



aktiv.

Hisøysvingen 7, 4817 HIS

Hisøy - Romslig familiebolig på stor, skjermet og solrik tomt - Garasje



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-

Omkostn.: Kr 83 740,-

Total ink omk.: Kr 3 383 740,-

Selger: Camilla Muller

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1971

BRA-i/BRA Total 176/207 kvm

Tomtstr.: 1356.9 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 568

Oppdragsnr.: 1409240360

Hisøy - Romslig familiebolig på stor, skjermet og solrik tomt - Garasje

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Hisøy i et etablert og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, og med kort gangavstand til det meste! Hisøysvingen er det som tidligere ble kalt Skibberhei før gatenavnene ble endret. Eiendommen har en skjermet, vestvendt og solrik hage med gode solforhold og dels grensende mot friareal.

Innholdsrik og praktisk enebolig i attraktivt område, på en skjermet og solrik tomt. Bolig over 2 etasjer med normalt god standard, dels oppgradert og dels med standard fra byggeår, fortrinnsvis i underetasjen.

Innhold:

1. etasje: Vindfang, hall, kjeller med gang, vaskerom og 2 boder. KJellerstue, kontor, bod/verksted.

Utvendig bod.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, wc-rom. Stue med spisesetue og utgang hage, kjøkken.

Garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	74
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Ganger, stue, hobbyrom, verksted, vaskerom, 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 95 m² Gang, wc, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1356.9 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig eiet tomt med hage med plen rundt bebyggelsen, noe trapper, murer, bed og skiferbelagt samt skjermet terrasse mot vest og grenser mot friareal. Forøvrig naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Hisøy i et etablert og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, og med kort gangavstand til det meste! Hisøysvingen er det som tidligere ble kalt Skibberhei før gatenavnene ble endret. Eiendommen har en skjermet, vestvendt og solrik hage med gode solforhold og dels grensende mot friareal.

Her kommer kort gangavstand til bussforbindelse eller ned til Strømbrua via Bakken eller opp mot dagligvarebutikken Joker, hvor det også er en bilfri skogsvei ned mot Hisøy barne- og ungdomsskole. Her er det kunstgressbane, ballbinge, idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Nær flere dagligvarebutikker. Flotte turområder både langs svaberg og i skog, og med et bredt utvalg av skogsløyper i kort gangavstand fra eiendommen. Kort avstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Ute ved Kirkeveien, som er i kort gangavstand, er det busstopp med jevnlig anløp til og fra Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Hisøy kirke kjør oppover mot Kirkeveien. Rett frem i første rundkjøring. Ta deretter inn til venstre mot Myra i bunnen av bakken. Eiendommen ligger på venstre hånd etter garasjene på høyre side, før avkjørsel mot Lystheia.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig og frittliggende garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Nær Hisøy barne- og ungdomsskole.
Flere barnehager i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse fra Kirkeveien og busstopp rundt 100 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig oppført på 70 tallet på ukjent byggegrunn med grunnmur av betong. Yttervegger i isolert bindingsverk med dels stående og liggende kledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass og noen med koblet glass. Tak av typen saltak, tekket med stålplater, omtekket i 2018/19. Garasje, antatt oppført 1981 på mur av betong og Leca. Yttervegger i tre med stående og liggende kledning. Tak av typen saltak, tekket med stålplater. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS for

ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har ikke bebodd eiendommen (dødsbo) og har begrenset kjennskap til denne.
- Bad er oppusset 2022/2023 ved egeninnsats / dugnad.
- Diverse malerarbeid og gulvlegging utført som egeninnsats.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, kjeller med gang, vaskerom og 2 boder. KJellerstue, kontor, bod/verksted.

Utvendig bod.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad, wc-rom. Stue med spisesetue og utgang hage, kjøkken.

Frittliggende garasje.

Standard

Innholdsrik og praktisk enebolig i attraktivt område, på en skjermet og solrik tomt. Bolig over 2 etasjer med normalt god standard, dels oppgradert og dels med standard fra byggeår, fortrinnsvis i underetasjen.

Hovedetasjen har alle funksjoner på én flate med 3 soverom, bad, separat wc, stue, spisestue og kjøkken. Det er parkett på gulv i stue og spisestue. Forøvrig i hovedsak laminatgulv. Stuen er 2-delt og praktisk med god plass til spisestue og utgang usjenert terrasse og hage.

Kjøkkenet har innredning i beiset, profilert utførelse med opplegg for oppvaskmaskin og fliser over kjøkkenbenk.

Soveromsavdelingen har gang, 3 soverom, et romslig bad og adskilt toalettrom.

Badet er oppusset senere år og har fliser på gulv, plater på vegg, dusjkabinett og servantinnredning. Toalettrom har servant.

Underetasjen har et romslig inngangsparti med vindfang og hall, flere rom egnet til kontor- og hobbyformål samt praktisk innredet med flere bodrom. Innvendige overflater har i hovedsak fliser, parkett eller belegg på gulv med unntak av kontor og kjellerstue som har tepper. Vegger og tak har panel eller malte flater.

Vaskerommet har utslagsvask.

Det er garderober på flere soverom samt diverse fastmontert hyller og innredning bod- og hobbyrom.

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:

- Terrenget er flatt rundt bolig. Mangler fall ut i fra mur.
- Mer enn halve levetiden på vann- og avløpsrør er passert.
- Ingen fuktsikring på murens tilbakefylte sider. Drenering trenger utbedring for å oppnå tørr underetasje.
- Behov for oppgradering på en del vinduer.
- Tak mangler snøfangere.
- Mangler beslag i bunn av terrassedør side vest.
- Oppforede gulv og vegger i rom under terreng er risikokonstruksjon.
- Mangler dokumentasjon på membran.
- Vaskerom i underetasjen er modent for oppgradering.
- Toalettrom mangler mekanisk utlufting.
- Høydeavvik i etasjeskiller og gulv på grunn fra 13 - 22 mm.
- Trapp mangler håndløper og barnesikring.
- Pipe må sjekkes nærmere av feier (pga alder).
- Radonmåling er ikke utført.
- Mer enn halve levetiden på rør er passert.
- VVS bereder av eldre årgang.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen forhold.

Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 23.09.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Diverse malerarbeid, nye gulv og oppussing av bad. Utført som egeninnsats/dugnad.

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen tomt samt frittliggende garasje.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

0744531

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på hovedbad. Vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 9 784

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har innstaller vannmåler og vannavgift avregnes mot faktisk forbruk (betales akonto via kommunale avgifter).

Eiendomsskatt

Kr 4 422

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 741 686

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 818 407

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm

Forsikring

Tv/internett.

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 305, bruksnummer 568 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/568:

18.09.1970 - Dokumentnr: 4665 - Bestemmelse om gjerde

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

18.07.1979 - Dokumentnr: 6070 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

04.06.1970 - Dokumentnr: 2533 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 297240 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:568

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

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 tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Lystheia, Hisøy, vedtatt i kraft 18.03.1996. Formål: Boligbebyggelse m.v. Eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan.

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Salgsoppdrag

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 740 (Omkostninger totalt)
98 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 398 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 401 640 (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 83 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerprovisjon: 1,7%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Grunnpakke: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 4.750,-
Grunnbok og søk eiendomsregister: kr. 3.489,-

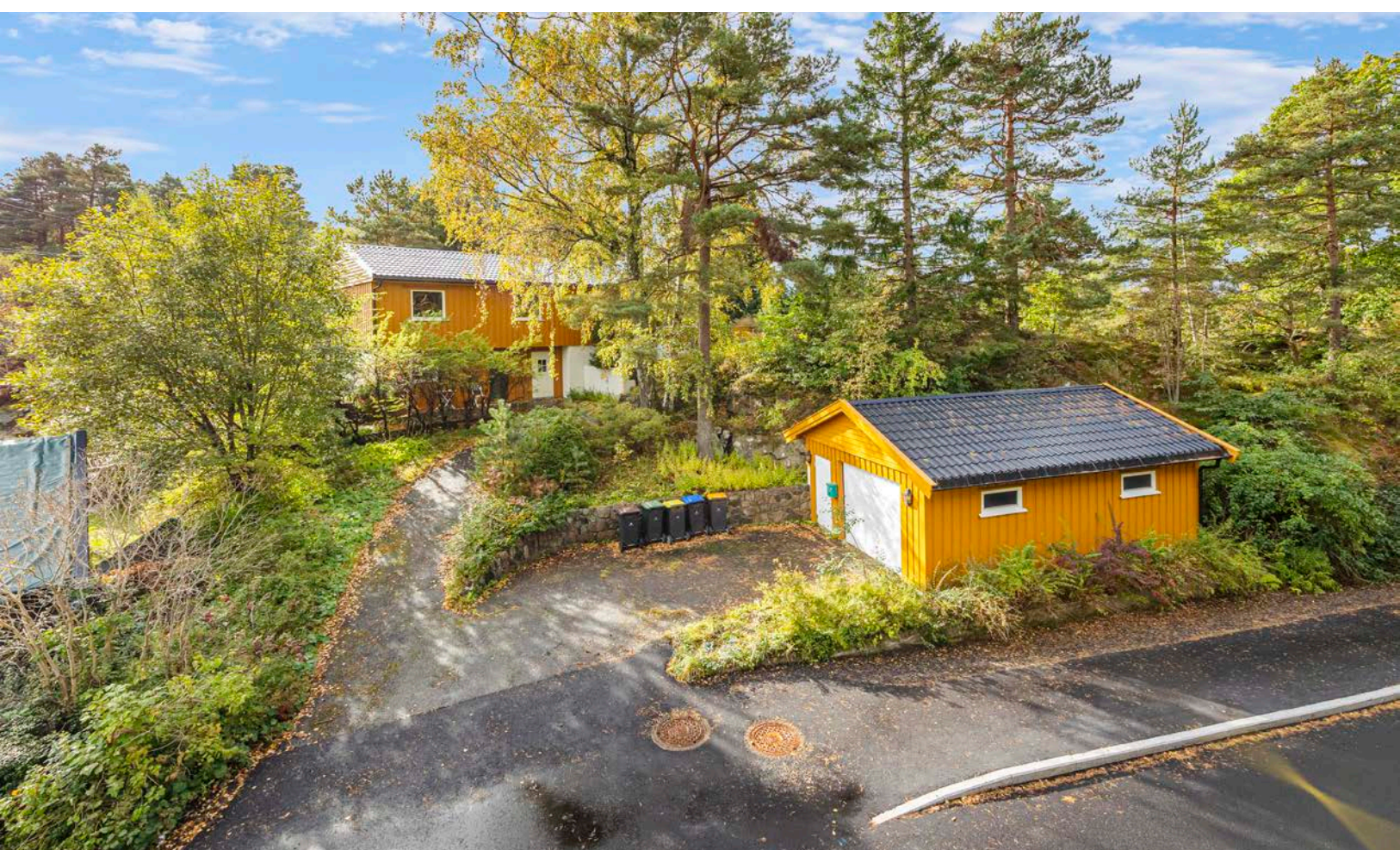
Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

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

Salgsoppgavedato

31.10.2024



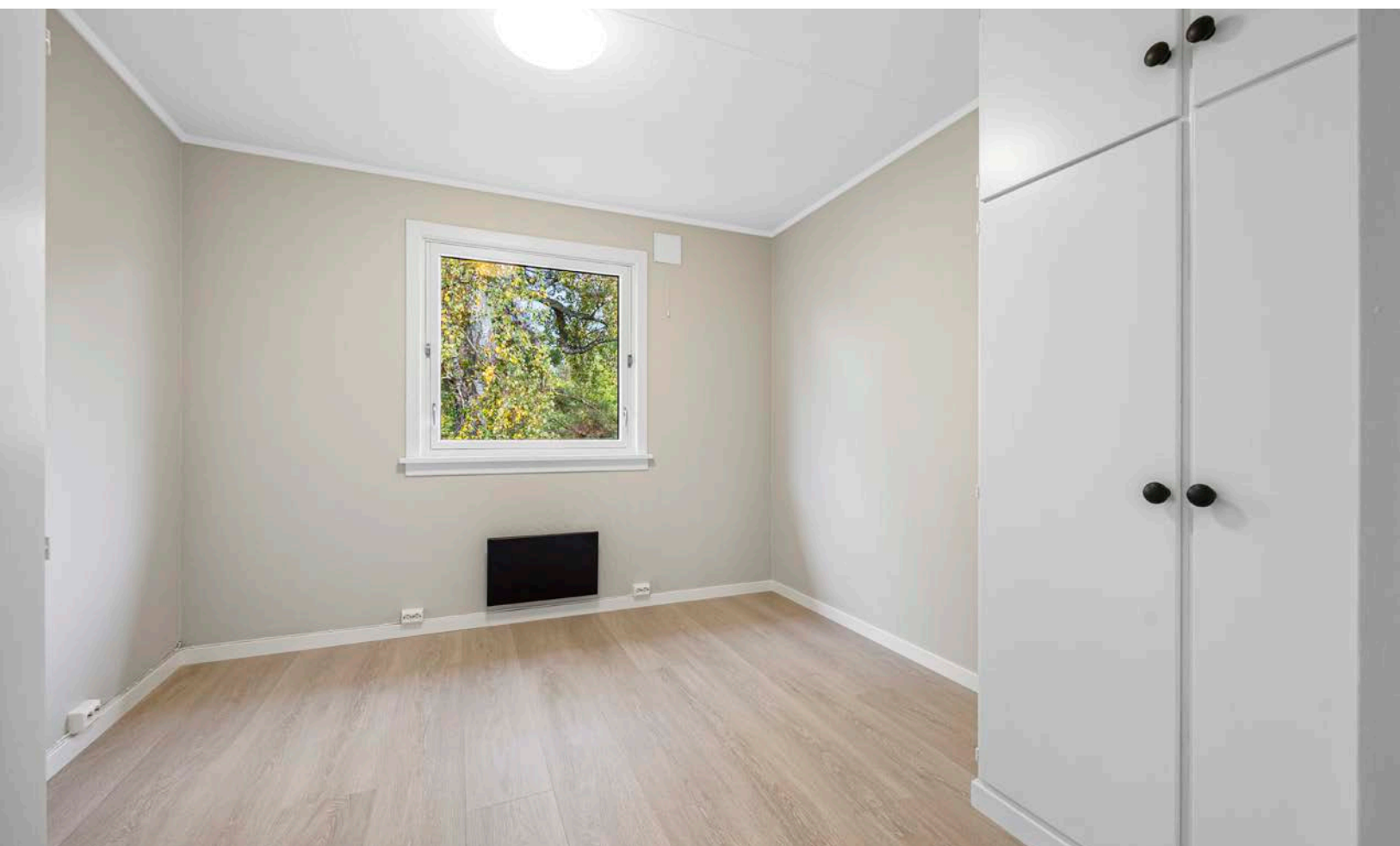


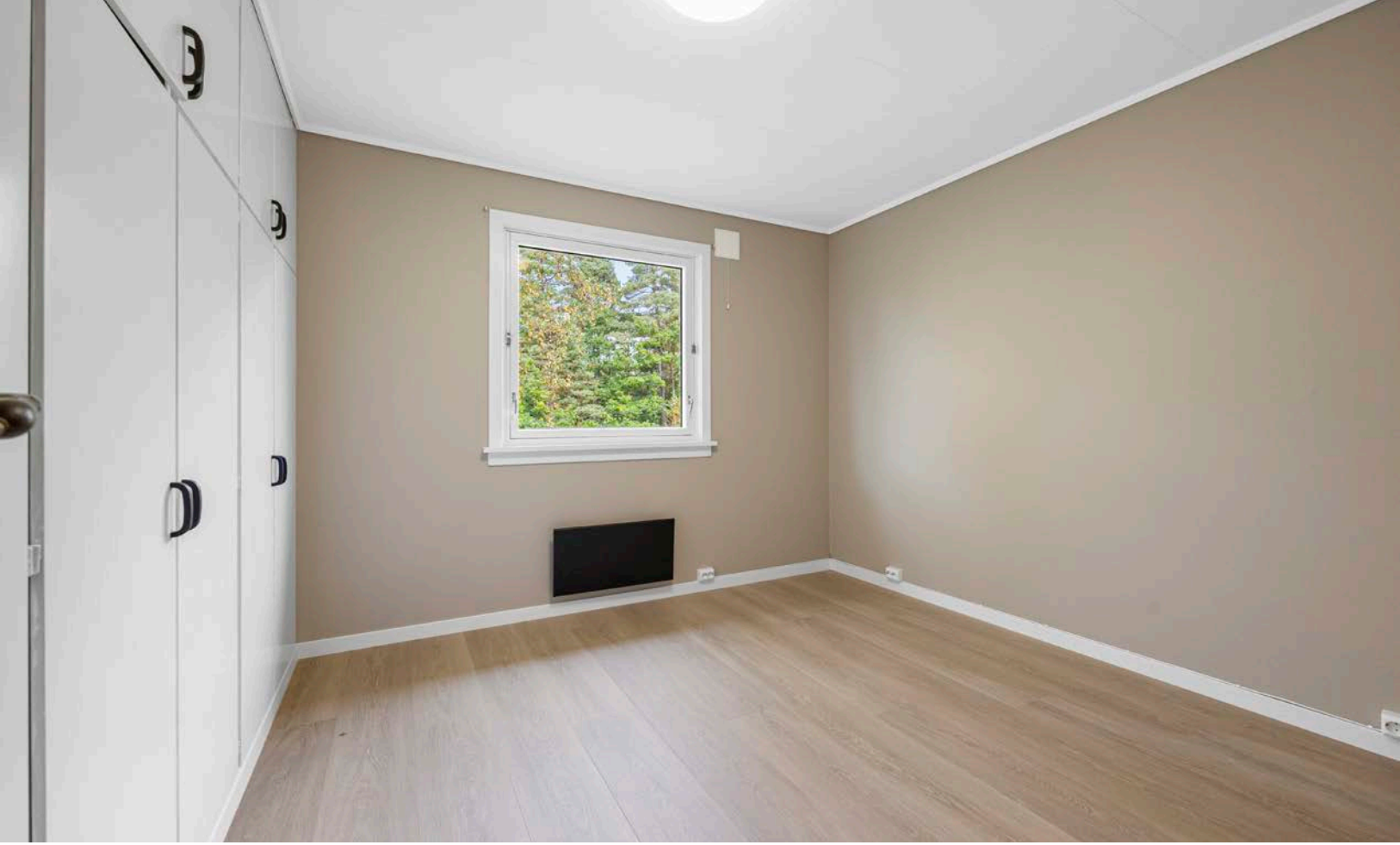


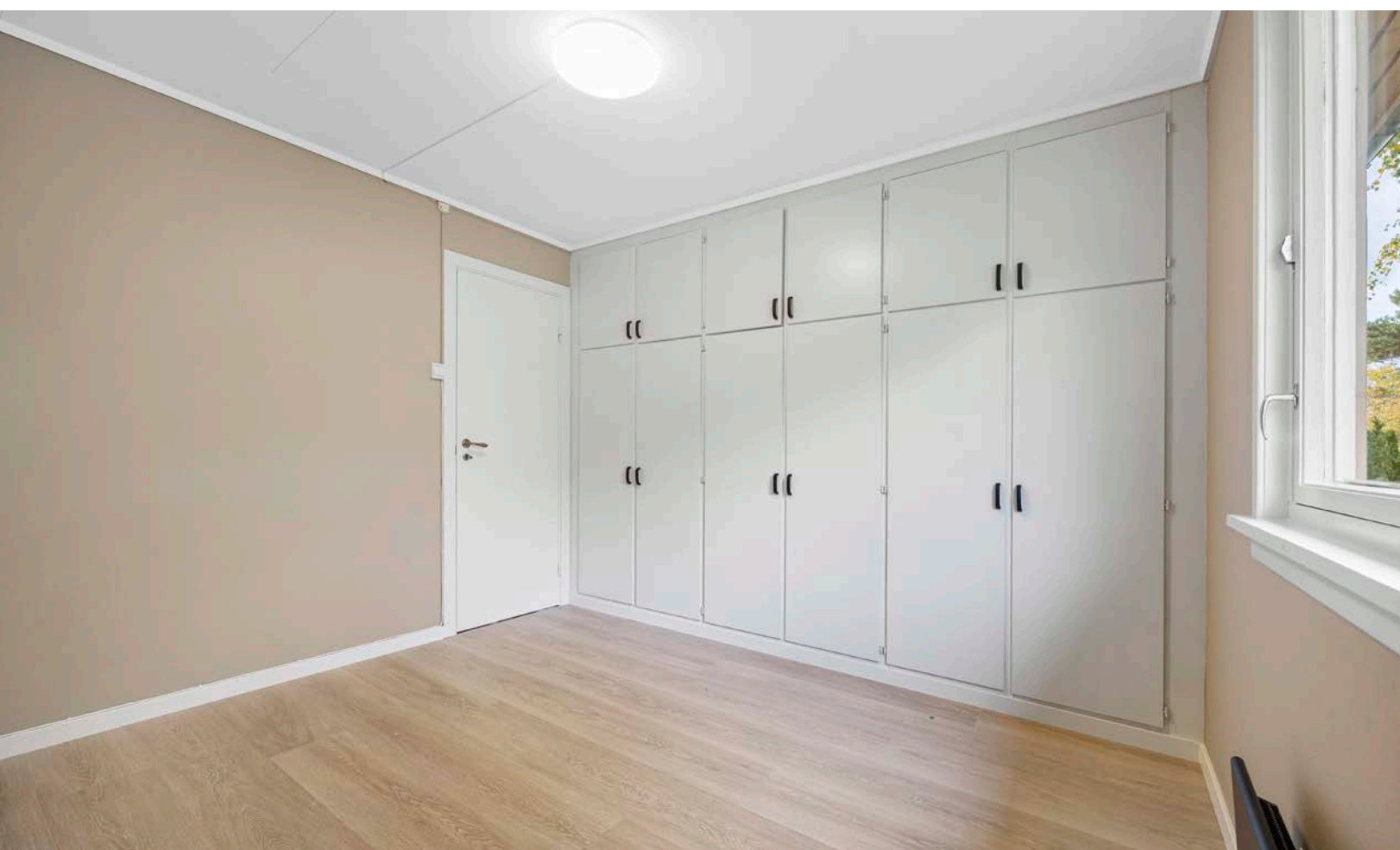




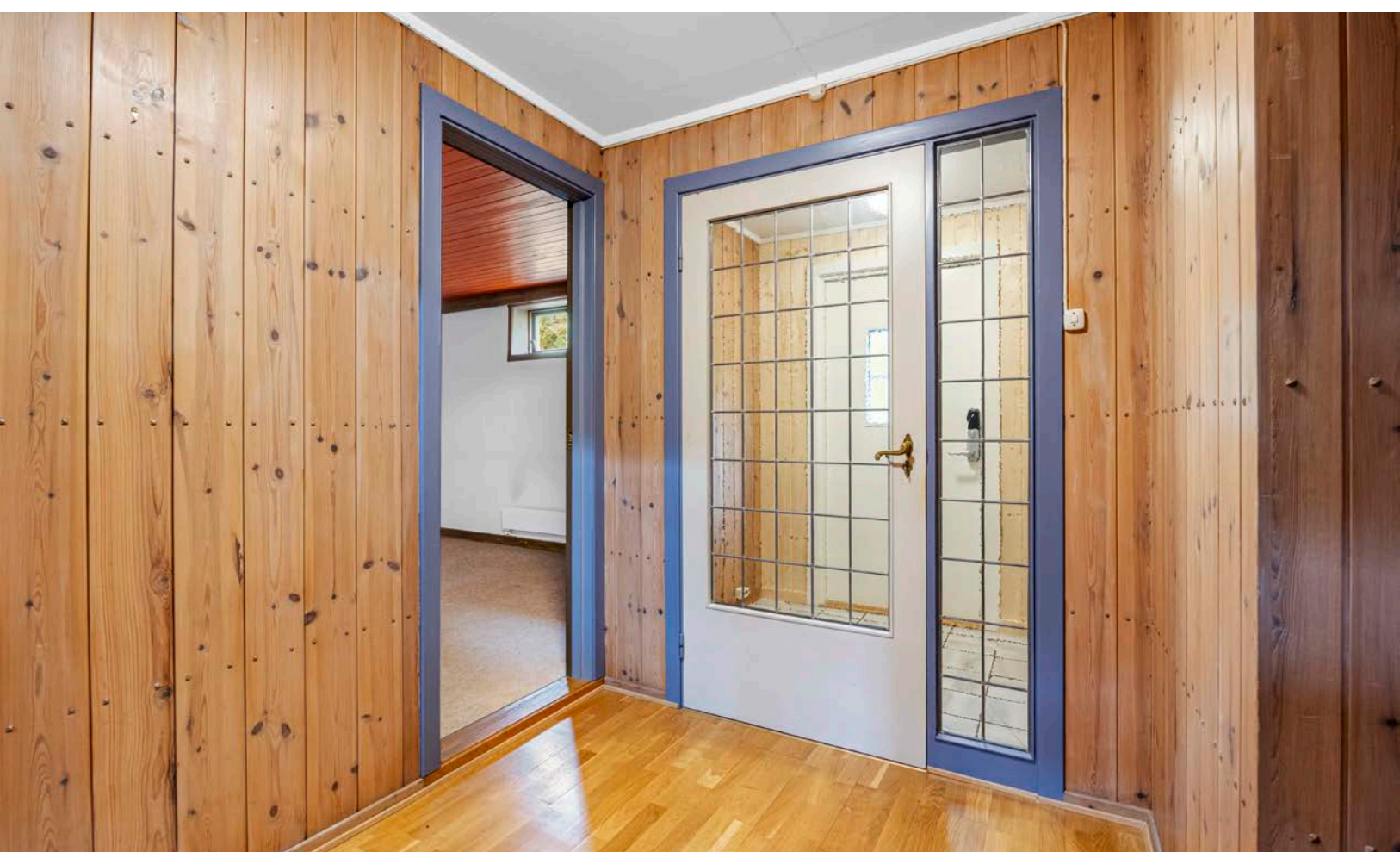


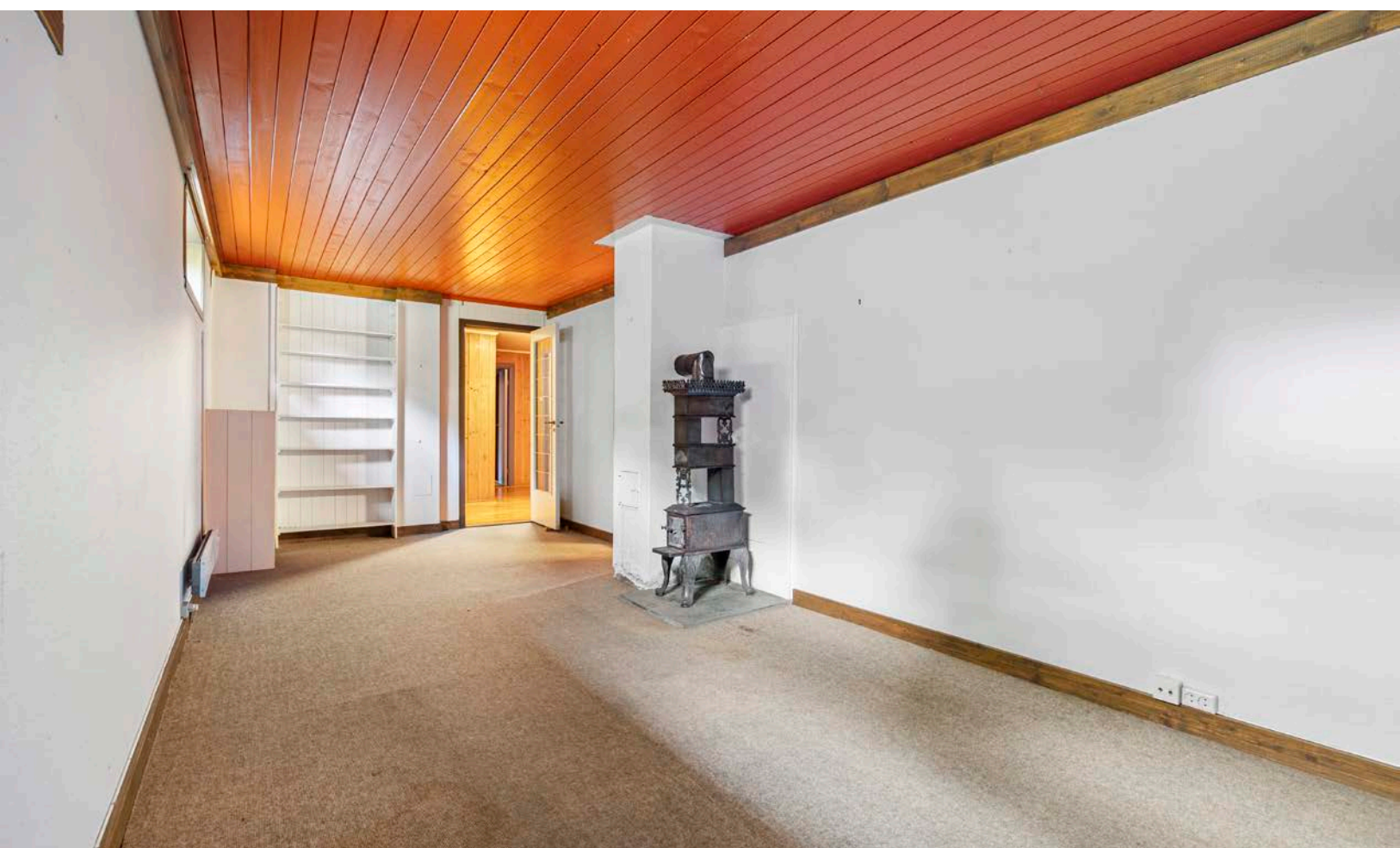






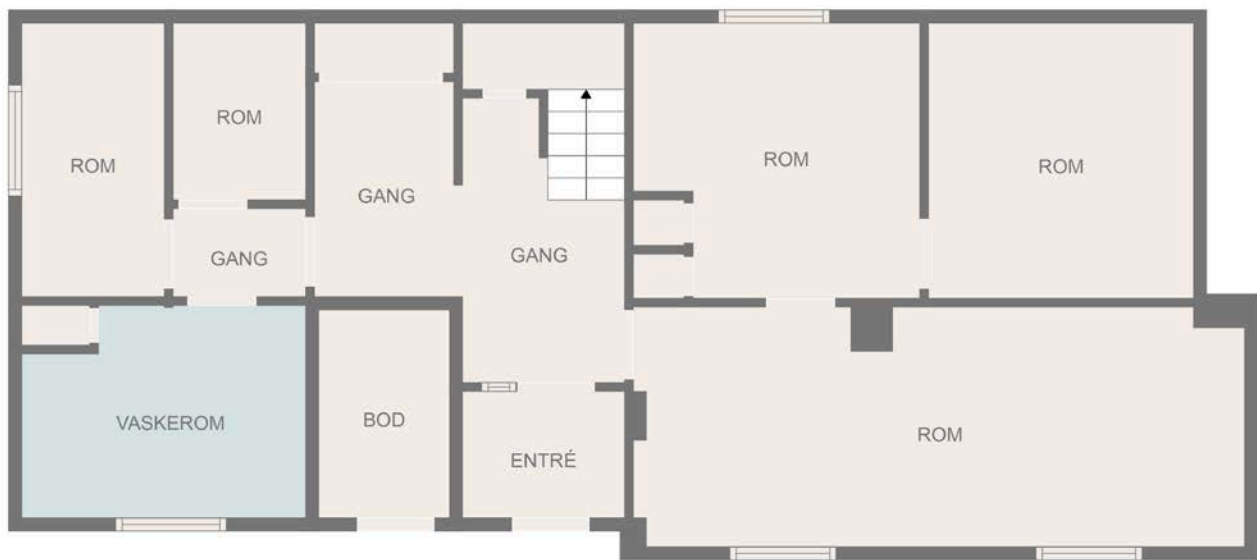












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr: 305 Bnr: 568



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 455627

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningsssakkyndig - 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

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

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

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 - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
23 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling



Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Loft (innredet og uinnredet)

- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

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

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Yttertak

- Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

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

Vaskerom - U- etasjen

- Samlet vurdering:

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

- Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Oljetanker

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig i fra begynnelsen av 70 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral og opparbeidet tomt. Det er den senere tid foretatt noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i enkelte rom.

Det som først står for tur videre utvendig er dreneringen.

Innvendig er det gulvet på vaskerommet.

Garasjen er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as Rekvirert dato: 17.09.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen Besiktigelsesdato: 20.09.2024

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	305	568

Adresse: Hisøysvingen 7, 4817 His

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Camilla Muller
Elena Tourkina

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
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1356,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1971

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	81			
1. etasje	95			25
Sum:	176			25
Sum BRA:	176			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	2 ganger, stue, hobbyrom, verksted, vaskerom, 2 boder.			
1. etasje	Gang, WC, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.			Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		31		
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass.		

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 176m².
P- rom = 146m².
S- rom = 30m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

TG IU

Oljetanker

Nedgravd oljetank utvendig side nord. Må sjekkes om den er sanert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

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

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

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 isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegg øst.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 3 med type koblet glass, har vanlig elde mht. alder.

Et punktert glass i 1. etasje på vegg øst. Vindu i U- etasjen på nevnte side har råteskader og trenger utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for noe oppgradering på en del vinduer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest hvor dekke har noe ujevn flate.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler i impregnert virke. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med plastbelagt stålplater, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca 2018/19.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

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 plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør ved hjørne syd-vest, forøvrig rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Beslag mangler i bunnen av terrassedør side vest 1. etasje.

Anbefalt tiltak:

Manglende beslag bør monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater.



TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige gulv og vegger i boder til U- etasjen. Her er målt fukt som er relatert til utvendig drenering. Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca 2022.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling. EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Inspeksjonsluke i vegg vest bak rør til kabinett fra WC. Hulltaking er derfor utelatt.



Bilder



Inspeksjonsluke.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med Perginol, har fall mot sluk. Mangler oppkant ved vegg øst.

Overflater - Vegger

Veggene i noe betong og noe tre med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Perginol utgjør membran, går ikke ned i sluk.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv og bunnen av murvegg øst, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking utelatt pga. rør ligger åpne.

TG 2

Samlet vurdering:

Rommet er nå mht. alder og kommentarer moden for oppgradering.

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vegg og himling.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

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

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Høydeavvik i gang øst U- etasjen er 22mm.
Høydeavvik i stue U- etasjen er 13mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 8mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Håndløpere mangler på vegger og barnesikring ikke montert mellom trinnene.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere og barnesikring bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedovn i begge etasjene.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har god lufting. Er som forventet ut i fra alder.

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Samlet vurdering:

Små vinduer i stue til U- etasjen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

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

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i vaskerommet. TG er pga. alder til bereder.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegger til enkelte rom.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 1981.

Grunnmur:

Mur er med noe betong og noe Leca. Gulvet er med grus.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Grunnmursplate mangler topplist.

Vindu/dør:

Dør side øst trenger noe justering.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning. Har noe råte i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg øst.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler, er kun delvis avstivet.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord. Vannbord mangler fall inn mot taket og har noe stor overhøyde.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.
Hovedsikring 35 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1970	
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)?	2022	Bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, 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	

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Hisøysvingen 7

4817 His

Gnr.: 305 Bnr.: 568

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 23.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 23.09.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>



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.:	305	Bnr.:	568	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hisøysvingen 7, 4817 HIS					Dato:	04.09.24 HT
Beregnet areal:	1356,9 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1970						
<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale 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 ledningsnett krysset privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

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

Kommunale eiendomsgebyr


Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 11 074,32
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 422,-

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.










<p>Utsnitt av GRUNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---------------------------------------	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig




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



Kartet er ikke målestokkhuldig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riksfylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	568	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Hisøysvingen 7					Dato:	27.08.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1910r5	Lystheia Hisøy <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	18.03.1996

Formål:

Boligbebyggelse
Kjørevei
Annen veigrunn

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

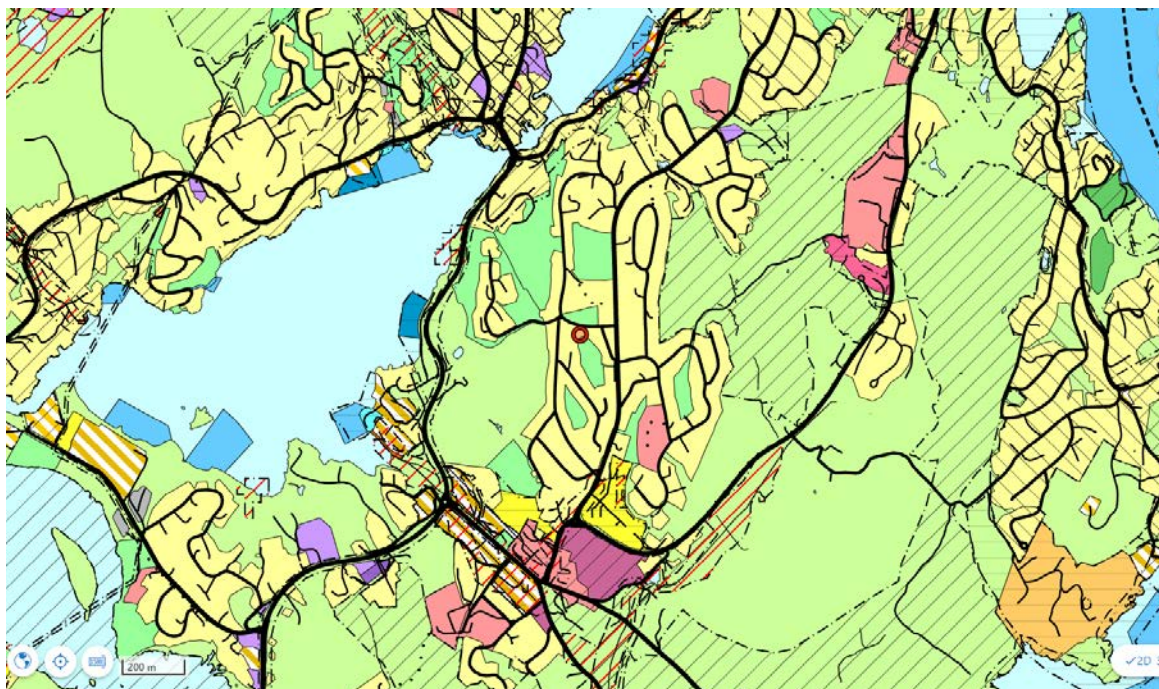


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

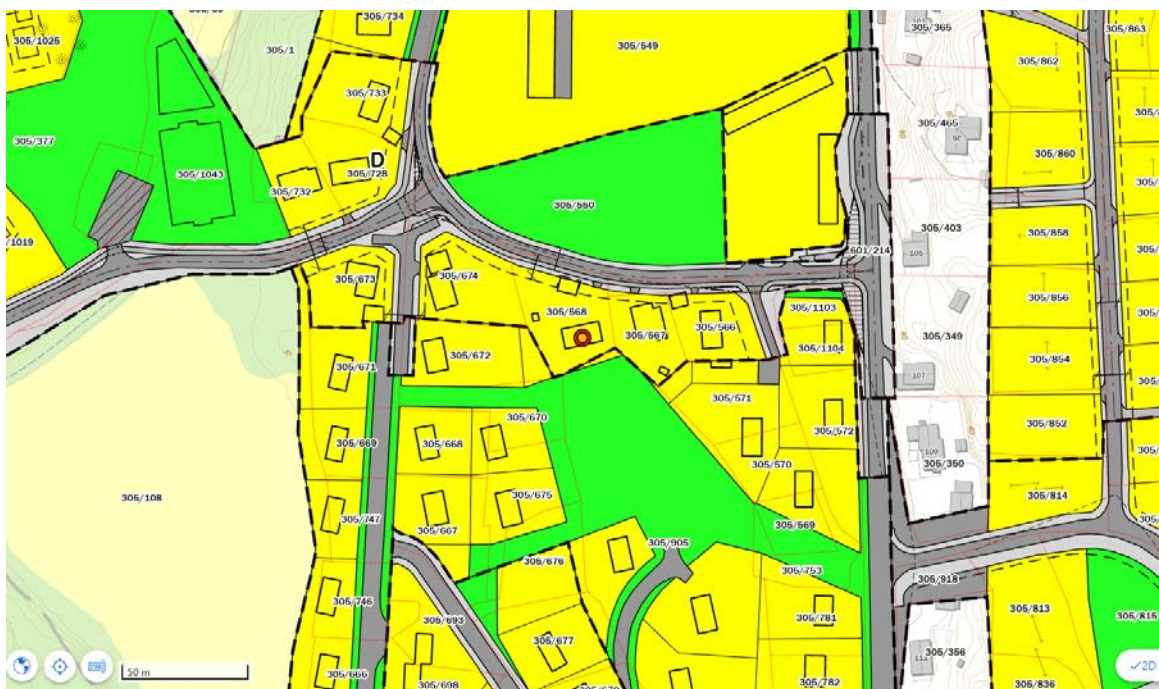


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Arendal kommune

LYSTHEIA Reguleringsbestemmelser

Plankartets dato: 18.09.1995 Siste revisjon: 28.12.96

Behandlet i Det faste utvalg for plansaker: 17.1.96 sak 6/96
Egengodkjent i Arendal bystyre: 18.3.96 sak 50/96

Mindre endring, administrativt vedtak 05.12.2022, sak 22/16665
Kort beskrivelse: Bestemmelse 6.6 som forbyr parabolantenner og andre innretninger på boligene er tatt ut.

1.0 Innledning

1.1
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2
Erstatter plan, egengodkjent i tidligere Hisøy kommunestyre 1.10.1990.

2.0 Byggeområder

2.1
Innenfor område B0 gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om avstand til nabogrense, etasjetall osv. Området kan ikke nyttes til andre formål enn boligbebyggelse (frittliggende eneboliger).

2.2
I område B1 kan settes opp frittliggende eneboliger, eneboliger i rekke eller kjedede eneboliger. Maks 10 enheter. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft. Det må etableres minst 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanen påse at bygningene har et enhetlig preg. Boligene må få en oppdeling, fasadeutforming og materialforbruk som ikke skiller byggene ut fra småhusbebyggelsen.

Hver enhet har tilfredsstillende og tilstrekkelig stor plass for uteopphold.

Bygningene må ha saltak med takvinkel på mellom 35 og 45 grader.

Bebyggelsesplanen skal vise sandlekeplass på minst 50 m². Adkomstenes stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.3

I område B2 kan oppføres terrassert bebyggelse, maks 24 enheter fordelt på 4 separate bygg i maks 3 etasjer. Alternativt kan oppføres 18 leiligheter fordelt på 3 bygg, samt 4 frittliggende eneboliger. Gulvnivå i øverste etasje skal ikke ligge høyere enn vei 2 langs bygningenes østfasade.

For hver boenhet skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplass.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele området etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanene, påse at bygningene ligger godt tilpasset terreng og at boenhetene har tilfredsstillende adkomstforhold og plass til uteopphold. Sandlekeplass skal vises på bebyggelsesplanen.

Adkomstens stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.4

I områdene B3-B5 stilles ikke krav om bebyggelsesplan. Dersom reguleringsplanen skal fravikes, kan bygningsrådet stille krav om bebyggelsesplan for hele eller deler av området.

Bygningene må plasseres innenfor de viste byggegrenser, i utgangspunktet som vist på plankart. Det skal på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, vises plassering av dobbeltgarasje samt 2 biloppstillingsplasser utenfor garasjen på egen grunn.

Garasje kan, når den ikke plasseres i strid med disse bestemmelser eller med plan- og bygningsloven m/forskrifter, plasseres utenfor byggegrense. Garasje som plasseres med fronten mot vei, må ha en avstand fra veikant på minst 5,0 meter.

Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft (som kan innredes). Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Halvvalm kan tillates.

Bygningsrådet skal påse at boliger og uthus/garasjer får et enhetlig preg og at materialvalg og takteking ikke avviker fra det som er vanlig. Hustyper som ikke anses for stedegne, bl.a. ”Tyrolerhus”, tillates ikke. Som takteking skal benyttes cementstein eller tegl.

Bygningsrådet skal ved behandling av den enkelte byggemelding, påse at husene har en utforming og plassering som er tilpasset terrenget på tomten.

Adkomst og gårdsplass skal ikke ha større stigning enn 1:8 fra tomtegrense.

2.5

Innenfor områdene B3 og B4 er det ikke tillatt å oppføre forstøtningsmurer som noe sted er høyere enn 1,0 meter fra opprinnelig terreng.

Innenfor området B5 kan maks høyde være 2,0 meter.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

3.0 Trafikkområder

3.1

Trafikkområdene som inngår i planen skal være opparbeidet og godkjent slik de er vist på planen, før fradelingstillatelse/byggetillatelse gis. Veger og fortau skal ha asfalt og veilys.

3.2

Veg 2 kan deles i ulike byggetrinn, hvert byggetrinn kan ferdigstilles for seg. 1. byggetrinn omfatter vei 2 til 10 meter forbi kryss med vei 4, 2. byggetrinn til 10 meter forbi kryss med vei 3 og 3. byggetrinn resten.

3.3

Vei 2 skal ha rekkverk hvor fylling er høyere enn 2 meter.

3.4

Fyllingsskråninger skal jordkles og tilsås etter godkjent plan. Skråningene skal ikke ha større helning enn 1:1,25.

3.5

I siktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.0 Friområder

4.1

Friområdene skal i hovedsak ikke opparbeides eller på annen måte tilrettelegges for særskilt bruk.

Friområdene F2 og F3 er det svært viktig at eksisterende vegetasjon og topografi beholdes, slik at områdets særpreg og linjer beholdes.

4.2

Stier opparbeides med grusdekke (0,75 m's bredde). Stigning større enn 35 grader skal ha trapp i naturstein eller lignende.

4.3

Ballslette og lekeplass skal være opparbeidet før den 5. boligen innenfor områdene B1 – B5 tas i bruk. Ballsletta skal ha grusdekke og utstyres med veltesikre små fotballmål. Lekeplassen skal være opparbeidet og utstyrt etter godkjent plan.

5. Fellesområder

5.1

Før første bolig innenfor reguleringsområdet tas i bruk, skal ballslette, kvartalslekeplass og andre anlegg som er felles for alle boligene, være ferdig og godkjent. Felles sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet og utstyrt før første bolig innenfor delfeltet de betjener, er innflytningsklar.

Gjeste-parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med vei 2 (1. byggetrinn).
Parkeringsplassen skal være asfaltert og ha veilys.

5.2

Vei 4 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 1-6.

5.3

Vei 3 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 8-13.

5.4

Veiene 3 og 4 skal ha 3.0 meter kjørebane og 1,5 meter areal på hver side til grøft etc.

5.5

Sandlekeplass SL1 skal være anlagt iht. godkjent plan før første bolig innenfor B5 tas i bruk. Tilsvarende for SL2 og B4. SL3 skal være opparbeidet før den første av boligene 14-17 tas i bruk.

6.0 Andre bestemmelser

6.1

Før utbygging av områdene B1-B5 settes i gang skal omlegging av veg 1, kryss mellom vei 1 og vei 2 og stenging av vei 6 være gjennomført slik plankartet viser.

6.2

Innenfor hele reguleringsområdet skal all vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne trær utenfor veitrase eller utenfor byggegrense på den enkelte tomt.

Særskilte trær som det er svært viktig å bevare for å beholde området særpreg sett utenfra, er avmerket på plankartet. Bygningsrådet skal håndheve forbudet mot å felle disse trærne svært strengt.

Rydding og evt. felling av trær innenfor friområdene kan bare gjøres etter anvisning av byggartner.

6.3

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelser.

6.4

Det skal før området bygges ut foreligge godkjente tekniske planer for alle hovedanlegg og fellesanlegg, samt for lekeplass og ballslette.

6.5

Alle kabler skal ligge i grøft.

6.6

Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av planen oppdages automatisk fredete kulturminner i marken, skal arbeidet stanses i den grad det kan berøre fornminnene eller sikringssonene på 5 meter. Melding skal straks gis til kulturetaten i Aust-Agder fylke.

6.7

Dersom beregninger viser at støydemping mot riksveien er påkrevet, skal tilfredsstillende tiltak iverksettes før boligene som er støyuutsatt, innflyttes.

18.9.1995

Revisjoner:

28.12.95

Forslag til endringer til 2. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker.

ORDFØRERENS PÅTEGNING

Arendal bystyre vedtok i møte 18.3.96, som sak 50/96, å egengodkjenne reguleringsplan for Lystheia m/tilhørende bestemmelser. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Disse bestemmelser er i samsvar med bystyrets vedtak.

Arendal kommune, 18.3.96

Sigurd Ledaal

Ordfører

Lars Erik Jaatun

Teknisk sjef



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

305

Bruksnummer:

568

Utskriftsdato / klokkeslett: 04.09.2024 kl. 14:06

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: MYRA 13
 Etableringsdato: 04.06.1970
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 305 / 568 1 356,9 m2 Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		200376	MULLER CAMILLA		Løkes veg 44 7033 TRONDHEIM		3 / 8
Hjemmelshaver		200567	TOURKINA ELENA		BRATTEMØEN 15 4870 FEVIK		5 / 8

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477768	485325		1 356,9 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020			smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 305/568				
							Omnummerert fra:	0906 - 305/568				
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 305/568				smatmynd
Omnummerering							Omnummerert fra:	0922 - 5/568				

04.09.2024 14:06

Side 2 av 7

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Planlagt fradeling 04.06.1970

Planlagt fradeling 04.06.1970

Skylddeling 04.06.1970

Skylddeling 04.06.1970

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
 Avgiver 0922 - 5/568 -329

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
 Avgiver 0922 - 5/1 -1 032
 Mottaker 0922 - 5/568 1 032

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hisøysvingen	31324	7					Grunnkrets: 3102 His 1 Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4817 HIS Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	167 026 907	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	177	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6477755 Øst: 485333	Bruksareal totalt:	177	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1970
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

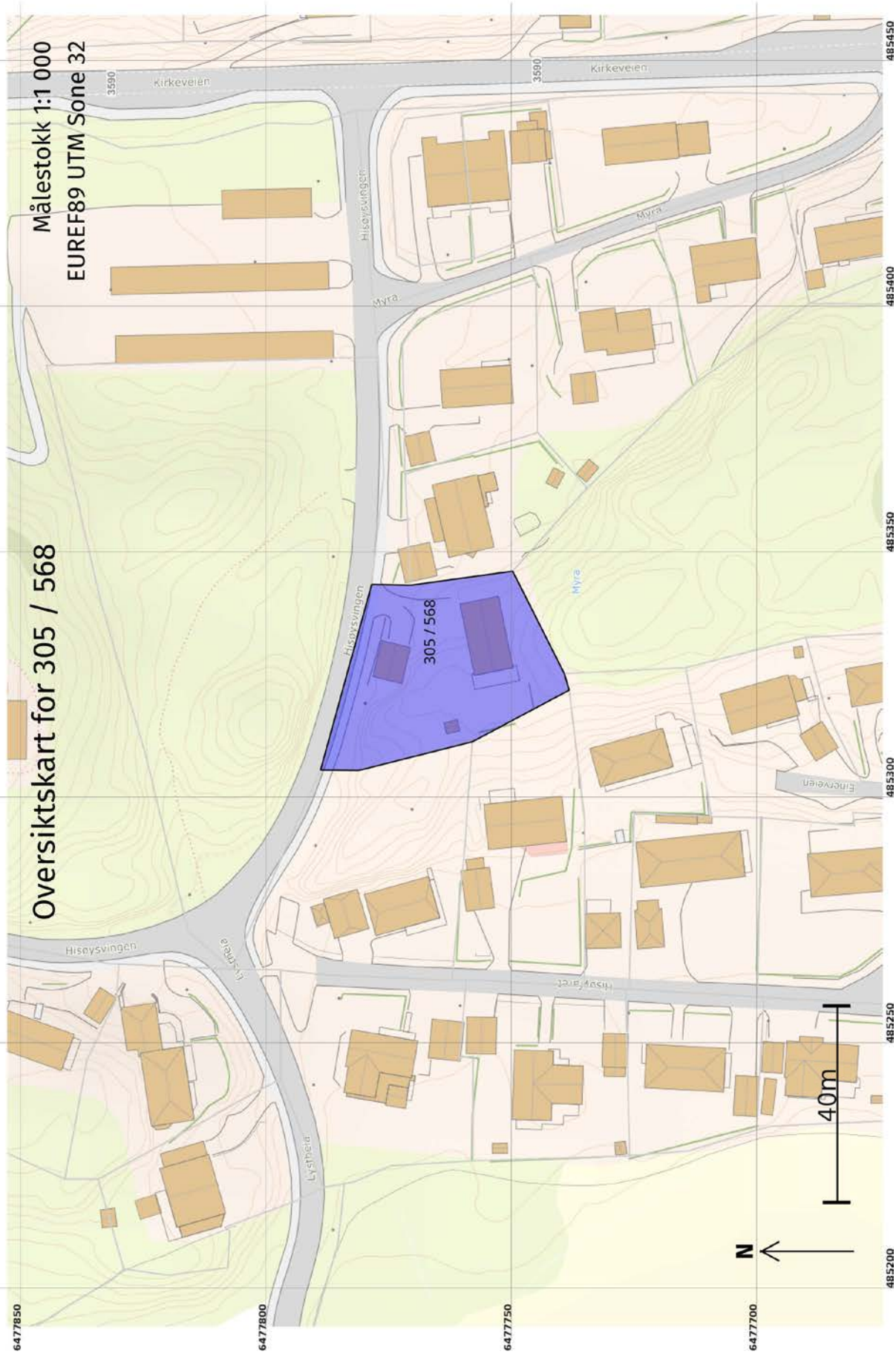
Etasjer

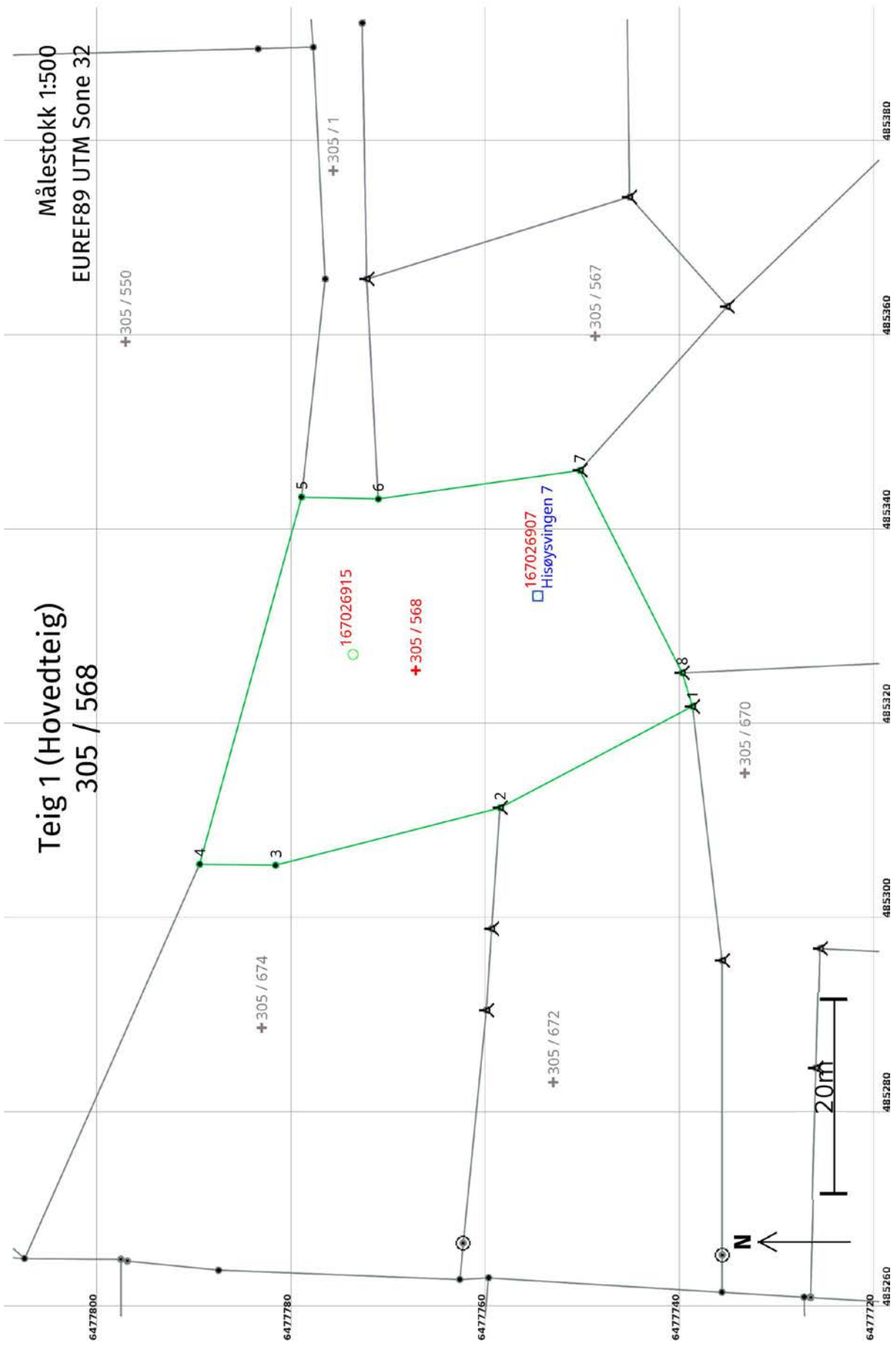
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	93	0	93	0	0	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0	0	0

04.09.2024 14:06

Side 3 av 7

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	31324 Hisøysvingen 7	H0101	Bolig	177	0	Kjøkken	0	0	305/568
Bygningsnr:	167 026 915		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	24	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6477774 Øst: 485327		Bruksareal totalt:	24	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1981		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									
Etasjer		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Etasje	Antall boenheter	BRA annet	BRA bolig	BRA totalt	BTA annet	BTA bolig	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	24	24	24	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/568





Areal og koordinater

Areal: 1 356,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477768

Øst: 485325

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477739,10	485321,65	Bolt 22,37	10 Terrengmålt	14	14
2	6477758,89	485311,22	Bolt 23,82	10 Terrengmålt	14	14
3	6477781,97	485305,31	Annen detalj 7,81	10 Terrengmålt	14	14
4	6477789,78	485305,41	Annen detalj 39,20	10 Terrengmålt	14	14
5	6477779,30	485343,18	Annen detalj 7,89	10 Terrengmålt	14	14
6	6477771,41	485342,99	Annen detalj 20,95	10 Terrengmålt	14	14
7	6477750,67	485345,93	Bolt 23,32	10 Terrengmålt	14	14
8	6477740,16	485325,11	Bolt 3,62	10 Terrengmålt	14	14

Nabolagsprofil

Hisøysvingen 7 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	9 min 6.1 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	27 min 1.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 5.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

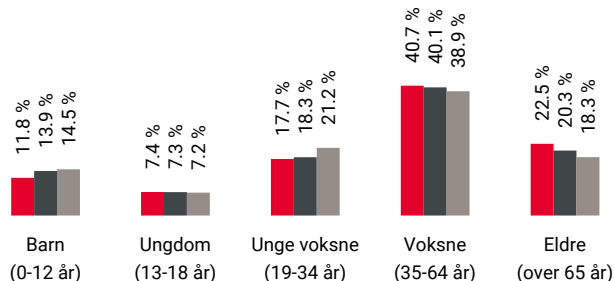
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	26 min 1.7 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km
Rema 1000 His PostNord	16 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



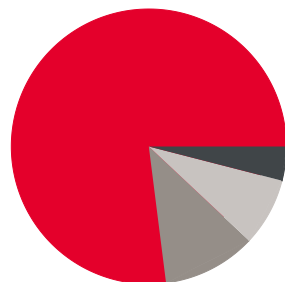
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Skovlyst aktivitetsområde Ballspill	2 min	0.2 km
	Nyskogen balløkk og asfaltflate Ballspill	5 min	0.4 km
	Arendal Sport og Fitnesssenter	8 min	
	Aktiv Trening Arendal	9 min	

Boligmasse

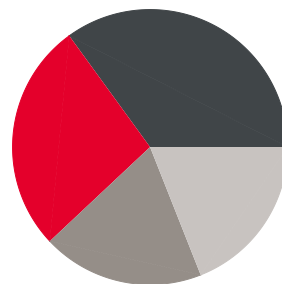


- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

	Maxis Senter	6 min
	Vitusapotek Maxis	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

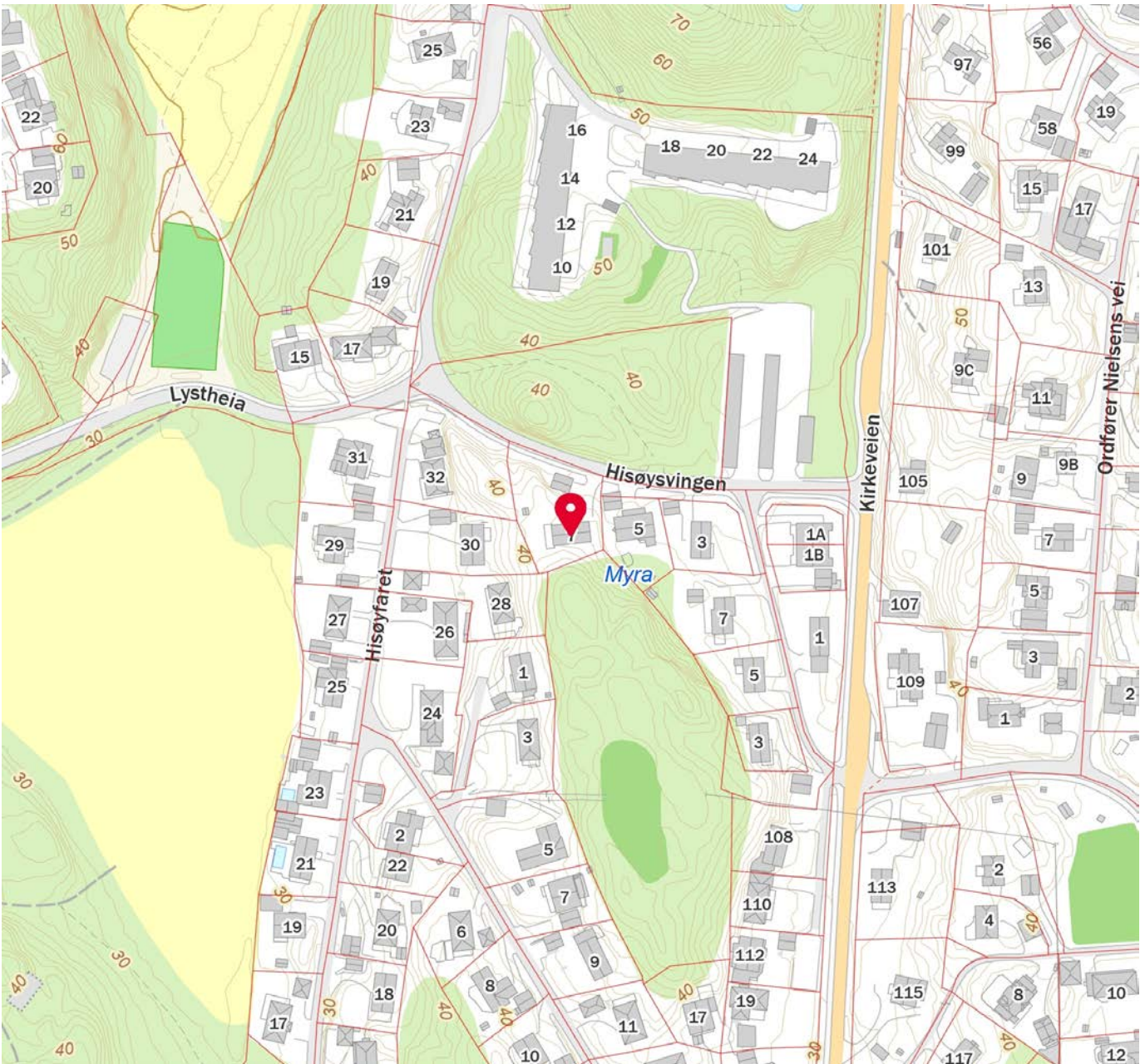
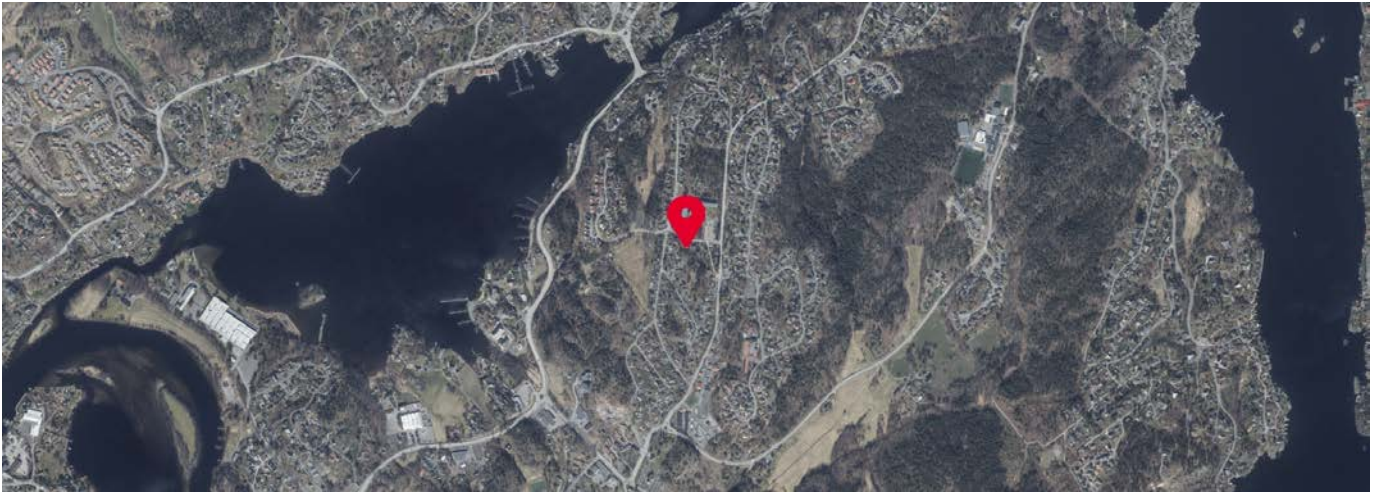


0% 44%

- Lystheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
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: Hisøysvingen 7
4817 HIS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 viderefordlet 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