

aktiv.





Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 95 990,-
Total ink omk.: Kr 3 885 990,-
Selger: Benedikt Fjalar Haraldsson

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 195/195 kvm
Tomtstr.: 376.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 501, bnr. 584
Gnr. 501, bnr. 396
Gnr. 501, bnr. 409
Oppdragsnr.: 1409240378

Horisontaldelt tomannsbolig med carport / Kort gangvei til sentrum /

Eiendommen er registrert som, og selges som en horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er i ettertid innredet med totalt 3 boenheter, samt en hybel. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. Sentrumsnær beliggenhet med kort gangvei til Arendal sentrum, Stinta skole, idrettshall, barnehager og andre fasiliteter. Fra eiendommen er det en fantastisk utsikt mot Galtesund og gode solforhold. Parkering i tilbygd carport.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	125
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135

Velkommen til Stintebakken 9

U.Etasje: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc. Utvendig bod. Hybel: Gang (soverom) tilhørende hybel i 1.etasje.

1.Etasje: Gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, 2 soverom, stue (2-delt). Hybel: Stue/kjøkken, bad/wc, soverom med trapp til u.etasje. Inngang med trapp til

2.Etasje. Tilbygd carport.

2.Etasje: Trappegang, stue, kjøkken, alkove, bad/wc, 2 soverom



1.Etasje:
Gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, 2 soverom, stue (2-delt).





Hybel:
Stue/kjøkken med trapp til u.etasje, bad/wc.
Gang (soverom) tilhørende hybel 1.etasje.



2.Etasje:
Trappegang, stue, kjøkken, alkove, bad/wc, 2 soverom





U.Etasje:
Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc

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 kontraktsgjøring. 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.









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, bod.

Hybel: Gang

1. etasje

BRA-i: 87 m² Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom,

trappegang. Hybel: Stue, kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

33 m² Terrasse

1. etasje

19 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 195 kvm / P-rom = 193 kvm / S/rom = 2 kvm.

Kott 2.etasje og utvendig bod U-etasjen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

376.4 m²

Tomtebeskrivelse

Det meste av tomten er bebygd. Asfaltert innkjørsel til carport. Utvendig tretrapp til inngang i u.etasje.

Fra terrassen i u.etasjen er det port med trapp til et privat plen-/hageareal.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Stintebakken, med kun få minutters gangvei til Arendal sentrum med alle sine fasiliteter, Stinta skole og idrettshall, barnehager m.m. Fra boligens 2 terrasser er det fantastisk utsikt mot Galtesund, Arendal by og havet på utsiden.

Adkomst

Fra Arendal sentrum opp Vestre gate til Blødekjær, ta til venstre på toppen av bakken inn Stintebakken, følg bakken til topps og eiendommen ligger inn til venstre. NB! Dette er ikke kjørevei.

For å kjøre til eiendommen, følg Vesterveien til Dampen og ta til høyre i rundkjøringen. Følg veien forbi Stinta skole til toppen av bakken, kjør rett frem, eiendommen ligger inn til høyre.

Bebyggelsen

Eldre boligbebyggelse i hensynssone 570, bevaring kulturmiljø.

Eiendommen er SEFRAK-registrert.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn, 0.6 km

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn, 0.8 km

St Franciskus barnehage (0-5 år) 27 barn, 0.9 km

Skoler:

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser, 0.3 km

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser, 0.9 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser, 1.6 km

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser, 2.6 km

Arendal vgs - Mølleheia

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser, 0.9 km

Skolekrets

Stinta skole

Offentlig kommunikasjon

Arendal sentrum og Tinghuset (Buss) / Arendal stasjon (Tog)

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.09.2024 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Når kjøpte du boligen? 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 27 / Antall måneder 11

Forsikringsselskap: Gjensidige

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Nytt bad i andre etasje

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

Beskrivelse: Membran på gulv før fliselegging

Er arbeidet byggemeldt? Nei

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse:

Lekker litt i carport tak. Var liten lekkasje i tak på tilbygg som ble utbedret.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse:

Synlig skjeivhet i gulv i første etasje.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bygget om til automat sikringer. Arbeid utført av Froland Elektro og Østerhus elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til

forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

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

sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El kontroll.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som

normalt bør utføres av faglærte, utover det som er

nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid,

tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: En del snekker

arbeid etter frost spreng lekkasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet terrasse

bord veranda og rekkverk første etasje

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel

eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Godkjent som to

boenheter.

Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningssmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Godkjent

som to boenheter.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av

boligen? Ja. Beskrivelse: Tilbygg endret fra toalett

og vaskerom til oppholdsrom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos

byggningsmyndighetene? Nei.

Innhold

U.Etasje: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad/wc. Utvendig bod. Hybel: Gang (soverom) tilhørende hybel i 1.etasje.

1.Etasje: Gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, 2 soverom, stue (2-delt). Hybel: Stue/kjøkken, bad/wc, soverom med trapp til u.etasje. Inngang med trapp til 2.Etasje. Tilbygd carport.

2.Etasje: Trappegang, stue, kjøkken, alkove, bad/wc, 2 soverom

Standard

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1896, senere tilbygd og endret. Carport oppført i 1995 - Godkjent bygningstegning foreligger, men er ikke ført i matrikelrapporten.

1.Etasje: Leilighet og hybel.

Gulv med laminat, lakkerte tregulv, vinylbelegg og våtromsbelegg. Vegger med malt panel, malt strie, malt tømmer og mdf-panel. Fliser på hovedbad. Himling med mdf-panel, malte plater og malt panel. Innredninger og installasjoner:

Hovedleilighet:

Gang: Skyvedørsgarderobe, kott med sikringsskap.

Panelovn.

Bad/wc/vaskerom: Dusjkabinett, servantskap, klosett, avtrekk, opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

Kjøkken: Malt kjøkkeninnredning, ventilator og Bosch oppvaskmaskin 50 cm.

2 soverom: Garderobeskap. Senger etter avtale.

Stue: Jøtul peisovn, utgang til veranda med flott utsikt mot Galtesund.

Hybel:

Stue/kjøkken: Hvit kjøkkeninnredning, ventilator,,

opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, trapp til u.etasje.

Bad/wc: Dusj med skyvedør, klosett, servantskap, Flexit avtrekk. Panelovn.

Gang (Soverom) i u.etasjen: Skyvedørsgarderobe, veggskap, trapp fra 1.etasje, utgang til veranda.

2.Etasje: Leilighet.

Gulv med laminat, fliser på bad. Malte vegger, flis på bad. Himling med malte plater/panel, ruteplater, fliser på bad..

Innredninger og installasjoner:

Inngang i 1.etasje med trapp til 2.etasje, sikringsskap og kott i trappegang.

Stue: Jøtul vedovn. Panelovn.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, komfyr. Panelovn.

Alkove: Hyller og kott.

Bad/wc: Buet dusjkabinett, servantskap, klosett.

Soverom: Dobbelt garderobeskap. Senger etter avtale.

U.Etasje: Leilighet.

Gulv med laminat, våtromsbelegg på bad. Malte vegger av strie, tømmer og mdf. Tapet i stuen.

Himling med mdf-panel og ruteplater.

Innredninger og installasjoner:

Vindfang: Panelovn.

Kjøkken: Aubo kjøkkeninnredning med integrert komfyr, koketopp, og ventilator. Oppvaskmaskin 50 cm. Kott/berederrom: 120 l. OSO (til u.etasje) og 200 l. (til 1. og 2.etasje).

Stue: Koksovn, Utgang til veranda med flott utsikt mot Galtesund. Panelovn.

Soverom: Garderobeskap. Panelovn.

Bad/wc: Hvit baderomsinnredning, dusjkabinett, ventil i tak. CTC bereder er ikke tilkoblet.

Utvendig bod: Inngang fra veranda.

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

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:

Terrengforhold - Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur. / Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) - Vann og avløp er i plast og soil, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Drenering: Drenering og fuktsikring - Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasjen og kryprom. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg: Kledning - Vegger er utvendig kledd med eternittplater og noe liggende kledning. Enkelte plater er knekt. Deler av kledning har på vegg nord ende vest noe råte. Anbefalt tiltak: Det er nå behov for noe vedlikehold på deler av yttervegger.

Vinduer og ytterdører: Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling. Enkelte ytterdører trenger noe justering.

Terrasser og plattinger på terreng: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) - Terrasser side syd og øst er med enkle utførelser. Rekkverk burde vært med 1m.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon - Taket er av type

saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. liten høyde. Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak: Samlet vurdering - Tekkingen er nå pga. alder, kommentarer til stein og papp moden for utskiftning.

Renner, nedløp og beslag: Beslag - Pipebeslag er ikke inspisert pga. manglende tilgang. Beslag mangler i bunnen av flere ytterdører. Anbefalt tiltak: Manglende beslag bør monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Synlige murvegger og gulv i til deler av U- etasjen del øst. Her er målt fukt i gulv og bunnen av vegger som er relatert til utvendig drenering.

Krypkjeller: Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig - Ingen tilgang til eventuelt kryprom på del syd i U- etasjen. Luke for inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon med muligheter for fukt i grunnen. Noe fukt i krypkjeller side nord under hybel som i tillegg har mangelfull utluftning og noe mugg i himlingen.

Bad - Leilighet øst U- etasjen: Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv ved vegg nord, er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rør bak kabinett står på bære vegg i tømmer.?

Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskiller - Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i U- etasjen side syd. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte. Høydeavvik

i kjøkken U- etasjen er 2mm. Høydeavvik i soverom U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken leilighet 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i gang leilighet 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm. Høydeavvik i stue 2. etasje er 18mm. TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger. Trapp i hybel vest 1. etasje ned til U- etasjen er av type repo av enkel type uten håndløpere. Liten høyde i bunnen av løpene.

Ildsteder og skorsteiner: Skorsteiner inne i huset - Pipe er i teglstein. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging - Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, kun delvis tilgang til konstruksjonen i kotter side nord som er uten isolasjon i taket. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting, må utbedres.

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran) - Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad nord-øst til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Vannet var avstengt ved befaringen / Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør er i plast og soil. Halve levetiden på rør er nå passert. / Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - 2 stk. VVS bereder montert i bod nord-øst til U- etasjen. En bereder av mindre type i krypkjeller vest under hybel del 1. etasje. / Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull utlufting av boligen innvendig bør utbedres.

Elektrisk anlegg: Helhetsvurdering av det elektriske anlegget - Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL

anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Bad - Hybel vest 1. etasje: Overflater - Gulv - Gulv er med beleg, har terskel ved dusjen som er med nivå over tett ?. Gulv er å regne for flatt. / Ventilasjon - EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Bad - Leilighet 1. etasje: Samlet vurdering: Her trenger gulv nå utbedringer.

Bad - Leilighet 2. etasje: Overflater - Gulv - Gulv er med fliser, har noe ujevnt fall og underhøyde ved dører / Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) - Må forvente membran montert på alt av våtsoner, har oppkant ved dører. Anbefalt tiltak: For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring / Sanitærutstyr / armaturer og innredning - Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett som er sprekt og kabinett.

Takstmanns kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand:

Bolig av eldre dato med tilhørende carport beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er opprinnelig en tomannsbolig hvor den nå i ettertid er ombygd med 3 stk. leiligheter og en hybel. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i enkelte rom. Det som først står for tur utvendig er dreneringen og taktekkingen. Innvendig må det ordnes bedre utlufting, sjekke nærmere krypkjeller vest og få tilgang til eventuelt kryprom side syd i U- etasjen. Må være obs på kommentarer til div. bad og så må øverloft utluftes bedre. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Forhold som har fått TG3:

Ingen anmerkninger

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.

Senger som står på soverommene medfølger ikke i handelen, men kan vurderes solgt.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Coax kabel

Parkering

Parkering i carport

Forsikringsselskap

Gjensidige skadeforsikring

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

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

Energi

Oppvarming

Ved: Vedovner i 1. og 2. etasje

Strøm: Panelovner i flere rom

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 23 525

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann/avløp/feing kr. 11 961,- + renovasjon kr. 11 564,-

Eiendomsskatt

Kr 4 886

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 898 129

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 412 890

Formuesverdi sekundær år

2022

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 501, bruksnummer 584 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 396 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 409 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Reg. på 501/409:
1969/3480-2/36 18.07.1969 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Reg. på 501/396:
1963/3668-2/36 06.11.1963 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bygningen kun er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig, og det foreligger ikke tegninger eller godkjenning for 3 boenheter + hybel slik boligen fremstår i dag. Iht. byggetegninger er bruksendringen ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg derfor risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler er montert

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan:
Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og

pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16. Se kartutsnitt i figur 1.1 i Arealplanstatus.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

Dette er en tomannsbolig hvor det vil være lovlig å leie ut den ene halvparten av boligen. Skattefrihet ved utleie av den del med minst verdi. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen kun er godkjent med 2 boenheter, opprinnelig en boenhet i 1. og 2. etasje (loft) og en boenhet i U. etasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning 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

3 790 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
94 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

95 990 Omkostninger totalt
111 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
113 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 Totalpris. inkl. omkostninger
3 901 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 903 890 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 95 990

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.

bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

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

Salgsoppgavedato
29.10.2024

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 539,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, utleggsgebyr/garantiforsikring, grunnbok/e-signering /off.opplysninger, tinglysing av urådighet.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler

Tilstandsrapport - NS 3600

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr: 501 Bnr: 584+396+409



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 870425

Opprettet: 22.09.2024

Utskrift: 24.09.2024



Erik Sørensen AS

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



Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2024

Utskrift: 24.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2024

Utskrift: 24.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 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

Godkjenningssmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
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.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ingen dokumentasjon fremlagt på godkjenning av 4 boenheter.

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.

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Tomannsbolig

TG 0
2 stk

Bad - Hybel vest 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Leilighet 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
41 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - Leilighet øst U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - Leilighet øst U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Bad - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Bad - Leilighet 2. etasje**

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Kjøkken - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Kjøkken - Leilighet 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Kjøkken - Leilighet 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2
27 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

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Bad - Leilighet øst U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hybel vest 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Bad - Leilighet 1. etasje

Samlet vurdering:

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Bad - Leilighet 2. etasje

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tilhørende carport beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen er opprinnelig en tomannsbolig hvor den nå i ettertid er ombygd med 3 stk. leiligheter og en hybel. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering både utvendig og innvendig i enkelte rom. Det som først står for tur utvendig er dreneringen og taktekingen. Innvendig må det ordnes bedre utlufting, sjekke nærmere krypkjeller vest og få tilgang til eventuelt kryprom side syd i U- etasjen. Må være obs på kommentarer til div. bad og så må øverloft utluftes bedre. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen
Benedikt Haraldsson Besiktelsesdato: 18.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr Gnr Bnr
4203 501 584+396+409

Adresse: Stintebakken 9, 4838 Arendal Kommune: Arendal

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Benedikt Haraldsson

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 376,4
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår
1896

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Tomannsbolig

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasje	58			33
1. etasje	87			19
2. etasje	50			
Sum:	195			52
Sum BRA:	195			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasje	? gang, kjøkken, stue, soverom, bad, bod. Hybel: gang.			Terrasse.
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, trappenedgang. Hybel: stue, kjøkken, bad.			Terrasse.
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.			

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 195m².
P-rom = 193m².
S-rom = 2m².

Kott 2. etasje og utvendig bod U- etasjen er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

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 og soil, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong. Deler av mur står ann rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

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

Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasjen og kryprom. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Konstruksjonen består av tømmer på hovedbygg. Enkelte vassheller er felt inn bak kledning og plater.

Kledning

Vegger er utvendig kledd med eternittplater og noe liggende kledning. Enkelte plater er knekt. Deler av kledning har på vegg nord ende vest noe råte.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for noe vedlikehold på deler av yttervegger.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasser side syd og øst er med enkle utførelser. Rekkverk burde vært med 1m.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. liten høyde. Gamle spor etter borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med noe betongtakstein, plater og noe papp, undertak er med bord. Tekkingen er med ukjent alder og flere knekte stein på takflate side vest. Tekking har vanlig elde mht. alder. Noe råte i vindskier side øst hvor enkelte og er løsnet, må også sjekkes nærmere blindsperrer ved nevnte side.

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Samlet vurdering:

Tekkingen er nå pga. alder, kommentarer til stein og papp moden for utskiftning.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, plast og sink. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Beslag

Pipebeslag er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Beslag mangler i bunnen av flere ytterdører.

Anbefalt tiltak:

Manglende beslag bør monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i betong/gråstein, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling med plater.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige murvegger og gulv i til deler av U- etasjen del øst. Her er målt fukt i gulv og bunnen av vegger som er relatert til utvendig drenering.

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig
Ingen tilgang til eventuelt kryprom på del syd i U- etasjen. Luke for inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon med muligheter for fukt i grunnen.

Noe fukt i krypkjeller side nord under hybel som i tillegg har mangelfull utluftning og noe mugg i himlingen..

Bad Leilighet øst U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har oppkant ved dør. Gulv har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling, liten luftespalte i dør bunnen av dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulv ved vegg nord, er relatert til utvendig drenering. Hulltaking er bort valgt pga. rør bak kabinett står på bære vegg i tømmer.?

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Bad Hybel vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har terskel ved dusjen som er med nivå over tett ?. Gulv er å regne for flatt.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 2

Ventilasjon

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på tømmervegg.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

Bad Leilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er med belegg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør membran, går ikke ned i ? Ukjent alder på eventuelt membran til vegg.

Avløp og vannrør

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

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Ventilasjon

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

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt er målt i gulv ved sluk, er pga. utett overgang mot sluk. Hulltaking bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 2

Samlet vurdering:

Her trenger gulv nå utbedringer.

Bad Leilighet 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2021.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, har noe ujevnt fall og underhøyde ved dører.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med fliser.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, har oppkant ved dører.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i himlingen.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett som er sprekt og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning og alder på rommet.

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

Kjøkken Leilighet øst U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, startet ikke ved befaringen.

TG 1

Innredning

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

Kjøkken Hybel vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



TG 1

Innredning

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med noe slette- og noen speilfronter.

Kjøkken Leilighet 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.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Kjøkken Leilighet 2. 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.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i U- etasjen side syd. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 2mm.
Høydeavvik i soverom U- etasjen er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken leilighet 1. etasje er 5mm.
Høydeavvik i gang leilighet 1. etasje er 18mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 7mm.
Høydeavvik i stue 2. etasje er 18mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegger. Trapp i hybel vest 1. etasje ned til U- etasjen er av type repo av enkel type uten håndløpere. Liten høyde i bunnen av løpene.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder

Vedovn i U- etasjen side øst 1. etasje og 2. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

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

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, kun delvis tilgang til konstruksjonen i kott side nord som er uten isolasjon i taket. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting, må utbedres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

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

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad nord-øst til U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve levetiden på rør er nå passert. Vannet var avstengt ved befaringen.

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.

Varmtvannsbereder

2 stk. VVS bereder montert i bod nord-øst til U- etasjen. En bereder av mindre type i krypkjeller vest under hybel del 1. etasje.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig bør utbedres.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i hybel vest 1. etasje på vegg øst i stue.
Hovedsikring 32 ampere, 7 kurser.

Sikringskap montert i leilighet, 1. etasje i kott under ? på vegg syd.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Sikringskap montert i ? 1. etasje til 2. etasje på vegg vest.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
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)?	2024	Bad 2. etasje.

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindveit 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?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
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

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Stintebakken 9

4838 Arendal
Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Stintebakken 9

4838 Arendal

Gnr.: 501 Bnr.: 584+396+409

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



Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 24.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240378	
Selger 1 navn	
Benedikt Fjalar Haraldsson	
Gateadresse	
Stintebakken 9	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4838
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BFH

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

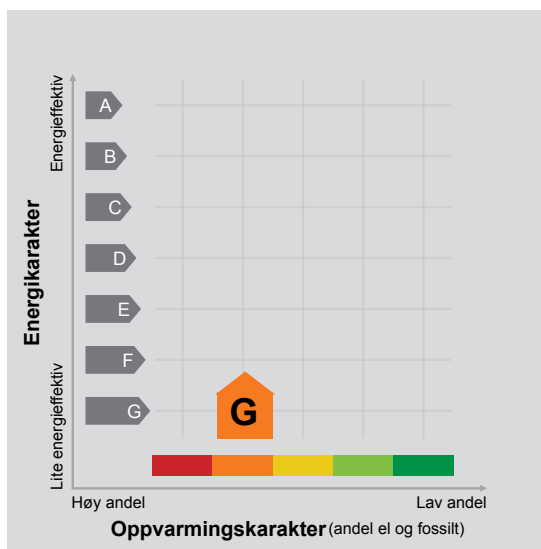
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikt Haraldsson	eab3af5507c828c509aeadf 18f077fb0bceef853	17.09.2024 19:37:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240378

Document reference: 1409240378

- 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>

Adresse	Stintebakken 9
Postnummer	4838
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	584
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	166973317
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43528
Dato	25.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	195
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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 kraner. 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



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.:	501	Bnr.:	584	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stintebakken 9, 4838 Arendal				Dato:	01.10.24 HT	
Beregnet areal:	376,4 m ²						
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt						
Tatt i bruk:	1896						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA. Finnes ikke i våre arkiv			

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 avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt

	Ja	Nei
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

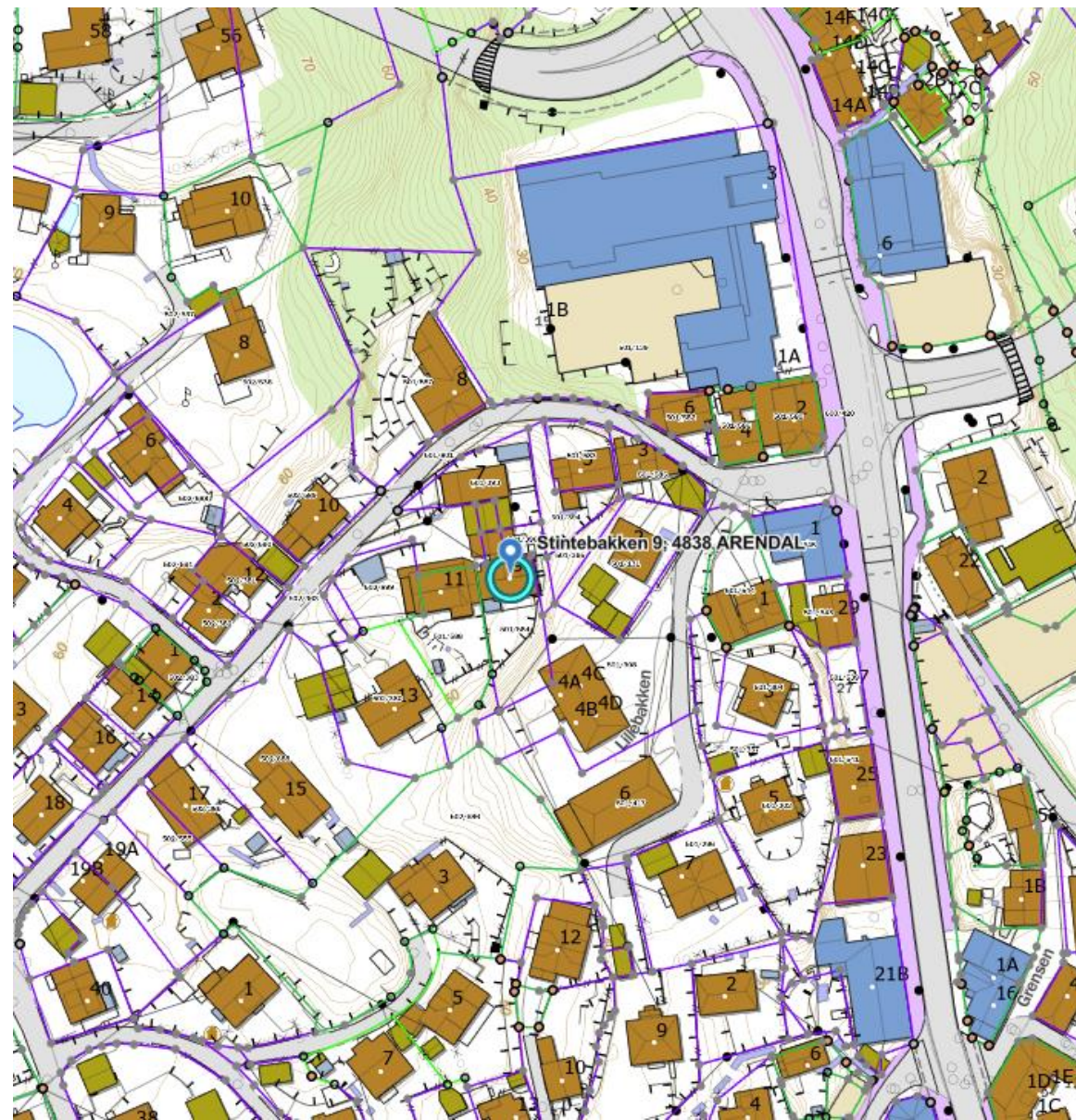
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 16 846,64
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 886,-

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.

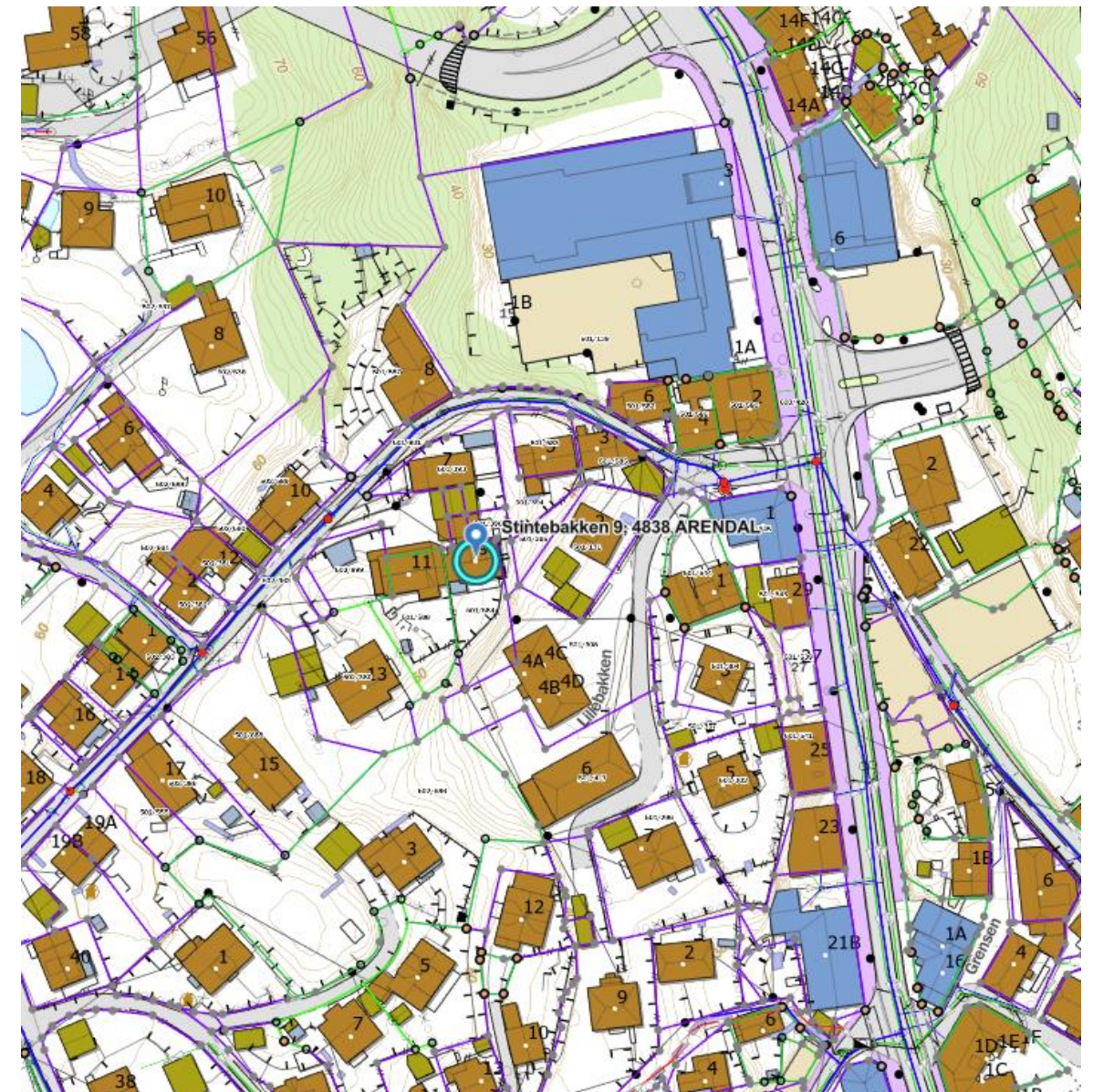
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	Tegnforklaring	
	— Nøyaktig	
	— Middels nøyaktig	
	— Mindre nøyaktig	
	— Mindre - lite nøyaktig	
— Unøyaktig		



Kartet er ikke målestokkholdig

<p>Utsnitt av LEDNINGSKART</p>	Tegnforklaring:	
	— Vannledning	
	— Avløp fellesledning	
	— Avløp spillvannsledning	
	— Overvannsledning	
	— Kum	
	Planlagte vann- og avløpsanlegg	



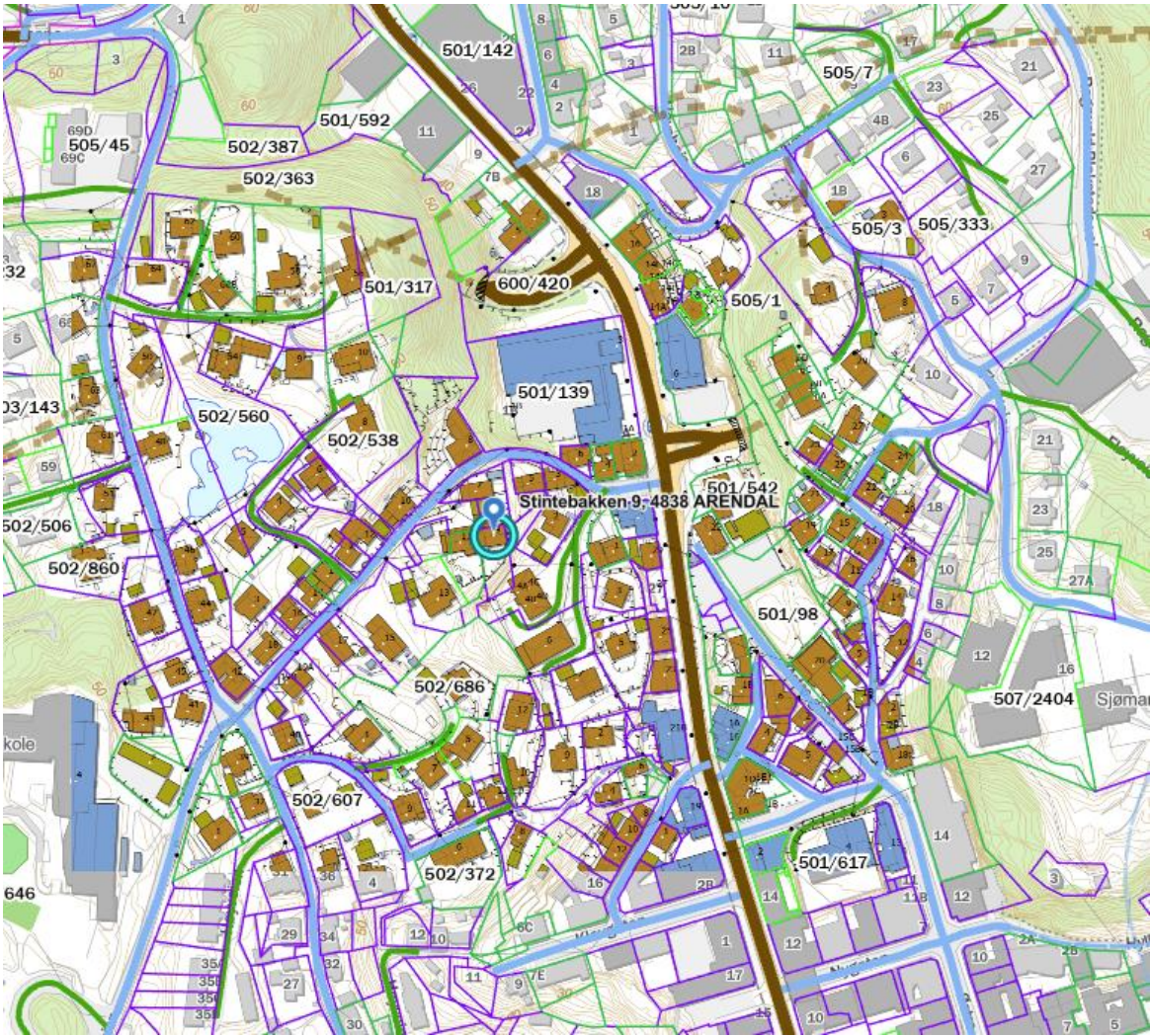
Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring	
	<ul style="list-style-type: none"> — Privat veg - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate — Kommunal veg - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate — Riks/fylkesveg - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate — Skogsbilveg — E-18 - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	



Kartet er ikke målestokkholdig

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	501	Bruksnr.	584	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stintebakken 9, 4838 ARENDAL								

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	11 013,52 kr
Sum	11 013,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	2 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	2 891,15 kr	2 168,36 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	280 liter	24,09 kr	1/1	0 %	6 744,50 kr	5 058,38 kr
Hentetillegg Standard/Delt	280 liter	6,89 kr	1/1	0 %	1 928,50 kr	1 446,38 kr
				Sum	11 564,15 kr	8 673,12 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	584	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stintebakken 9				Dato:	17.09.2024 lgu	

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

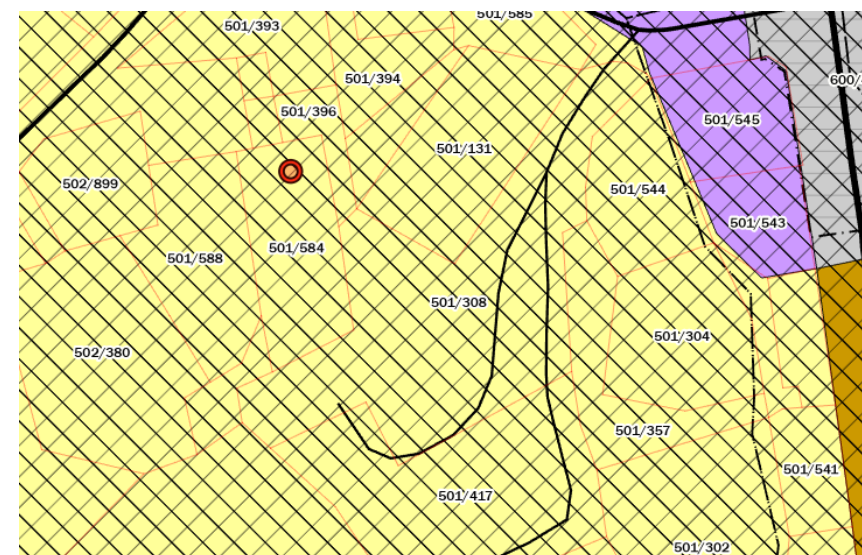
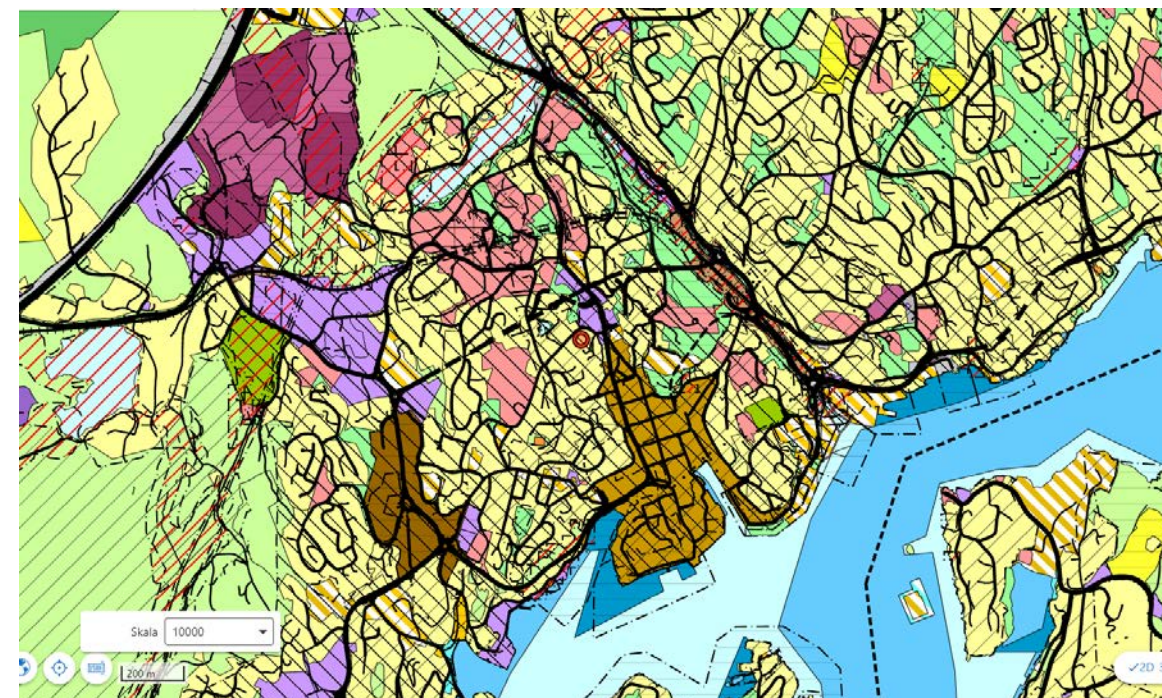


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

For matrikkelenhet:

Kommune: **4203 - ARENDAL**
 Gårdsnummer: **501**
 Bruksnummer: **584**

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2024 kl. 12:02
 Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

01.10.2024 12:03

Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: BLØDEKJÆR
 Etableringsdato: 0
 Skyld: Ja
 Er tinglyst: Nei
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 501 / 584

Areal

376,4 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

HARALDSSON BENEDIKT F

Bruksenhet

H0101

Adresse

Joåsen 66

4846 ARENDAL

Andel

1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480350	486059		376,4 m2	(EUREF89 UTM Some 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 4203 - 501/584

Omnummerert fra: 0906 - 501/584

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

07.01.1992

smatmynd

Omnummerert til: 0906 - 501/584

Omnummerert fra: 0903 - 1/584

Var 903 - 1/584/0/0

01.10.2024 12:03

Side 2 av 7

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom

Nymatrikulering

Rolle
Mottaker

Matrikkelenhet
0903 - 1/584

Arealendring
0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Stintebakken	55200	9						Nei
					EUREF89 UTM Sone 32	6480366	486058	Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	5207 Høyveien 10 Sentrum 05070101 Trefoldighet 4838 ARENDAL 3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	Bygdgd areal:	Ant. boliger:	2	Datoer
166 973 317	Bruksareal bolig:	182	Ant. etasjer:	3
	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Bruksareal totalt:	182	Avløp:	01.01.1896
	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
	Bruttoareal annet:	0		
	Bruttoareal totalt:	0		
	Alternativt areal:	0		
	Alternativt areal 2:	0		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	45	0	45	0	0	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0	0	0
U01	1	60	0	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55200 Stintebakken 9	H0101	Bolig	152	0	Kjøkken	0	0	501/584
55200 Stintebakken 9	U0101	Bolig	30	0	Kjøkken	0	0	501/584

01.10.2024 12:03

Side 3 av 7

SEFRAK-minne

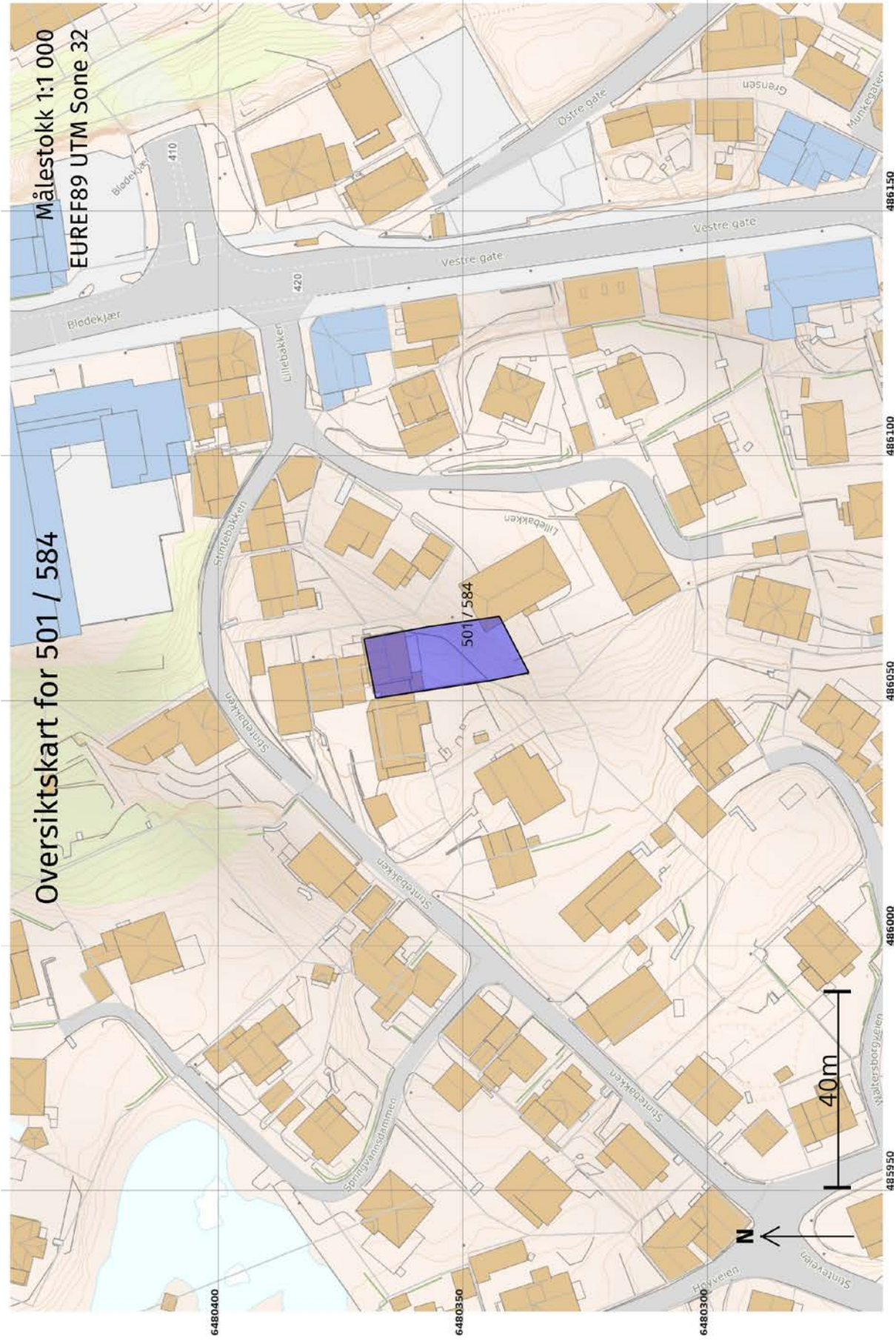
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906 5207 86 BOLIGHUS, STINTEBAKKEN 9, STINTA, ARENDAL

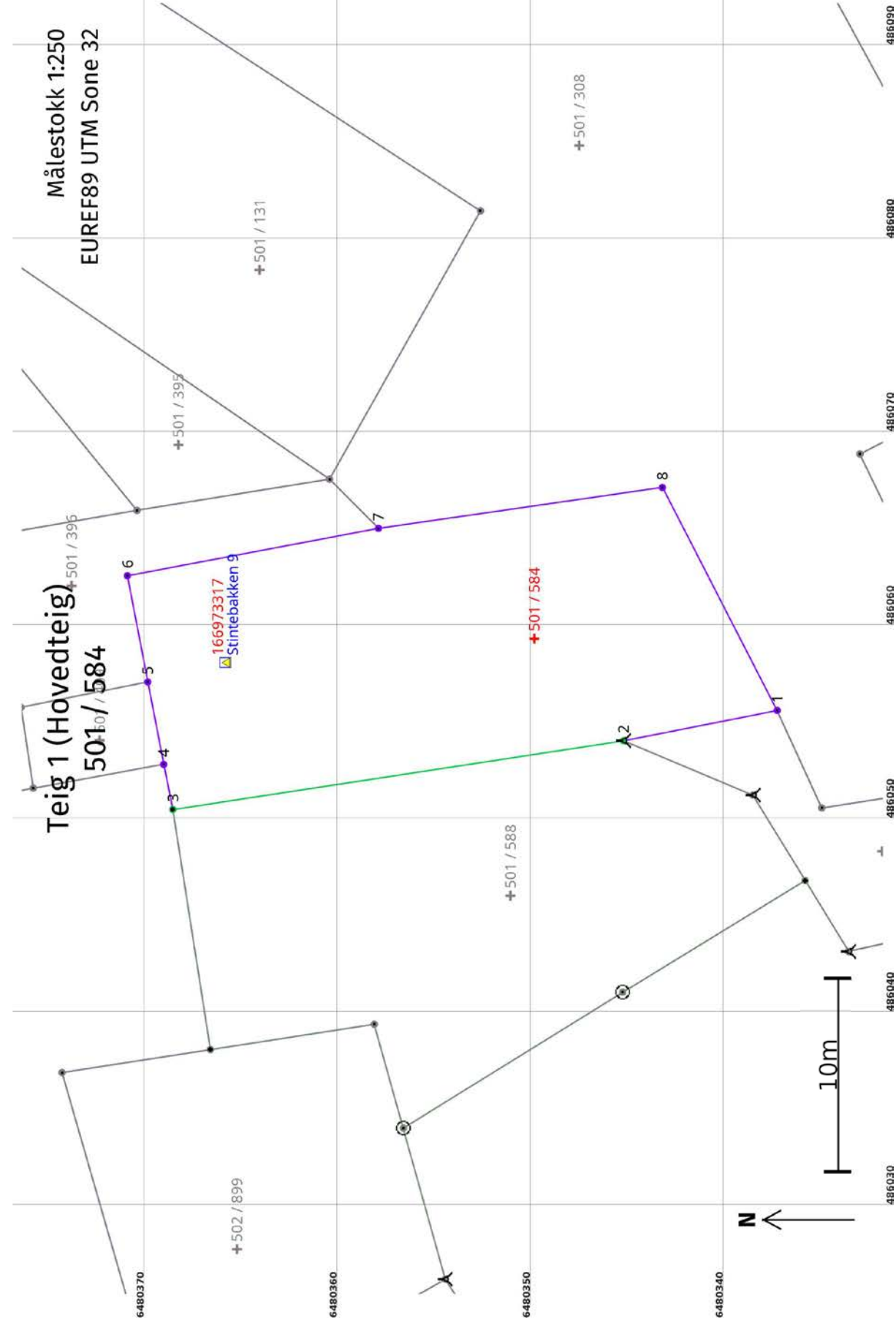
01.10.2024 12:03

Side 4 av 7



01.10.2024 12:03

Side 5 av 7



01.10.2024 12:03

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 376,4 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480350 Øst: 486059

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480350 Øst: 486059

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6480337,43	486055,54	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480345,38	486053,97	8,10 Fjell Bolt		10 Terrengmålt	14	
3	6480368,70	486050,42	23,59 Umerket		10 Terrengmålt	14	
4	6480369,17	486052,75	2,38 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480369,99	486057,01	4,34 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480371,05	486062,50	5,59 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480358,06	486064,95	13,22 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480343,37	486067,06	14,84 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

01.10.2024 12:03

Side 7 av 7



Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 396

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2024 kl. 12:31
Produisert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

01.10.2024 12:31

Side 1 av 6

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 06.11.1963
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikelenheten.

Arealrapport

Beregna areal for 501 / 396

Areal Kommentar
97,2 m²

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060871	HARALDSSON BENEDIKT F	H0101	Joåsen 66 4846 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480374	486062		97,2 m ²	

Forretninger der matrikelenheten er involvert**Forretning**

Forretningsdokumentdato
Forretningstype
Årsak til feilretting

Tinglysing
Status
Endret dato

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Onummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

Tinglyst
 Omnummerert til: 4203 - 501/396
 Omnummerert fra: 0906 - 501/396
 01.01.2020
 smatmynd 01.01.2020

Onummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

Omnummerert til: 0906 - 501/396
 Omnummerert fra: 0903 - 1/396
 smatmynd

01.10.2024 12:31

Side 2 av 6

Forretning**Forretningstype****Årsak til feilretting**

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

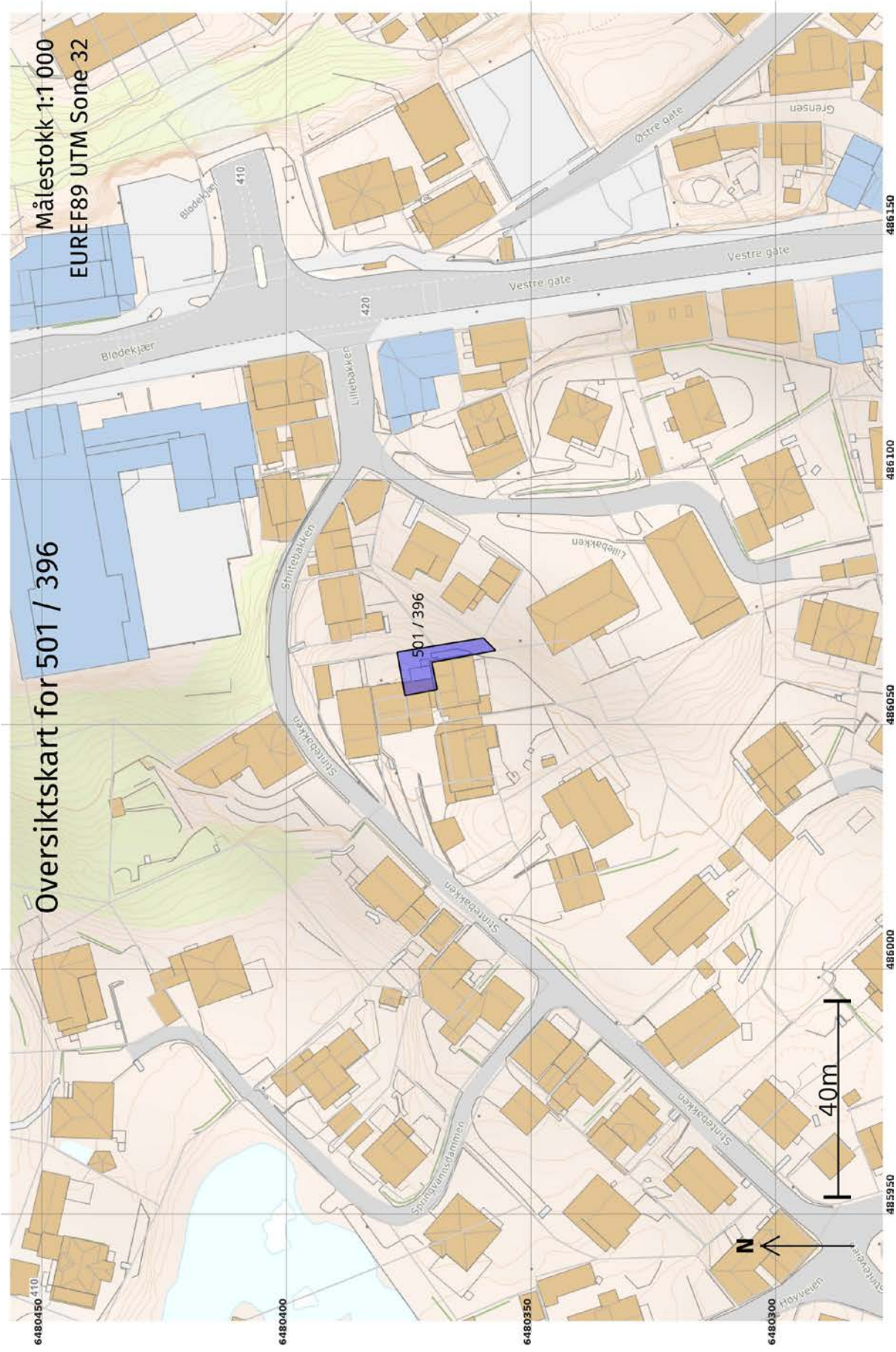
06.11.1963

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikelenhet
 0903 - 1/363
 0903 - 1/396
 Arealendring
 -110,5
 110,5

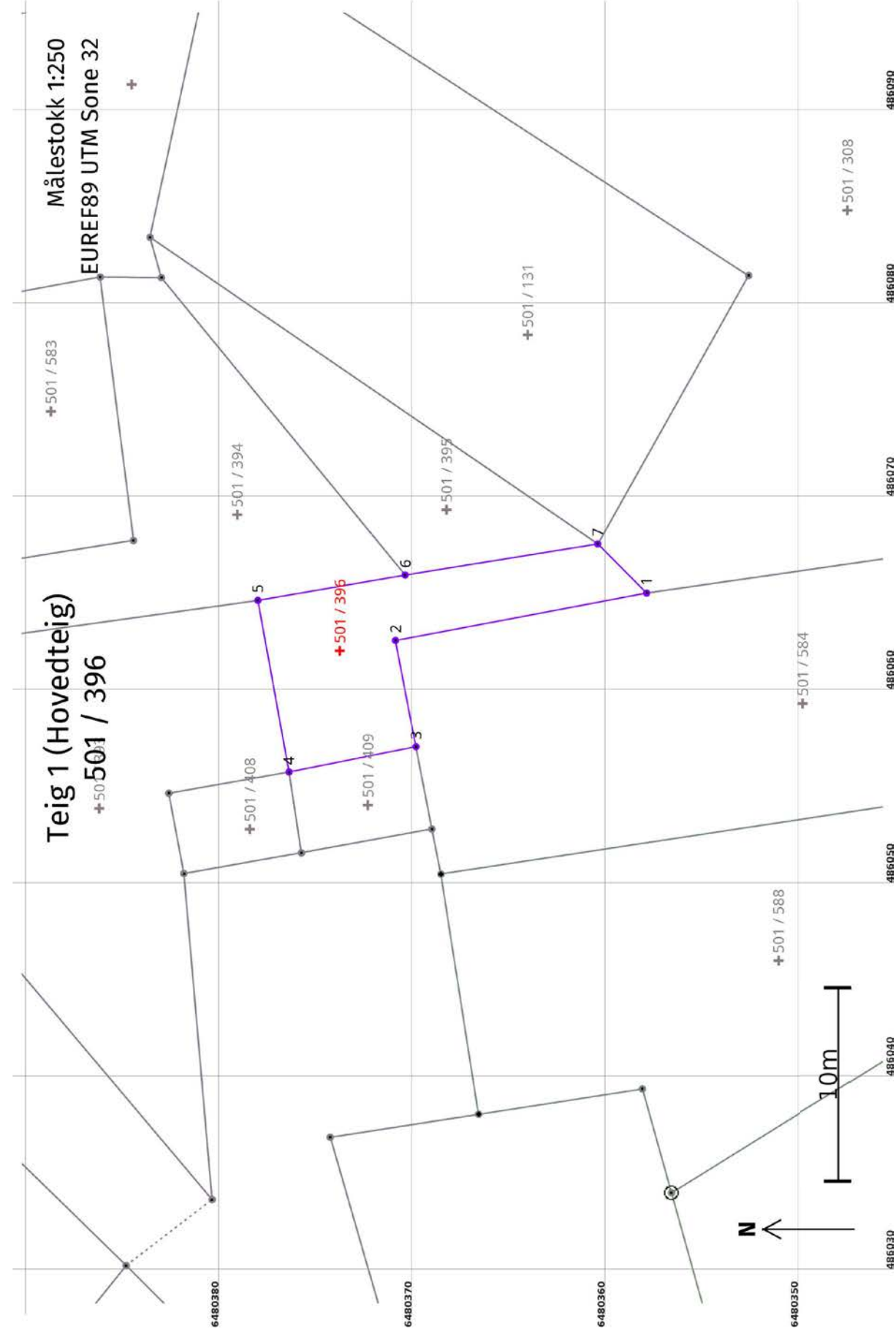
01.10.2024 12:31

Side 3 av 6



01.10.2024 12:31

Side 4 av 6



01.10.2024 12:31

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 97,2 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480374 Øst: 486062

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480374 Øst: 486062

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	6480358,06	486064,95	13,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
2	6480371,05	486062,50	5,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
3	6480369,99	486057,01	6,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
4	6480376,56	486055,70	9,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
5	6480378,17	486064,57	7,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
6	6480370,55	486065,88	10,09	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
7	6480360,59	486067,49	3,59	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36

01.10.2024 12:31

Side 6 av 6



Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 409

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.10.2024 kl. 12:33
Produisert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

01.10.2024 12:33

Side 1 av 6

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: STINTEBAKKEN NR. 9
 Etableringsdato: 18.07.1969
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikelenheten.

Arealrapport

Beregna areal for 501 / 409

Areal Kommentar
29 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060871	HARALDSSON BENEDIKT F	H0101	Joåsen 66 4846 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480372	486054		29 m2	

Forretninger der matrikelenheten er involvert**Forretning**

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Omnummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

Tinglyst
 Omnummerert til: 4203 - 501/409
 Omnummerert fra: 0906 - 501/409

01.01.2020
 01.01.2020
 smatmynd 01.01.2020

Omnummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

Omnummerert til: 0906 - 501/409
 Omnummerert fra: 0903 - 1/409

smatmynd

01.10.2024 12:33

Side 2 av 6

Forretning**Forretningstype**

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

18.07.1969

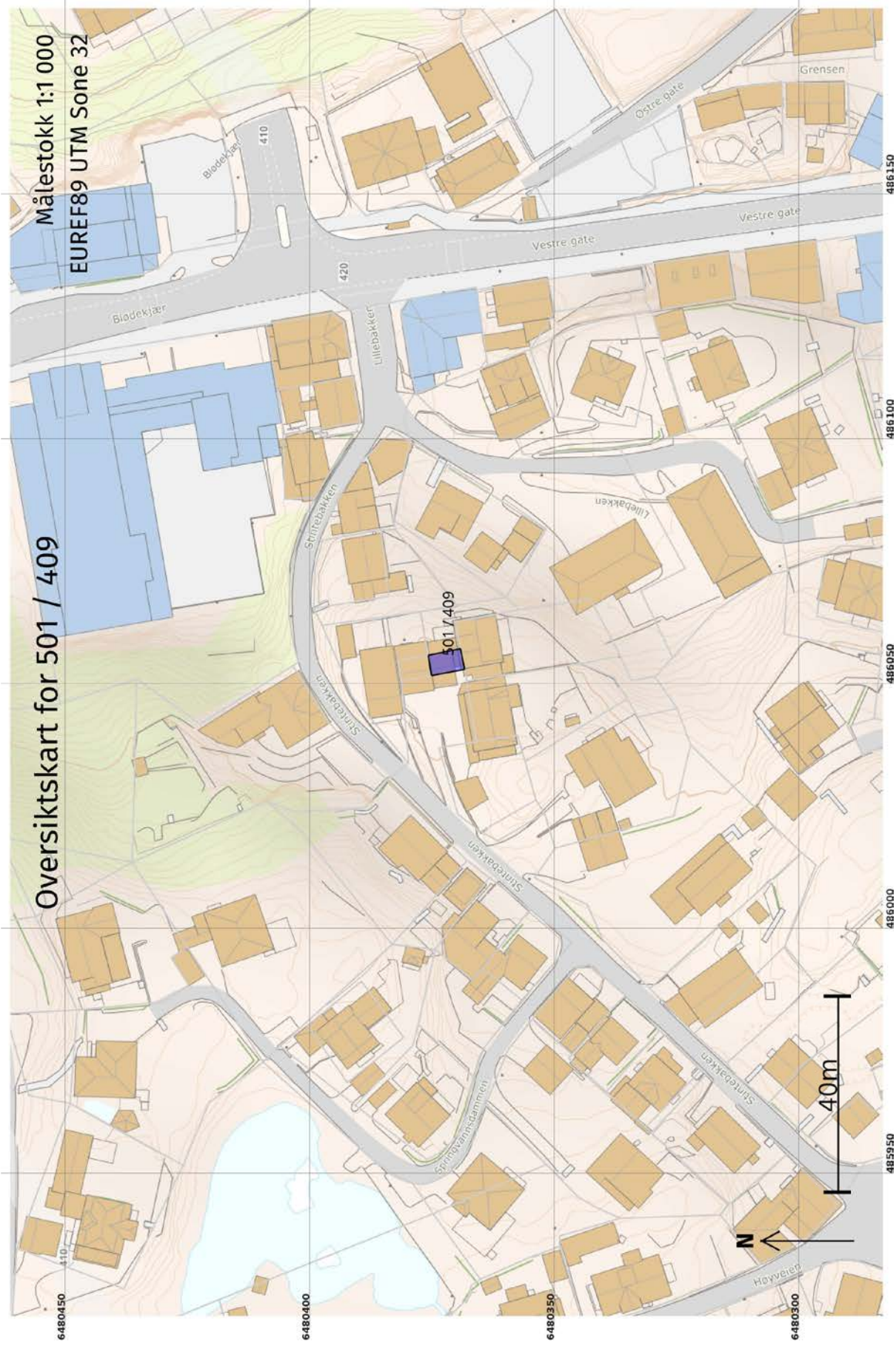
Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikelenhet
 0903 - 1/363
 0903 - 1/409

Arealendring
 -26
 26

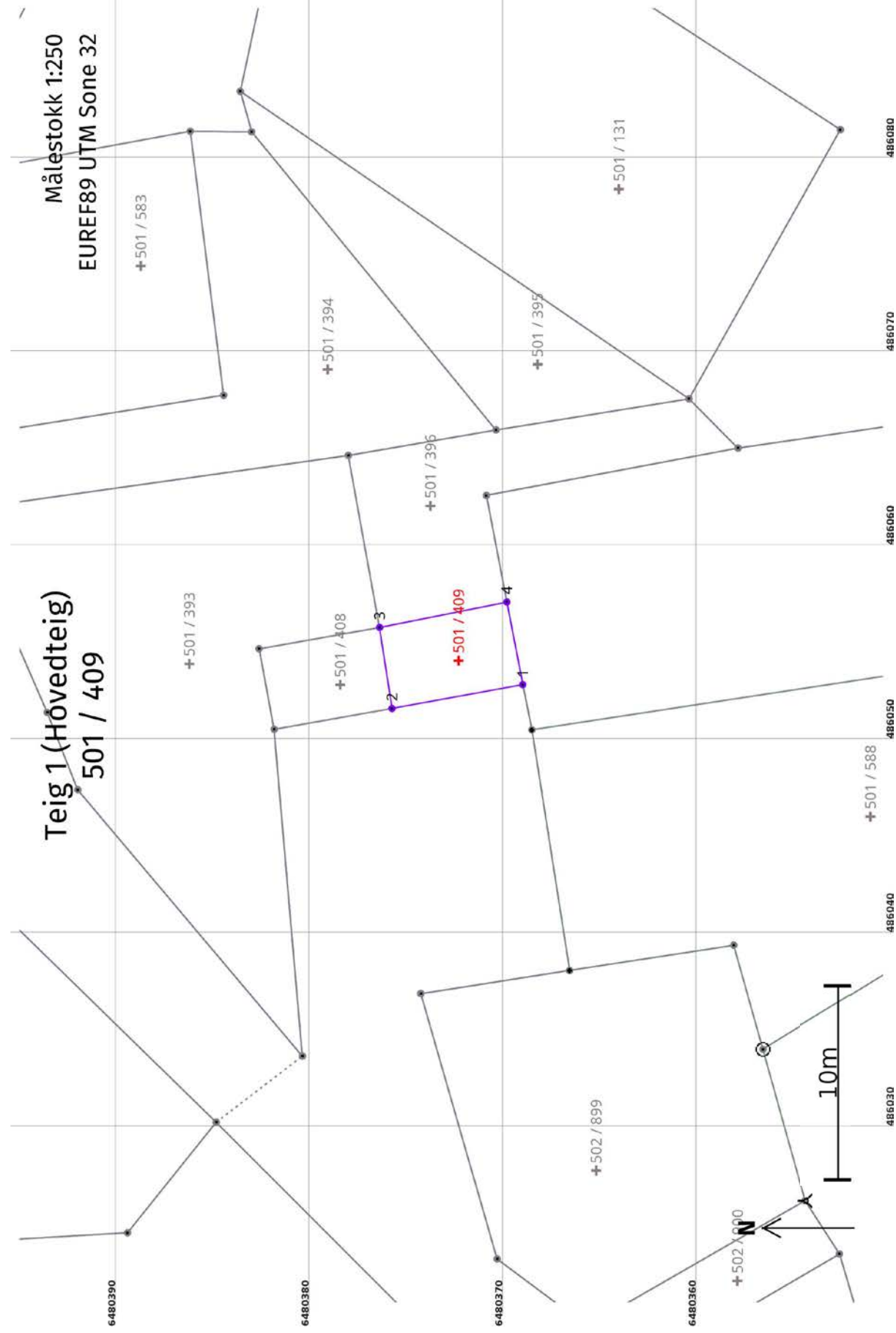
01.10.2024 12:33

Side 3 av 6



01.10.2024 12:33

Side 4 av 6



01.10.2024 12:33

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 29 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480372 Øst: 486054

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Nord: 6480372 Øst: 486054

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Grensepunkt		Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
	Nord	Øst					
1	6480369,17	486052,75	6,86	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480375,92	486051,52	4,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480376,56	486055,70	6,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480369,99	486057,01	4,34	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Ordre: 68375

Eiendom: 4203-501/584
Stintebakken 9
4838 Arendal

**K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse**

ARENDAL_KOMMUNE, 01.10.2024 12:25:

Levert til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv. Jeg legger med vedtaket, når det finnes.
Hilsen Hilde, servicesenteret

Ordre: 68375

Eiendom: 4203-501/584
Stintebakken 9
4838 Arendal



K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL_KOMMUNE, 01.10.2024 12:25:

Levert til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigmelding for vann- og avløp i våre arkiv.
Hilsen Hilde, servicesenteret

OBJEKT		BOLIGHUS, STINTEBAKKEN, STINTA, ARENDAL					
EIER (navn, postadresse)		INGOLF WILHELSEN KIRKEVEIEN 28, 4800					
BRUKER (navn, postadresse)		TOM.					
1	OBJEKTNUMMER	Kommunennummer	0906	Registreringskrets nummer	207	Hus løpenummer	086
	2	FOTONUMMER	Filmnr	Bildnr	L	h	
			Filmnr	Bildnr	L	h	
3	KARTBLADNR.	Karttype	3	Kartblad	SKO-KART M:11000 BROLI-1-2		
5	KOMMUNE	ARENDAL			Topografisk betegnelse navn / nr.		
6	TOPOGR BETEGN.	ARENDAL			ARENDAL 190		
7	MATRIKSEL	G.nr.	B.nr.	Feste	Underfeste	G.nr.	B.nr.
		501	584				
9	EIENDOMMENS NAVN	Dialektform			Offisiell form		
10	VEI / GATEADR.	Stintebakken			Nr.	Bokstav	
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	Bolighus			Merknad		
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4			Merknad		
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4			Merknad		
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. 2. Næringsdriv. 3. Tjenestemenn			Merknad		
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig frittst s.bygd. 2. Del av anlegg (gruppe) frittst s.bygd.			Merknad SAMMENBYGD MED STINTEBAKKEN 11.		
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tettsted (by)			Merknad		
		2. Mindre tettsted 3. Gårdebruk (minnmark)			50 REFERANSE 0906, 5207, 090		

RIKSANTIKVAREN
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
skjema versjon april 1991 (Bokmål)

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

N O D Y / 38631670
09065207086 Geomatikk

BYGGEKATEGORI M.M.	17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur	2. Pilarer, lafstein o. l.	Merknad	37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA	NEI		
	18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplytt	2. Ganghøyde	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad	38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA	NEI
	19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre	2. Mur	3. Støpt	Merknad	39	FORSIKRINGSSLESKAP	40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
	20	FASADEKLEDDING	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	Merknad	41	BYGGHERRE	42	BYGGMESTER / ARKITEKT
	21	TAKFORM	1. Saltak	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup	9. Annet	Merknad	43	ANDRE OPPLYSNINGER	
	22	TAKTEKKINGS MATERIALE	1. Nerver, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Tegstein	Merknad	21	FLATARK IS OG N. PULT PÅ VINDPANG / BAD.		
	23	ETASJETALL	1. et	1 1/2 et	2. et	2 1/2 et	3. et	3 1/2 et	4. et	4 1/2 et	5. et
	24	HØVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde	Bredde	Skorsteiner	Merknad					
	28	TIDFESTING / BYGGEÅR	Tidskode 1	Merknad							
	29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1	2	3	Merknad					
	30	FLYTTING	Tidskode 1	2	3	Merknad					
	31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad							
	32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad				
	33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4							
	34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / rivning for godt					
	35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale		

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

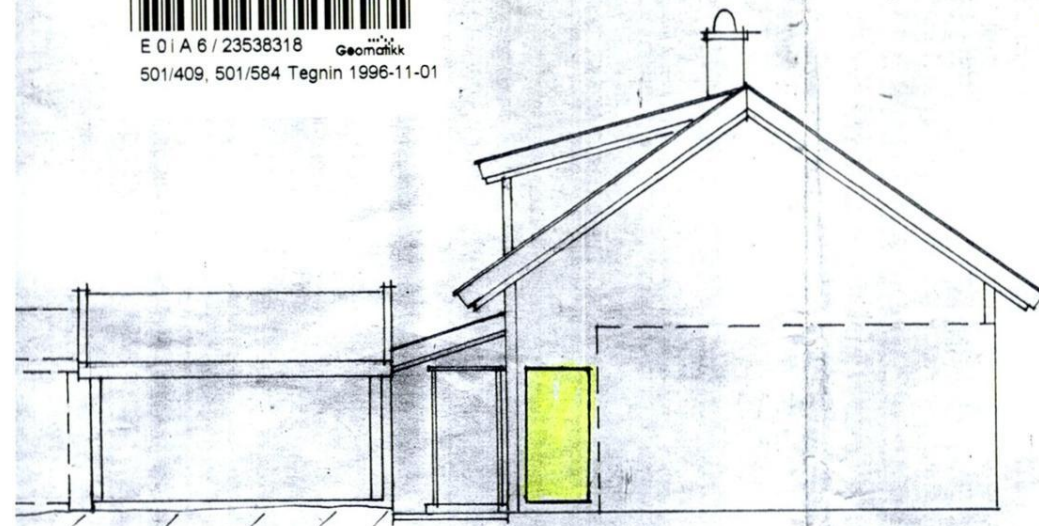
- V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
- ? - " " " " usikker/mangler
- 0 - " ikke " " mangler
- X - " " " " rubrikken irrelevant
- - fylles ut med kodesiffer
- - fylles ut med kryss

086



E 01 A 6 / 23538318 Geomatikk
501/409, 501/584 Tegnin 1996-11-01

- 1 NOV. 1996
Jnr. 96064027

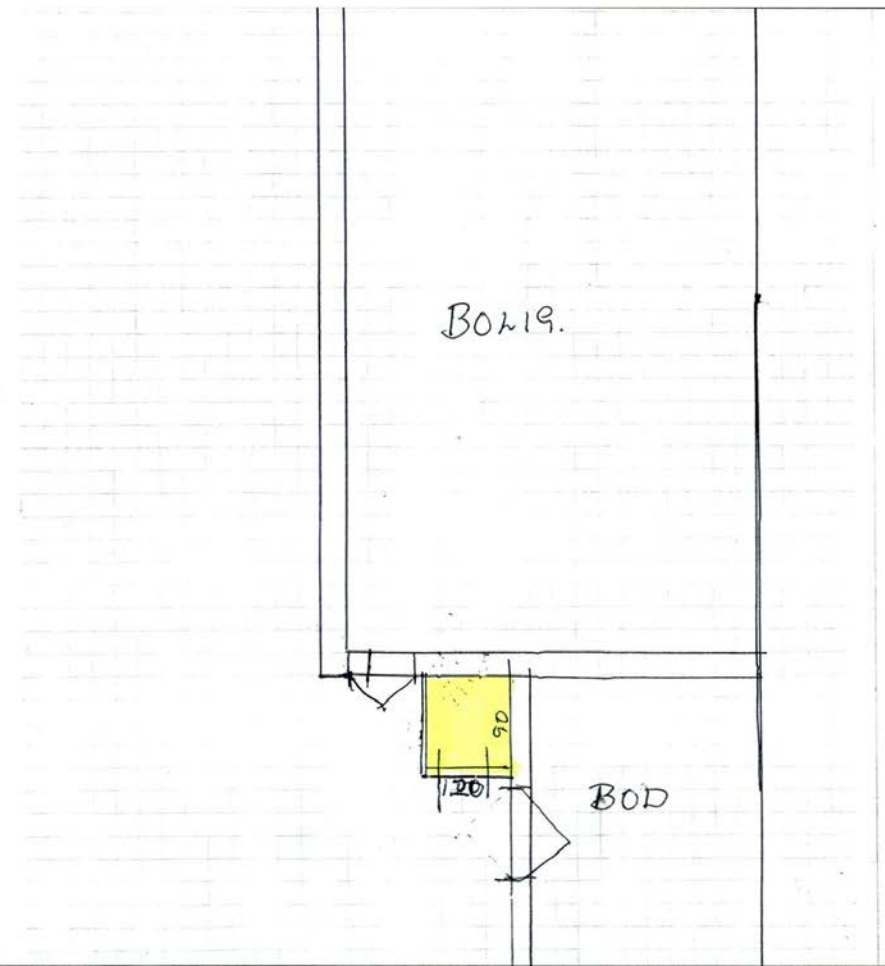


NILSEN STINTEBAK

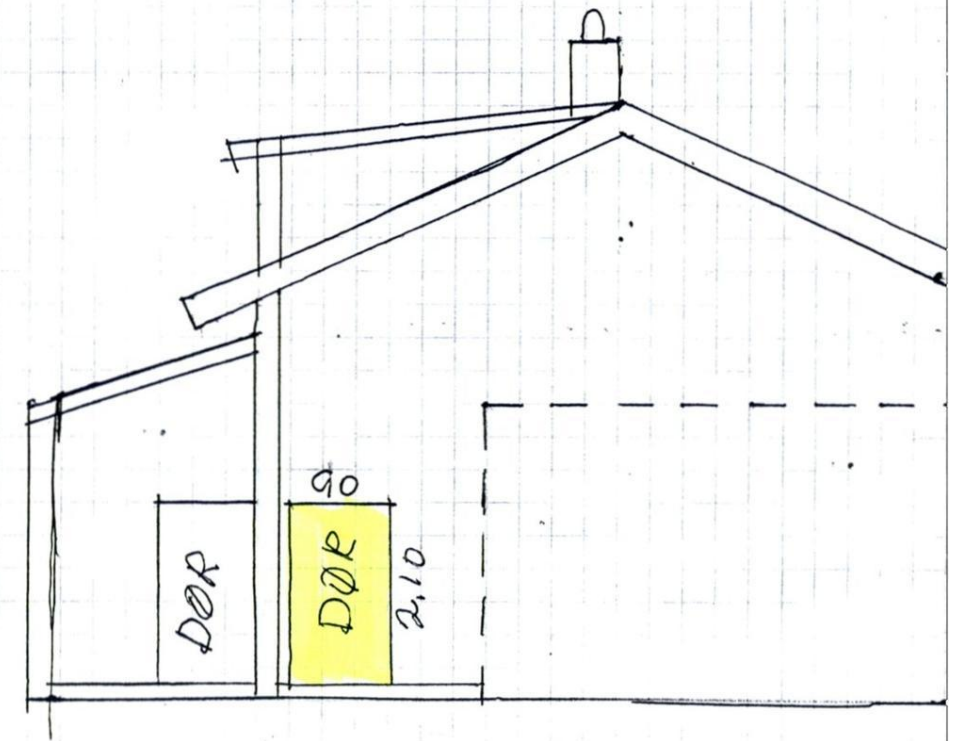
PLAN 06 SNITT MÅL 1:3
FASADER MÅL 1:1

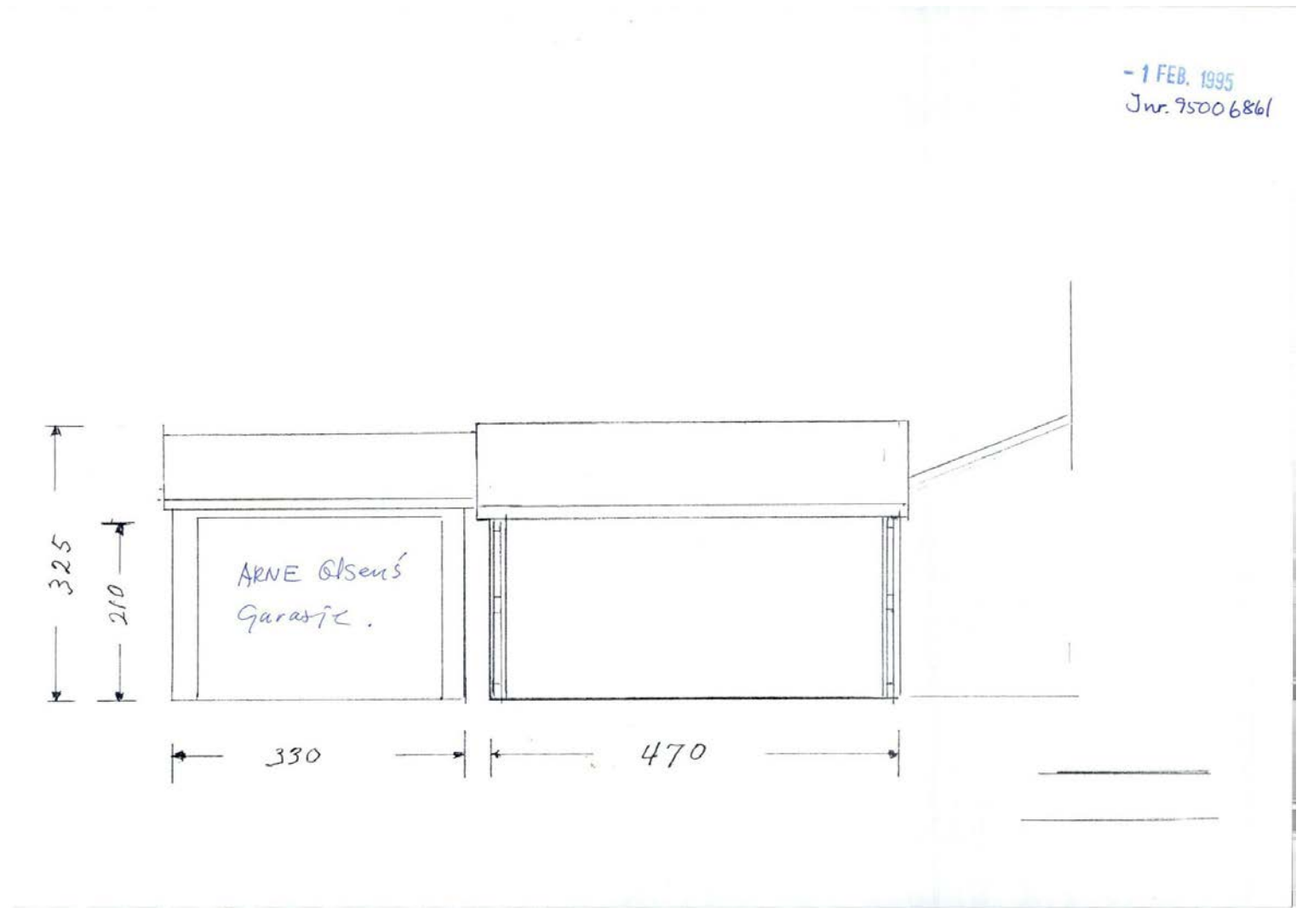
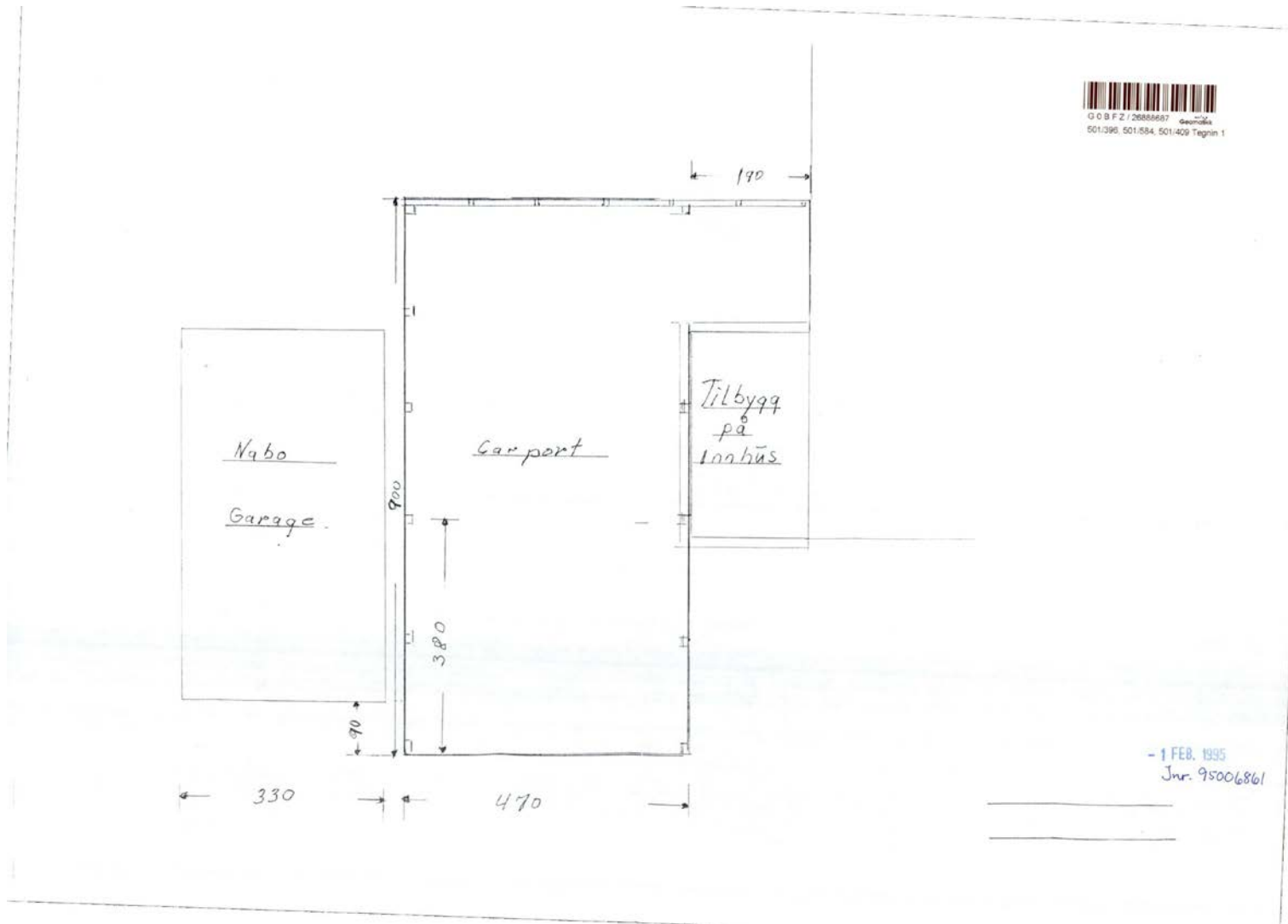
ARKITEKT
JAN W JENSEN
SKYTEBANENVN 3

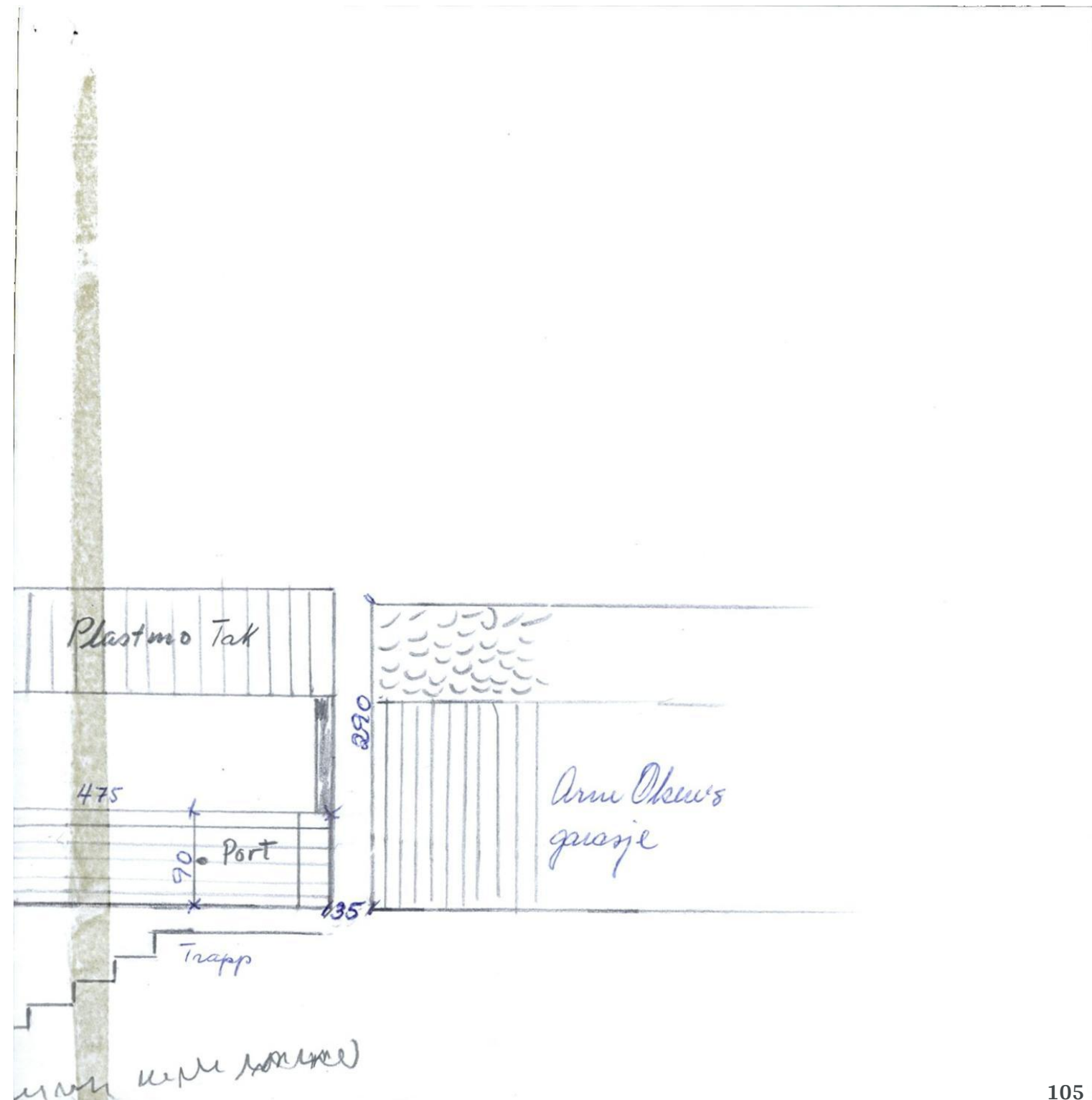
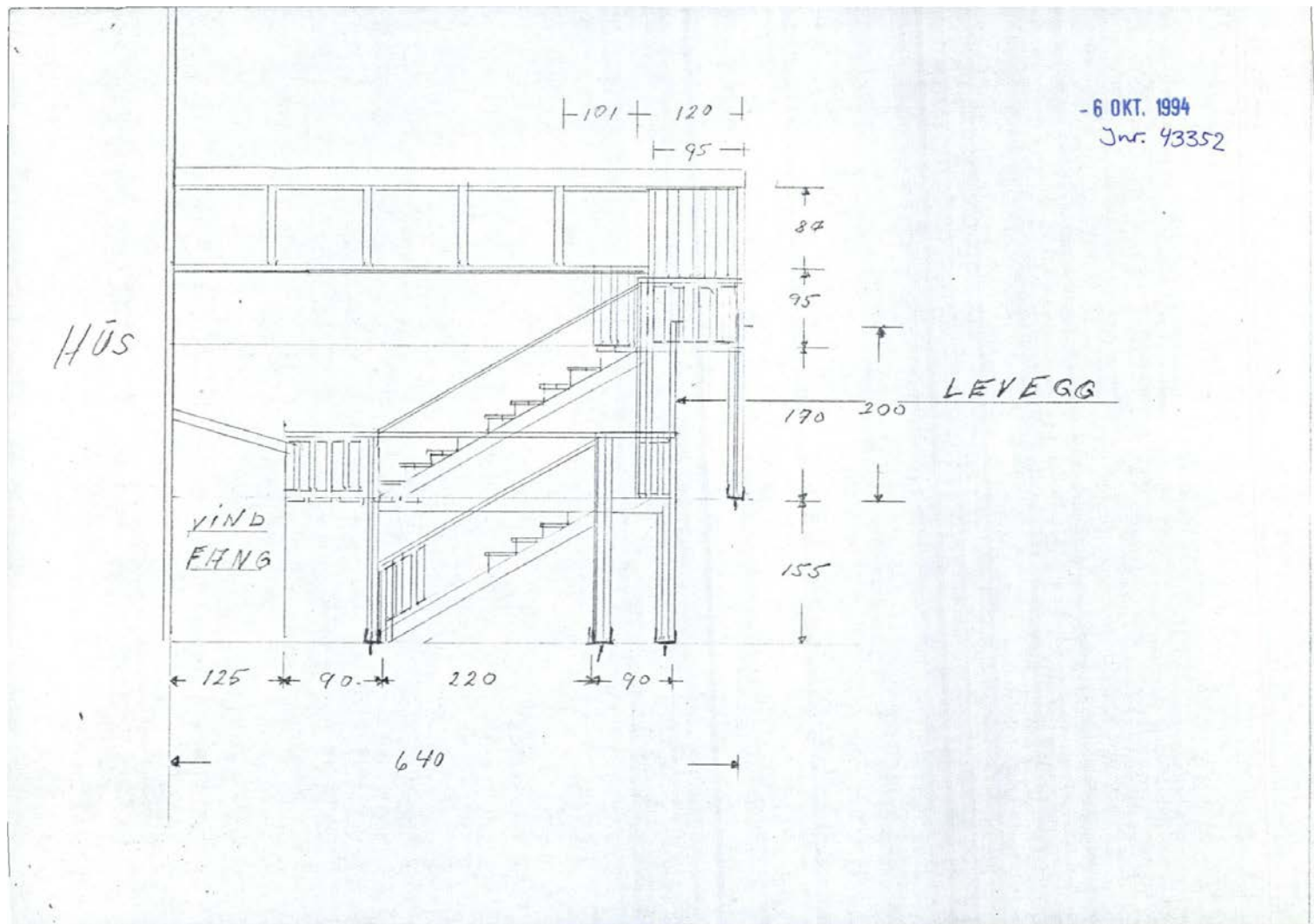
- 1 NOV. 1996
Jnr. 96064027

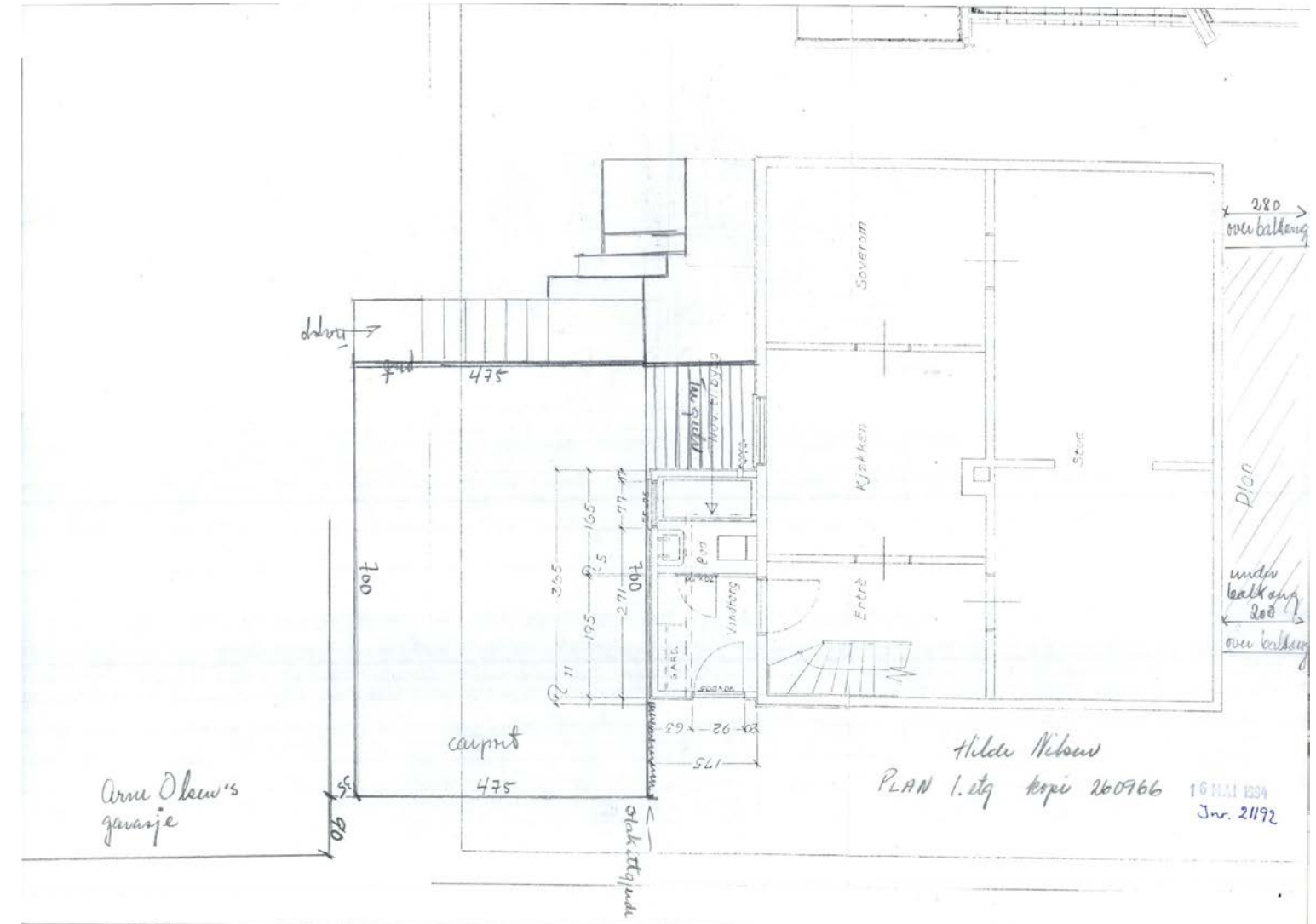
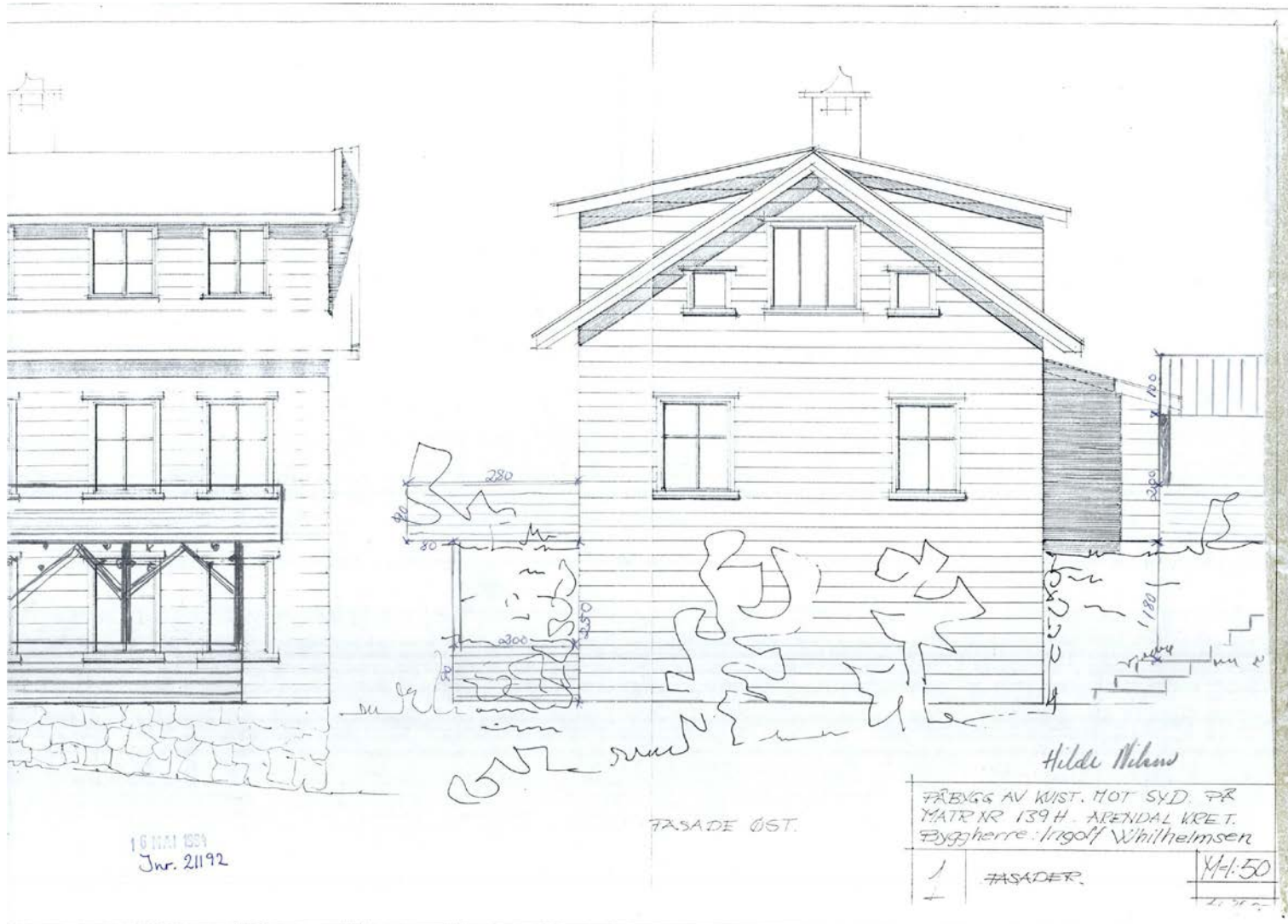


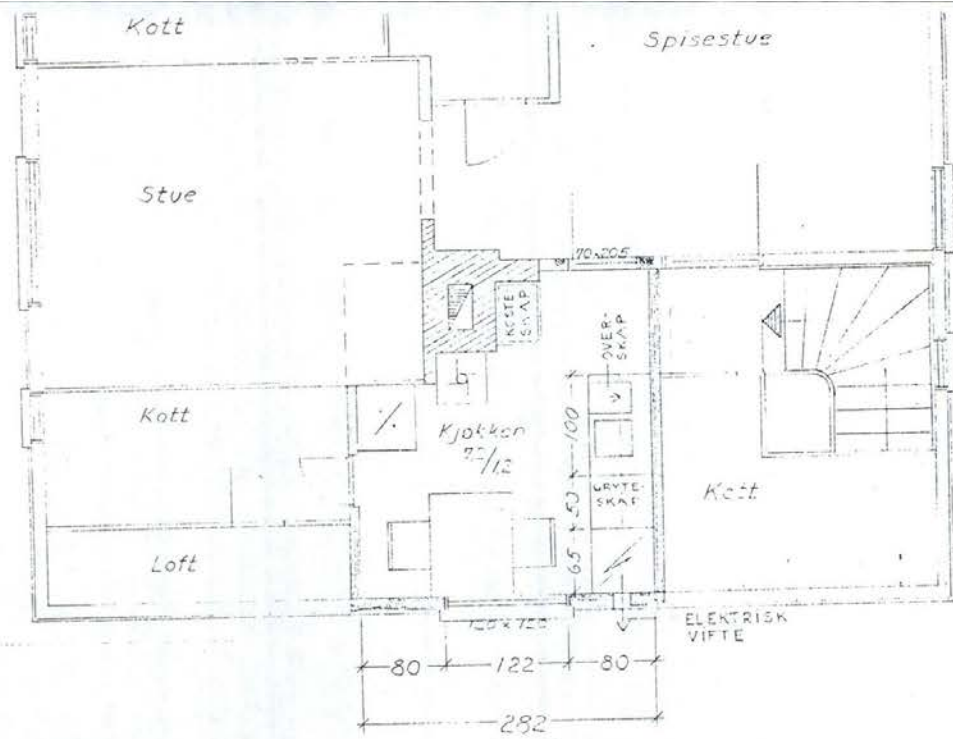
- 1 NOV. 1996
Jnr. 96064027



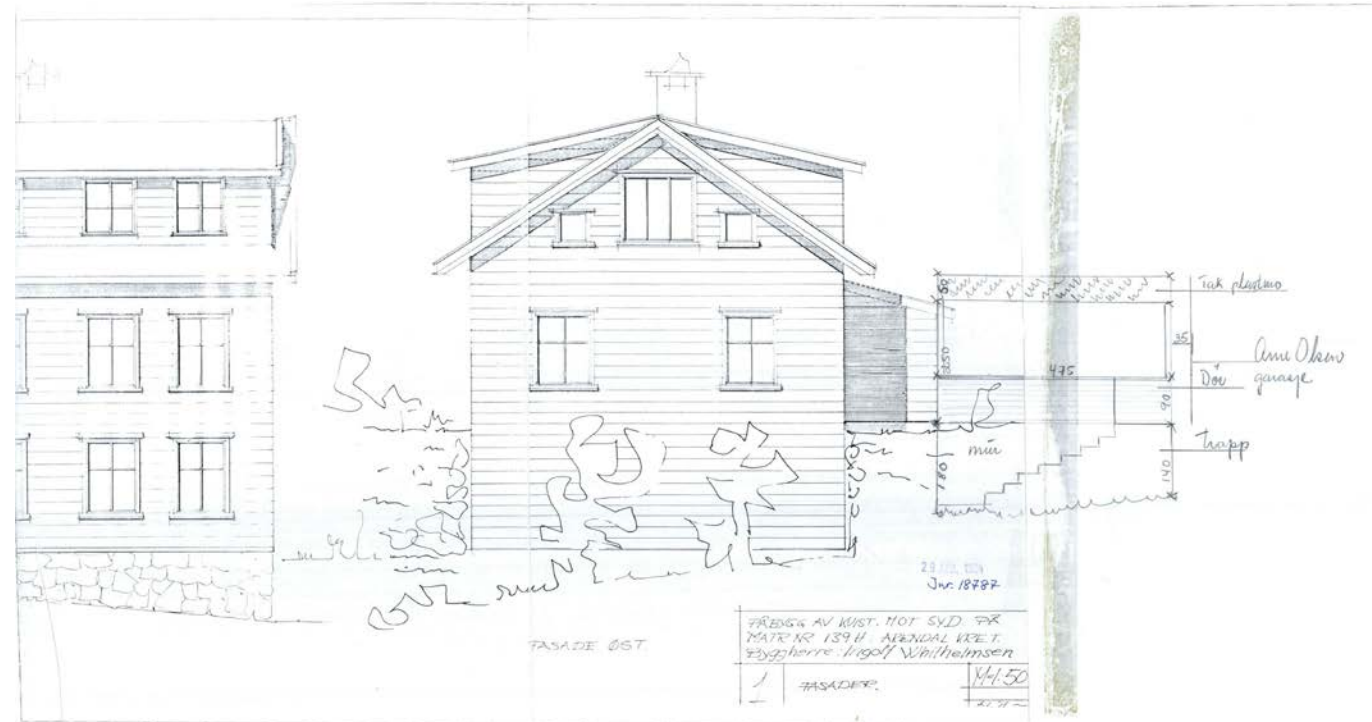




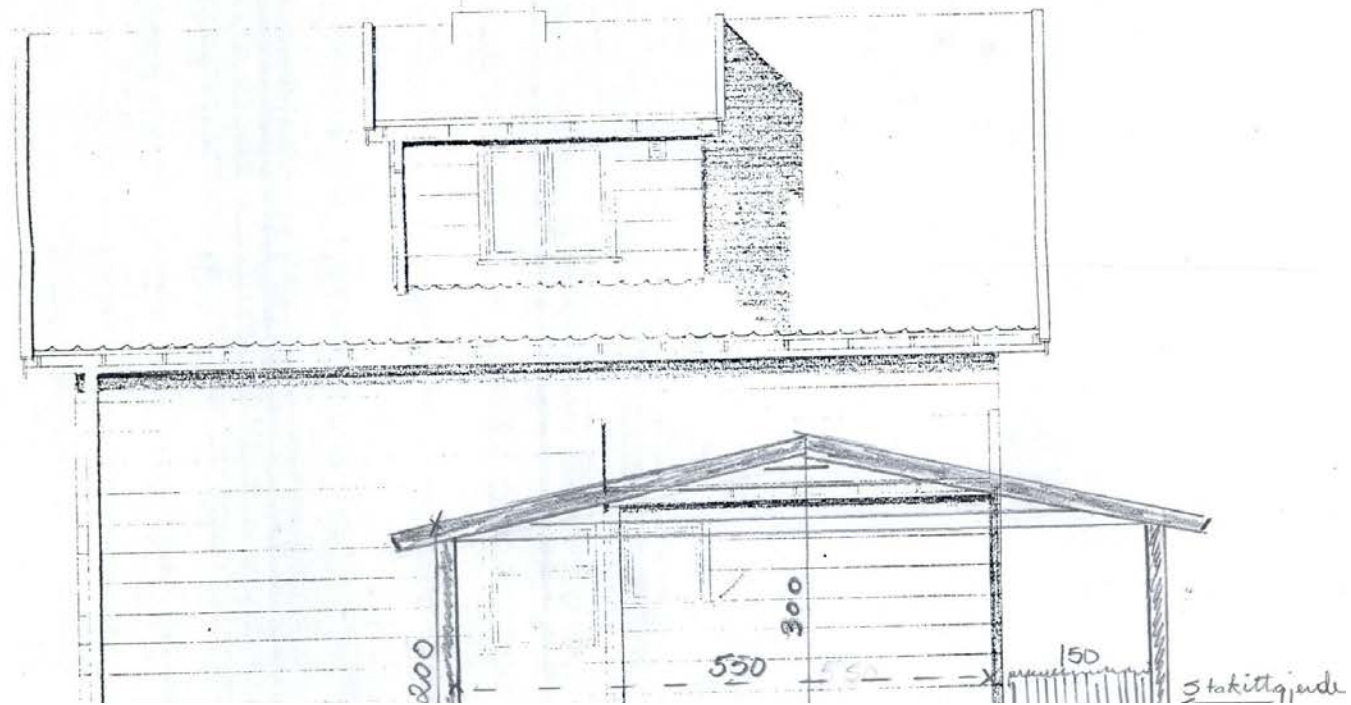




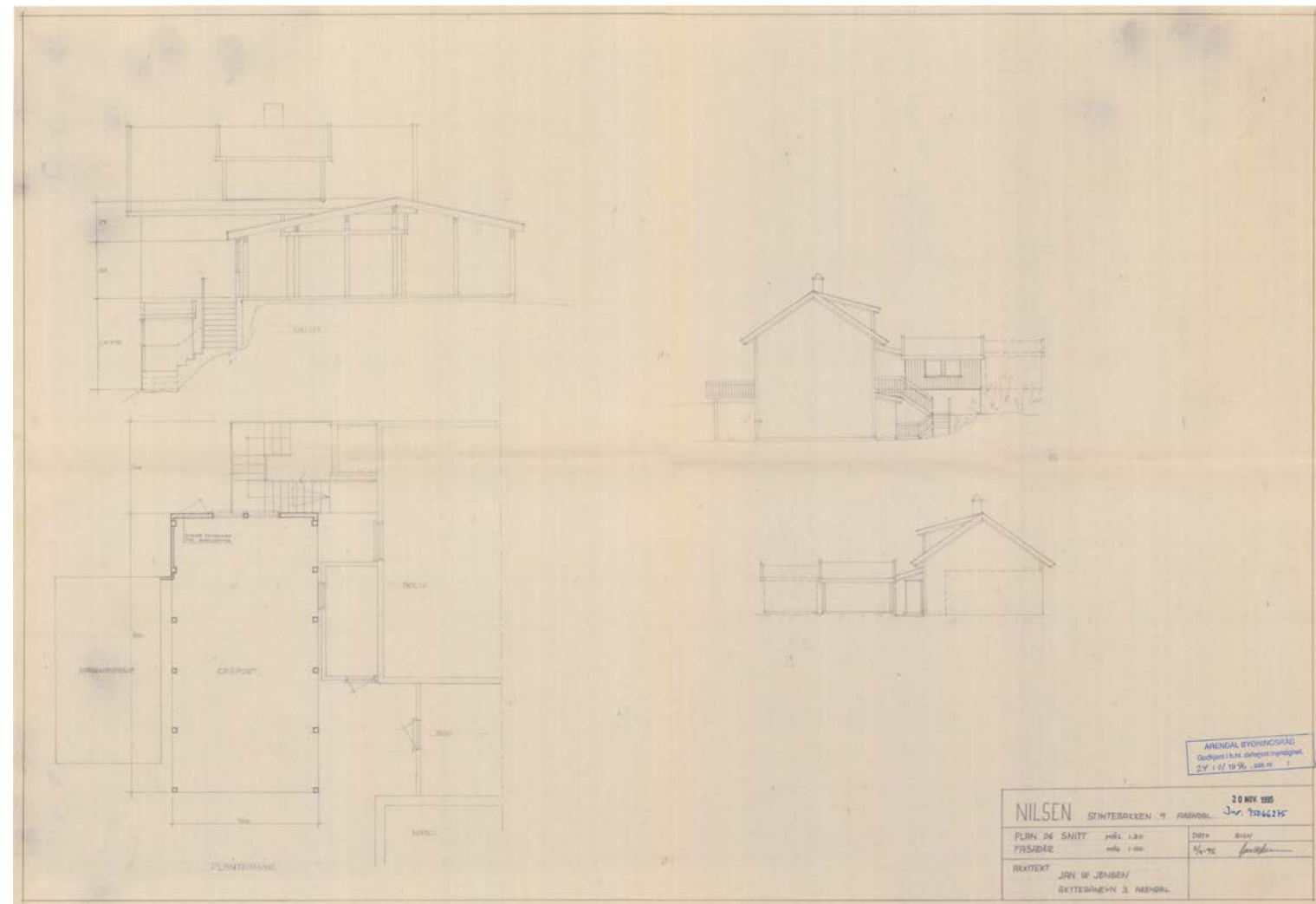
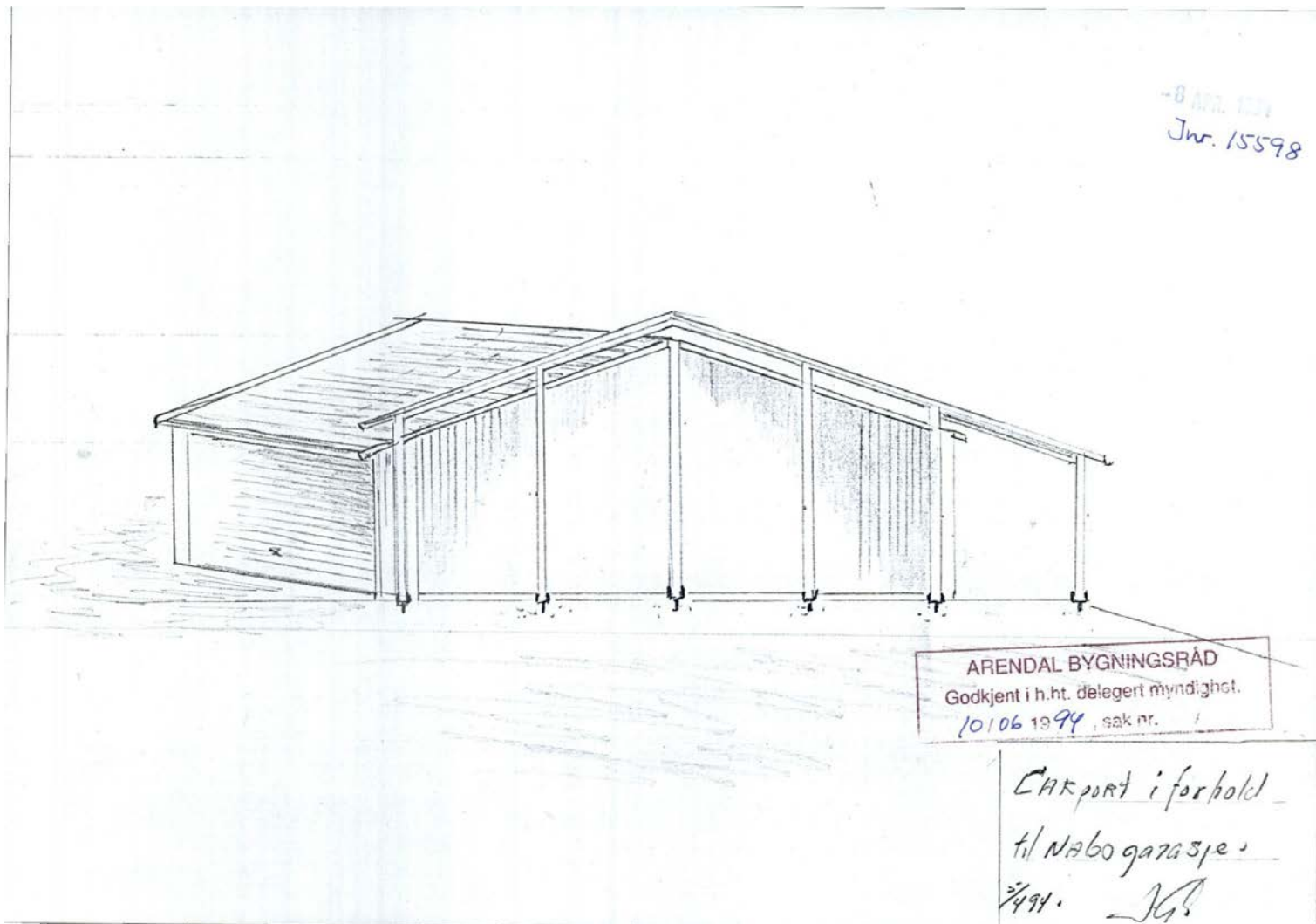
Jnr. 21192

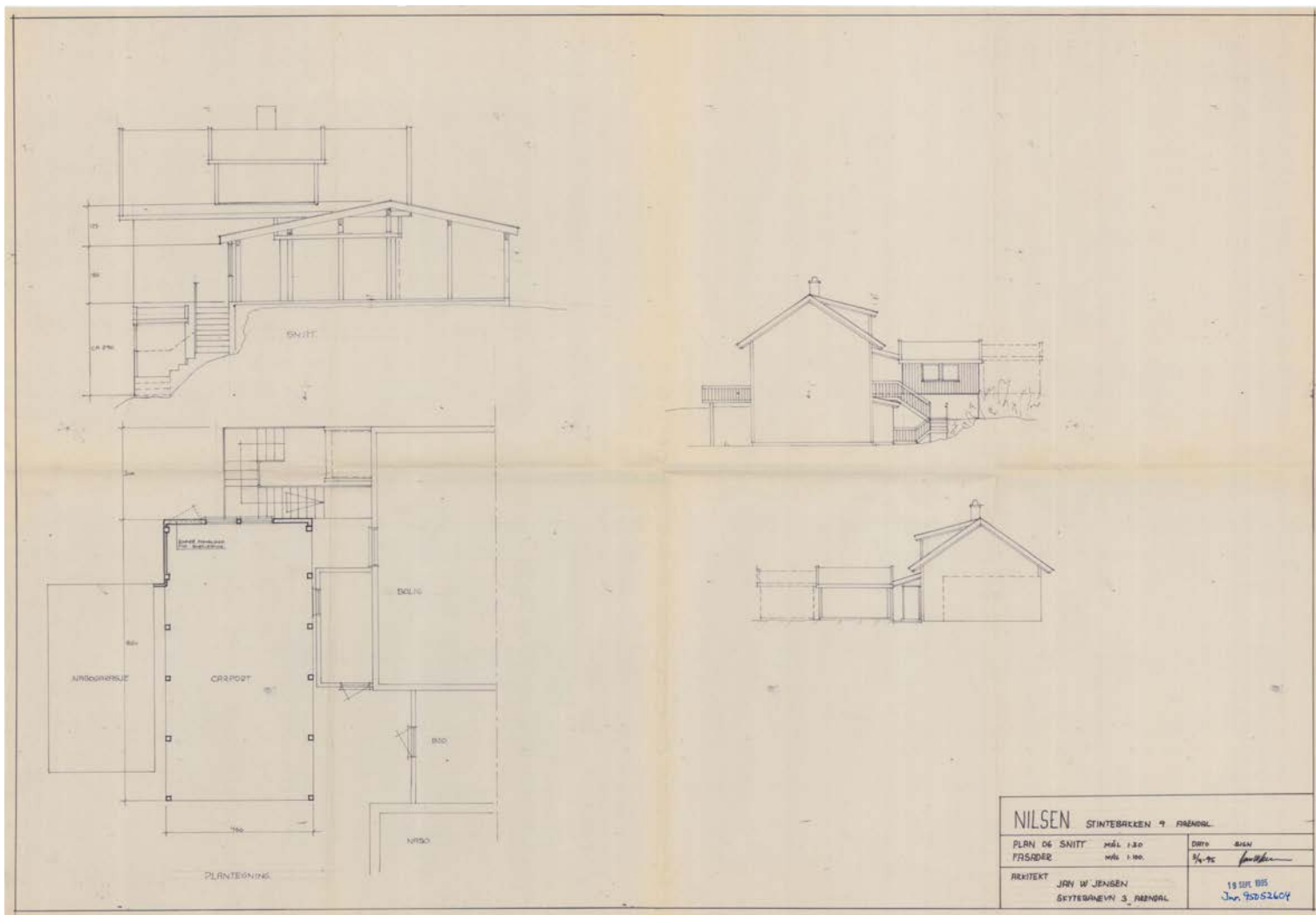


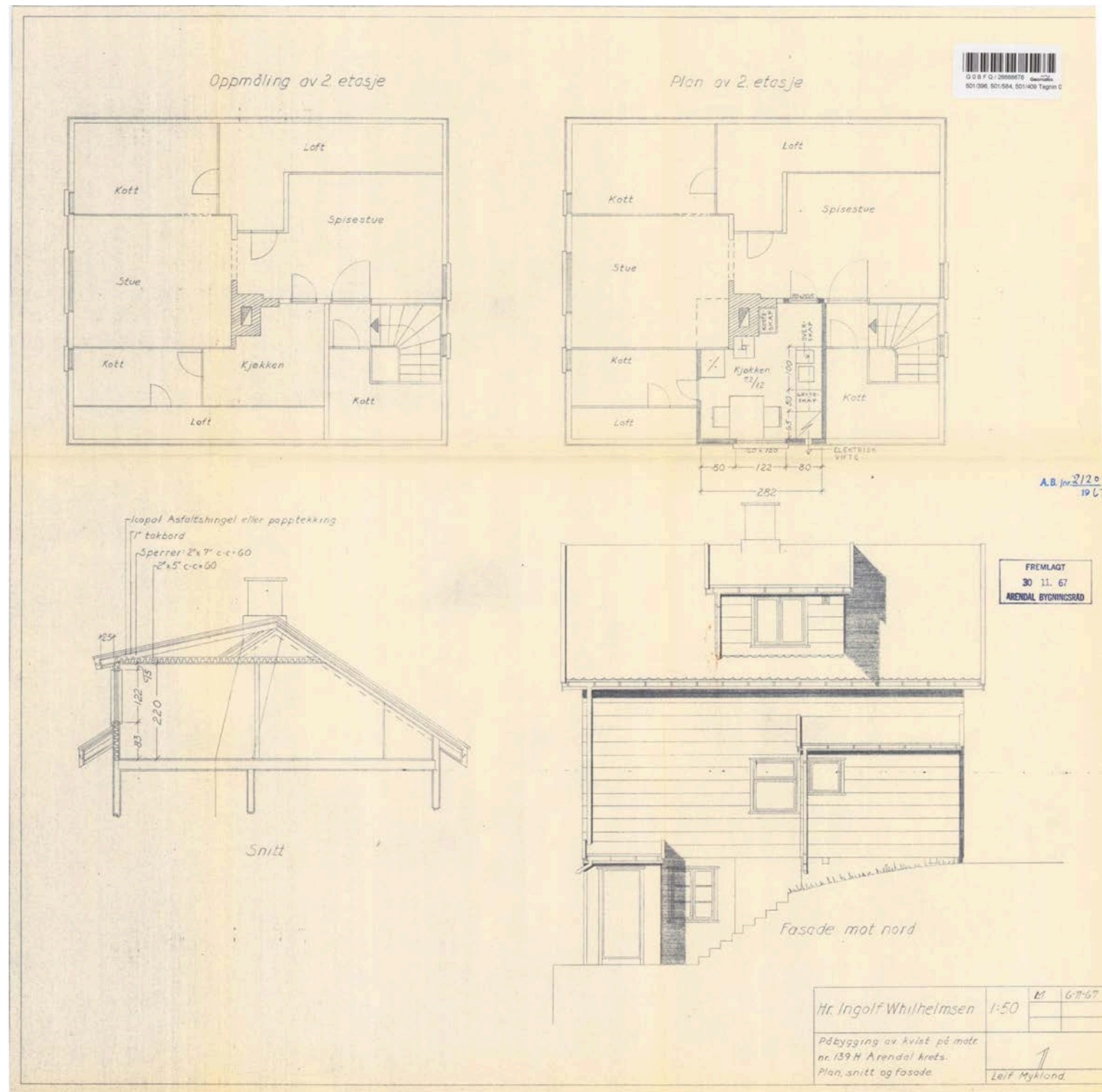
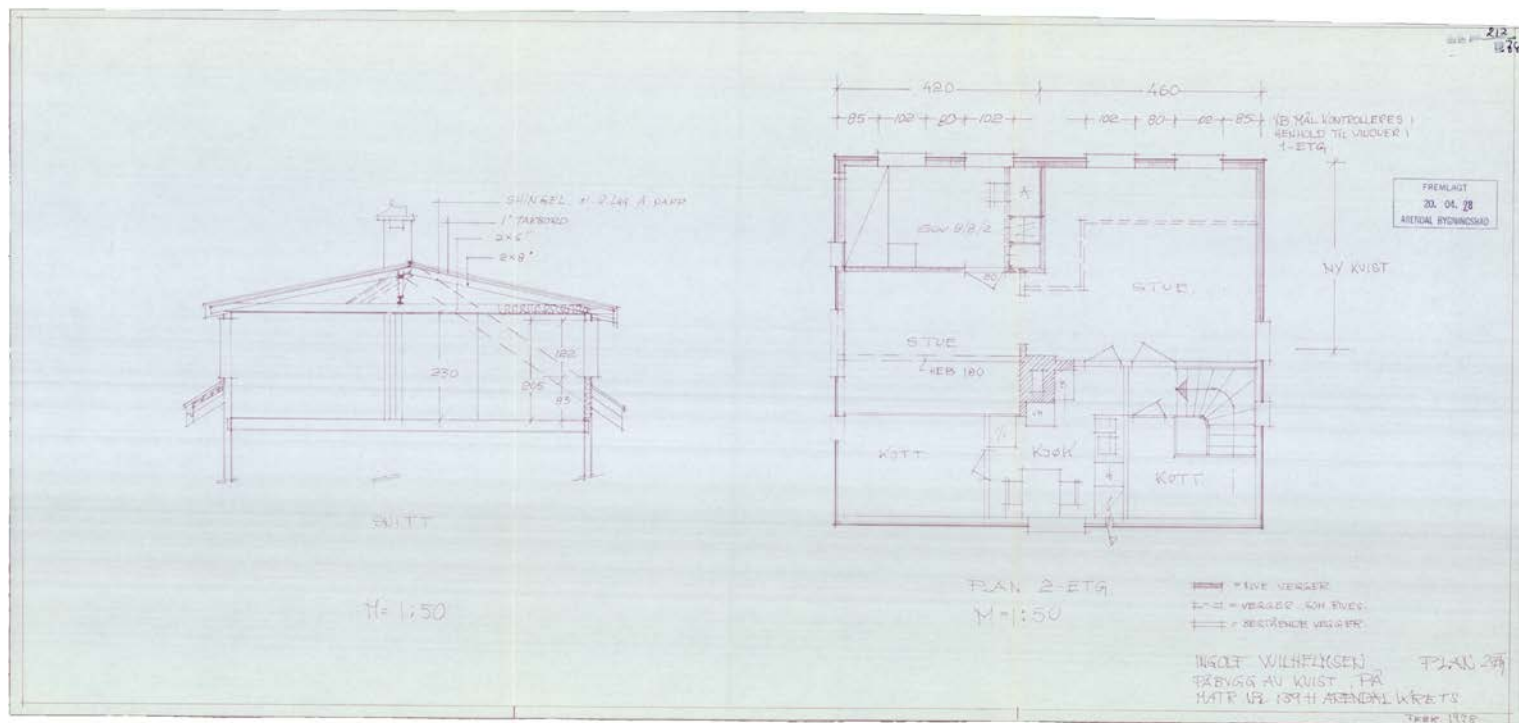
28.10.04
Jnr. 18787
FÆRDIG AV MIST. MOT SYD. ØK.
MÅT. NR. 1394. ARBEJDE VÆRT.
Bygherre: Kjøb. Wilhelmson
1 FASADE ØST. 141.50

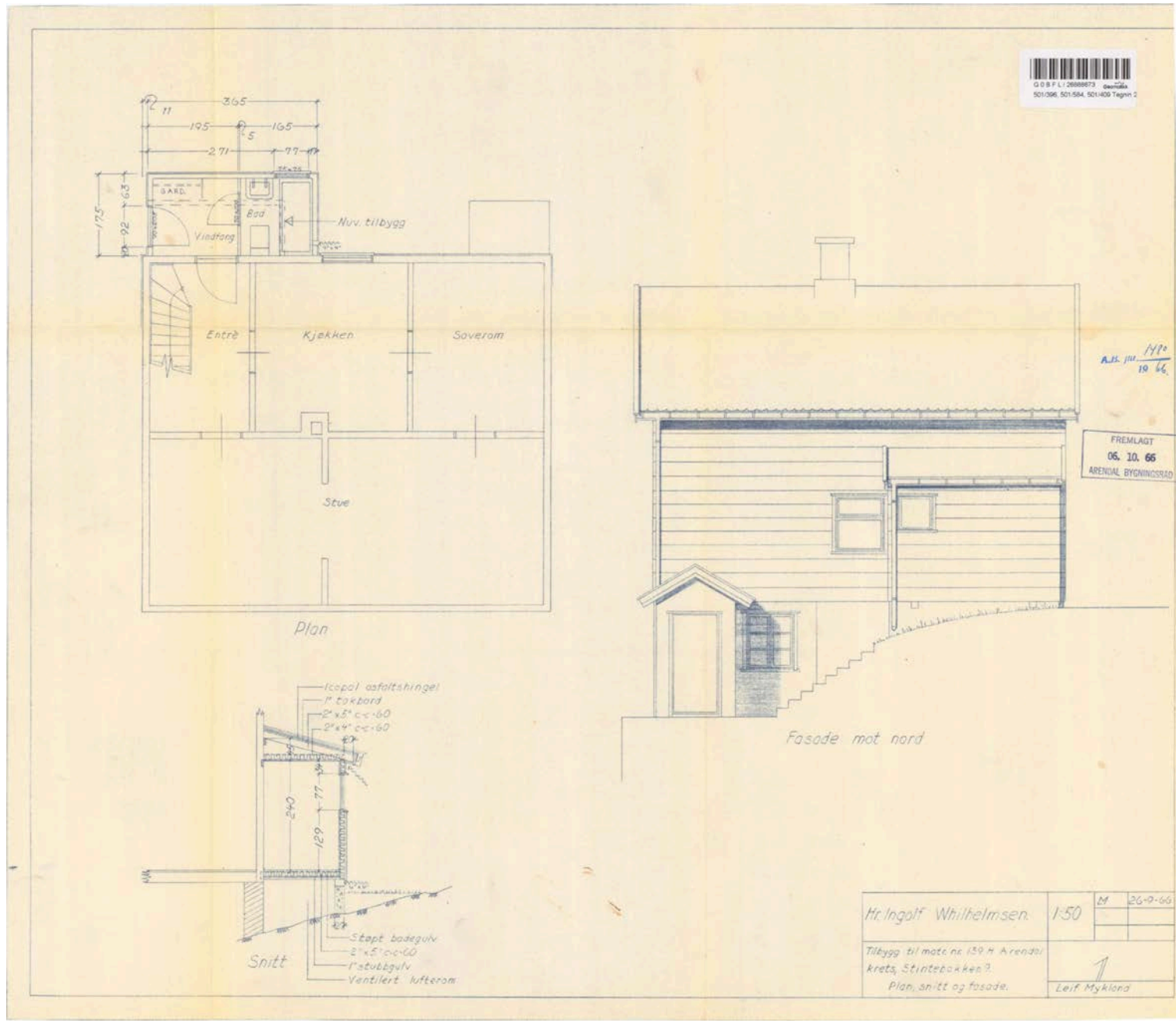


§ takittgjende









A.B.jnr. 212/8
-/amo.

26.4.1978.

Ingolf Wilhelmsen
Stintebakken 9

4800 ARENDAL.

Bygningsrådets sak nr. 71/78, fremlagt 20.4.1978
Vedr. Stintebakken 9, matr.nr. 139H/409-Arendal krets.
Eier: Ingolf Wilhelmsen.

Byggemelding datert 14.3.1978 fra byggherren bilagt 3 blad tegninger og kvittering for nabovarsler.

Under henvisning til vedlagte utskrift av møteprotokollen meddeles at ovennevnte sak ble forelagt bygningsrådet i møte 20.4.1978 og følgende vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår."

Byggearbeidet må ikke settes igang før:

1. Behandlingsgebyr med kr. 20.-
Byggetilsynsgebyr med " 20.-
Tilsammen medæ kr. 40.-
er blitt innbetalt på bygningssjefens kontor.
2. Ansvarshavende for arbeidet, er godkjent og har undertegnet byggeanmeldelsen. Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.

Særskilt byggetillatelseskort vil så bli utstedt av bygningsvesenet, som skal ha kontroll med utførelsen.

1 sett anmeldelsesdokumenter tilbakesendes vedlagt.

ARENDAL BYGNINGSVESEN

Per Madland.
bem.

FREMLAGT 20.4.78.

GAA/amo.

Vedr. STINTEBAKKEN 9, matr.nr. 139H/409 - Arendal krets.

Eier: INGOLF WILHELMSSEN.

Byggemelding datert 14.3.1978 fra byggherren bilagt 3 blad tegninger og kvittering for nabovarsler.

Tomten, som er 538,5 kvm. stor, er bebygd med eldre bolighus i 1 ½ + U.etasje i tre med grunnflate 79.5 kvm.

Det anmeldes nå tilbygg av kvist på huset sydside.

Huset har fra før 2 leiligheter, en i 1+ U.etasje og en mindre på "loftet". Med påbygging av kvist får leiligheten i toppetasjen 17 kvm. i tillegg som fordeles på stue og et soverom.

Vedtak:

Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår.

A.B. jnr. 2120/1967 (10.8.550).

-/CS.

Herr Ingolf Wilhelmsen,
Stintebakken 9,
A r e n d a l.

Bygningsrådets sak nr. 247, - fremlagt 30.11.1967: -
Vedr. Stintebakken 9, - matr.nr. 139 H Arendal krets, -
eier Ingolf Wilhelmsen.

Under henvisning til vedlagte utskrift av møteprotokollen, meddeles at Deres byggeanmeldelse av 8. november 1967 vedrørende ovennevnte sak, ble forelagt bygningsrådet i møte 30. november, og godkjent på vanlige vilkår.

Byggearbeidet må ikke settes igang før :

1. Ansvarshavende for byggearbeidet er godkjent, og har undertegnet byggeanmeldelsen. - Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.
2. Gebyr til bygningsrådet, - kr. 30.- er innbetalt ved henvendelse hertil.

Et sett anmeldelsesdokumenter tilbakeendes vedlagt.

Arendal bygningsvesen, 1. desember 1967.

Knut Cleve.

Vedr. Stintebakken 9, matr.nr. 139 H Arendal krets -
eier Ingolf Wilhelmsen.

Byggeanmeldelse 8. november 1967 ved bygg-
herren vedlagt 2 blad tegninger og gjenpart
av nabovarsler.

Eldre hus på 80 kvm i 1½ etasje aktes påbygget en kvist.

Vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Skjøte

DO NR.
03180 10.7.69
2480

Arendal kommune/~~kommun~~/bortfester herved til **Wilhelm Ingolf Wilhelmsen**

født ~~6/4-1910~~ en parsell av kommunens eiendom matr.
nr. ~~363 Strømsbu~~ som ligger i Arendal krets til oppførelse av be-
boelseshus. I følge konduktørforretning av ~~31. juni 1968~~
har parsellen et areal av ~~26,0~~ m², og har fått matr. nr. ~~409~~
~~Arendal~~ krets,

For tomten betales ~~kommun~~/festeavgift stor kr. ~~8,-~~. Videre
betales tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr.
å erlegge kontant mot skjøte.

Særskilt vilkår for festetomter:

Festeavgiften erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kem-
neren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra ~~15. juli 1969~~ **1. januar 1969**.
Den årlige festeavgift og inntil 1 — ett — års restanser derpå hefter med 1ste pri-
oritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres
assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune
berettiget til ikke alene å holde seg til
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om
tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneing i tilfelle søksmål mot
såvel ~~.....~~ **Wilhelm Ingolf Wilhelmsen**
som eiendommens senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig og senest innen ett år fra skjøtets utste-
delse, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at ~~kommun~~/
festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeplaner som til enhver tid er
eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakk-
ledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlags-
fri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger
alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for
mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av over-
vann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre
eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for ~~kommun~~/festerens regning.

Spesielle vilkår:

XXXXXXXXX
Kjøperen/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 1. juni 1967.

ARENDAL KOMMUNE,

Stian W. Erichsen
OrdførerK.M.Havig
Rådmann

Som kjøper/fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 27.6.69.*Wilhelm Ingolf Wilhelmsen*

Wilhelm Ingolf Wilhelmsen

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg er født

Arendal,

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Wilhelm Ingolf Wilhelmsenog hustru
har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 21 år.

1.

2.

Jorane R. Jorane
Margith Ollau

2

6. nov. 1963.

St.mrk. kr. 5,-

Dagbok nr. 3668 19 63
Nedens Sørenskriverembete

S k j ø t e.

Arendal kommune skjøter og overdrar herved til Bertha Helene Paulsen, født 3/12 1884, en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 363 Strømsbu krets. I følge konduktørforretning av 15. november 1962 har pærsellen et areal av 110,5 m², og har fått matr. nr. 396 Arendal krets.

Som kjøpesum for tomten betales kr. 200,-, & erlegges kontant mot skjøte. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneeting i tilfelle søksmål mot såvel Bertha Helene Paulsen som pantets eventuelle senere eiere.

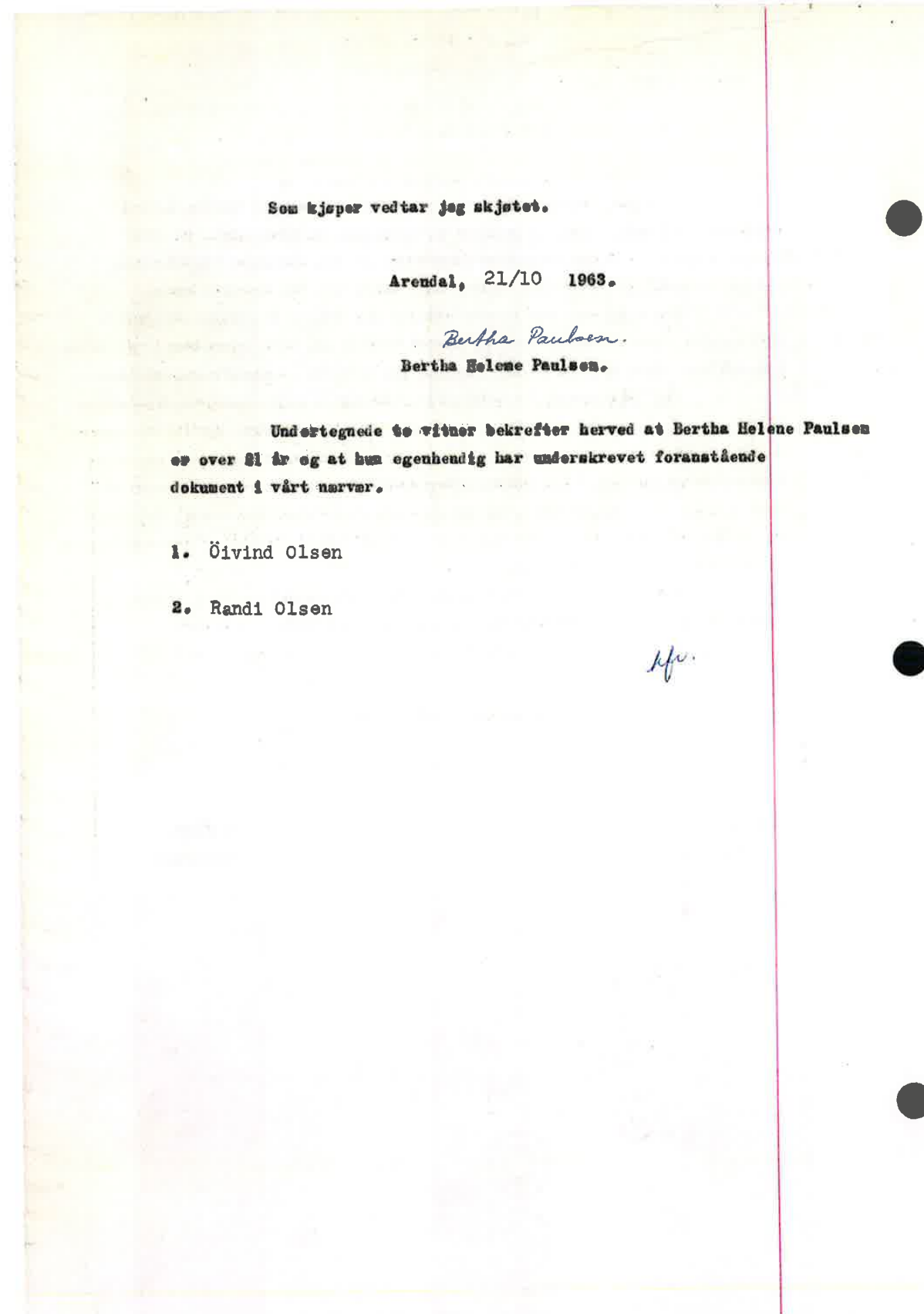
Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk, (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snubroyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Kjøperen betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgiftene ved konduktørforretning av 15. november 1962.

Arendal, 1/11 1963.

Jens T.Thommesen
OrdførerK.M.Havig
Rådmann*th*

2



Nabolagsprofil

Stintebakken 9 - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinghuset	1 min	0.1 km
Totalt 16 ulike linjer		
Arendal stasjon	12 min	0.8 km
Linje R50		
Kristiansand Kjevik	50 min	

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	5 min	0.3 km
553 elever, 32 klasser		
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	13 min	0.9 km
197 elever, 13 klasser		
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	22 min	1.6 km
150 elever, 15 klasser		
Moltemyr skole (1-10 kl.)	6 min	2.6 km
368 elever, 23 klasser		
Arendal vgs - Mølleheia	11 min	
Arendal videregående skole	13 min	0.9 km
880 elever, 30 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Recharge Arendal	1 min
Stintahallen - Arendal kommune	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

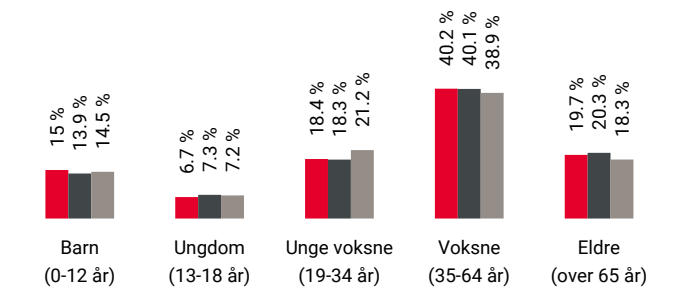


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Springkleiv barnehage (1-5 år)	9 min	0.6 km
25 barn		
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	12 min	0.8 km
50 barn		
St Franciskus barnehage (0-5 år)	13 min	0.9 km
27 barn		


Dagligvare


Spar Arendal Sentrum	8 min
Kiwi Arendal Sentrum	8 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

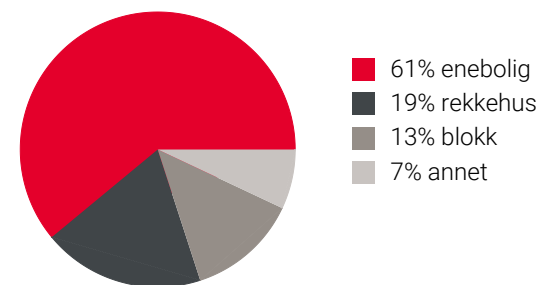
 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

Sport

-  Stinta B-skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Strømsbuveien nærmiljøanlegg 11 min 
Ballspill 0.7 km
-  MOVA Arendal Sentrum 9 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 19 min 

Boligmasse




«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

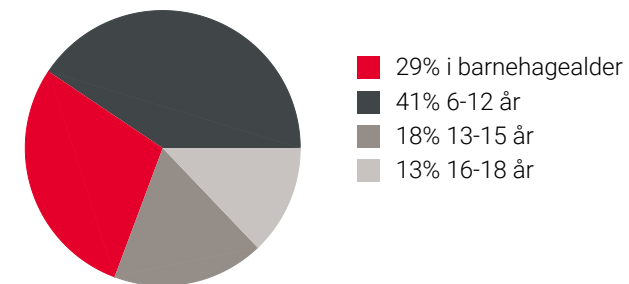
Sitat fra en lokalkjent



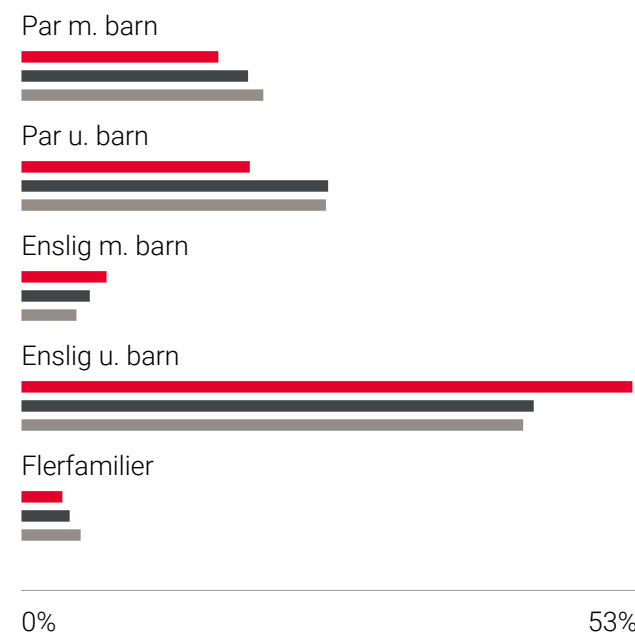
Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 9 min 
-  Boots apotek Arendal 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

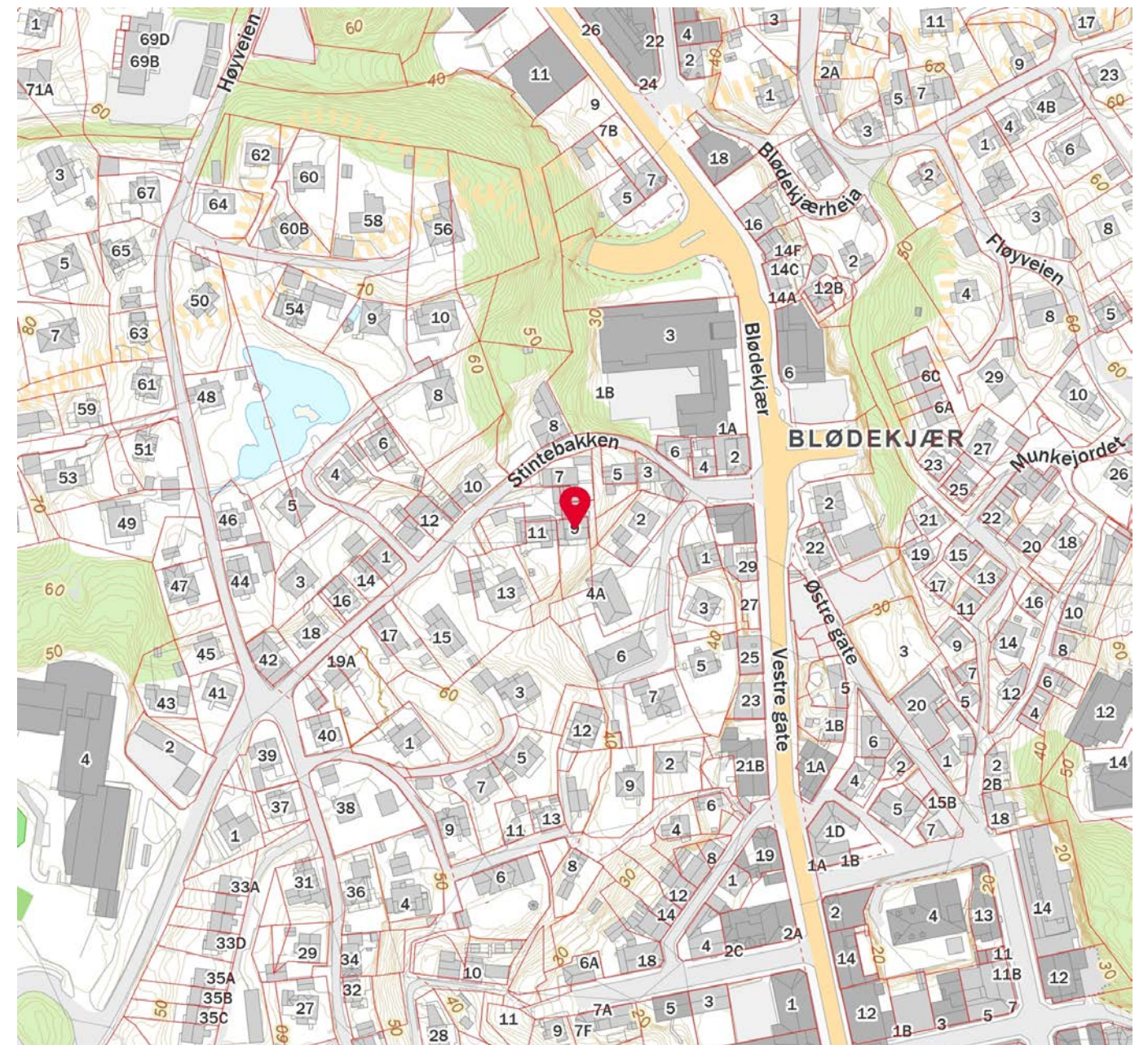
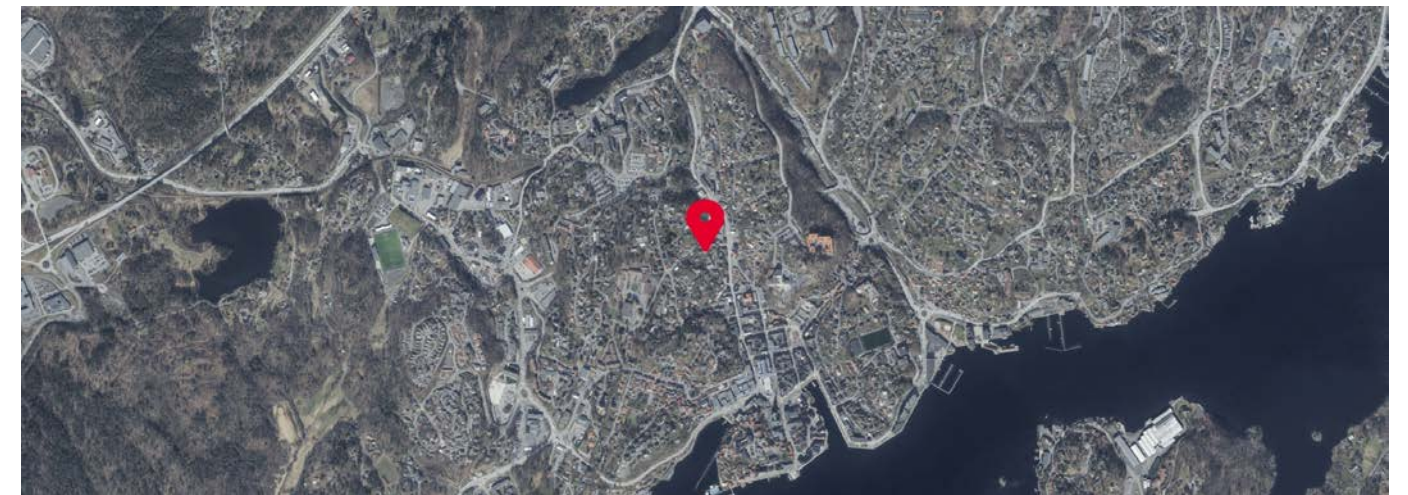


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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, varmpumper 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. Veggglamper, 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 rabatterte 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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.



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 eiendoms-
megling § 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

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stintebakken 9
4838 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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