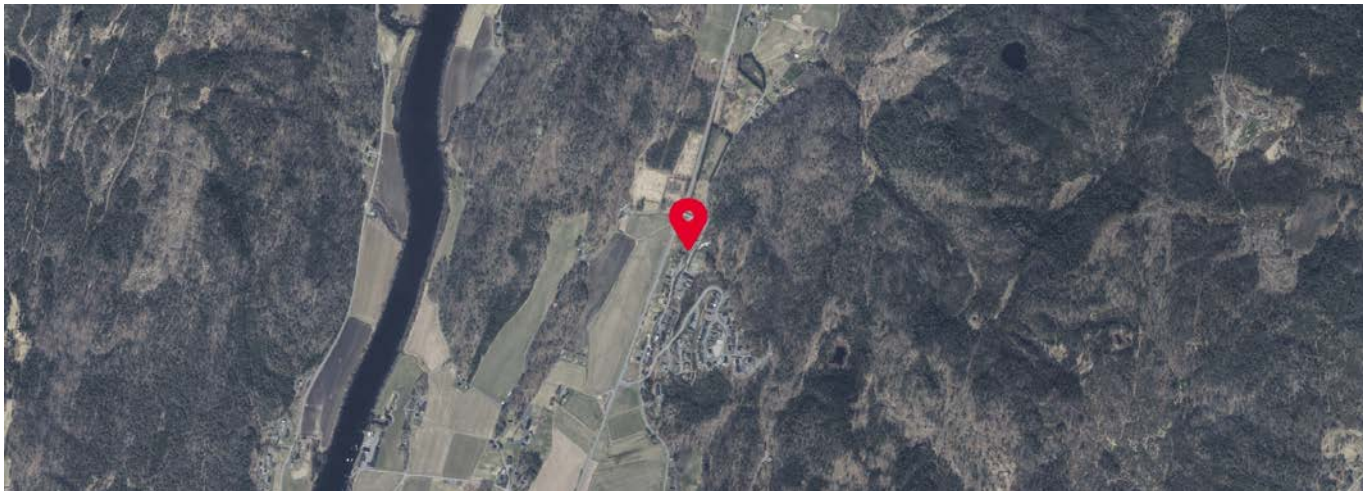
Joker Rykene Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.7 km
Spar Blakstad PostNord	8 min 🚶 6.6 km

Sport

🏀 Løddesøl skole Aktivitetshall, ballspill	0 km
🏈 Nævisdal fotballbane Fotball	19 min 🚶 1.4 km
🏊 NEXT Froland	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	11 min 🚶



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



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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 16.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	412	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Risevei 133, 4821 RYKENE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
Sum	4 589,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	3 372,25 kr
				Sum	4 817,83 kr	4 817,85 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

100

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK SEP. 4TH.

412/10

	IVARE MORTENSEN, LØDDESK	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	31. Nei	29/4-99	HET
2	Godkjent/klar for regning		19/4-99	HET
3	Regning sendt RS. 27/5-99	28/6-99		
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		19/4-99	HET
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring	dilkoblet		
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet fra 1.9.99		16.3.00	AR
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			
Tilkoblet juni 1999. Ref. HET 14.3.00				



00MW6

166942837 412/10 Fer

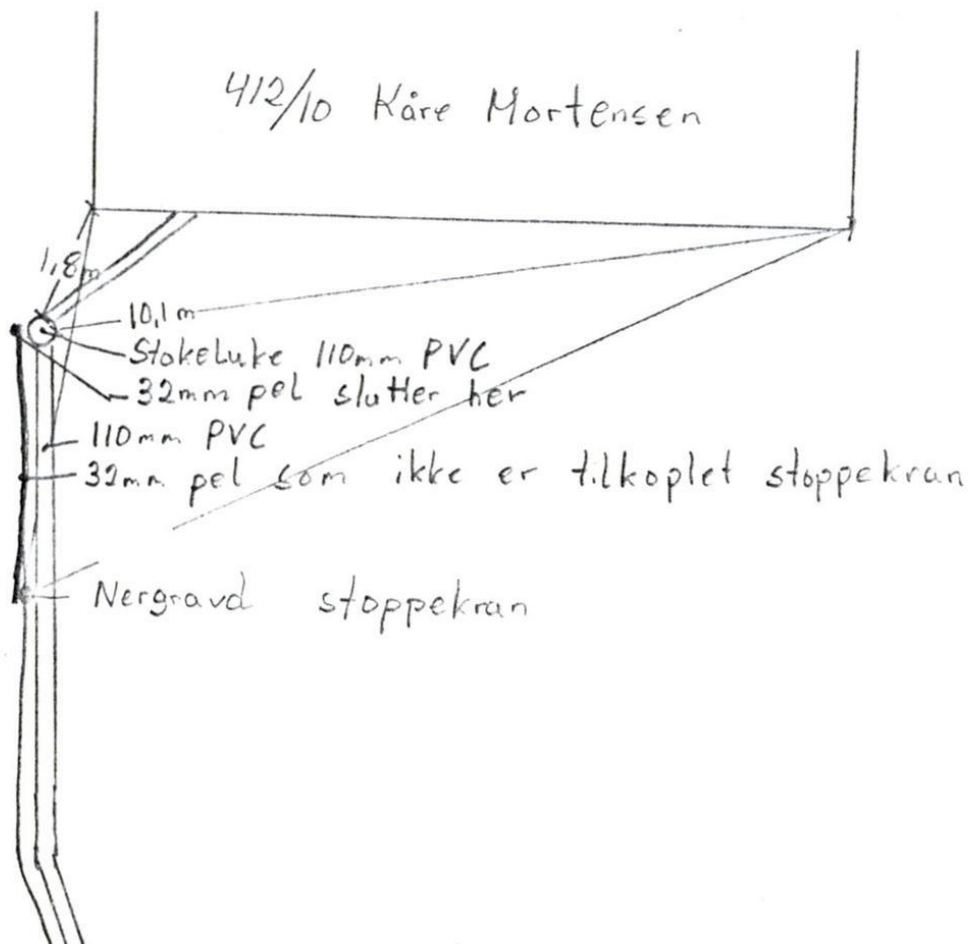
BRAVIA

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m v skal vises og målsettes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.

Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.





Kunde:	TH. BREDESEN EFTF. RØRLEGGERFIRMA	Orgnr:	994968513
--------	--------------------------------------	--------	-----------

Dato tilkoplet vann:	07.05.2013
Dato tilkoplet avløp:	
Dato ferdigstilt til slamanlegg:	
Dato utkopling:	
Tømmefirma:	
Dato lekkasje utbedret:	

This topographic map shows the Valley of Ferdağlıca Sanitarium. Key features include:

- Buildings:** Three orange rectangular buildings are labeled 31, 33, and 35. Building 33 has a green dot on it.
- Water Features:** A grey river flows through the valley. A green line labeled 'Game Ris' is also present.
- Infrastructure:** A road or path is labeled '160 PVC K' and '160 PVC K'.
- Survey Lines:** A green line is labeled '412/137'.
- Markers:** Various symbols are used, including black dots, blue crosses, and a red circle.
- Topography:** Contour lines indicate the elevation of the area.

Ordre: 70915



Eiendom: 4203-412/10

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

K42030004 Bygningstegninger

ARENDAL KOMMUNE, 19.12.2024 13:31:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke tegninger på våningshuset, kun på nytt uthus.

Vennlig hilsen Hilde, servicesenteret



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.:	412	Bnr.:	10	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Gamle Risevei 133, 4821 Rykene					Dato:	19.12.24 HT
Beregnet areal:	10667m ²						
Bygningstype:	Våningshus						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger. Kun på nytt uthus
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

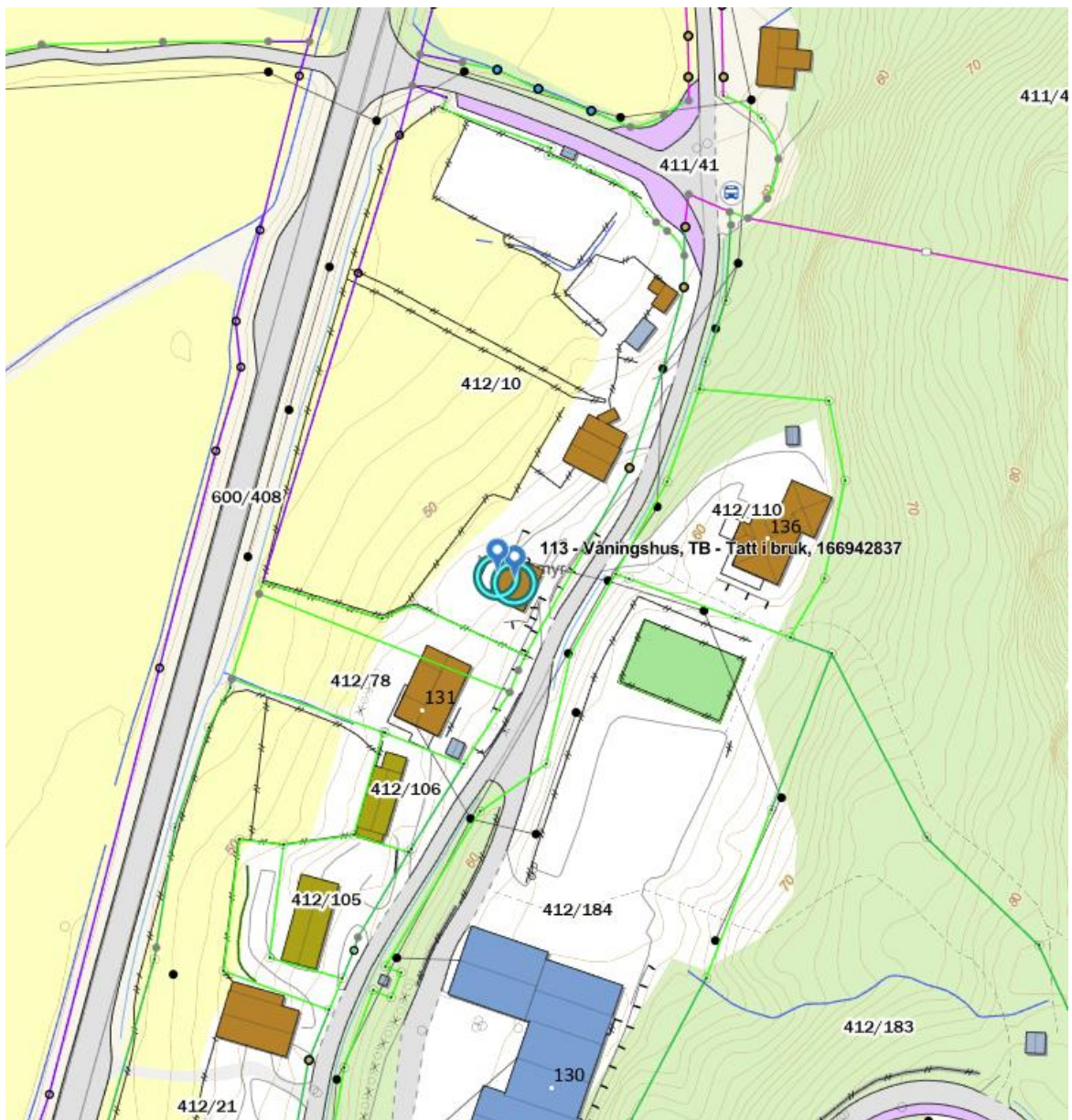
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 12 664,12
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 367,-

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

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

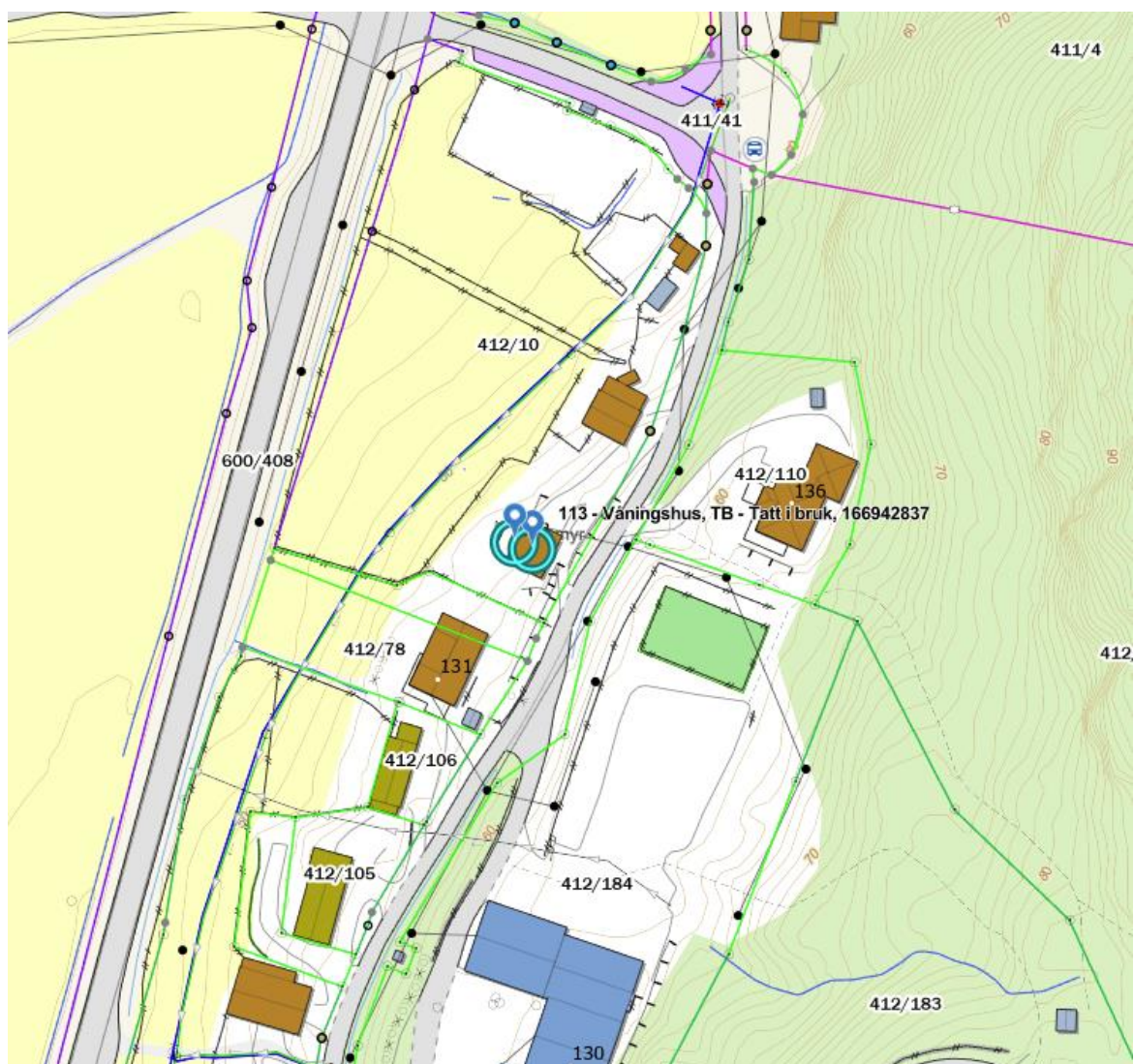
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	--	--

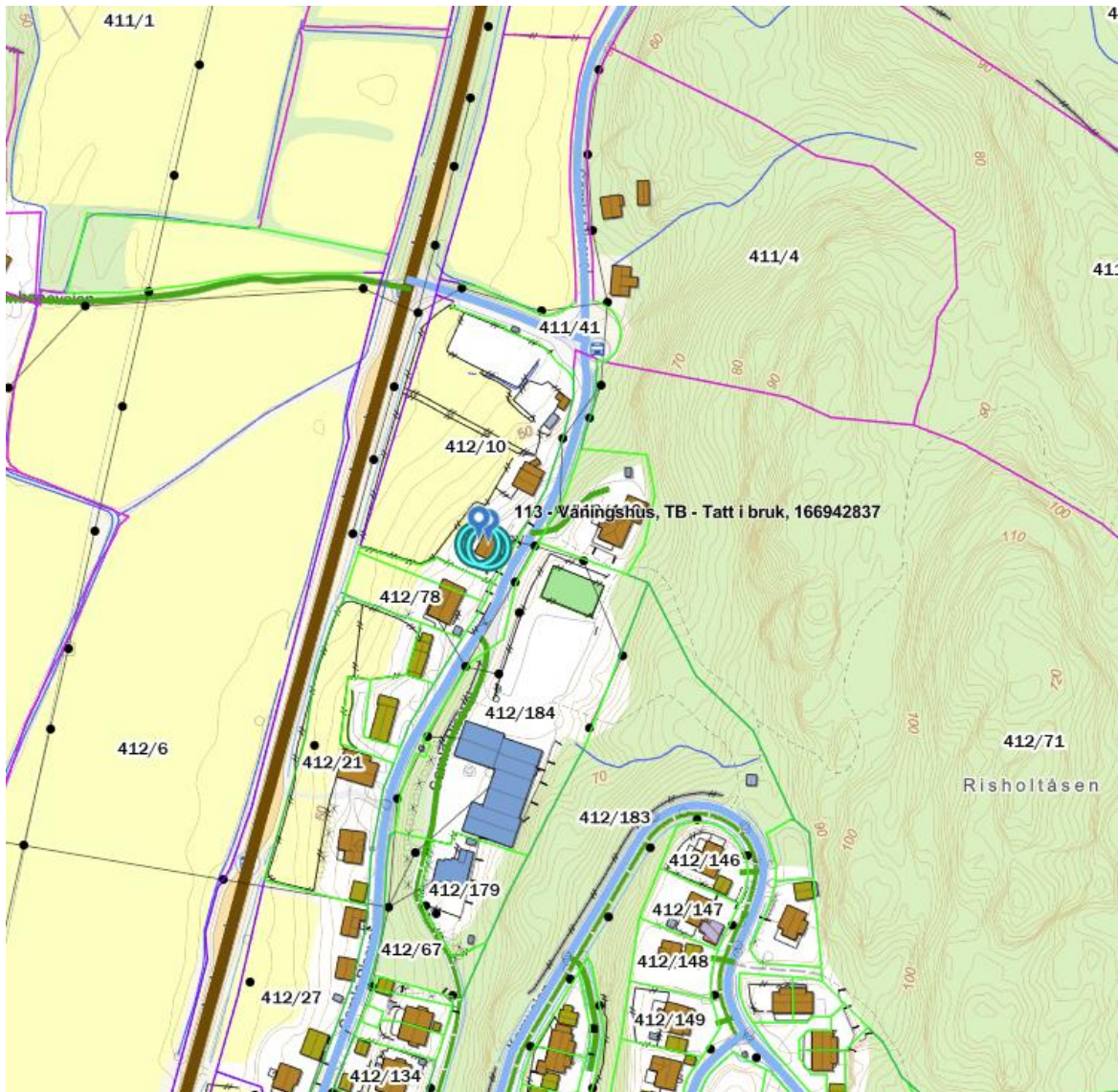
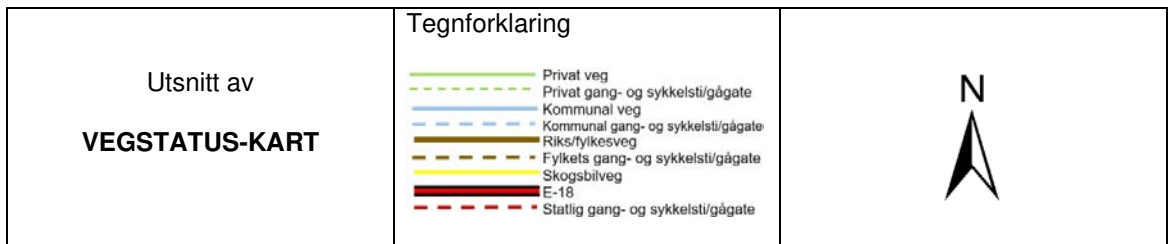


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde:	TH. BREDESEN EFTF. RØRLEGGERFIRMA	Orgnr:	994968513
--------	--------------------------------------	--------	-----------

Ferdigmelding

Dato innstallert:	14.11.2013
Målerstand ved innstallasjon:	0
Plassering:	Kjeller
Tekst / kommentar:	

Ordre: 70915



Eiendom: 4203-412/10

Gamle Risevei 133

4821 Rykene

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL KOMMUNE, 19.12.2024 13:31:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv.

Hilsen Hilde, servicesenteret



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

412

Bruksnummer:

10

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.12.2024 kl. 10:54

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORHEIM
Etableringsdato:	11.01.1871
Skyld:	0,27
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 412 / 10	10 667 m2

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	GAMLE RISEVEI 133
	4821 RYKENE
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6479296	478178		7 504,1 m2
2	Teig	Nei	6479381	478053		3 162,9 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				Matrikkelføring	
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Signatur	Dato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status			
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 412/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 412/10		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	16.06.2014				0906ano 19.06.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/4776	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 412/10	-258	
		Mottaker	0906 - 411/41	258,1	
		Berørt	0906 - 412/151	0	
		Berørt	0906 - 600/408	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	27.11.2012	Tinglyst	27.11.2012	0906ano 23.11.2012	
Sammenslåing	2011/9568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 412/138	-705,3	
		Avgiver	0906 - 412/139	-855,7	
		Mottaker	0906 - 412/10	1 561	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.12.2011	Tinglyst	14.12.2011	0906ano 06.12.2011	
Oppmålingsforretning	2011/9568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 412/10	-855,7	
		Mottaker	0906 - 412/139	855,7	
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 412/138	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.12.2011	Tinglyst	14.12.2011	0906ano 06.12.2011	
Oppmålingsforretning	2011/9568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 412/10	-705,3	
		Mottaker	0906 - 412/138	705,3	
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 412/137	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	30.05.2011 2010/18660	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	18.06.2011 Matrikkelenhet 0906 - 412/10 0906 - 412/137 0906 - Mnr mangler 0906 - 412/78 0906 - 600/408	0906ano 09.06.2011 Arealendring -412,9 412,9 0 0 0
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 920 - 12/10/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 412/10 0920 - 12/10	smatmynd
Skylddeling Skylddeling	23.08.1965 P6/3	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0920 - 12/10 0920 - 12/78	Arealendring -1 200 1 200
Skylddeling Skylddeling	16.04.1918	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0920 - 12/10 0920 - 12/30	Arealendring 0 0
Skylddeling Skylddeling	11.01.1871	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0920 - 12/7 0920 - 12/10	Arealendring 0 0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	16.06.2014				0906ano	16.06.2014
	2014/4776					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 411/4	0		
		Berørt	0906 - 411/41	0		
		Berørt	0906 - 412/10	0		
		Berørt	0906 - 412/71	0		
		Berørt	0906 - 412/151	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Oppmålingsforretning	25.01.2012 2012/239	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	0906ano 25.01.2012
		Mottaker	0906 - 412/151		11 789,1	
		Berørt	0906 - Mnr mangler		0	
		Berørt	0906 - 412/30		0	
		Berørt	0906 - 412/138		0	
		Berørt	0906 - 412/139		0	
		Berørt	0906 - 411/4		0	
		Berørt	0906 - 411/41		0	
		Berørt	0906 - 412/1		0	
		Berørt	0906 - 412/2		0	
		Berørt	0906 - 412/6		0	
		Berørt	0906 - 412/9		0	
		Berørt	0906 - 412/10		0	
		Berørt	0906 - 412/13		0	
		Berørt	0906 - 412/14		0	
		Berørt	0906 - 412/16		0	
		Berørt	0906 - 412/21		0	
		Berørt	0906 - 412/22		0	
		Berørt	0906 - 412/27		0	
		Berørt	0906 - 412/29		0	
		Berørt	0906 - 412/35		0	
		Berørt	0906 - 412/37		0	
		Berørt	0906 - 412/38		0	
		Berørt	0906 - 412/39		0	
		Berørt	0906 - 412/50		0	
		Berørt	0906 - 412/53		0	
		Berørt	0906 - 412/62		0	
		Berørt	0906 - 412/67		0	
		Berørt	0906 - 412/69		0	
		Berørt	0906 - 412/70		0	
		Berørt	0906 - 412/71		0	
		Berørt	0906 - 412/78		0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkeløp
Matrikkeløp dato

Rolle	Matrikkeløp	Arealendring
Berørt	0906 - 412/97	0
Berørt	0906 - 412/105	0
Berørt	0906 - 412/106	0
Berørt	0906 - 412/112	0
Berørt	0906 - 412/123	0
Berørt	0906 - 412/124	0
Berørt	0906 - 412/125	0
Berørt	0906 - 412/126	0
Berørt	0906 - 412/130	0
Berørt	0906 - 412/133	0
Berørt	0906 - 412/134	0
Berørt	0906 - 412/135	0
Berørt	0906 - 412/135/0/1	0
Berørt	0906 - 412/135/0/2	0
Berørt	0906 - 412/137	0
Berørt	0906 - 601/172	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Oppmålingsforretning	25.01.2012				0906ano	25.01.2012
	2012/239	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Mottaker	0906 - 411/41	11 410,9		
		Berørt	0906 - Mnr mangler		0	
		Berørt	0906 - 410/41		0	
		Berørt	0906 - 410/107		0	
		Berørt	0906 - 410/132		0	
		Berørt	0906 - 411/1		0	
		Berørt	0906 - 411/2		0	
		Berørt	0906 - 411/3		0	
		Berørt	0906 - 411/4		0	
		Berørt	0906 - 411/5		0	
		Berørt	0906 - 411/7		0	
		Berørt	0906 - 411/8		0	
		Berørt	0906 - 411/11		0	
		Berørt	0906 - 411/13		0	
		Berørt	0906 - 411/14		0	
		Berørt	0906 - 411/18		0	
		Berørt	0906 - 411/20		0	
		Berørt	0906 - 411/22		0	
		Berørt	0906 - 411/23		0	
		Berørt	0906 - 411/24		0	
		Berørt	0906 - 411/25		0	
		Berørt	0906 - 411/28		0	
		Berørt	0906 - 411/34		0	
		Berørt	0906 - 411/35		0	
		Berørt	0906 - 411/36		0	
		Berørt	0906 - 411/37		0	
		Berørt	0906 - 411/40		0	
		Berørt	0906 - 412/10		0	
		Berørt	0906 - 412/71		0	
		Berørt	0906 - 600/408		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring	
				Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.12.2011 2011/9568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906ano 13.12.2011
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 412/10	0	
		Berørt	0906 - 600/408	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	05.12.2011 2011/9568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906ano 06.12.2011
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 412/30	0	
		Berørt	0906 - 411/1	0	
		Berørt	0906 - 411/4	0	
		Berørt	0906 - 412/10	0	
		Berørt	0906 - 412/21	0	
		Berørt	0906 - 412/137	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	30.05.2011 2010/18660	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906ano 09.06.2011
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 412/10	0	
		Berørt	0906 - 412/78	0	
		Berørt	0906 - 600/408	0	

Adresser				Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Kretser
Vegadresse	Gamle Risevei	48842	133	Øst
			EUREF89 UTM Sone 32	Grunnkrets: 4304 Løddesøl
			6479250	Stemmekrets: 7 Rykene
				Kirkesokn: 05070601 Øyestad
				Postnr.område: 4821 RYKENE
				Tettsted:

Byggningsnr: 166 942 837

166 942 837

Løpenr:

Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479249 Øst: 478187

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Våningshus

Næringsgruppe: Bolig

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

18.12.2024 10:54

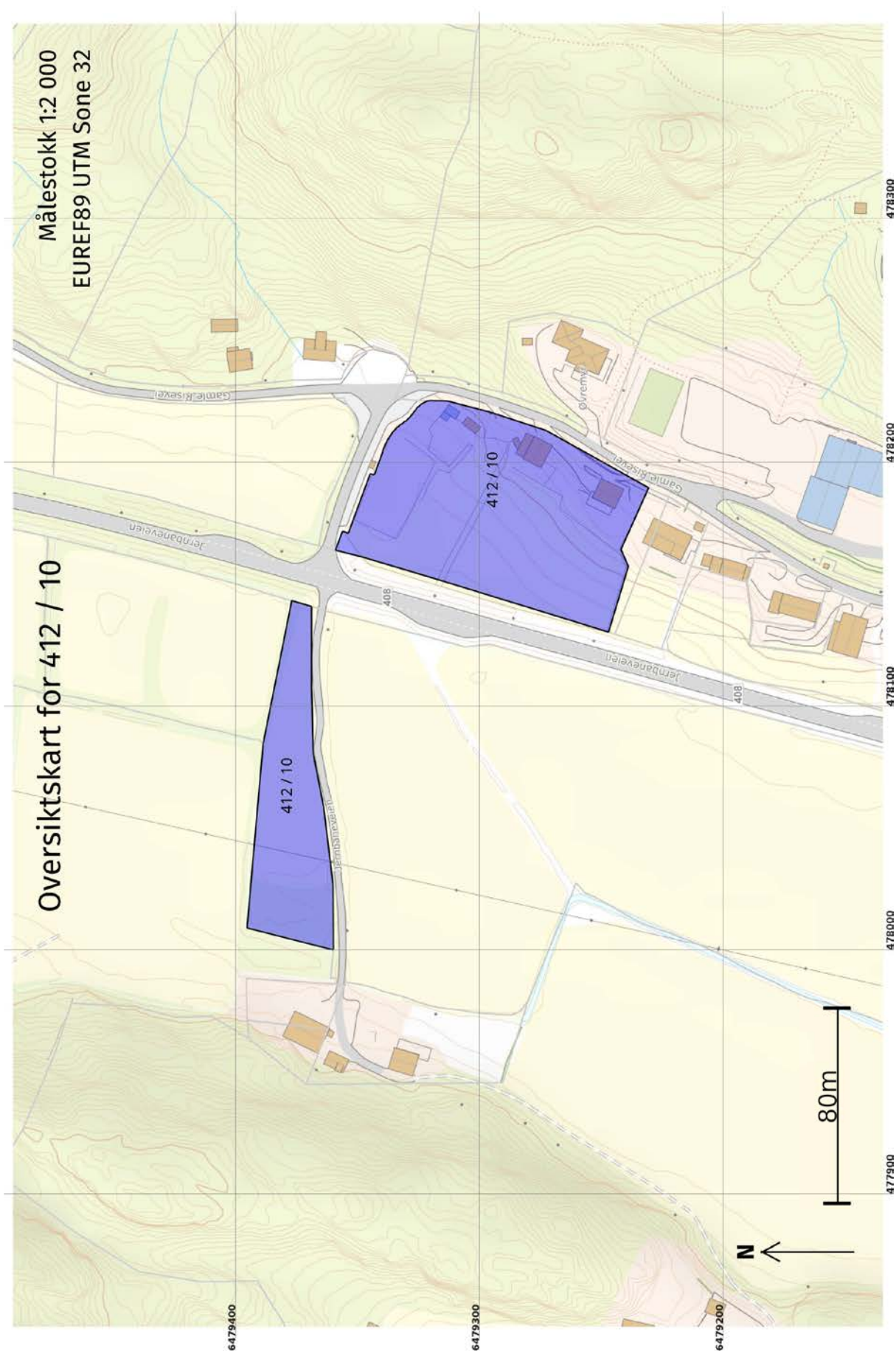
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
K01	0	57	0	57	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
48842 Gamle Risevei 133		H0101			Bolig		150		0	0	412/10
Bygningsnr:		300 422 940			Bebygd areal:		73		Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		170		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 20.02.2014
		Nord: 6479277 Øst: 478205			Bruksareal totalt:		170		Avløp:		Tatt i bruk: 13.03.2020
Bygningsendingskode:					Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:		Hus for dyr/landbr.lager/silo			Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Jordbruk, skogbruk og fiske			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	0	35	35	0	0	0	0	0		
H01	0	0	69	69	0	0	0	0	0		
U01	0	0	66	66	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0		0	0	412/10
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet			Adresse					
Tiltakshaver	081086	HOLM ALEX				GAMLE RISEVEI 133					
						4821 RYKENE					
Tiltakshaver	200586	SALOMONSEN CATHRINE				Postveien 17					
						4824 BJORBEKK					

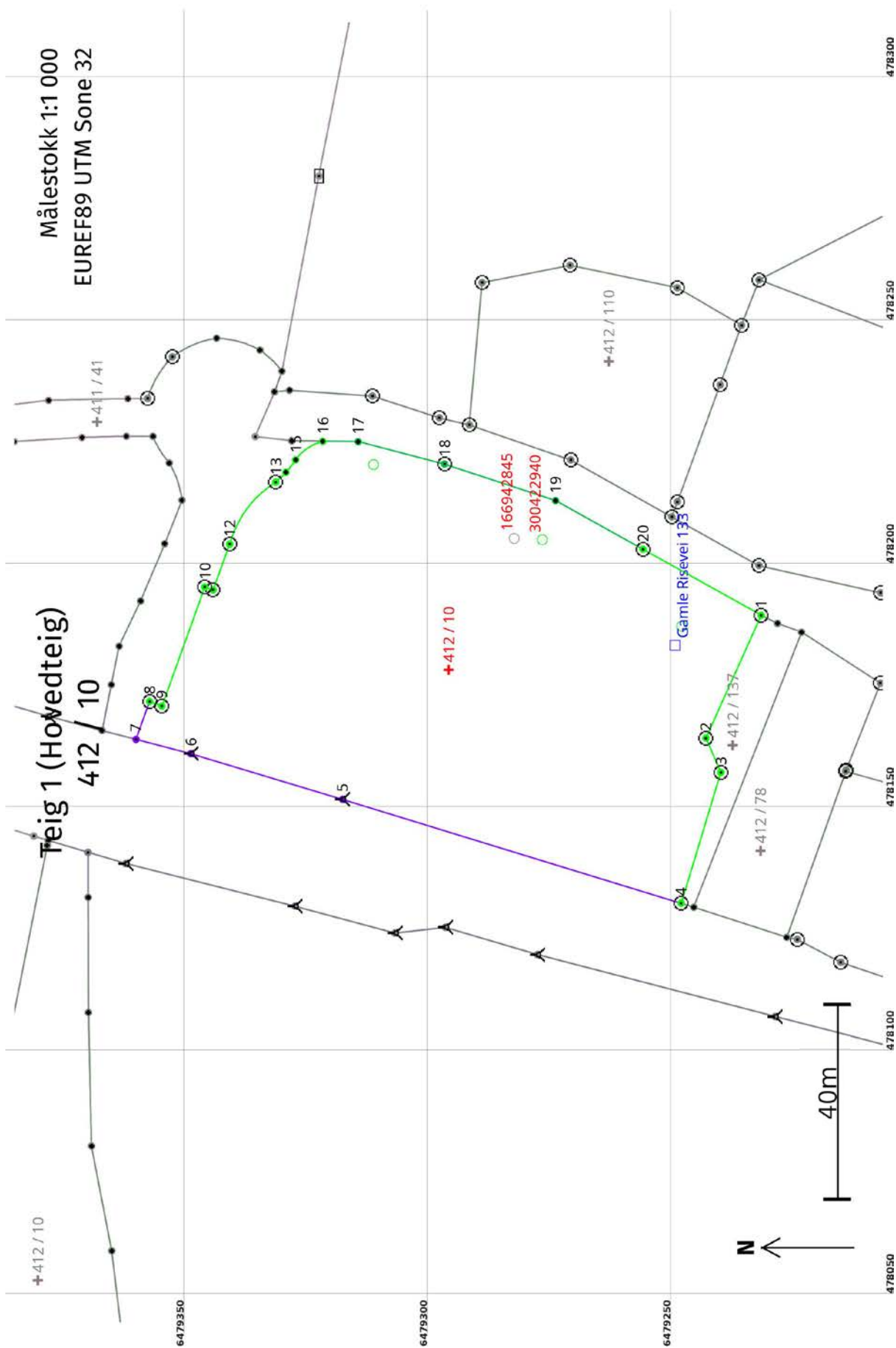
Bygningsnr:	300 797 854	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479312 Øst: 478220	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Boligbrakker	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje	Antall boenheter	BRA annet	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	13	0	13	13	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0	0	412/10

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten	
Bygningsnr:	166 942 845
Løpenr:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
	Nord: 6479283 Øst: 478205
Bygningsendringerkode:	
Bygningstype:	Annen landbruksbygning
Næringsgruppe:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent
Energikilder:	
Oppvarming:	

Bruksenheter		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	412/10





Areal og koordinater

Areal: 7 504,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Nord: 6479296 Øst: 478178

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479232,29	478189,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479243,64	478163,99	27,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
3	6479240,56	478156,95	7,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	6479248,72	478130,08	28,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	6479318,22	478151,41	72,70	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6479349,37	478160,78	32,53	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479360,62	478163,72	11,63	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6479357,83	478171,49	8,26	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
9	6479355,32	478170,54	2,68	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6479346,51	478194,98	25,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6479344,81	478194,40	1,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6479341,39	478203,79	9,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	22,00
13	6479331,94	478216,52	16,22	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-22,00
			2,92				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479329,84	478218,54			3,23	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-22,00
15	6479327,86	478221,09				Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,00
16	6479322,29	478224,91			6,89	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	6479315,01	478224,83			7,28	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
18	6479297,30	478220,25			18,29	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
19	6479274,51	478212,74			24,00	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
20	6479256,57	478202,76			20,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
					27,81				

Areal og koordinater

Areal: 3 162,9 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479381 Øst: 478053

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479361,45	477999,92	Jord 36,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479396,90	478008,84	Jord 76,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479390,26	478084,63	Jord 58,42	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6479378,85	478141,93	Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6479378,64	478142,98	1,07	Umerket	99 Ukjent	36	
6	6479370,46	478140,53	8,54	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479370,45	478131,27	9,26	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6479370,40	478107,65	23,62	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6479369,75	478080,25	27,41	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6479365,60	478058,74	21,91	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6479361,73	478026,71	32,26	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,79	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Arendal kommune
Arealplanstatus

Gnr.:	412	Bnr.:	10	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Gamle Risesvei 133					Dato:	18.12.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)
Kp hensynssone 510; hensyn landbruk

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid:	☒	NEI	☐	JA
----------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

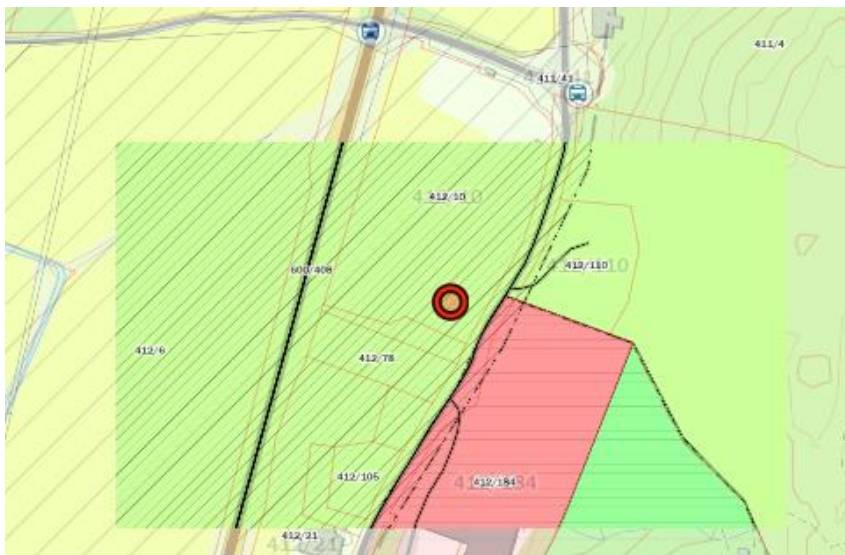
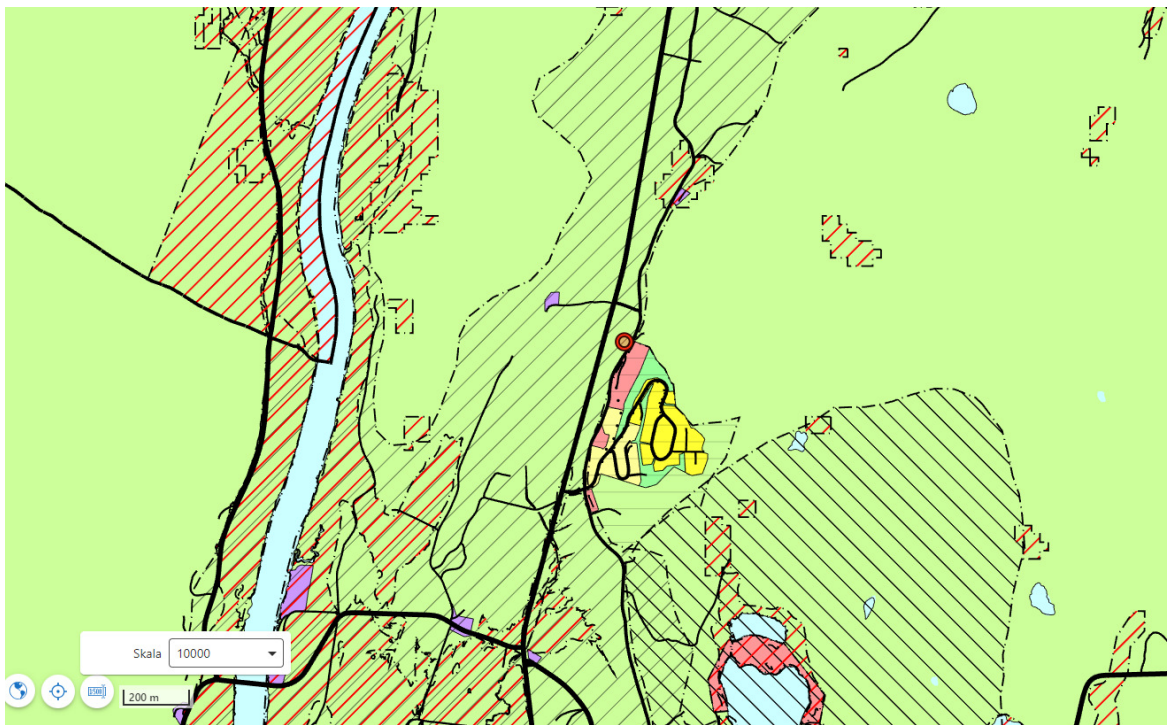


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	--

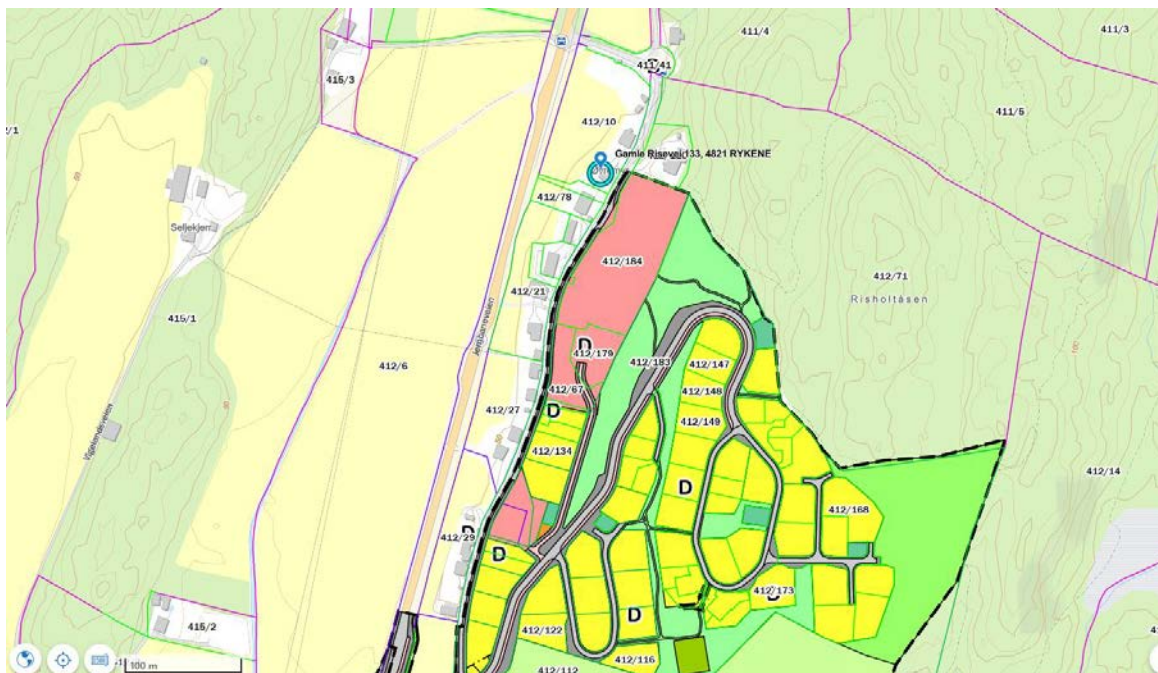


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Risevei 133
4821 RYKENE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand**Telefon:** 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre