



aktiv.

Marens vei 3, 4823 NEDENES

**Natvigheia/Nedenes - Innholdsrik
familiebolig i populært område -
Fin hage - Garasje - 4 soverom**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 124 990,-
Total ink omk.: Kr 5 074 990,-
Selger: Anita Trydal
Morten Trydal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 162/194 kvm
Tomtstr.: 699.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 429, bnr. 265
Gnr. 429, bnr. 299
Oppdragsnr.: 1409240402

Natvigheia/Nedenes - Innholdsrik familiebolig i populært område - Fin hage - Garasje

Eiendommen ligger i attraktivt og populært boligområde på Natvigheia, Nedenes. Marens vei er en rolig sidegate på Natvigheia og boligen har en barnevennlig og fint opparbeidet tomt med hage rundt bebyggelsen og solrik terrasse mot vest.

Innholdsrik familiebolig over 2 fulle etasjer med romslig stue, adskilt kjøkken, loftstue, 4 soverom, 2 bad og eget vaskerom.

Godt vedlikeholdt, lys, trivelig og praktisk familiebolig over 2 etasjer. Boligen fremstår som lys og moderne med normalt god standard og godt vedlikehold.

Skjermet, solrik og pent opparbeidet tomt med terrasse mot syd og vest, samt plen rundt bebyggelsen, murer, hekk og beplantning i hagen som også har flaggstang. Boligen har også romslig gårdstun med god parkering som er pent opparbeidet med belegningsstein.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Kommunal informasjon	61
Nabolagsprofil	80
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 194 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, vaskerom, bad/wc, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, bad, stue, 4 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

699.8 m²

Tomtebeskrivelse

Skjermet, solrik og pent opparbeidet tomt med terrasse mot syd og vest, samt plen rundt bebyggelsen, murer, hekk og beplantning i hagen som også har flaggstang. Boligen har også romslig gårdstun med god parkering som er pent opparbeidet med belegningsstein. Det er også lekestue i hagen.

Boligen har tilhørende 1/8 del andel av fellesareal med bl.a. lekeplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktivt og populært boligområde på Natvigheia, Nedenes. Marens vei er en rolig sidegate på Natvigheia og boligen har en barnevennlig og fint opparbeidet tomt med hage rundt bebyggelsen og solrik terrasse mot vest.

Natvigheia er et veletablert boligområde på Natvig, mellom Arendal og Grimstad. Her er kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole med idrettslag og bydelscenter med bl.a. dagligvareforretning og treningssenter. Det er god bussforbindelse både mot Arendal, Grimstad, Kristiansand og Oslo.

Området har flotte tur- og friområder i umiddelbar nærhet og det er kort gangavstand til båthavn i Nidelva med badeplasser og videre forbindelse til skjærgården og områdene rundt.

Adkomst

Fra Arendal, følg RV 420 mot Nedenes. Ta inn til venstre mot Natvigveien (Nedenes skole). Ta deretter 1. vei til venstre mot Valsolveien. Kjør forbi barnehagen, deretter til høyre inn mot Marens vei og eiendommen som ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig og tilhørende garasje.

Barnehage/Skole/Fritid

Nedenes barne- og ungdomsskole. Det er egen barnehage på Natvigheia.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med tilhørende garasje i populært område på Natvigheia. Oppført på ukjent byggegrunn med såle på mark med ringmur. Yttervegger i tre med liggende kledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Frittliggende garasje oppført 2007 på Leca mur med gulv i betongsåle. Yttervegger i tre med liggende kledning. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 25.10.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad / våtrom: I byggeperioden slo en faglært spiker gjennom rør-i-rør. lekkasje mellom bad og vaskerom ble utbedret den gang og ikke kjennskap til problemer siden.

Boblebad har hatt lekkasje, men er utbedret.

- Fliser, membran og våtromsplater på bad ble utført som egeninnsats i byggeperioden.

- Vannmåler installert i 2017 av Hoel VVS.

- Det er registrert setningen i grunn.

- Lagt opp lader for elbil i garasje samt bytte av overgangsklemmer, utført av Hisøy Elektro.

- Terrasse og garasje (byggesett) ble oppført som egeninnsats i byggeperioden.

- Det foreligger skaderapport med målinger utført av Stærk & Co / Hansen Oppmåling AS i forhold til setninger i grunn.

Innhold

Innholdsrik familiebolig over 2 fulle etasjer med romslig stue, adskilt kjøkken, loftstue, 4 soverom, 2 bad og eget vaskerom

1. etasje: Vindfang/hall, vaskerom med utgang hage, bad/wc, romslig kjøkken med god spiseplass, stue / spisestue med utgang hage.

2. etasje: Gang/repo, loftstue, 4 soverom, bad/wc, bod.

Stort bortsettings- / kaldtloft.

Dobbel garasje med loft.

Lekestue.

Standard

Godt vedlikeholdt, lys, trivelig og praktisk familiebolig over 2 etasjer. Boligen fremstår som lys og moderne med normalt god standard og godt vedlikehold.

Hovedetasjen har en romslig hall med inngangsparti, praktisk eget vaskerom med utgang hage, et romslig bad og adskilt kjøkken med spiseplass samt en romslig stue med utgang hage, spisestue og tv-avdeling. Innvendige overflater har parkett i stue og kjøkken. Forøvrig i hovedsak fliser. Vegger og tak har hovedsakelig malt panel med downlights i hall.

Kjøkkenet har innredning malt, profilert utførelse med integrert induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og side-by-side kjøl- / fryseskap som medfølger.

Badet har fliser på gulv med varmekabler, dusjkabinett, wc og servantinnredning med underskap. Vaskerommet har praktisk oppbevaringsskap, 200 l vvs bereder og rør-i-rør system.

Loftsetasjen har høye knevegger og god utnyttelse med en romslig gang med kontor plass, loftstue, bod og 4 soverom. Gulvene har eikeparkett, vegger har malt panel og innvendige tak har malte plater.

Badet er fliselagt på gulv med varmekabler, har dusjkabinett, boblebad (i ustand), wc og servantinnredning. Det er downlights i tak.

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:

- Deler av grunnmur har noe setning i grunn mot nord, hovedsakelig i området ved vaskerom og inngangsparti. Kontakt megler for utfyllende informasjon eller målerapport. Deler av setningen berører også tomt, uteområder og garasjebygg.
- Råte i enkelte kledningsbord vegg nord og syd.
- Enkelte vinduer trenger noe vedlikehold og det er noe fuktsvelling i bunn av dørbord terrassedør mot vest.
- Bad i 1. etasje har ingen tett oppkant ved dør, høydeforskjell ca. 20 mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Halve levetiden på membran er passert.
- Bad i 2. etasje: Halve levetiden på membran er passert. Boblekar er defekt.
- Underhøyde på gulv nord-øst pga sig i mur. Rommet må på sikt renoveres.
- Høydeavvik i gang 1. etasje er 25 mm. Høydeavvik i gang 2. etasje og soverom nord-vest 13 - 15 mm. TG ut i fra standard.
- Liten avstand fra feieluke krever sotlukestein montert.
- Radonmåling er ikke utført.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, har vanlig elde, men har noe vedlikeholdsbehov.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Frittliggende dobbel garasje. Garasjen har også lagringsloft og montert el-bil lader. Forøvrig god parkering på egen grunn.

Forsikringselskap

JBF forsikring Gjensidige

Polisenummer

2172728

Radonmåling

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

Diverse

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

Varmepumpe luft/luft i stuen. Stuen har også peisovn. Varmekabler i vindfang/hall, begge bad samt vaskerom.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 776

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Vannavgift betales i.h.t. stipulert forbruk og avregnes årlig (vannmåler).

Eiendomsskatt

Kr 7 046

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 121 299

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 260 935

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 429, bruksnummer 265 i Arendal kommune. Gårdsnummer 429, bruksnummer 299 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/429/265:

25.03.1987 - Dokumentnr: 2477 - Utbyggingsavtale

UTBYGGINGSAVTALE

RETTIGHETSHAVER: ØYESTAD KOMMUNE

Overført fra: Knr:4203 Gnr:429 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhets

Pant frafalles i alle utskilte parseller fra gnr. 429 bnr.

255

22.09.2006 - Dokumentnr: 452130 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2002 - Dokumentnr: 9463 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:429 Bnr:255

01.01.2020 - Dokumentnr: 1131730 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:429 Bnr:265

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.10.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Natvig - Nedenes Felt A, vedtatt i kraft 31.10.2002.

Formål: Boligbebyggelse. Eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

124 990 (Omkostninger totalt)

140 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 074 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 092 890 (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 124 990

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.

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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,4% av salgssum.
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Markedspakke - Grunnpakke: kr. 18.750,-
Oppgjør: kr. 4.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 3.489,-

Oppdragsansvarlig

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

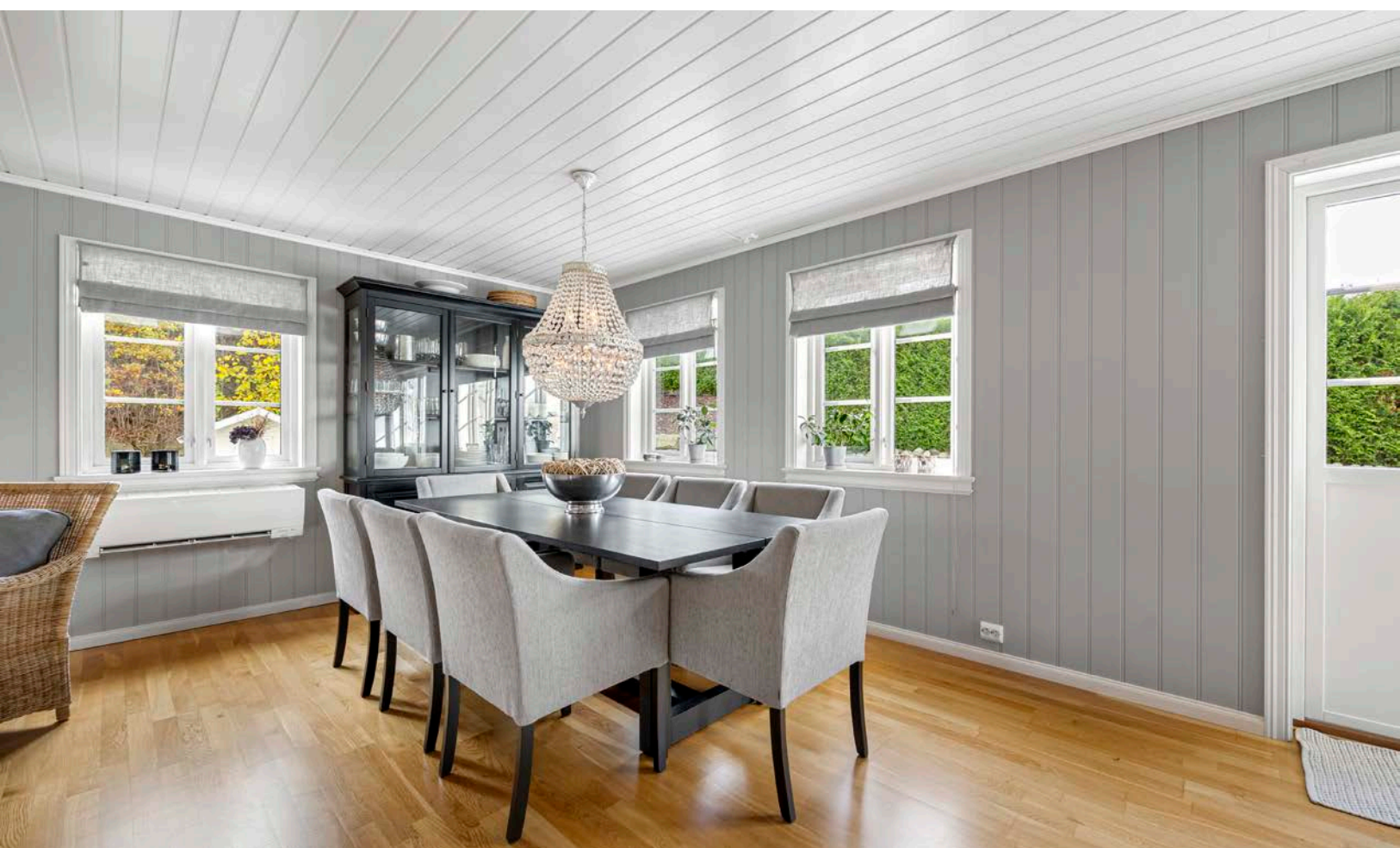
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

30.10.2024

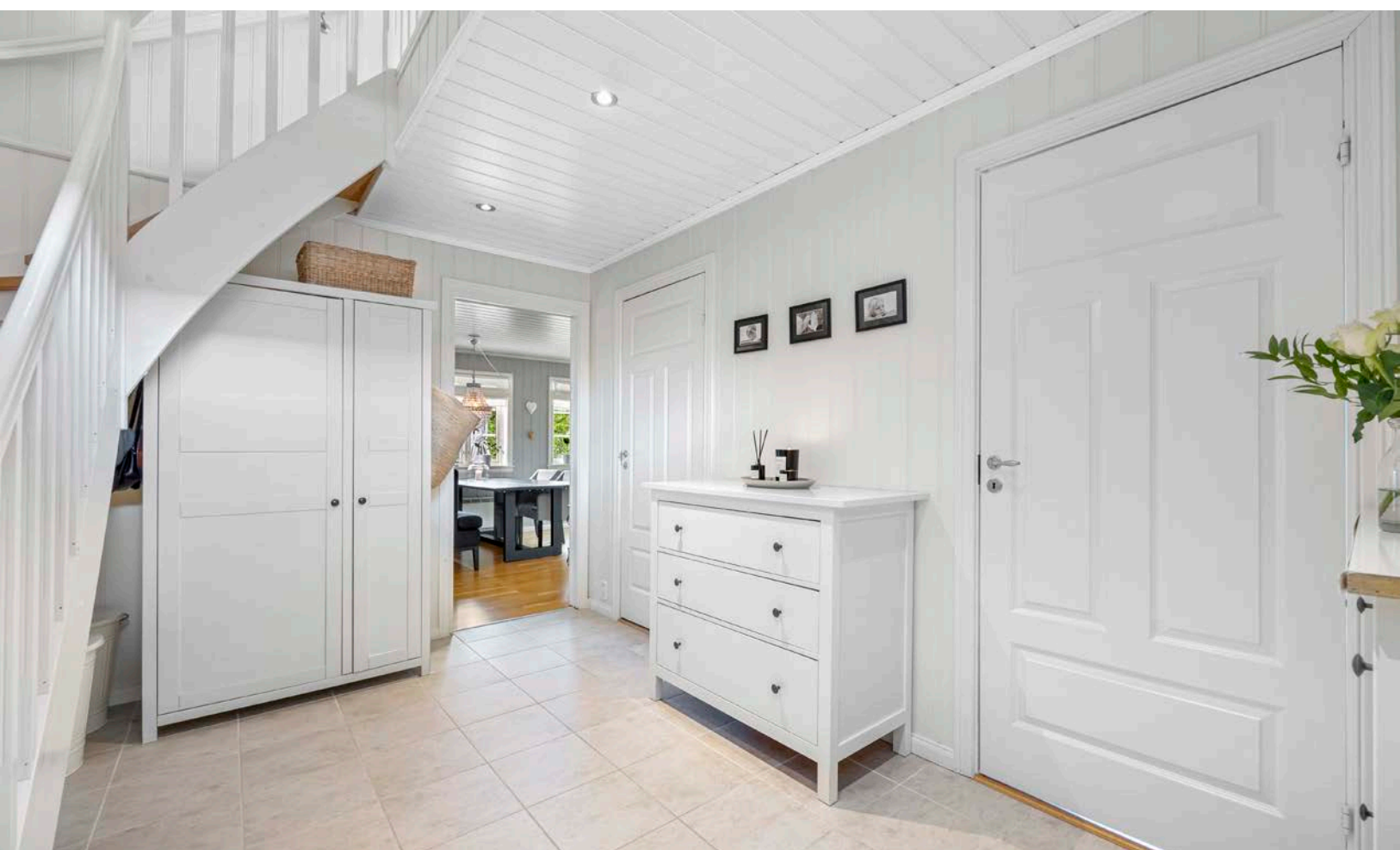




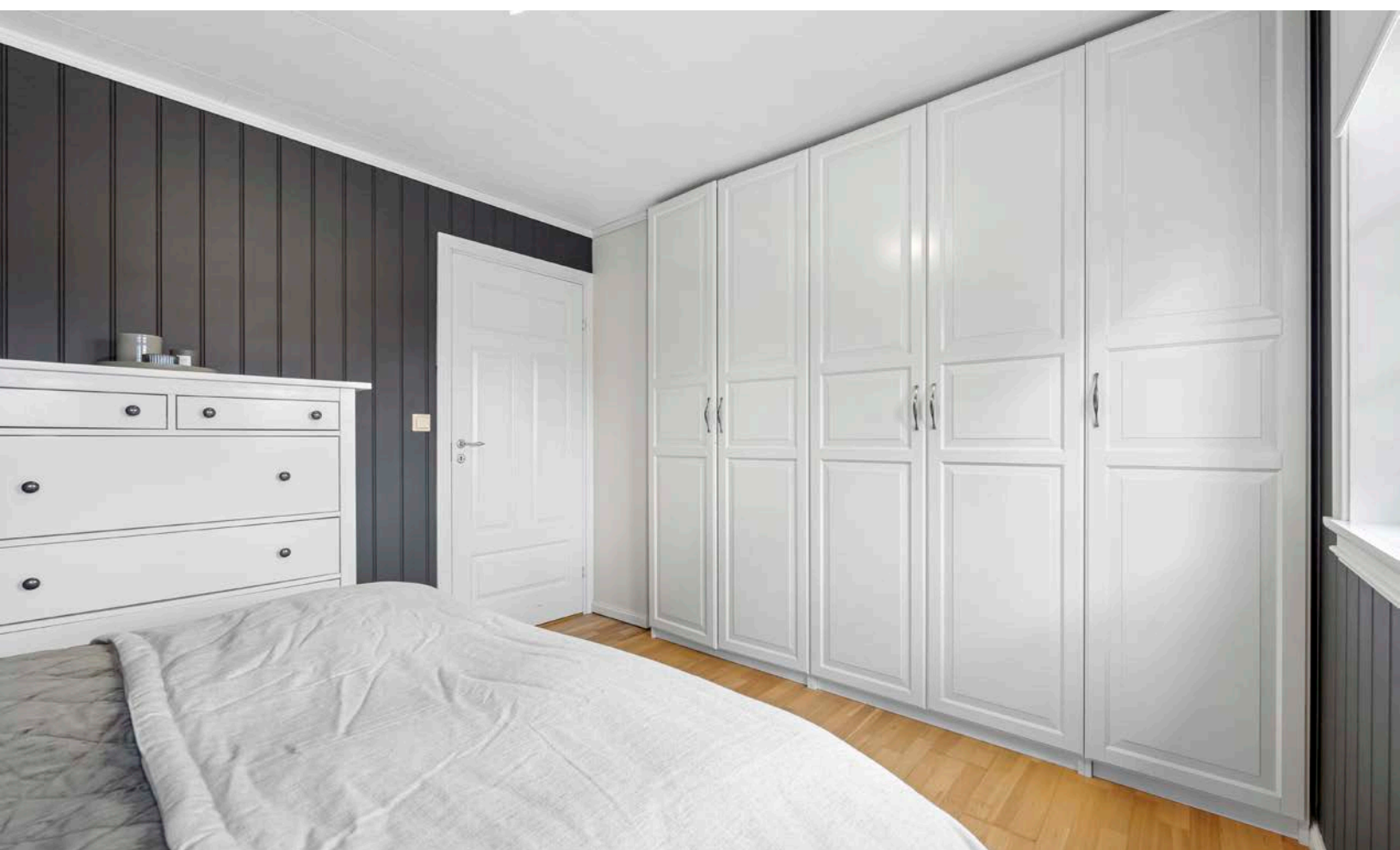
















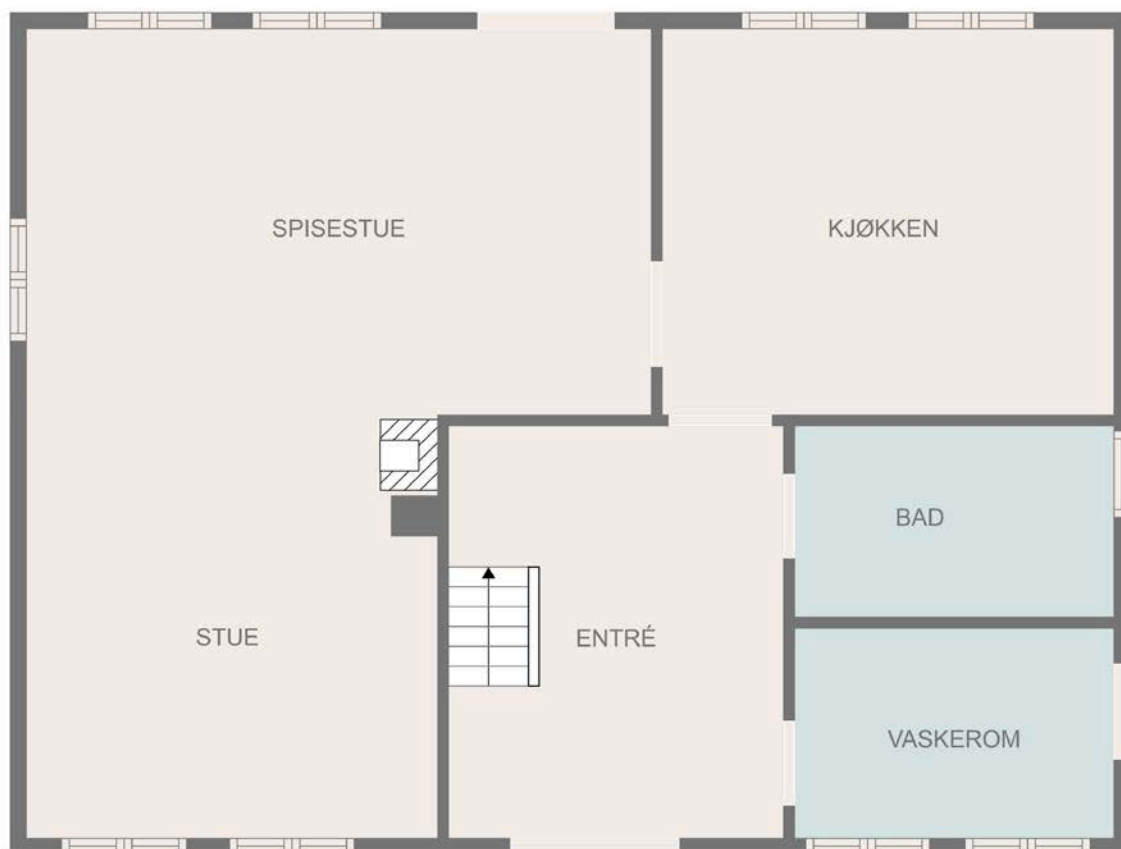












aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr: 429 Bnr: 265



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 982628

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger 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
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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.

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

Forutsetninger

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 3 stk

Drenering

Drenering og fuksikring

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper



Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

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

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

TG 2
12 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - 1. etasje

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bad - 2. etasje

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en solrik og sentral tomt. Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her er det behov for noe vedlikehold på deler av kledning, vinduer og ytterdører. Mur må også utbedres ved hjørne nord-øst. Her henvises til rapport fra Stærk og Co. Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene i 1. etasje.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Anita Trydal

Besiktigelsesdato: 22.10.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	429	265

Adresse: Marensvei 3, 4823 Nedenes

Kommune: Arendal

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anita Trydal
Morten Trydal

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): 699,8
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2007



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	81			40
2. etasje	81			
Sum:	162			40
Sum BRA:	162			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken.			Terrasse.
2. etasje	Gang, bad, stue, 4 soverom, kjøkken.			

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		32		
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasje plass.		

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 162m².

P-rom = 157m².

S-rom = 5m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark med ringmur. Mur har ved side østende nord noe underhøyde. Målinger pågår fra Stærk og Co.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er sannsynligvis setninger i grunnen. Pga. dette gjelder kun deler av mur er TG2 valgt av undertegnede.

Anbefalt tiltak:

Her bør det utarbeides en rapport med forslag til utbedring med kostnadsoverslag. Må også være obs på at deler av setninger også berører deler av garasjen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selv boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på vegger nord og syd.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

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 trenger noe vedlikehold mht. maling. Noe fuktsvelling i bunnen av dørbladet på terrassedør side vest.

Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for noe vedlikehold på enkelte vinduer og ytterdører.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

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

Marensvei 3

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.10.2024
Utskrift: 25.10.2024

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein. Tekkingen er i fra byggeår. Tekking har vanlig elde mht. alder. Vannbord side vest ende nord dekker lite ut over stein.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kabinett er 20mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på gulv. Halve levetiden på membran er nå passert.

TG 1

Avløp og vannrør

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

**TG 1****Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kabinett.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulv er med fliser, har oppkant ved dør. Sluker lar seg kun delvis inspisere. Gulv har litt fall mot sluker.

TG 1**Overflater - Vegger**

Vegger er med plater.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må forvente membran montert på gulv. Halve levetiden på membran er nå passert.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett og kabinett. Boblekar er defekt, trenger utbedringer.

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.

**Vaskerom 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Sluk montert. Gulv har noe underhøyde ved hjørne nord-øst pga. seg i mur.

Overflater - Vegger

Vegger er med malte plater, sprekke i hjørne på vegg øst, hovedsakelig ved ende syd.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert. Halve levetiden på membran er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. fliser på vegg bak rør til kum.

TG 2**Samlet vurdering:**

Mht. setning i mur må rommet på sikt renoveres, fungerer til dagens bruk.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med parkett.

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.

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 25mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.
Høydeavvik i soverom nord-vest 2. etasje er 13mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Vedovn i stue 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i 1. etasje. Krever sotlukestein montert.

Marensvei 3

4823 Nedenes
Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.10.2024
Utskrift: 25.10.2024

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



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har god utlufting i fra gesimser og ventiler i gavler. Litt mugg på enkelte undertaksplater, er vanlig på denne type plater.

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.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerom.

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å montert i vaskerom.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av vinduer.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe i fra 2018.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Byggeår 2007.

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulvet er i betong.

Såle på garasjen har litt underhøyde ved hjørne syd-øst. Har sammenheng med mur til boligen hvor målinger pågår.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde mht. alder. Litt råte i bunnen av enkelte belistningsbord. Vegger er noe ute av lodd.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Har nå behov for noe vedlikehold på deler av belistning til kledning. Dør og port trenger også et strøk maling.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsapparat montert i gang 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2007	
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?	Ja	EL. billader, dokumentasjon fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	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	

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.10.2024
Utskrift: 25.10.2024

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



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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Marensvei 3

4823 Nedenes

Gnr.: 429 Bnr.: 265

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.10.2024

Utskrift: 25.10.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



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

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 25.10.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240402	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Trydal	Anita Trydal
Gateadresse	
Marens vei 3	
Poststed	Postnr
NEDENES	4823
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF Forsikring Gjensidig
Polise/avtalnr.	2172728

Document reference: 1409240402

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

I byggeperioden slo en faglært spiker gjennom rør-i-rør, som resulterte i lekkasje mellom vaskerom og bad, ble utbedret og har ikke kjennskap til lekkasje etter dette. Ved idriftsettelse av boblebad (2007) ble det oppdaget vannlekkasje, ble utbedret og har ikke kjennskap til lekkasje etter dette.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid med fliser, membran og våtromsplater utført som egeninnsats i byggeperioden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av vannmåler i 2017

Arbeid utført av

Hoel VVS

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

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

Noen sprekker/skjevheter relatert til setninger i grunnen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg for ladestasjon til elbil i garasje samt bytte av overgangsklemmer på stikkledning i sikringsskap

Arbeid utført av

Hisøy Elektro AS

Filer

[Marens vei 3, dokumentasjon el. arbeider.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Trydal	f35be95caf53cc674a3a1bca 7cc09d42ee6b15d8	18.10.2024 19:16:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

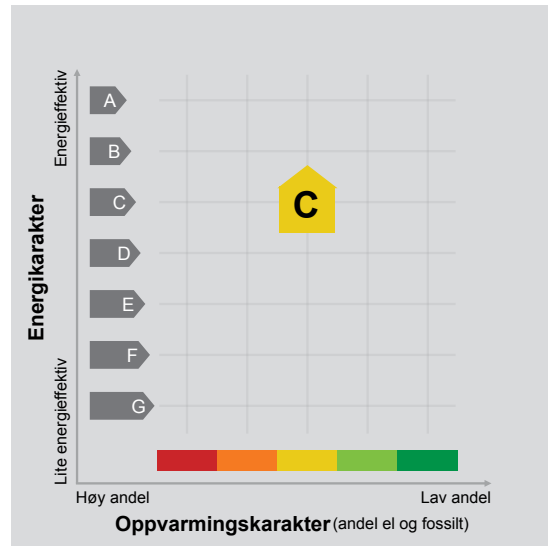
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Trydal	efac32da071dcf36d146d5ce a98debf160473561	18.10.2024 19:19:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240402

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Marens vei 3
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24821528
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40065
Dato	17.10.2024



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

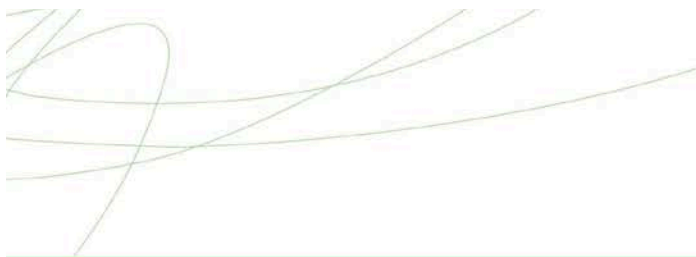
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

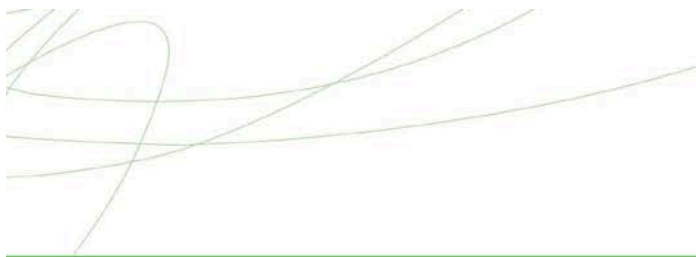
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av panelovner

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innnetemperaturen

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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.:	429	Bnr.:	265	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Marens vei 3, 4829 Arendal					Dato:	23.10.2024 EM
Beregnet areal:	699,8m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	2007						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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


Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 20 005,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 046,-

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.

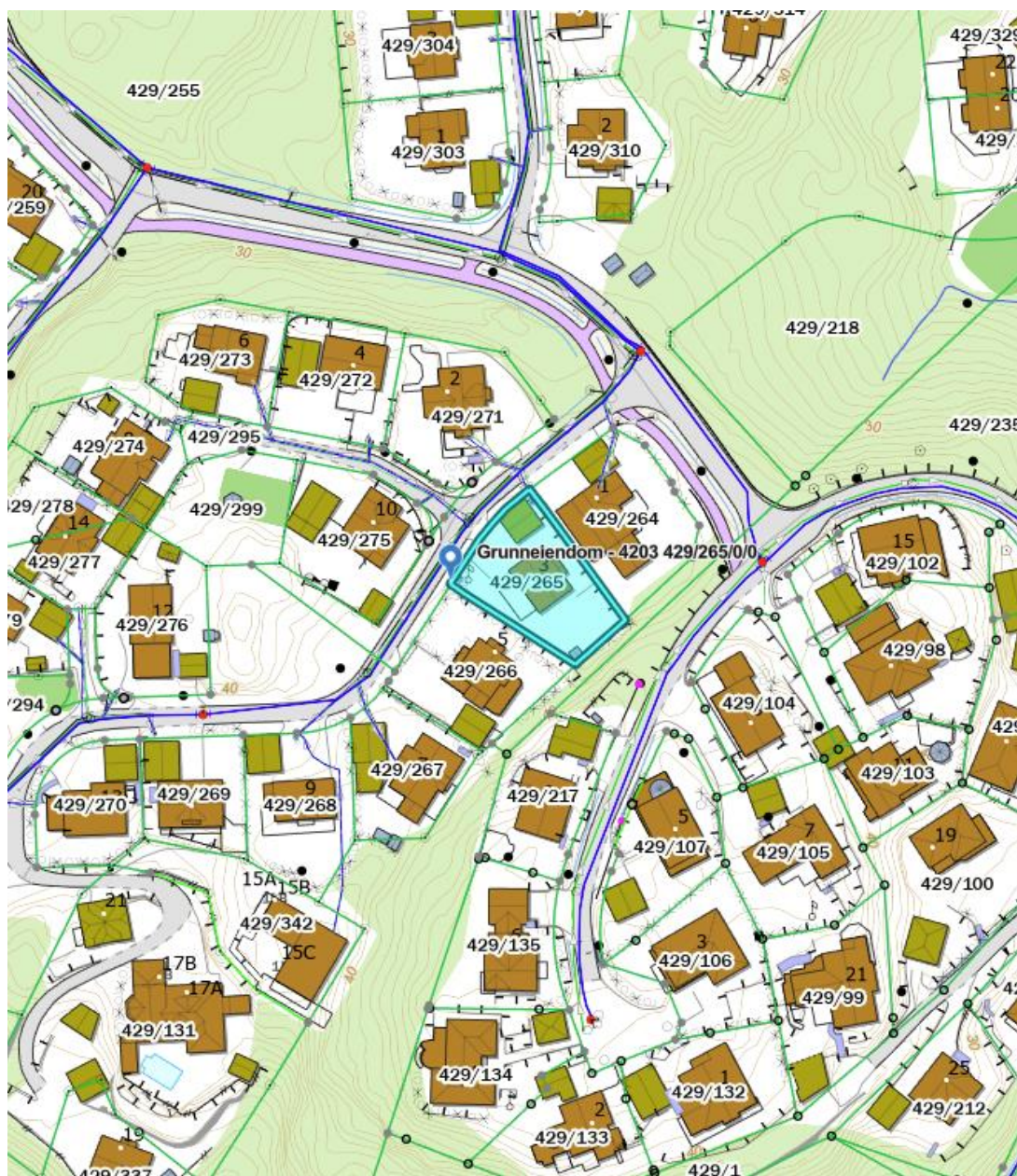
<p style="text-align: center;">Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--------------------------------------------------------------------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













Kartet er ikke målestokkholdig

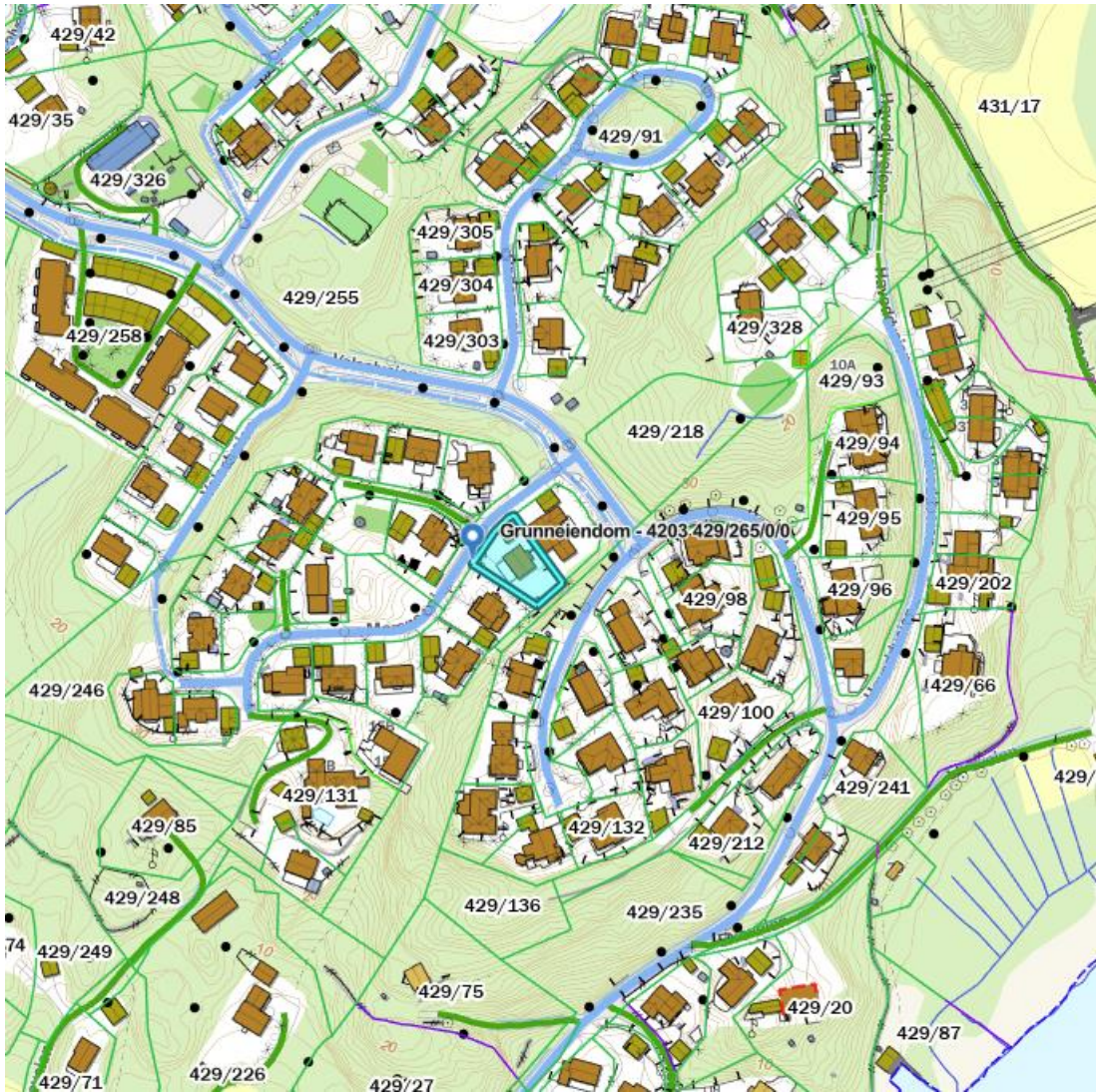


Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	429	Bnr.:	265	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Marens vei 3					Dato:	18.10.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1707r3b1e2	Natvig – Nedenes felt A <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	31.10.2002

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

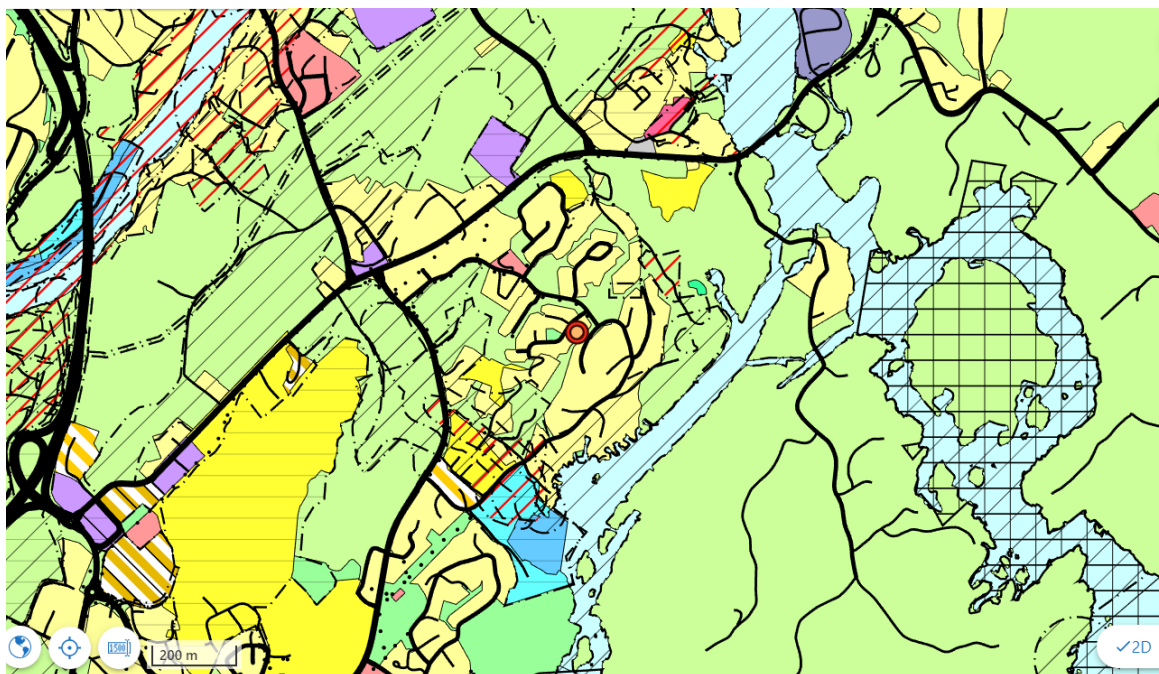


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJPLAN
FOR
NATVIG/NEDENES FELT A

Vedtatt i Arendal driftsstyre: møtedato 31.10.02, sak 0367/02.
Bestemmelsene er datert: 26.03.01.

Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 26.3.01
Plankartet er sist revidert: 18.10.01

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet. Bestemmelsene gjelder i tillegg til eller i stedet for bestemmelser i tilknytning til flatereguleringsplan for "Natvig/Nedenes felt A".

1.2 I planen er det avsatt arealer til følgende formål:

Byggeområder - § 25 nr. 1:	boliger m/tilhørende anlegg allmennyttige formål (barnehage/ forsamlingslokale)
Landbruksområder - § 25 nr. 2:	jordbruk/skogbruk
Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3:	kjøreveg gang-/sykkelveg fortau annen veggrunn
Friområder - § 25 nr. 4:	naturområder lekeplasser/ballslette/sport stier
Fareområder - § 25 nr. 5	høyspenningsanlegg
Spesialområder - § 25 nr. 6:	frisiktsoner privat veg
Fellesområder - § 25 nr. 7:	felles adkomst sandlekeplasser

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den enkelte tomt som foruten hus- og garasjeplassering, viser avkjørsel, parkering, forstøtningsmurer m.v. Avstand fra tomtegrenser til garasje og bolighus og kotehøyde på hhv gulv og topp grunnmur skal oppgis.
- 2.2 Tomter som utsettes for trafikkstøy må avskjermes slik at maksimumstøy ved uteplass tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer. Det må med bygningsmessig tiltak sikres at innvendig støy ikke overskrider gjeldende grenseverdier.
- 2.3 Forslag til plassering av postkassestativer og felles avfallsorteringsskap er vist på plankartet. Eksakt plassering og utførelse av eventuelle bygningsmessige konstruksjoner skal gjøres i samarbeid med postverket og renovasjonsselskapet.

3.0 BYGGEOMRÅDER

Generelt

- 3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og med den møneretning og de høyder som er påført på kartet. Høydene som står på kartet angir topp grunnmur (hovedetasjeplan) i boligen og ferdig gulv i garasje.
- 3.2 Bygninger i skrått terreng - definert 1+U på kartet – må oppføres med en etasje under hovedetasjeplan, med minst en hel fasade mot det fri. Boliger på flatt eller tilnærmet flatt terreng – definert 1+K – oppføres med eller uten kjeller.
- 3.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8,8 meter for bolighus med underetasje og 7,5 meter for bolighus med eller uten kjeller. Mønehøyden, regnet fra gjennomsnittlig ferdig terreng rundt boligen, skal oppgis på situasjonsplanen.
- 3.3 Garasjer skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Mønehøyden målt fra ferdig gulv, skal ikke overstige 4,7 meter.
- 3.4 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller ha overflate mot det fri i naturstein.

Konsentrert bebyggelse KS1 – KS2

- 3.5 Områdene KS1 og KS2 kan utbygges med kjedet bebyggelse/rekkebebyggelse i inntil 2 etasjer. Det må ved planleggingen av området settes av tilstrekkelig plass til lek, utendørs opphold, gjesteparkering m.v. utnyttelsesgraden skal ikke overstige 45 % BYA.
- 3.6 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljert situasjonsplan som viser utnyttelsen av delfeltet med bl.a. hovedatkomst, fellesarealer og friområder. Boliger og garasjer i samme rekke/gruppe må oppføres under ett.

3.7 Hver boenhet skal i tillegg til eventuell garasje, disponere minst 1 biloppstillingsplass enten på egen tomt eller på fellesanlegg. I tillegg skal det avsettes minst 0,25 plasser pr. boenhet for besøkende.

3.8 Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig form. Bygninger som henger sammen skal ha like farger på vegger, dører, vinduer og tak.

Eneboligbebyggelse FS1 – FS7.

3.11 Innenfor områdene FS1 – FS5 kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

3.12 På hver tomt skal det opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser i tillegg til eventuell garasje. Boliger med hybelleilighet skal ha minst 1 ekstra biloppstillingsplass.

3.13 På situasjonsplanen som følger søknad om tiltak skal i tillegg til biloppstillingsplassene vise plassering av dobbeltgarasje med brutto mål 6 x 6 meter – selv om ikke garasjen skal oppføres samtidig med bolighuset.

3.14 Garasjene som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei. Avstanden skal være minst 1,5 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. Avstand til grense mot annet areal skal være minst 1,0 meter.

3.15 Innenfor områdene FS6 og FS8 – FS10 er det ikke tillatt å fradele nye tomter eller oppføre ny boligbebyggelse.

3.16 Område FS7 kan bebygges med 2 eneboliger i tillegg til eksisterende bolig. Det er en forutsetning at plan- og bygningslovens funksjonskrav og materielle bestemmelser følges. Ved søknad om fradelingstillatelse eller rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan som viser disponering av hele område FS7.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Vegenes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser vegenes høyde, senterlinje, skulderkant og sideareal.

4.2 Vegfylling skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordkles. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som vegformål på plankartet. Endelig grense mot veg trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

4.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med slakkere stigning, jfr. vegvesenets normaler 017 og 018.

4.4 Veg 9 kan nyttes som kjøreatkomst til boligeiendommene langs vegene. Vegene 9 og 10 stenges for gjennomkjøring med bilsperre som vist på plankartet.

4.5 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De

første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt fra senter av avkjørselen

5.0 FRIOMRÅDER

- 5.1 I området kan det anlegges stier/løyper, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.
- 5.2 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med egen detaljplan godkjent av Arendal kommune.

6.0 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med tilhørende atkomstveier. Området må planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende vegnivå. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for utnyttelsen av tomtene, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

7.0 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Sandlekeklassene er felles for boligtomtene innenfor det delfelt der de ligger.
- 7.2 Sandlekeklassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med godkjent detaljplan.
- 7.3 Private fellesveger skal ha asfaltdekke og lys. Vegene skal ikke ha større stigning enn 1:8.

8.0 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Lekeplasser LEK 1 og LEK 2 skal være opparbeidet når den første boligen innenfor feltet blir tatt i bruk.
- 8.2 Sandlekeklassene (SL) skal være opparbeidet når første boligenhet i det tilhørende delfelt tas i bruk.
- 8.3 Private fellesveger skal være opparbeidet med asfaltdekke og lys når det første av de boligene vegen skal betjene tas i bruk.
- 8.4 Gang-/sykkelveg langs veg 1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med kjørevegen.
- 8.4 Veg 10 og veg 9 mellom kryss med veg 10 og riksvegen, skal være opparbeidet og godkjent når første boligenhet i feltene FS1 og KS2 tas i bruk.
- 8.5 Veg 2 skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veg 1.
- 8.5 Veg 9 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når første boligenhet i delfelt FS5 tas i bruk.

- 8.6 Innenfor delfeltene KS1 og KS2 skal fellesanleggene være opparbeidet når første boligenhet i delfeltet tas i bruk.
- 8.7 Innenfor delfeltene FS1-FS5 og FS7 skal biloppstillingsplassene være opparbeidet når boligen tas i bruk. Innenfor delfeltene KS1 og KS2 skal garasje til den enkelt boligenhet være oppført og godkjent når boligen tas i bruk.
- 8.8 Når det gis tillatelse til fradeling av nye tomter eller til oppføring av nye boliger innenfor område FS7, skal ny atkomst fra veg 5 være anlagt og godkjent.

Arendal, 26.03.01

Geir Skjæveland
leder av Resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk

ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Arendalshus
Moldveien 3

4848 ARENDAL

Dato: 31.10.2007

Vår ref:
L.nr: 49251/07
Arkivsaksnr: 07/6160
Arkivkode: BS 429/265
Saksbeh: Nora Moberg Lillegaard
Saksbeh.tlf: 37013787
Deres ref:

FERDIGATTEST

GNR. 429, BNR. 265, MARENS VEI 3 - ENEBOLIG
ARENDALESHUS

<i>Tiltakshaver</i>	<i>Arendalshus</i>
<i>Ansvarlig søker</i>	<i>Arendalshus</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende</i>	<i>Arendalshus</i>
<i>Ansvarlig utførende</i>	<i>Arendalshus</i>
<i>Ansvarlig utførende</i>	<i>Arne Olav Lund AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende</i>	<i>Arne Olav Lund AS</i>
<i>Ansvarlig utførende</i>	<i>Rørlegger Halvorsen AS</i>
<i>Ansvarlig prosjekterende</i>	<i>Rørlegger Halvorsen AS</i>

Igangsettingstillatelse er gitt.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 30.10.2007.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).

For Arendal kommune

Nora Moberg Lillegaard
overarkitekt

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
Org.nr.: 940493021

Telefon: 37013000

Telefax:

Bankgiro: 2800.05.15991

Re: Marens vei 3 - Måling av setninger og vurdering av resultater

From Morten Trydal <trydis@hotmail.com>
Date Wed 10/23/2024 13:00
To Morten Trydal <trydis@hotmail.com>

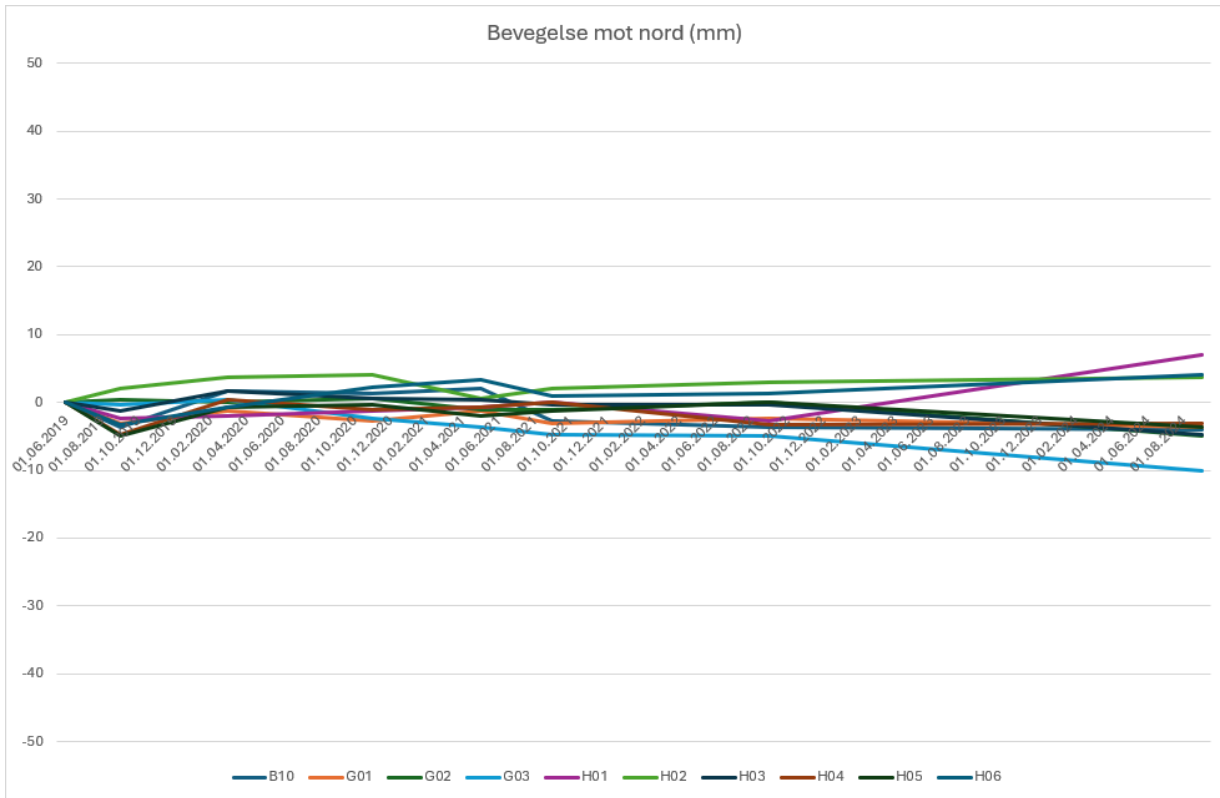
From: Jan Erik Kjemperud <jek@staerk.no>
Sent: Thursday, September 26, 2024 14:25
To: Morten Trydal <trydis@hotmail.com>
Cc: Kenneth Hansen <kenneth@hansenoppmaaling.no>
Subject: SV: Marens vei 3 - Måling av setninger og vurdering av resultater

Morten,
 Vi har nå lagt inn resultatene fra målingen utført 20.09.2024 i grafene nedenfor og foretatt nye vurderinger på bakgrunn av disse.

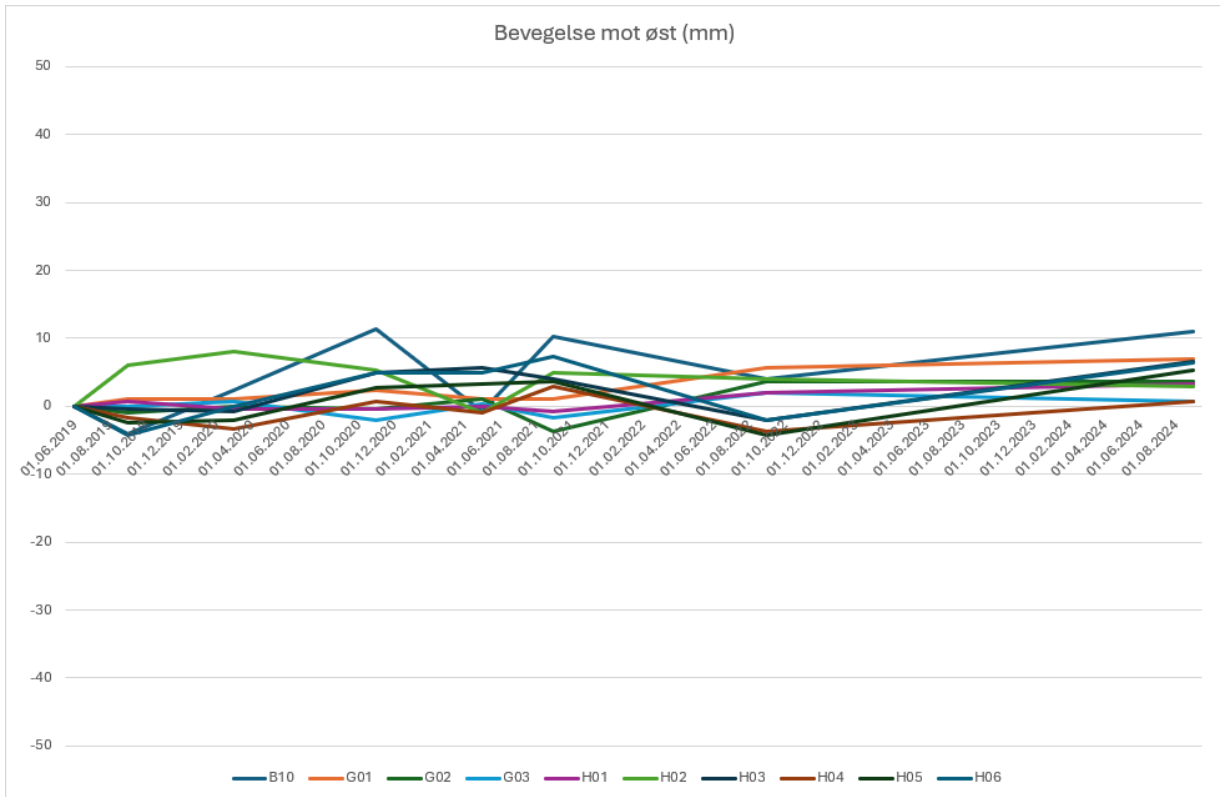
Vi kommenterer mur mot nabo (B), garasjen (G) og huset i egne avsnitt. Det er nå to år siden forrige måling, og resultater og kommentarer fra 2022 finner du i eposten nedenfor.

Horisontale bevegelser

Generelt vil vi kommentere at det ikke er noen trend i de horisontale bevegelsene – de varierer stort sett innenfor det som må anses å være måleuøyaktighet (figur 1 og 2).



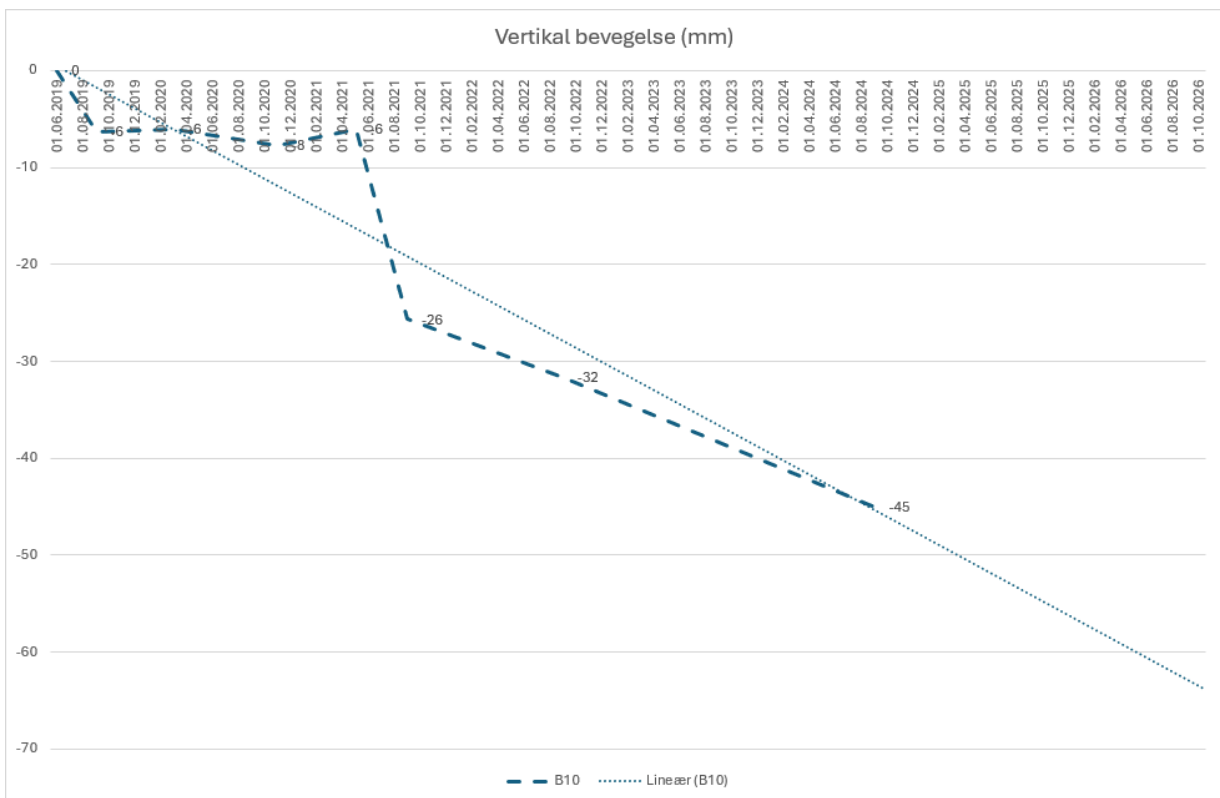
Figur 1 - Horisontalbevegelse nord-syd



Figur 2 - Horisontalbevegelse øst-vest

B10 – Mur mot nabo
Målepunkt G01.

Det er her vi finner de største setningene. Setningsutviklingen har vært jevn siden 2021 (figur 3). Før dette tidspunktet var setningsutviklingen mer ustabil og vi hadde mistanke om at muren var påvirket av frost i grunnen. Dette kan fortsatt være tilfelle, men sannsynligvis er muren også dårlig fundamentert. Totalt er det nå registrert 4,5 cm setninger i dette målepunktet – nesten en cm i året. Det er mye, og vi regner med at dette er tydelig for det blotte øye. Foreløpig anbefales ikke noe tiltak for støttemuren.

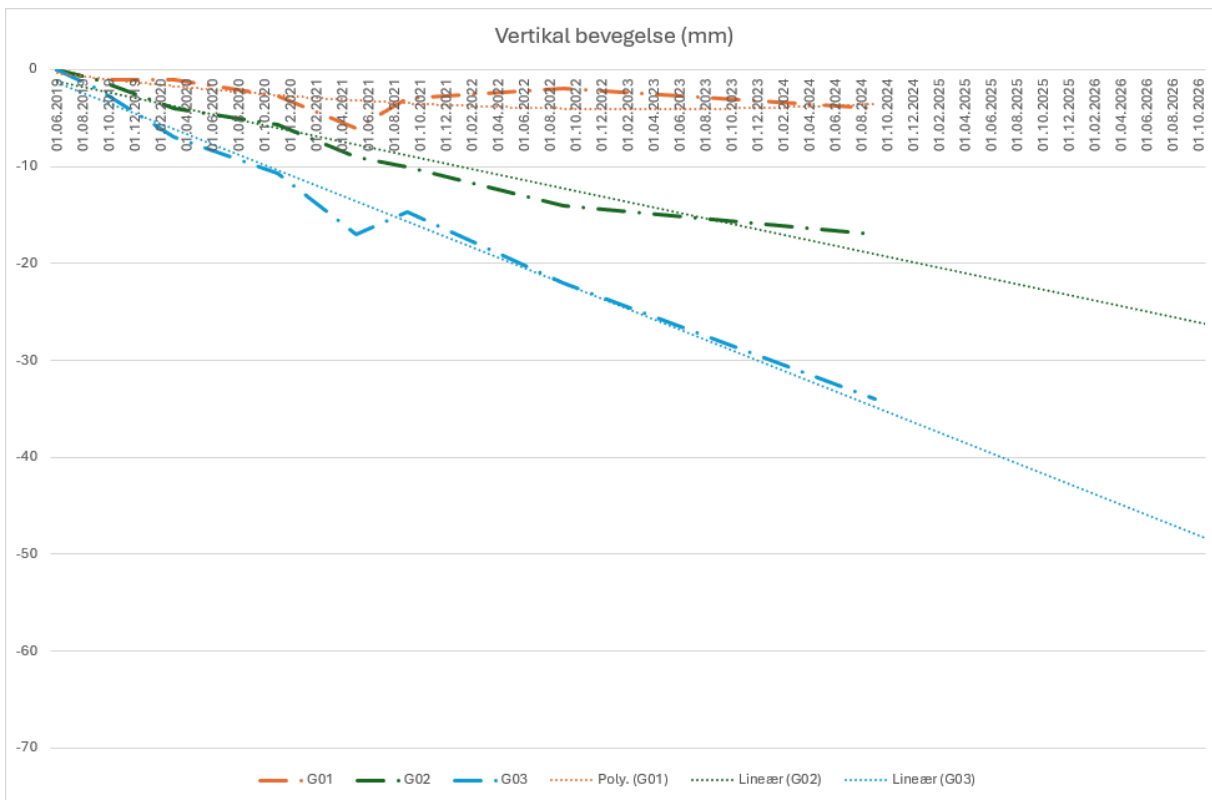


Figur 3 - Setninger på støttemuren mot nabo (kun ett målepunkt)

Garasjen:

Målepunktene G01, G02 og G03

Pkt. G01 ser fortsatt ut til å være tilnærmet i ro, mens punktene G02 og G03 som er nærmest huset, viser et fortsatt lineært setningsforløp – kanskje en liten utflating G02, men det kan også være tilfeldig.



Figur 4 - Setningsutvikling garasje

Huset:

Her må vi skille mellom sonen nærmest garasjen (H02 og H06) og resten av huset.

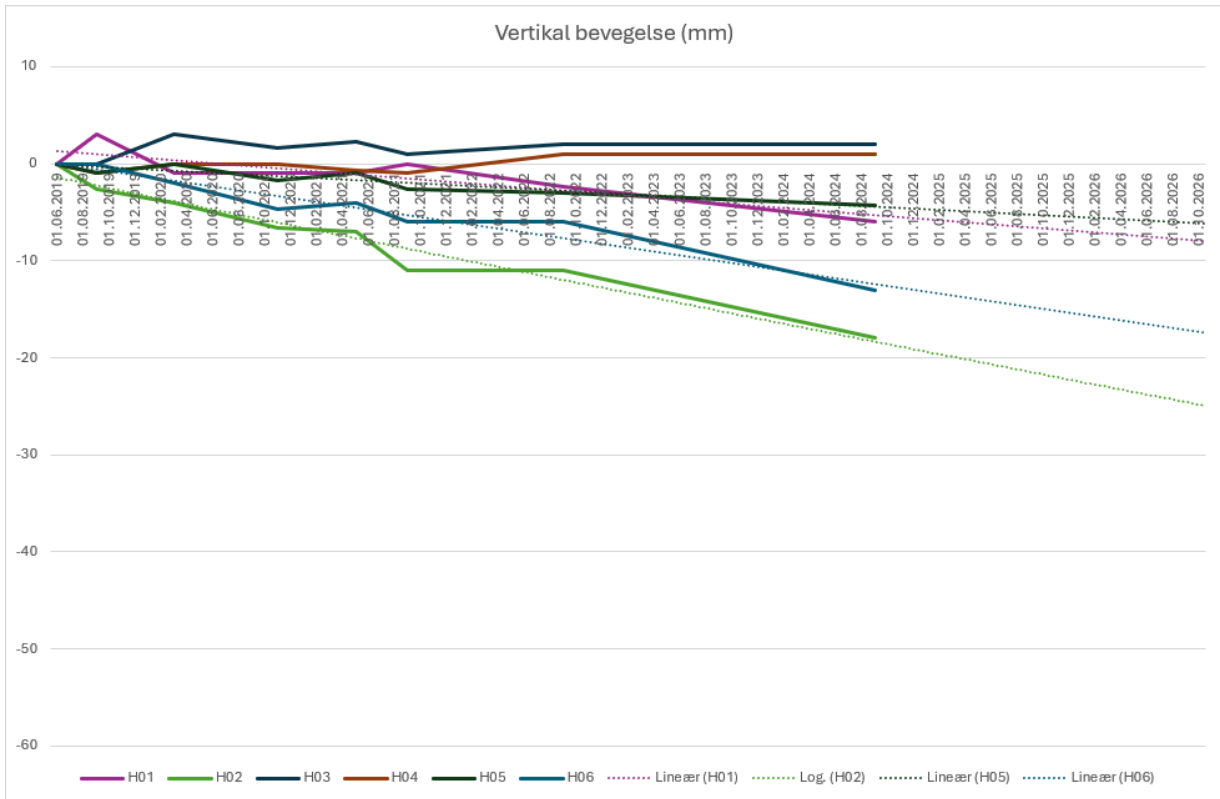
Sonen nærmest garasjen:

Hvis vi først ser på punktene nærmest garasjen så har vi setningsforløp som vist i linjene H02 og H06 i figur 5.

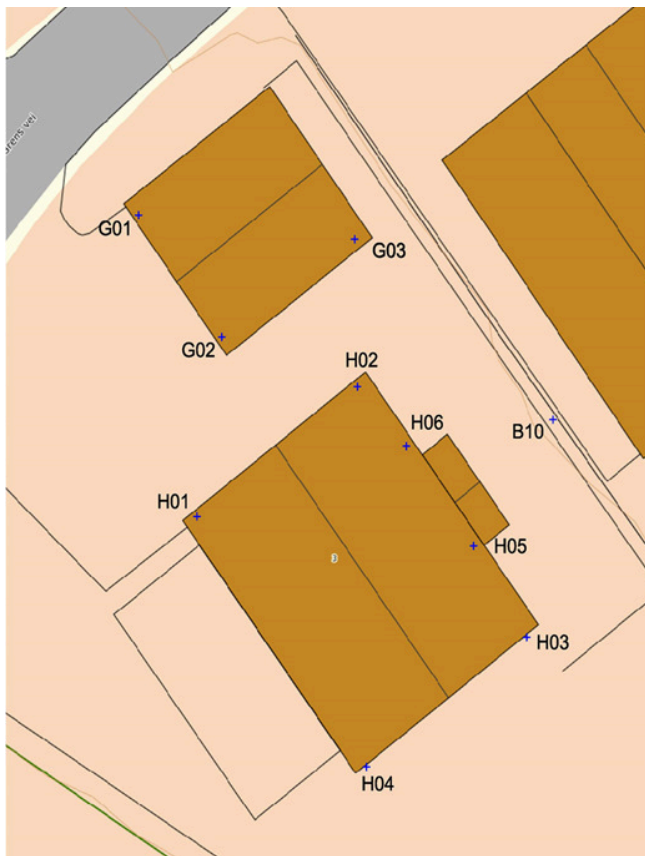
Dette er de to punktene på huset som har hatt den kraftigste setningsutviklingen og det ser dessverre ut til at denne utviklingen fortsetter.

Huset forøvrig:

Den resterende del av huset – i bakkant og lengst fra garasjen (H01, H03, H04 og H05) har ingen nevneverdige setninger – kanskje med unntak av H01 som også er på siden mot garasjen, men det er for tidlig å konkludere med det. De øvrige målingene er innenfor marginene for måleuøyaktighet og er ganske stabile.



Figur 5 - Setningsutvikling bolig



Figur 6 - Lokaliseringsskisse

KONKLUSJON:

Der det har vært setninger på huset (H02 og H06) vises nå dessverre en tendens til fortsatt vertikale bevegelser (setninger). Målingene på garasjen viser at der det har vært setninger (G02 og G03) fortsatt ikke vises noen utfliating av setningsforløpet. Det samme gjelder støttemuren.

Slik det ser ut nå, vil man på ett tidspunkt sannsynligvis oppleve at deformasjonene på konstruksjonene er så store at de ikke er akseptable lengre. Da må man se på hvordan man kan foreta en refundamentering. Dersom huseier opplever at deformasjonene fortsatt kan aksepteres, så anbefaler vi å se an situasjonen i ytterligere 2 år og foreta nye målinger på dette tidspunktet før det tas en beslutning om eventuelt refundamentering.

Ta kontakt dersom noe er uklart.



Med hilsen
Jan Erik Kjemperud
Sivilingeniør/RIF-godkjent rådgiver
Tlf. dir. 37 00 57 56
Mob. 908 48 686

Stærk & Co. as
Havnegaten 1, 4836 Arendal

www.staerk.no

Denne e-post med eventuelle tilhørende dokumenter er kun beregnet for den angitte adressat. Dokumentene kan inneholde taushetsbelagte opplysninger, og det understrekes at andre enn den angitte mottaker ikke har tillatelse til å åpne vedlegg, kopiere, bruke eller videreformidle opplysningene i denne e-post. Ved feilforsendelse fra vårt kontor, underrettes vi snarest mulig om dette på telefon 37 00 57 50.

Nabolagsprofil

Marens vei 3 - Nabolaget Natvig - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Natvig	7 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	0.6 km
Stoa stasjon	10 min
Linje R50	6 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.)	23 min
497 elever, 27 klasser	1.6 km
Asdal skole (1-10 kl.)	5 min
493 elever, 23 klasser	2.5 km
Arendal videregående skole	12 min
880 elever, 30 klasser	7.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

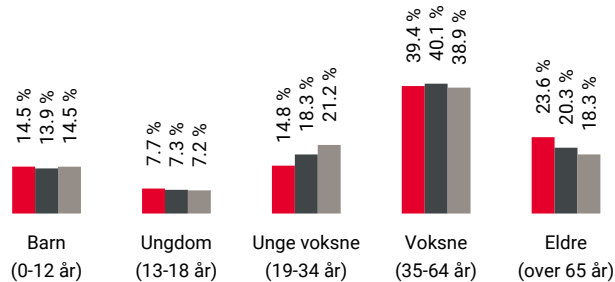
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Natvig	1 372	674
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Natvigheia barnehage (1-5 år)	3 min
54 barn	0.3 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år)	11 min
73 barn	0.8 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år)	4 min
18 barn	2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Nedenes	22 min
PostNord	1.6 km
Kiwi Nedenes	24 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

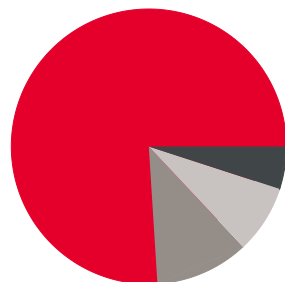
⚽ Natvig/Havodden løkke og skileikom... 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Natvigheia aktivitetsområde - ballbi... 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 SKY Fitness Fevik 9 min 🚗

🚴 Family Sports Club Arendal 9 min 🚗

Boligmasse



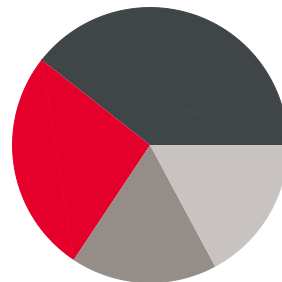
■ 76% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 11% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📦 Maxis Senter 9 min 🚗

📦 Apotek 1 Nedenes 24 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

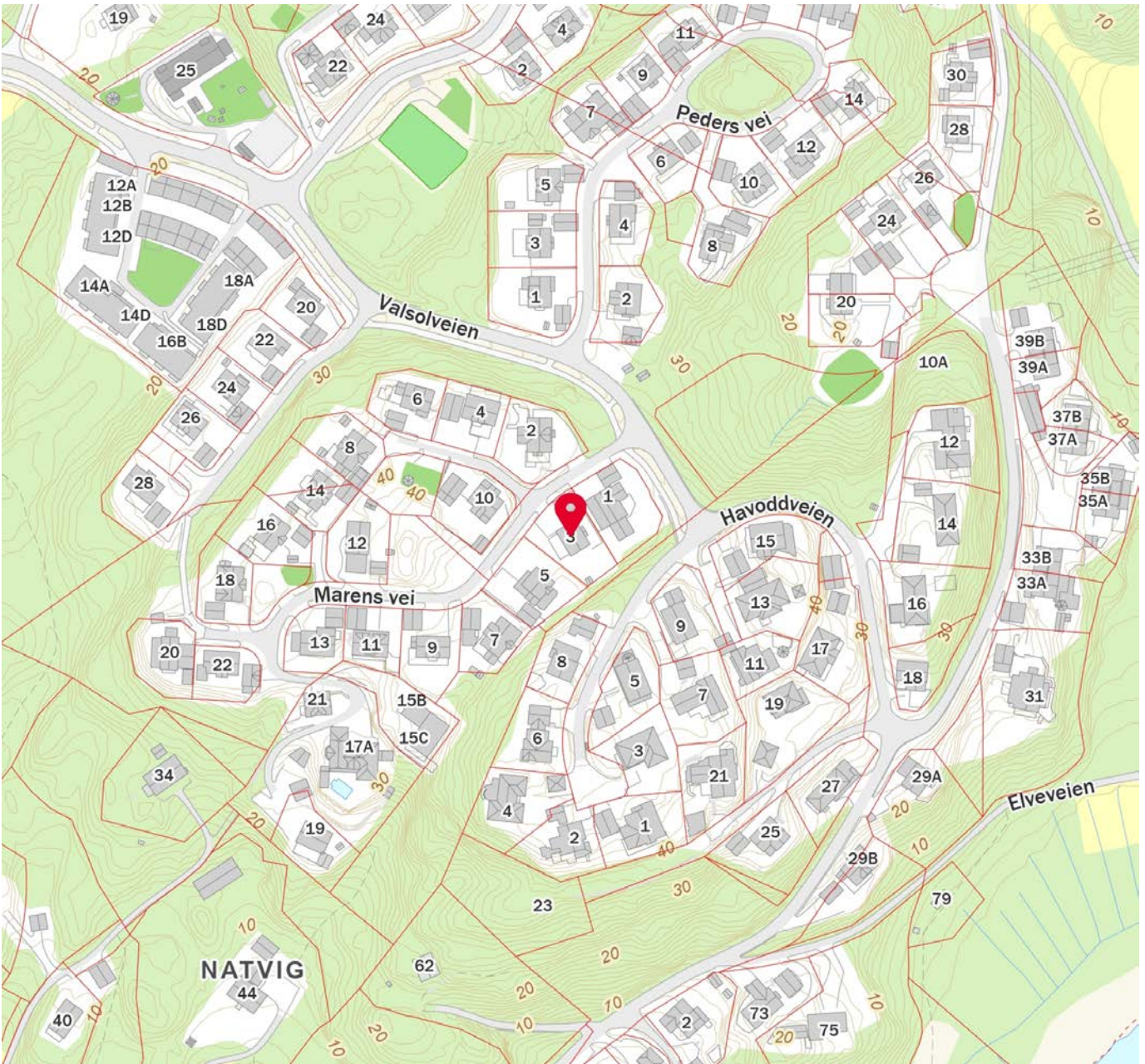


0% 44%

■ Natvig
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Marens vei 3
4823 NEDENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre