

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 149 990,-
Total ink omk.: Kr 6 6 099 990,-
Selger: Rory Philip Jeffery Grout
Silvia Mahringer Sanchez

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total: 192/218 m²
Tomtstr.: 1432.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 430, bnr. 115

Oppdragsnr.: 1409240081

Skarpnes - Lekker og innholdsrik enebolig med fantastisk uteområde,

Innholdsrik og lekker enebolig beliggende i attraktivt område i rolig blindvei.

Stor, usjenert og svært solrik tomt med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 22.30 sommerstid.

Fin utsikt til Nidelva hvor man kan følge med på båtlivet.

Boligen er de senere årene pusset opp både inn- og utvendig.

Innvendig med bla. overflater, gulv, nytt kjøkken og to nyere bad/vaskerom. Utvendig er bla. tak byttet, det er bygget store terrasser, hage og platting med pergola.

Basseng på terrasse med jacuzzidel, samt motstrømsbasseng i den andre delen. Boligen inneholder bla. stue/kjøkken, vinkjeller, fire soverom, to bad, vaskerom, kjellerstue, garderoberom, treningsrom, godt med bodplass m.m. Carport.

Varmepumpe, peis og vedovn.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	70
Energiattest	111
Nabolagsprofil	118
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 230 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, garderobe og trimrom.

BRA-e: 26 m² Carport

2. etasje

BRA-i: 50 m² Stue, soverom, vaskerom, bad, bod og vinrom.

3. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, bad og tre soverom.

4. etasje

BRA-i: 56 m² Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

37 m² Terrasse

4. etasje

193 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 192m².

P- rom = 167m².

S- rom = 25m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1432.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, usjenert og meget pent opparbeidet tomt med nydelig utsikt og gode solforhold med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 22.30 sommerstid.

Tomten er pent opparbeidet med stor terrasse med nedfelt "Swim-spa" (basseng med motstrømsfunksjon og boblebad med to temperatursoner), glassrekkverk, frukttrær, belegningsstein, plen, mur og beplantning. Flott utsikt til Nidelva hvor man kan følge med på hyggelig båtliv.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet ved idylliske Nidelva med nydelig utsikt og meget gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sene kvelden. Stille og rolig i blindvei i barnevennlige omgivelser i veletablert boligområde mellom Skarpnes og Natvig med fine badeplasser i nærheten. Grei vei til barne- og ungdomsskole med idrettshall, barnehager, dagligvareforretninger, gode bussforbindelser og fine turområder/lysløype m.m. Ca 6 km vest for Arendal sentrum.

Adkomst

Følg Vesterveien, Rv 420, fra Arendal mot Nedenes. Ca 300 meter etter Vippra bro, tar man inn til høyre mot Skarpnes. Følg veien og ta videre inn til venstre mot Rødstien. Følg veien rett frem, hold mot venstre når veien deler seg og eiendommen ligger så på høyre side. Boligen er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen!

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Natvigheia barnehage (1-6 år)

51 barn 1.1 km

Vippra Fus barnehage (0-6 år)

75 barn 1.2 km

Asdal barnehage (1-6 år)

35 barn 1.6 km

Skolekrets

Asdal skole (1-10 kl.)

Nedenes skole (1-10 kl.)
Arendal videregående skole
Sam Eyde videregående skole/Arendal videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ute ved riksveien.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.04.2024 av takstmann Erik Sørensen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært - Beskrivelse Tilbakestill fremre støttebjelke til garasje

Arbeid utført av Bygg & Hageservice AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja - Beskrivelse Tesla charger (installed 2023)

One of the pumps to the pool does not function. We are advised by Nedig that the main electrical inlet to the house is recommended to be updated. The carport is out of level.

Innhold

Boligen går over fire halvplan, med inngang på plan 3.

Plan 3. Gang, bad og tre soverom.

Plan 4: Stue og kjøkken med utgang til terrasse og hage.

Plan 2: Stue, soverom, bad og vaskerom (med dør ut), bod og vinkjeller.

Plan 1: Gang, garderobesrom, treningsrom og bod.

Standard

Moderne og tidsriktig enebolig som passer ypperlig til familier. Boligen går over fire halvplan og inneholder det meste en familie trenger.

Boligen er pusset opp de senere årene og fremstår i god stand, med tidsriktige fargevalg, praktiske og lekre løsninger m.m. Nytt tak i 2015.

Gang med romslig skyvedørgarderobe. Tre hyggelige soverom, hvorav to av rommene har skyvedørgarderobe. Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt wc, dusjkabinett og dobbel baderomsinnredning med speil og skap fra Macro Design.

Stue og kjøkken ble pusset opp i 2019 med bla. nytt gulv, malte flater og lekker kjøkkeninnredning fra Wagner med godt med både skap- og benkeplass. Lekker benkeplate i Corian, samt nedfelt vask. Integrerte hvitevarer - stekeovn, samt kombi steke- og mikro, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Induksjonstopp med integrert ventilator, type Elica Nikolatesla. I forlengelse av kjøkken er det en praktisk og sosial kjøkkenøy. Fliser over kjøkkenbenk.

Stue og kjøkken har åpen himling som gir en god romfølelse. Fra stue er det flott utsikt til Nidelva, hvor man kan følge med på båtene sommerstid. Varmepumpe og peis i stue. Fra stue er det skyvedør ut til terrasse med basseng. I stue er det montert elektrisk glassluke ned til vinkjeller, type Vinorage.

Utvendig screens på stuevindue.

I etasjen ned fra gang og inngangsparti, er det praktisk kjellerstue med peisovn. Romslig soverom. I tillegg er det bod og vinkjeller, samt bad og vaskerom med egen utgang. Flislagt bad og vaskerom med varmekabler. Badet er innredet med badekar, dusjkabinett, vegghengt wc og baderomsinnredning fra Macro Design med speil. Vaskerommet har plass til vaskemaskin og tørketrommel med praktisk benkeplate over. Vask og diverse skap. Egen inngang til vaskerommet.

Videre ned i det neste planet er det en gang, garderoberom, bod, samt treningsrom.

Basseng på terrasse er motstrømsbasseng i todelt variant, en jacuzzidel og ett motstrømsbasseng hvor temperatur kan reguleres individuelt. Svøm i 25 grader og ta et boblebad i 40 grader etterpå.

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

Forhold som har fått TG2:
Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Tomt skråner mot side syd av boligen.

Anbefalt tiltak:

Her må på nevnte sider etableres fall ut i fra mur.

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, virker ok, har vanlig elde og har pusset overflate. Ingen tilgang til kryprom side øst på plan 3. Luke for inspisering må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon.

Må også være obs på at utvendig trapp side øst kan lede vann inn i mur.

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Punktert glass på vaskerommet.

Anbefalt tiltak:

Punktert glass bør byttes.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser side syd-vest hvor noen bærebjelker er enkle. Flere understøtter er i enkel utførelse.

Overflater - Gulv - Bad plan 2

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Høydeforskjell på gulvet i fra dører til kant av kar er 7mm, burde vært 25mm. Sluker lar seg kun delvis inspisere.

Overflater - Gulv - Bad plan 3

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 3mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

Overflater - Gulv vaskerom

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Gulvet er å regne for tilnærmet flatt.

Anbefalt tiltak:

Her bør dører heves med påskjøting av membran.

Ventilasjon - vaskerom

Ventil i vindu og vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom.

Høydeavvik i gang plan 1 er 7mm.

Høydeavvik i garderobe plan 1 er 5mm.

Høydeavvik i stue plan 2 er 8mm.
Høydeavvik i soverom plan 2 er 7mm.
Høydeavvik i gang plan 3 er 25mm.
Høydeavvik i soverom syd-øst plan 3 er 20mm.
Høydeavvik i stue plan 4 er 10mm.
Høydeavvik i kjøkken plan 4 er 17mm.

Anbefalt tiltak:

TG er ut i fra standard. Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver.

Innvendig trapp

Innvendige trapper

Trapper mellom de ulike planene er med rette løp. Liten høyde i bunnen av enkelte løp. Håndløpere ikke montert.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Carport med opprinnelig plass til to biler, deler av carporten er gjort om til bod. Kan med enkle grep tilbakeføres. Ellers god plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Peis i stue og varmepumpe i stue.

Rentbrennende peisovn i kjellerstue.

Varmekabler på begge bad og i vaskerom.

Energikarakter

E

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. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 700 000

Kommunale avgifter

Kr 28 491

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav eiendomsskatt kr. 5 831,- og renovasjon kr. 4 818,-

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

Det er vannmåler i boligen. Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 240m³ pr år.

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

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 831

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 926 804

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 521 854

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 115 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:

4203/430/115:

05.05.1976 - Dokumentnr: 3290 - Bestemmelse om veg vedr. tilknytting til kommunal veg

13.02.1976 - Dokumentnr: 1150 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:430 Bnr:19

08.12.2004 - Dokumentnr: 10773 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1840122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:430 Bnr:115

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1977 på opprinnelige tegninger.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av et rom i plan to som det er søkt bruksendring og nå er godkjent til soverom.
I tillegg var ikke det som kalles plan 1 med treningsrom, bod og gang i plan 1 omsøkt og innredet på de opprinnelige byggetegningene. Dette er heller ikke søkt godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan Skarpnes, m/ revisjon av del av Røed
Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg, vedtatt 14.03.1994 med arealplanid 1708r2.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019-2029.
Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse
Hensynssone kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse
Hensynssone; faresone. Ras og skredfare

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 bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

149 990,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,00))

167 890,- (Omkostninger totalt)

6 117 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr149 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

1% provisjon av salgssum.

Kr. 7 900,- Tilretteleggingsgebyr.

Kr. 4 250,- Oppgjørsgebyr.

Kr. 17 800,- Markedspakke

Tre visninger inkludert, kr. 2500,- pr. visning utover det.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.09.2024



Fantastisk uteområde, lekker himmel og sen kveldssol er noe av det denne eiendommen kan by på.





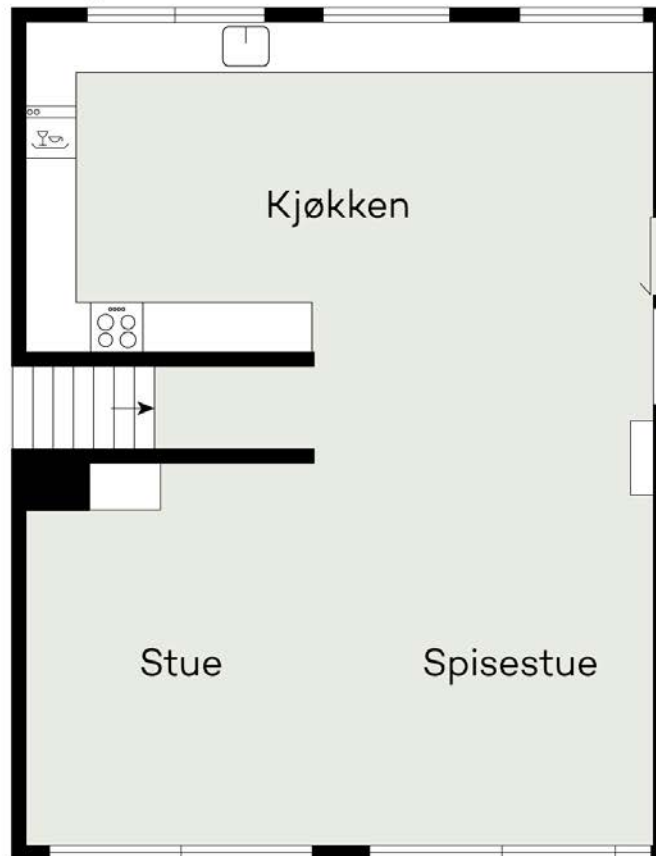
Eiendommen har utstrakt bruk av utebelysning.





Rødstien 20

3. etg

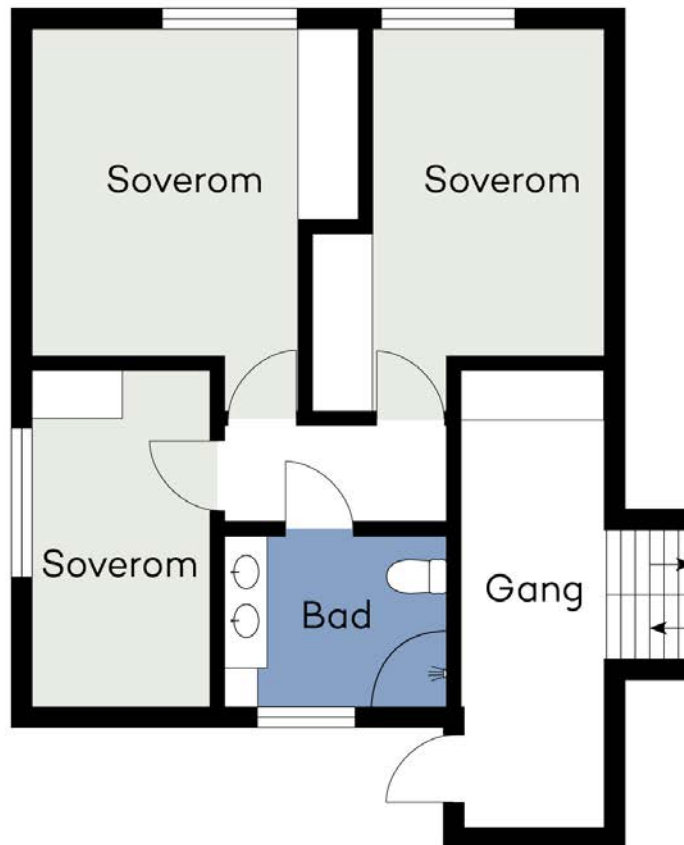


Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Rødstien 20

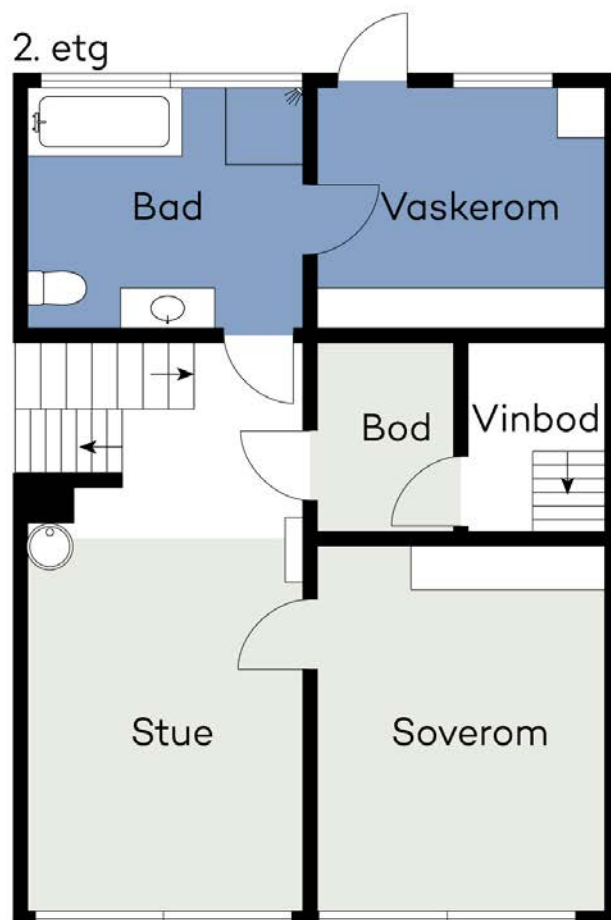
1. etg



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

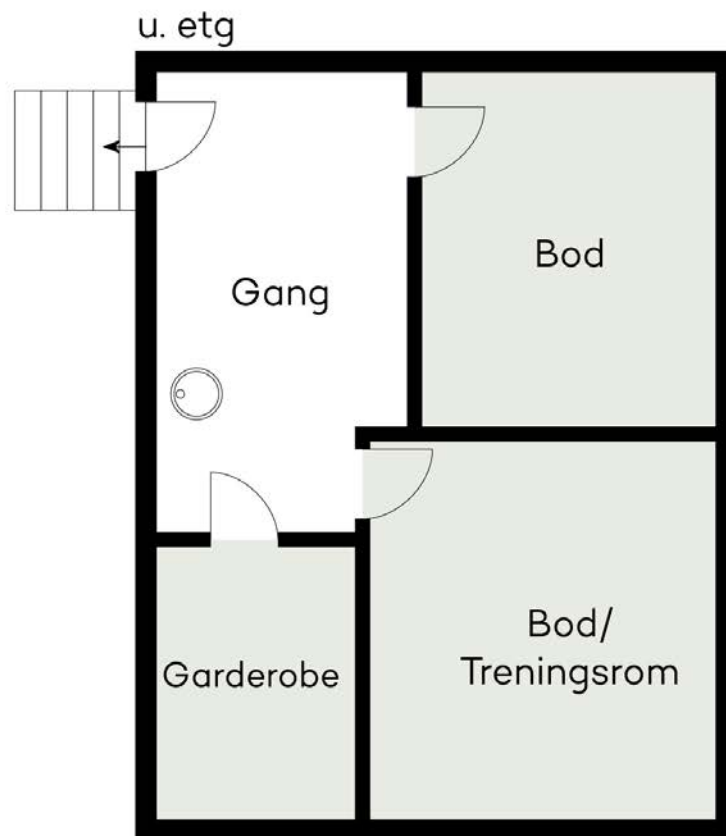
Rødstien 20



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

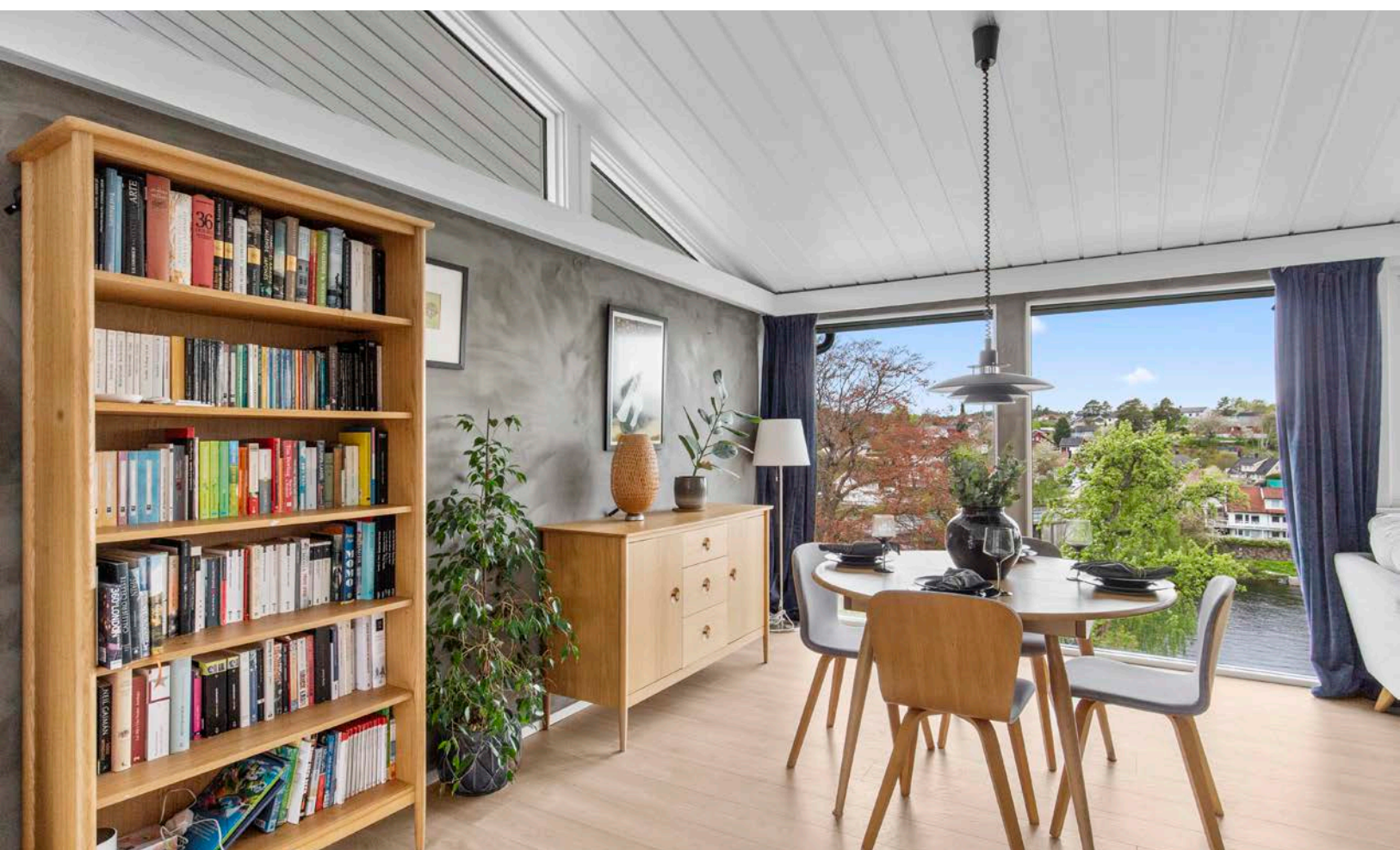
Rødstien 20



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

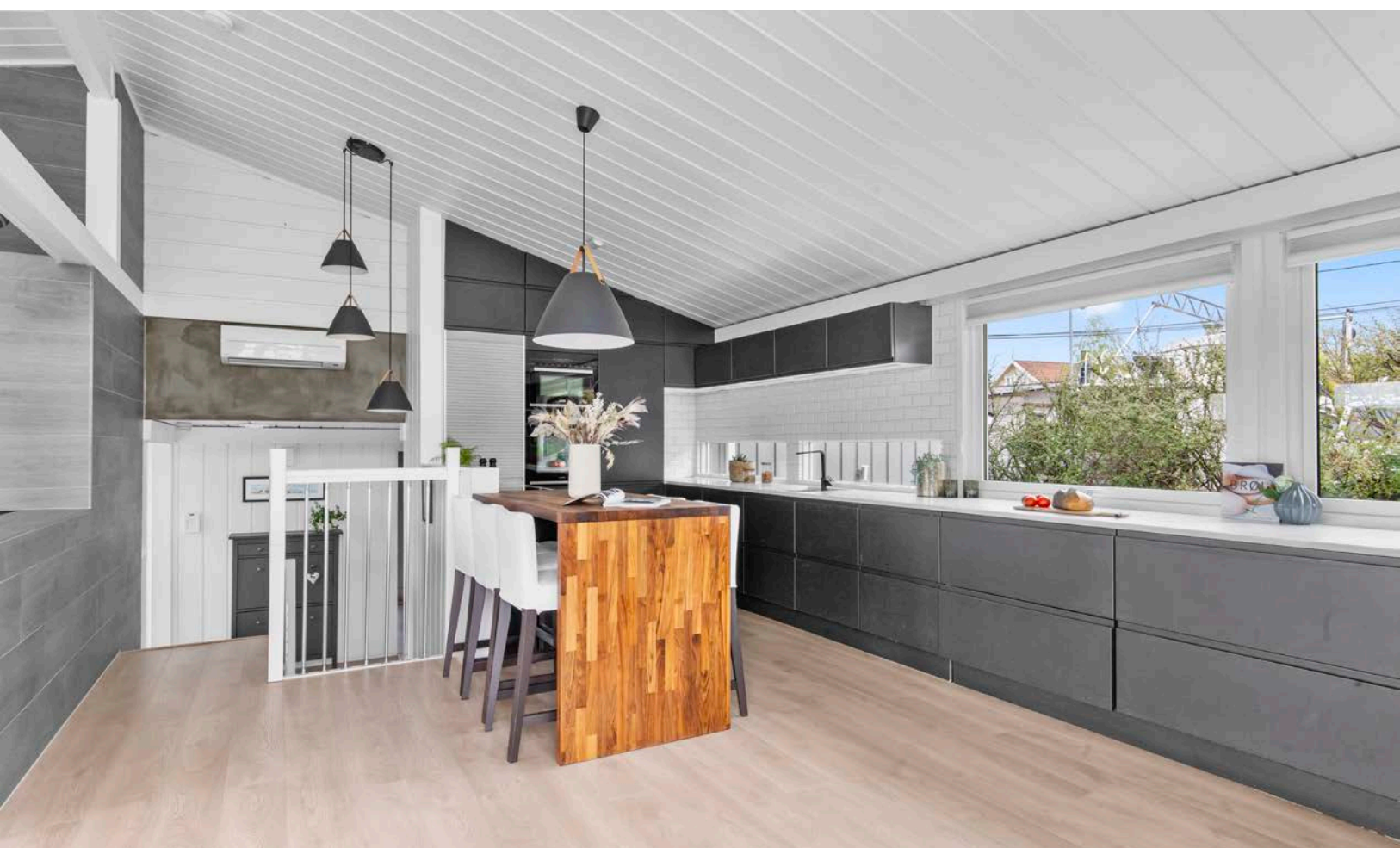
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



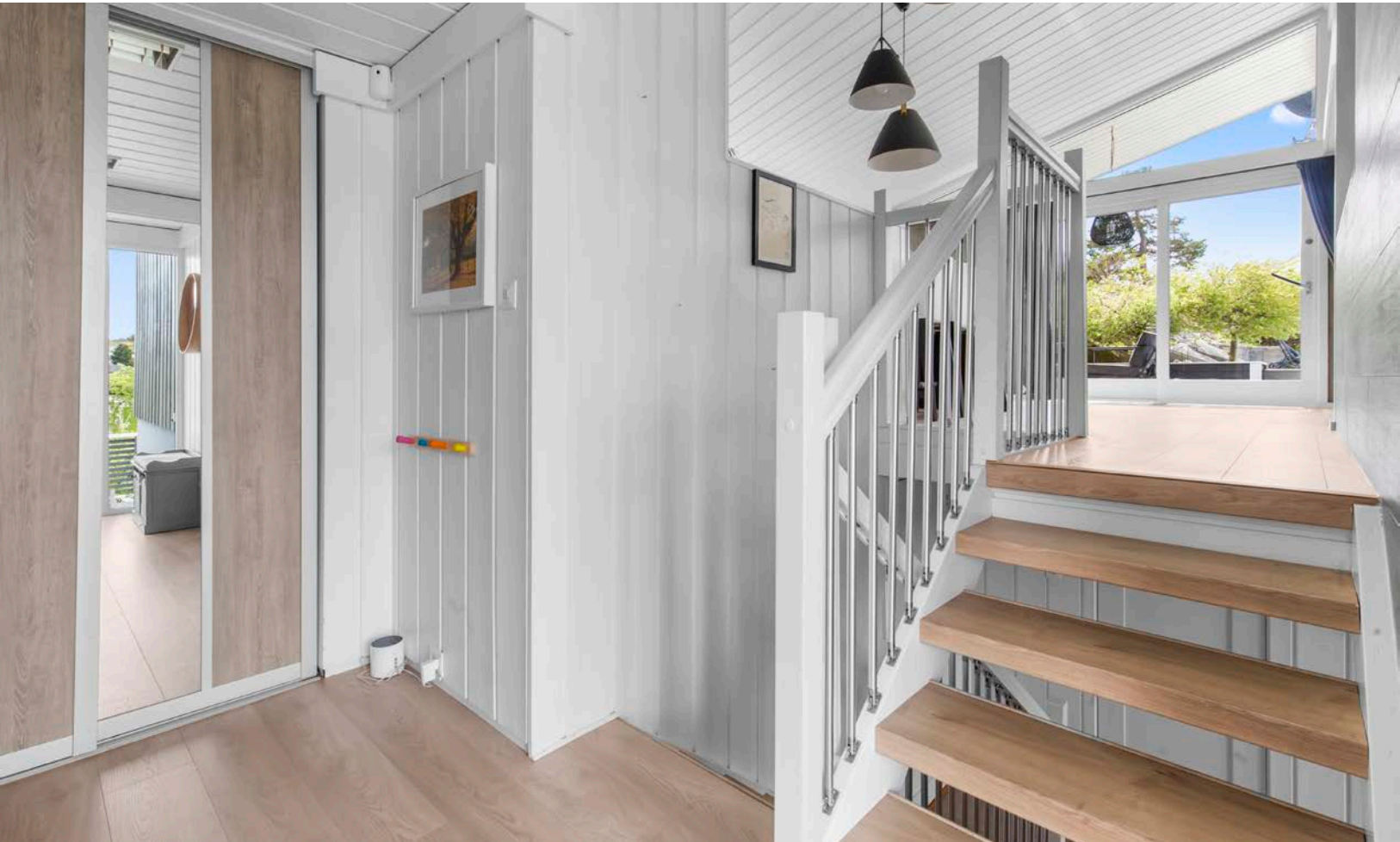




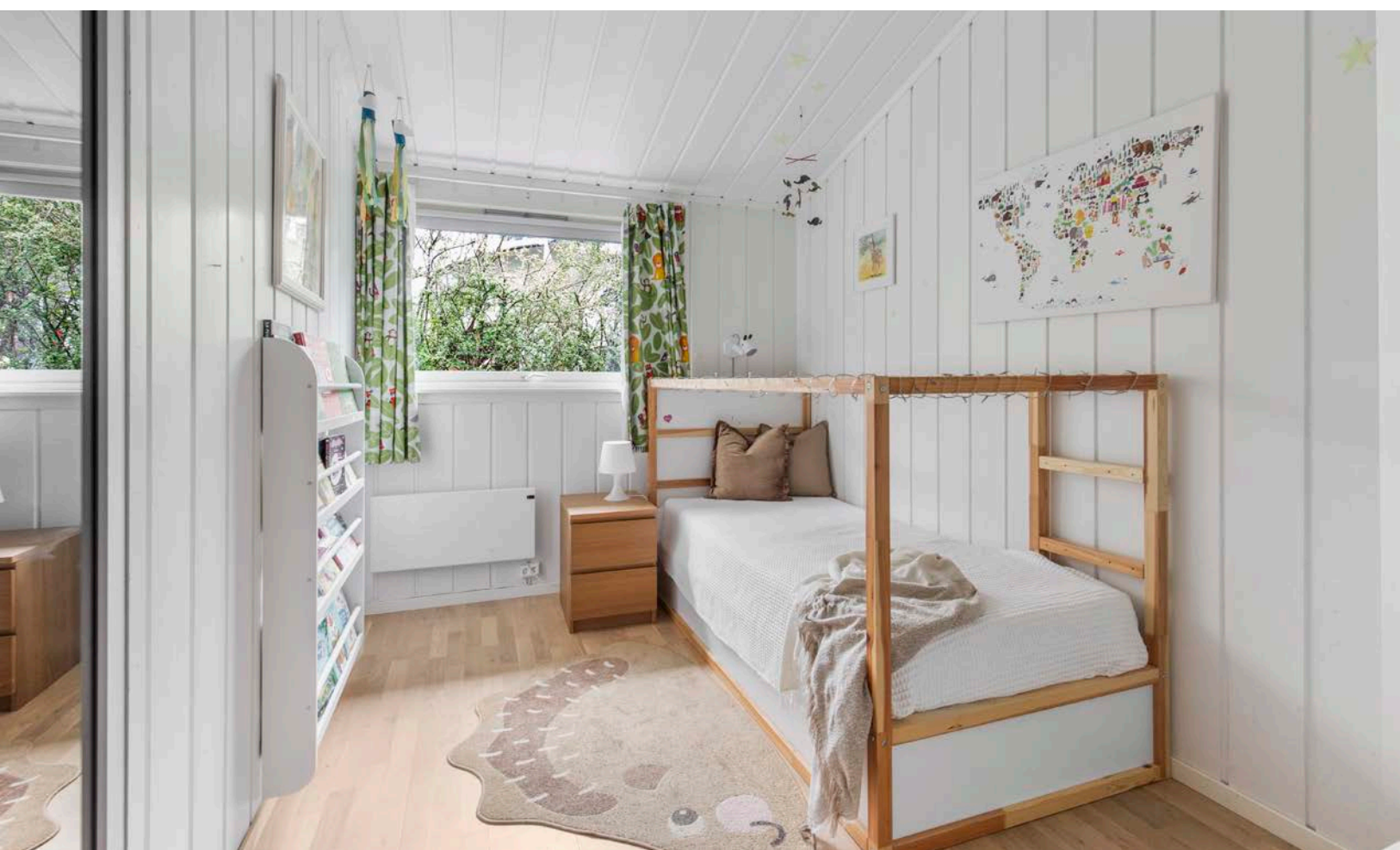


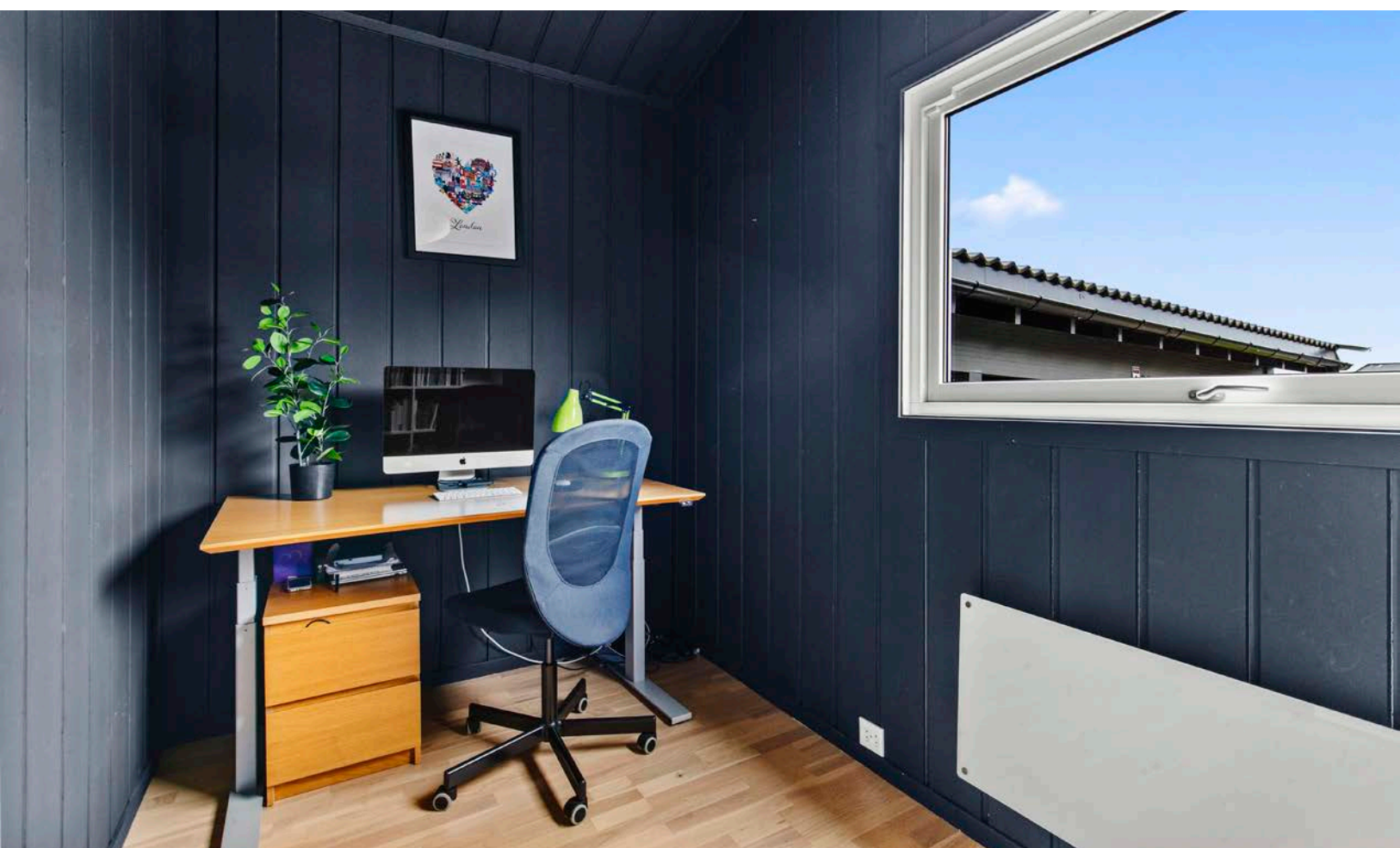


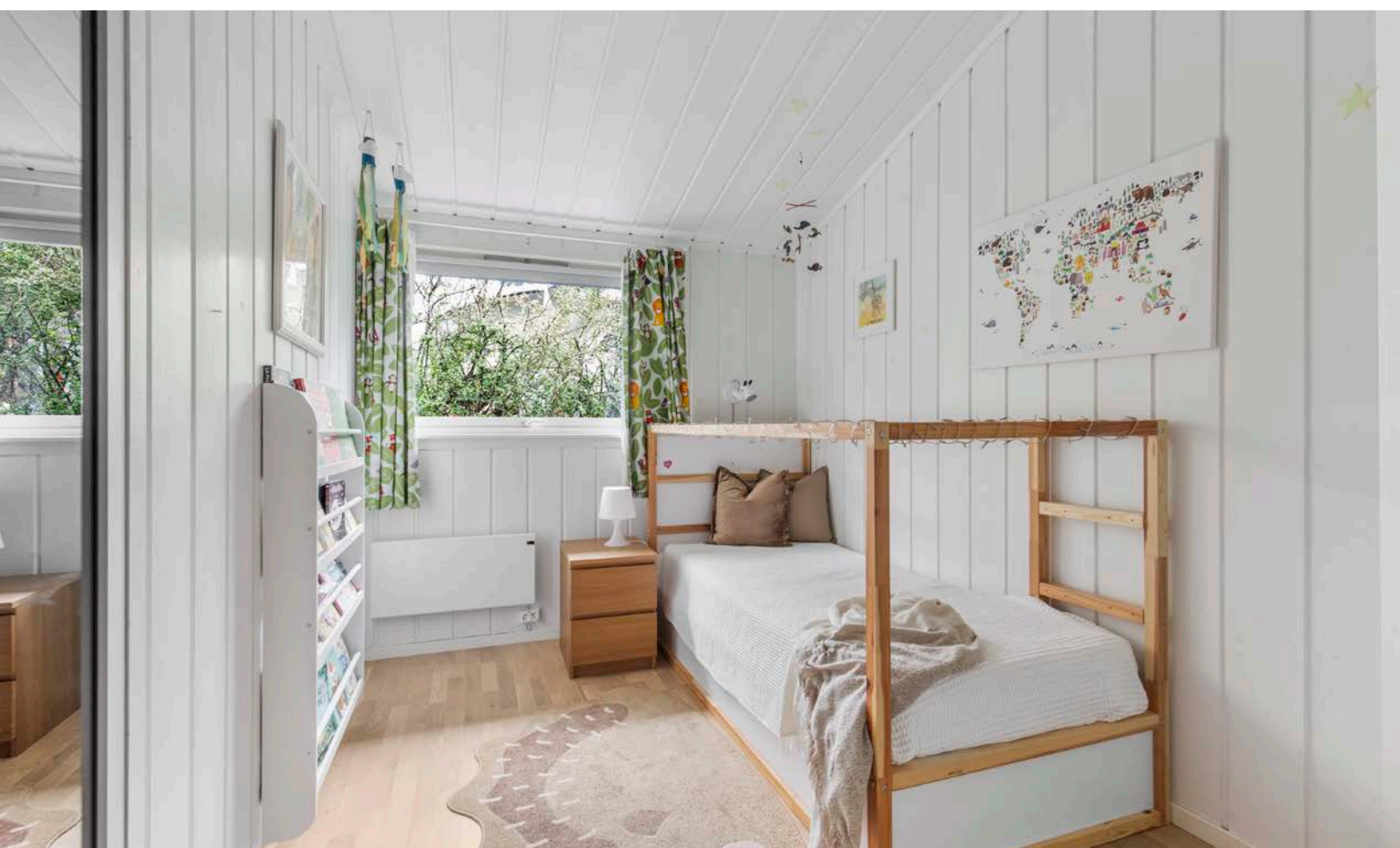


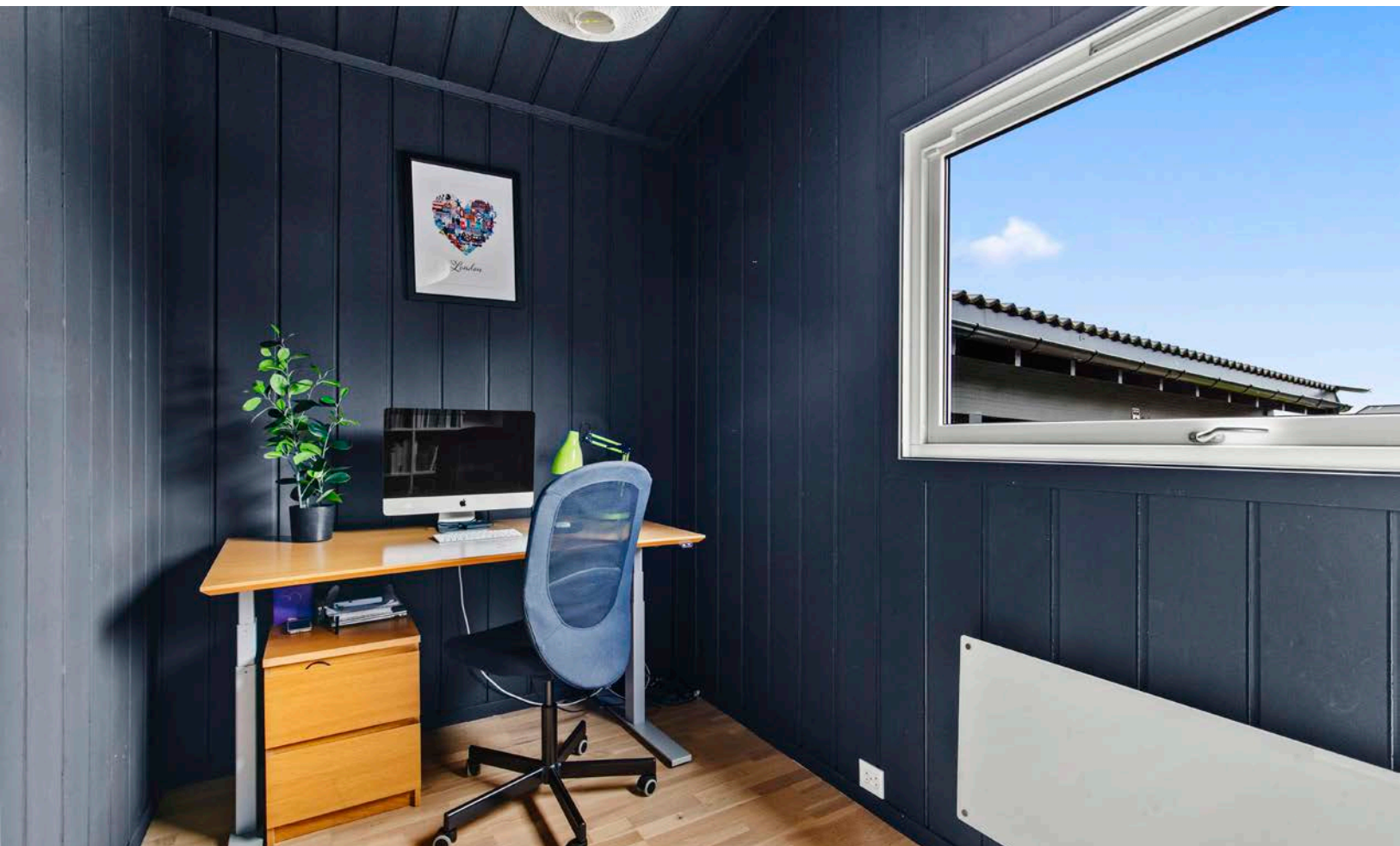
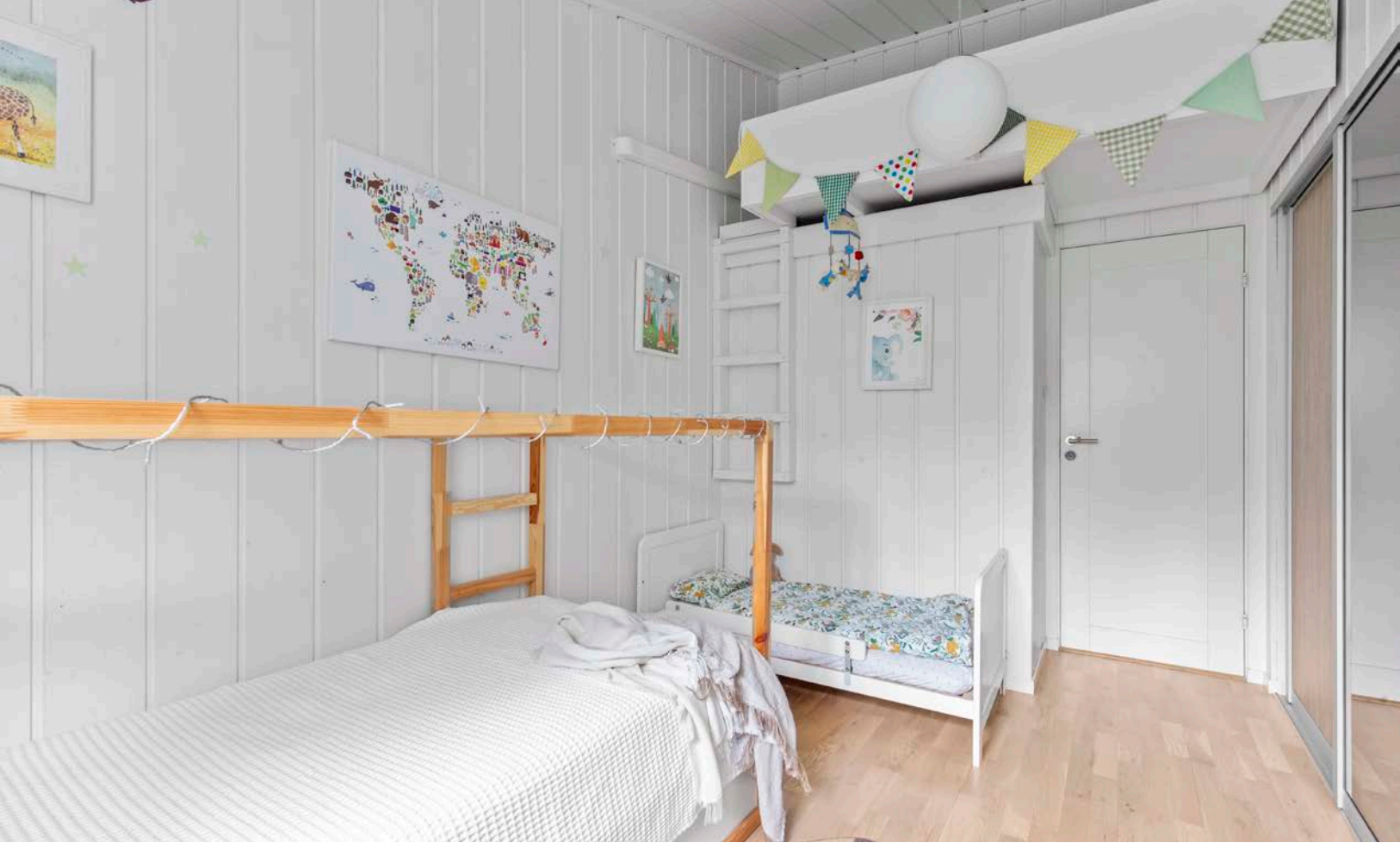






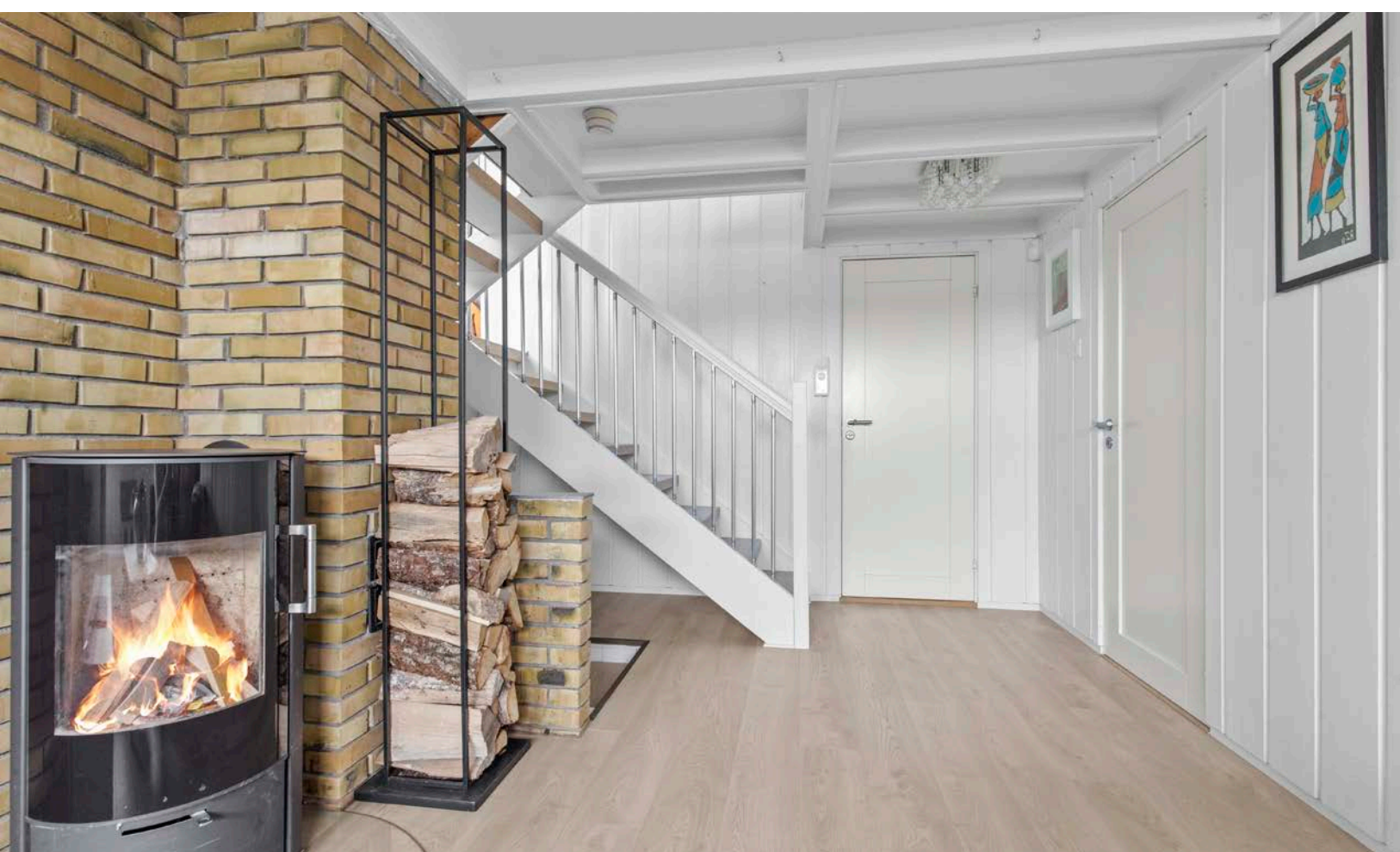






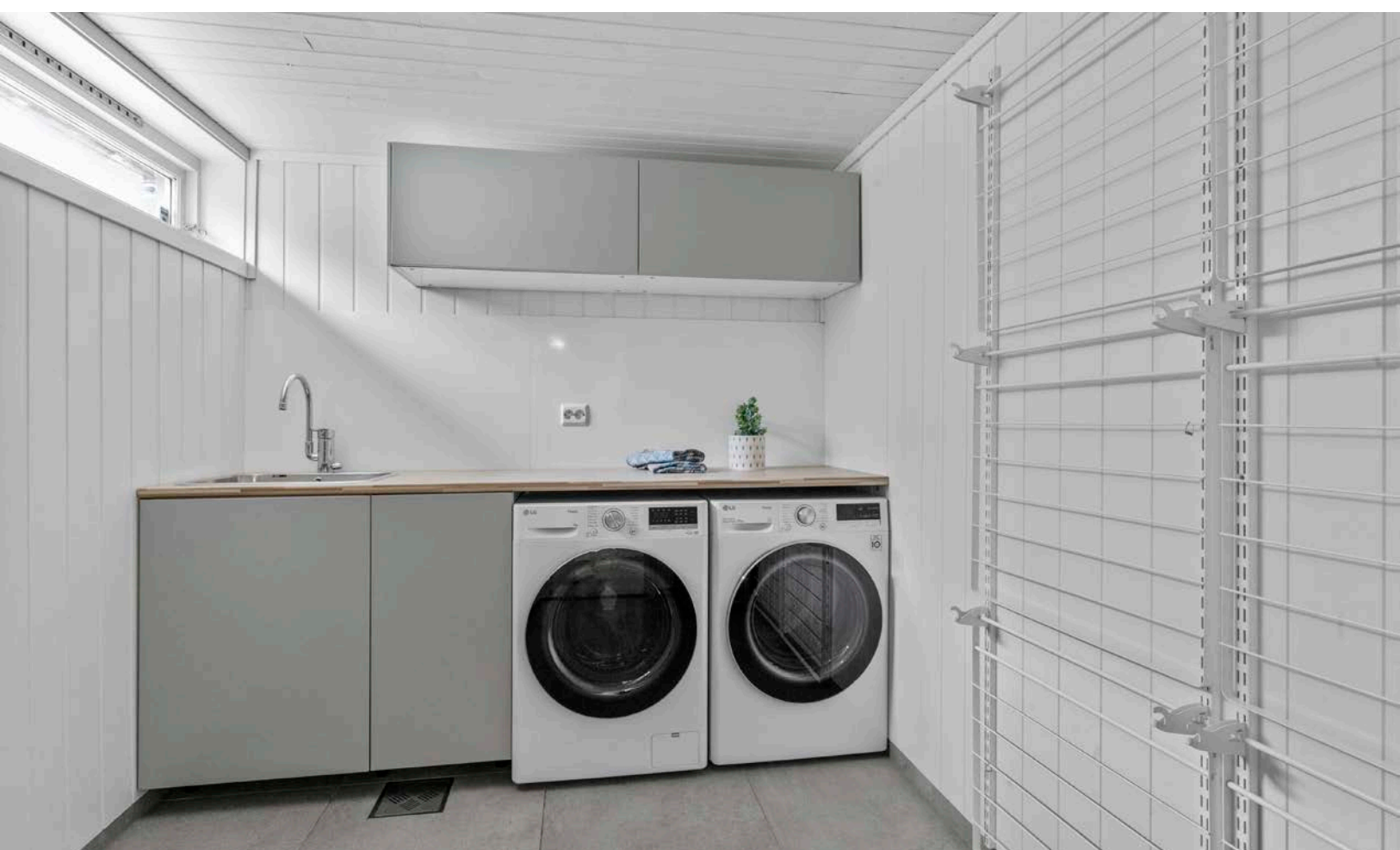


Soverom 4.





Stort, flislagt bad med både badekar og dusj. I tillegg direkte tilknytning til vaskerom.



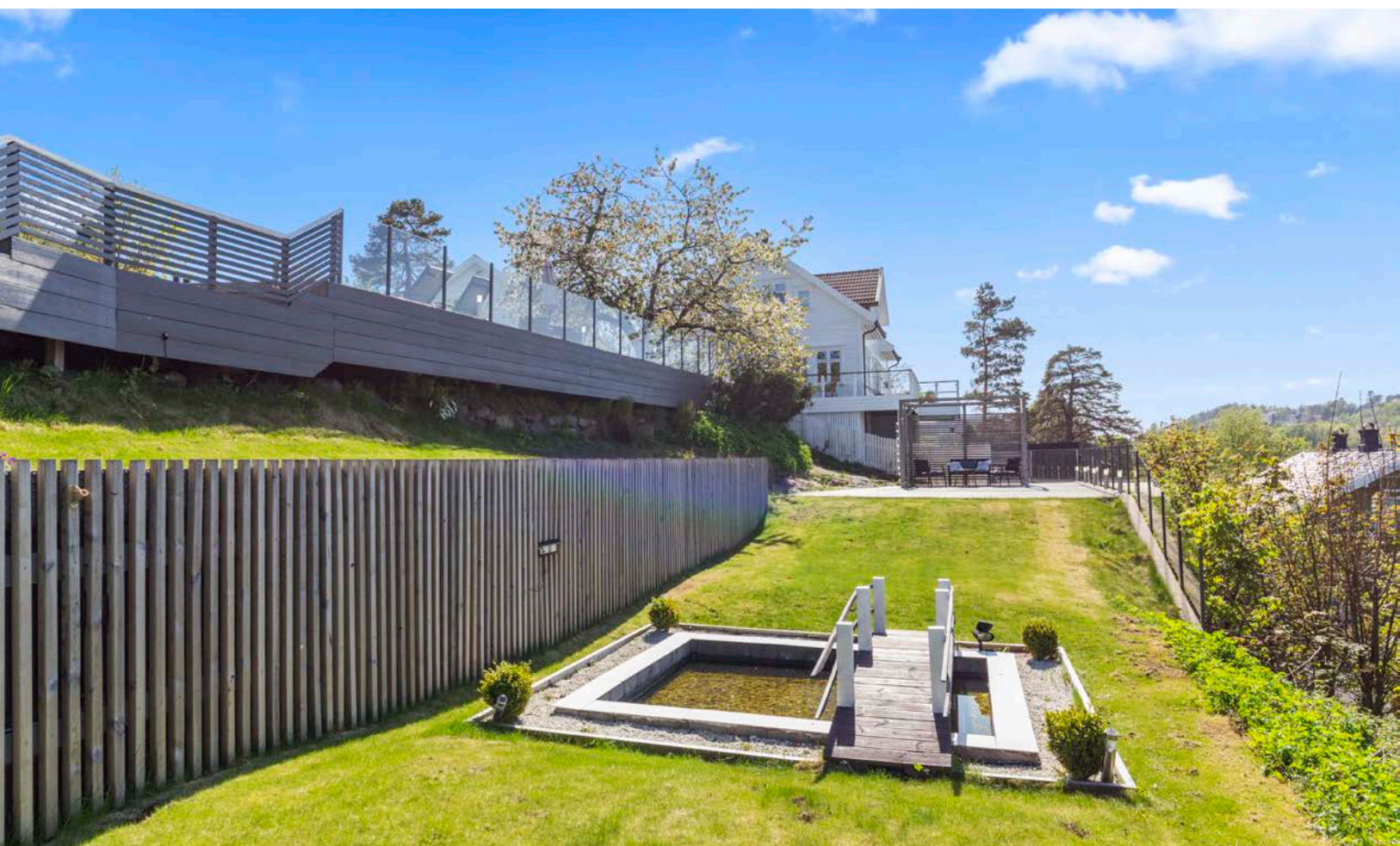














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr: 430 Bnr: 115



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 760011

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklærings skjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



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
5 stk

Bad - Plan 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - Plan 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Bad - Plan 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
42 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Plan 2

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom - Plan 2

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

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)

Elektrisk anlegg

- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Plan 3

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad - Plan 2

Overflater - Gulv

Vaskerom - Plan 2

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Bad - Plan 3

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende carport beliggende på en solrik og sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det fall ut i fra mur som bør etableres. Også ordne tilgang til kryprom på plan 3. Carport trenger også noe vedlikehold mht. avvik på mur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sanchez Silvia Mahringer
Rory Philip Jeffery Grout

Rekvirent dato: 08.04.2024

Besiktigelse

Til stede: Rory Philip Jeffery Grout
Takstmann Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 22.04.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	430	115

Adresse: Rødstien 20, 4823 Nedenes

Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sanchez Silvia Mahringer
Rory Philip Jeffery Grout

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

Boligperm.
Egenerklæring.
Salgsoppgave.

Tomteopplysninger

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tomten

Tomtens areal (m ²):	1432,5
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Kommentarer til tomten

Boligen ligger i et regulert boligområde.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1977



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)
Plan 1	40			
Plan 2	50			
Plan 3	46			37
Plan 4	56			193
Sum:	192	0	0	230
Sum BRA:	192			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	Gang, garderobe, trimrom, bad.			
Plan 2	Stue, soverom, vaskerom, bad, bod, vinlager.			Terrasse.
Plan 3	Gang, bad, 3 soverom.			Terrasse.
Plan 4	Stue, kjøkken.			

Carport

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		26		
Sum BRA:	26			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Carport, 2 boder.		

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 192m².

P- rom = 167m².

S- rom = 25m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, har lite fall ut i fra mur. Tomt skråner mot side syd av boligen.

Anbefalt tiltak:

Her må på nevnte sider etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Halve levetiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, virker ok, har vanlig elde og har pusset overflate. Ingen tilgang til kryprom side øst på plan 3. Luke for inspisering må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon.

Må også være obs på at utvendig trapp side øst kan lede vann inn i mur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider i 2010 ved montering av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringene.

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 23.04.2024
Utskrift: 29.04.2024

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Punkttert glass på vaskerommet.

Anbefalt tiltak:

Punkttert glass bør byttes.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kun delvis tilgang til bjelkelag på terrasser side syd-vest hvor noen bærebjelker er enkle. Flere understøtter er i enkel utførelse.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 23.04.2024
Utskrift: 29.04.2024

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 i fra 2015, undertak er med bord/plater. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn 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 av nyere dato. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Pipebeslag er av nyere dato, virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv i plan 1 er såle på mark.

Overflater - Vegger

Vegger er påforet innvendig.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlig murvegg side syd. Fuktmåling utført, ingen fukt. Her må en være obs på at utforende vegger og påforede gulv under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

**Bad Plan 2**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med god standard, er oppgradert i 2018.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Høydeforskjell på gulvet i fra dører til kant av kar er 7mm, burde vært 25mm. Sluker lar seg kun delvis inspisere.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran montert. Bilder på membran fremlagt.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i vegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, kar 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. rør til blandebatteri ved dusjen er på yttervegg.

Bad Plan 3

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2018 med god standard.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 3mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

**TG 1****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran montert. Bilder fremlagt på membran.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 1**Ventilasjon**

EL. vifte montert i vegg.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og kabinett.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt mht. alder på rommet og at rør til blandebatteri er ved bæring til yttervegg.

Vaskerom Plan 2

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med vanlig standard i fra 2018.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Gulvet er å regne for tilnærmet flatt.

Anbefalt tiltak:

Her bør dører heves med påskjøting av membran.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig i sluker, bilder på membran er fremlagt.

TG 1**Avløp og vannrør**

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

TG 2**Ventilasjon**

Ventil i vindu og vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Burde montere manglende ventilasjon.

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Kjøkken

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. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2019.

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 23.04.2024
Utskrift: 29.04.2024

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



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom.

Høydeavvik i gang plan 1 er 7mm.

Høydeavvik i garderobe plan 1 er 5mm.

Høydeavvik i stue plan 2 er 8mm.

Høydeavvik i soverom plan 2 er 7mm.

Høydeavvik i gang plan 3 er 25mm.

Høydeavvik i soverom syd-øst plan 3 er 20mm.

Høydeavvik i stue plan 4 er 10mm.

Høydeavvik i kjøkken plan 4 er 17mm.

Anbefalt tiltak:

TG er ut i fra standard. Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn er såle på mark.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper mellom de ulike planene er med rette løp. Liten høyde i bunnen av enkelte løp. Håndløpere ikke montert.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Peis i plan 4 og peisovn i plan 2.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein. Pipe er i følge tidligere eier inspisert av feievesenet i 2020, ingen dokumentasjon fremlagt.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom, unntagen soverom på plan 2.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gang til plan 1 er ikke funksjonstestet. Utvendig stoppekran i grunnen i utvendig kum side nord av tomten.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

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

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

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 23.04.2024

Utskrift: 29.04.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2008 modell, 200 liter, montert i gang til plan 1.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i vegg til U- etasjen og i vinduer til øvrige etasjer.

TG 1

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

Varmepumpe i fra 2011 montert.

Frittstående byggverk Carport

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca 1980.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er med brostein. Gulvet og mur er noe ute av vater pga. underhøyde ved side vest. Utbedringer med utskifting av masse og betong er i følge tidligere eier utført i 2017. Her er fremdeles noe underhøyde.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein i fra 2015. Undertak består av bord.

Hele bygningen har en del underhøyde ved ende nord, medfører at tak er ute av vater og vegg noe ute av lodd.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i gang på plan 3 på vegg øst.
Hovedsikring 50 ampere, 17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	EL. billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	ca 2017 Ingen dokumentasjon fremlagt
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 varmtvannsbereider.)	Nei	Bereider 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	

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 23.04.2024
Utskrift: 29.04.2024

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.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Rødstien 20

4823 Nedenes

Gnr.: 430 Bnr.: 115


Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 23.04.2024
Utskrift: 29.04.2024

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 (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 29.04.2024</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.	
1409240081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silvia Mahringer Sanchez	Rory Philip Jeffery Grout
Gateadresse	
Rødstien 20	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
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	Frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240081

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

One of the pumps to the pool does not function. We are advised by Nedig that the main electrical inlet to the house is recommended to be updated. The carport is out of level.

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
rory grout	823e53545f91083c47f48d9 8d39cae59ee51ac47	27.04.2024 18:40:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silvia Mahringer	5097bc532c42e274beecb7 2b668302f4135c49fe	23.04.2024 11:49:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240081

- 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>



ARENDAL KOMMUNE

Byggesak (S)

Jostein Tveide
Røedstien 20
4823 NEDENES

Dato: 02.06.2022
Vår ref: 22/9476-2
Deres ref:
Arkivkode: 430/115
Saksbeh.: Shams Hussaini
Tlf.

VEDTAK - 430/115 - Røedstien 20 - Bruksendring tilleggsareal til hoveddel - Jostein Tveide

Tiltakssted: Røedstien 20 **Gnr/Bnr:** 430/115
Tiltaket: Bruksendring
Tiltakshaver: Jostein Tveide

Ansvarlig søker:

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (soverom) i henhold til søknaden

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.3000. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det opplyses i søknaden at omsøkte tiltak har en takhøyde på 2,1m og er isolerte. I tillegg opplyses det at rommet har to vinduer på 120x60 og bad/vask finnes i samme etasje.

Det opplyses at eksisterende skillevegg rives og nytt soverom vil ha et bruksareal (BRA) på 12m². Videre opplyser tiltakshaver i søknaden at minste avstand til nabogrense vil bli 10.9 meter.

Nabovarsling

Tiltaket er unntatt fra nabovarsling.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Kommunens vurdering

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen Skarpnes vedtatt 05.09.1989 med mindre endringer i 2019. Den er regulert til byggeområde boliger.

Avslutningsvis vil kommunen minne at det er tiltakshaver som er ansvarlig for å oppfylle krav som stilles i byggteknisk forskrift (TEK17).

Med hilsen

Frank O. Gauslå
Avdelingsleder byggesak

Shams Hussaini
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:



Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklareheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

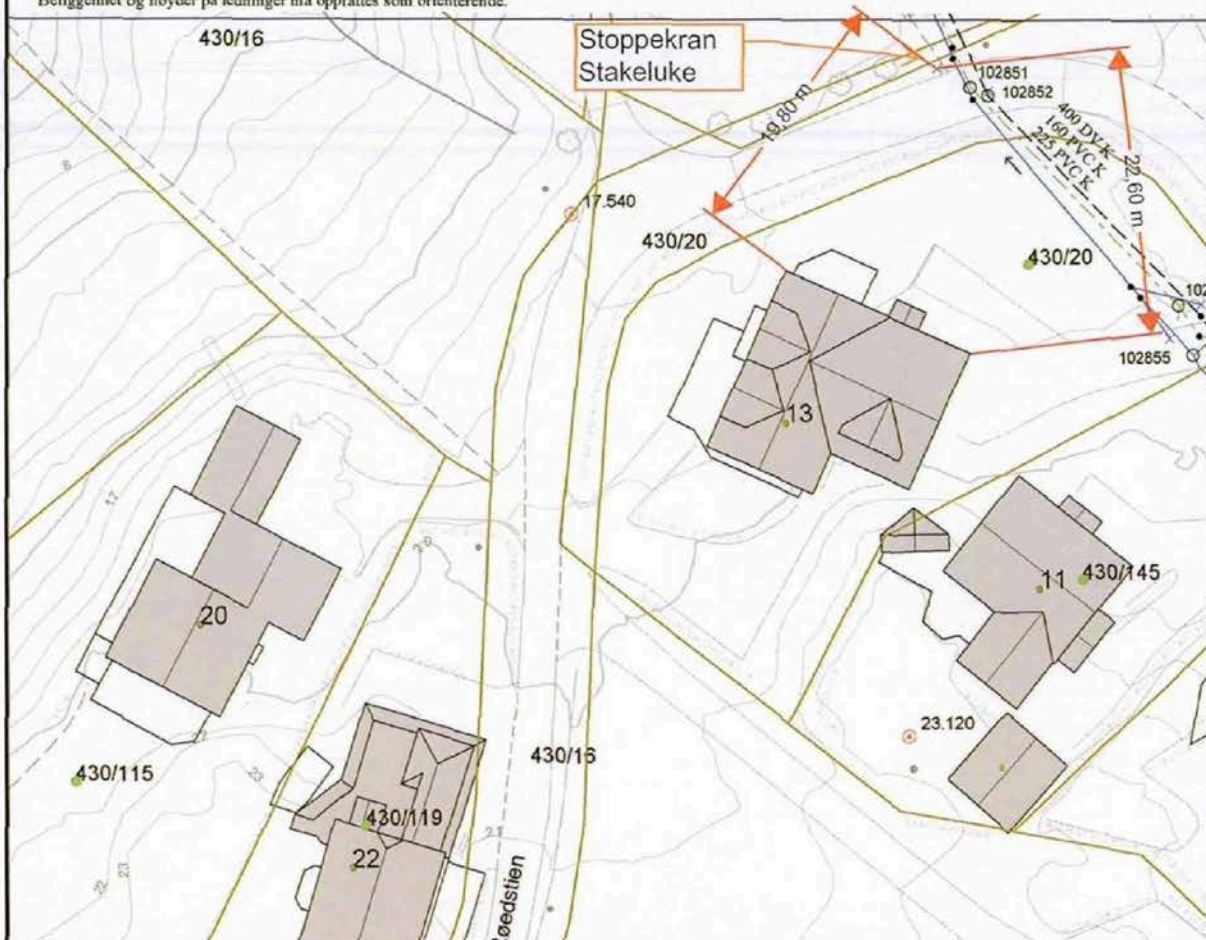
postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 431 Bnr: 115 Fester: Seksjonsnr:
Navn: Jan Ståle og Hilde Marie Holst
Gate: Rødstien 20 Område:

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart), utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/matrialendring, grenror og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: Høst 2010

Dato tilkobling avløp: Høst 2010

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tomming/utkoblingsdato:

Tomme firma:

Dato lekkasje utbedret:



02 K o 2 / 120098

Geomatikk

2013/2881-1 FER

Ansvarlig foretak m/underskrift:



ARENDALE KOMMUNE
INFRASTRUKTUR

U/ Finn Arne Keldal

Dato:

14.01.2013



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

430

Bruksnummer:

115

Utskriftsdato / klokkeslett: 03.04.2024 kl. 10:49

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: ELVERLY II
 Etableringsdato: 13.02.1976
 Skyld: 0,02
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 430 / 115
 1 432,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Rødstien 20	4823 NEDENES	Rødstien 20	4823 NEDENES	Andel
Hjemmelshaver		011079	GROUT RORY PHILIP JEFFERY							1 / 2
Hjemmelshaver		291280	MAHRINGER SANCHEZ SILVIA							1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6476460	482969		1 432,5 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 430/115	
		Omnummerert fra: 0906 - 430/115	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	31.05.2012				0906spj 11.07.2012
Oppmålingsforretning/grensejustering	2012/3850	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 430/115	-24,1	
		Mottaker	0906 - 430/146	24,1	
		Berørt	0906 - 430/19	0	
Grensejustering	22.11.2004				
Grensejustering	P 72/135	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 430/19	-67,1	
		Mottaker	0906 - 430/115	67,1	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering	Var 920 - 30/115/0/0	Omnnummerert til:	0906 - 430/115		
		Omnnummerert fra:	0920 - 30/115		
Skylddeling	13.02.1976				
Skylddeling	P24/33	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 30/19	-1 560	
		Mottaker	0920 - 30/115	1 560	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

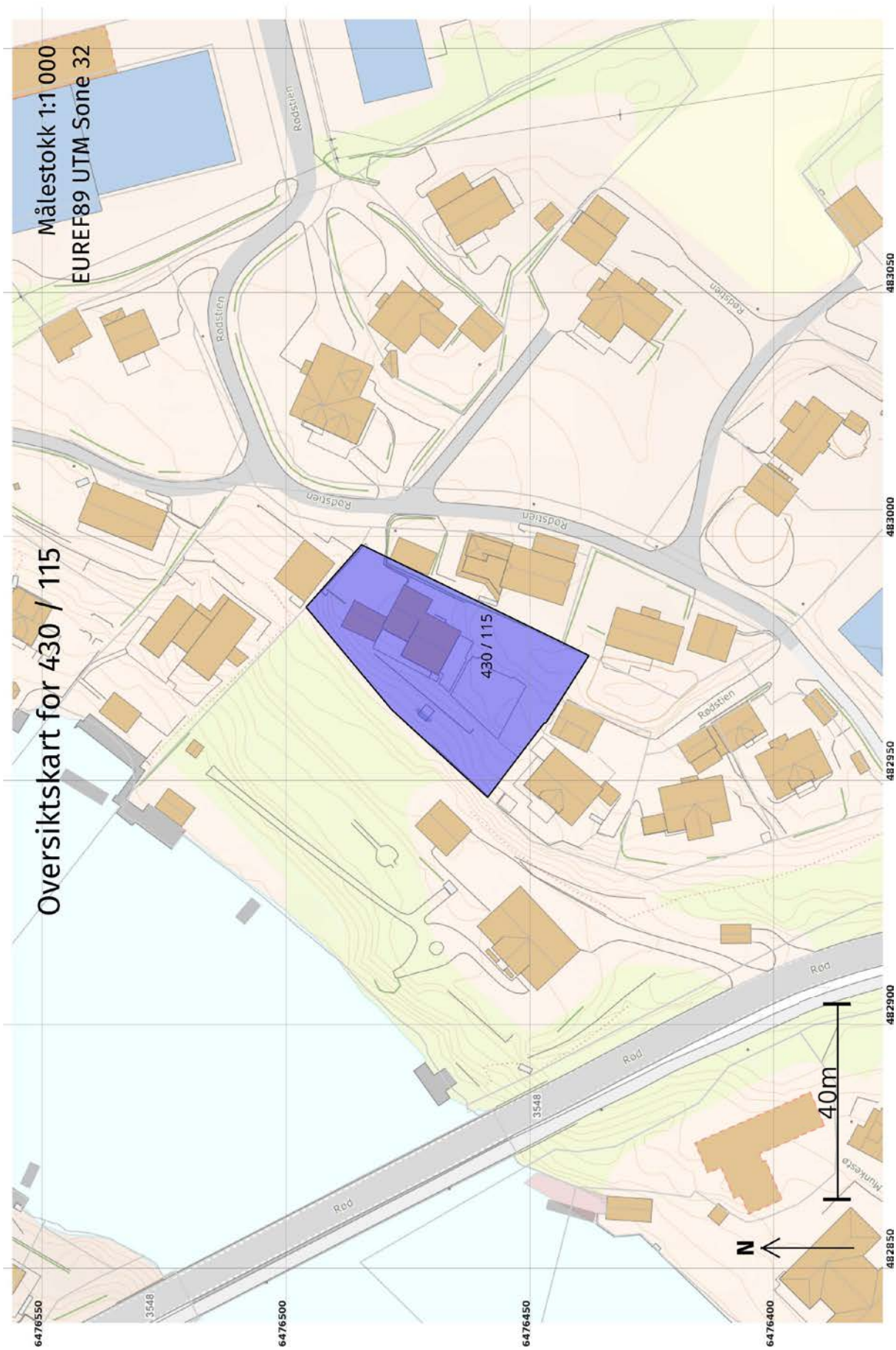
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	05.01.2017 16/32460	Tinglyst	14.01.2017	0906spj 09.01.2017	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 430/16	-1 546,1	
		Mottaker	0906 - 430/202	1 546,1	
		Berørt	0906 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0906 - 430/19	0	
		Berørt	0906 - 430/20	0	
		Berørt	0906 - 430/36	0	
		Berørt	0906 - 430/43	0	
		Berørt	0906 - 430/106	0	
		Berørt	0906 - 430/115	0	
		Berørt	0906 - 430/119	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	05.01.2017 16/32460			0906spj 09.01.2017	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 430/16	0	
		Berørt	0906 - 430/19	0	
		Berørt	0906 - 430/36	0	
		Berørt	0906 - 430/43	0	
		Berørt	0906 - 430/115	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	31.05.2012 2012/3850			0906spj 11.07.2012	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 430/19	0	
		Berørt	0906 - 430/115	0	
		Berørt	0906 - 430/146	0	

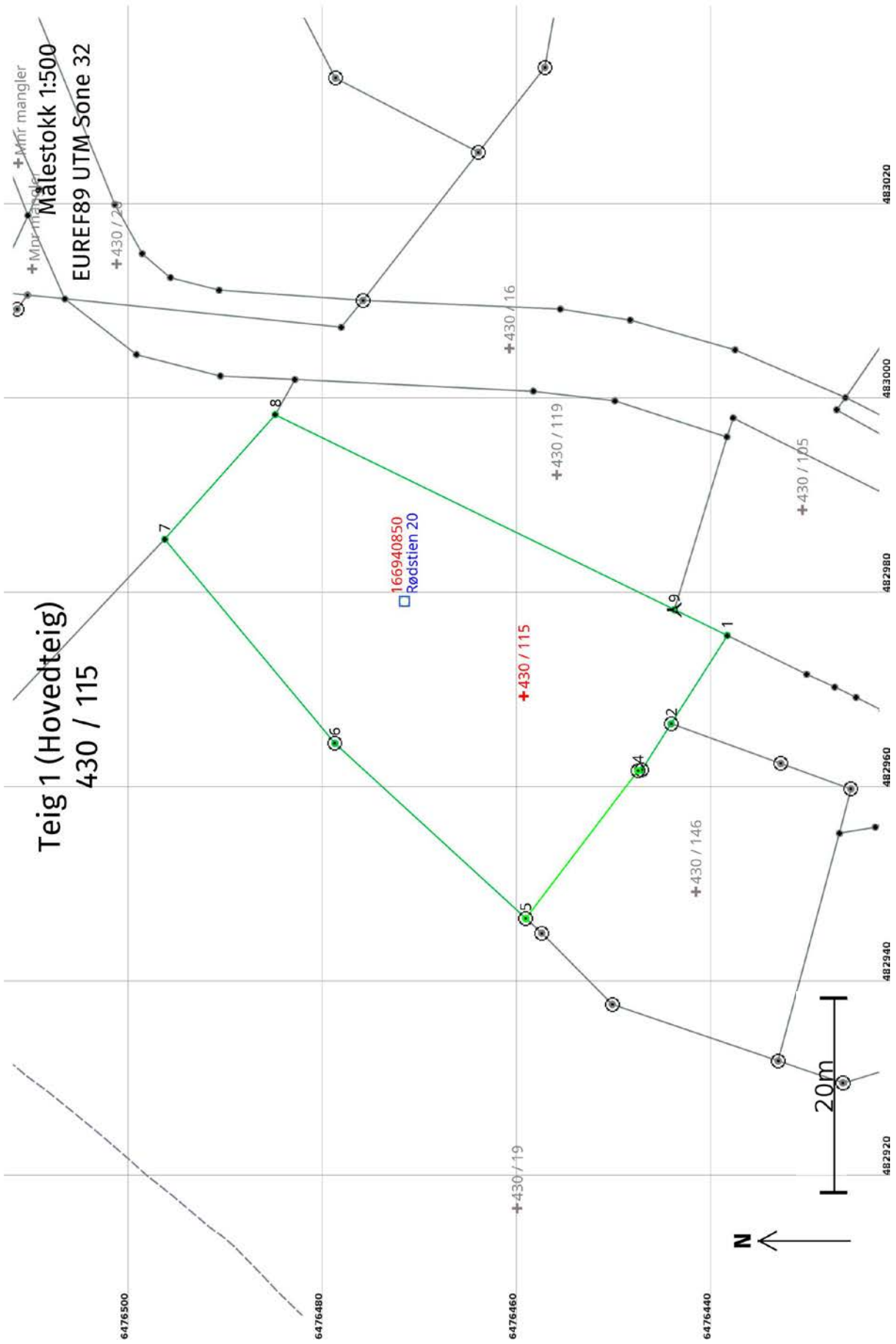
Adresser		Adressenavn		Adressekode		Adressenr		Krets		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat.syst.	Nord	Øst	Grunkrets:	Stemmekrets:	Kirkesokn:	Postnr.område:	Tettsted:	Nei
Vegadresse	Rødstien	48802	20	EUREF89 UTM Sone 32	482979	4101 Natvig	8 Medenes	05070601 Øvestad	4823 NEDENES	3511 Arendal	
				6476472							

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 940 850	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	187	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	15.09.1976
	Nord: 6476472 Øst: 482979	Bruksareal totalt:	187	Avløp:		Tatt i bruk:	15.04.1977
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	20				
Oppvarming:							

Etasjer		Bruksareal				BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Alt. areal 2	
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	20		
U01	0	89	0	89	0	0	0	0	0		
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
Adresse		H0101		Bolig	187	0	0	0	0	430/115	
48802 Rødstien 20											





Areal og koordinater**Areal:** 1 432,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6476460**Øst:** 482969**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476438,77	482975,49		Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	
			10,74				
2	6476444,54	482966,43		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			5,64				
3	6476447,57	482961,67		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			0,39				
4	6476447,95	482961,59		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			19,09				
5	6476459,50	482946,39		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,66				
6	6476479,15	482964,41		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			27,31				
7	6476496,64	482985,38		Jord Rør	10 Terrengmålt	14	
			17,13				
8	6476485,28	482998,20		Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
			45,69				
9	6476444,23	482978,14		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			6,07				



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.:	430	Bnr.:	115	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rødstien 20, 4823 Nedenes					Dato:	03.04.23 HT
Beregnet areal:	1432,5m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1977						
<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. 23 672,96

Herav eiendomsskatt pr år kr. 5 831,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 240m³ pr år.


For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

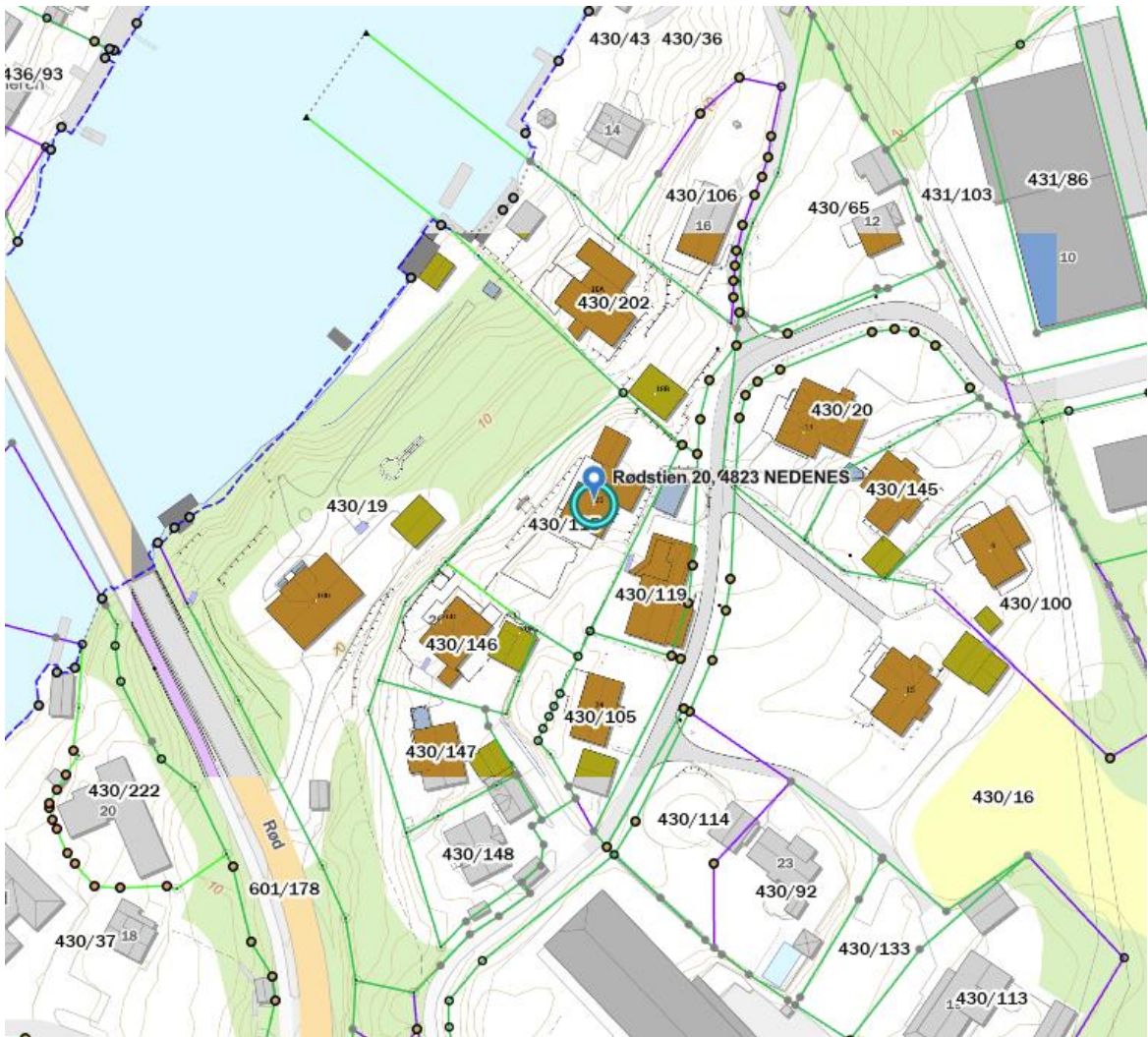
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

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 600 pr år.

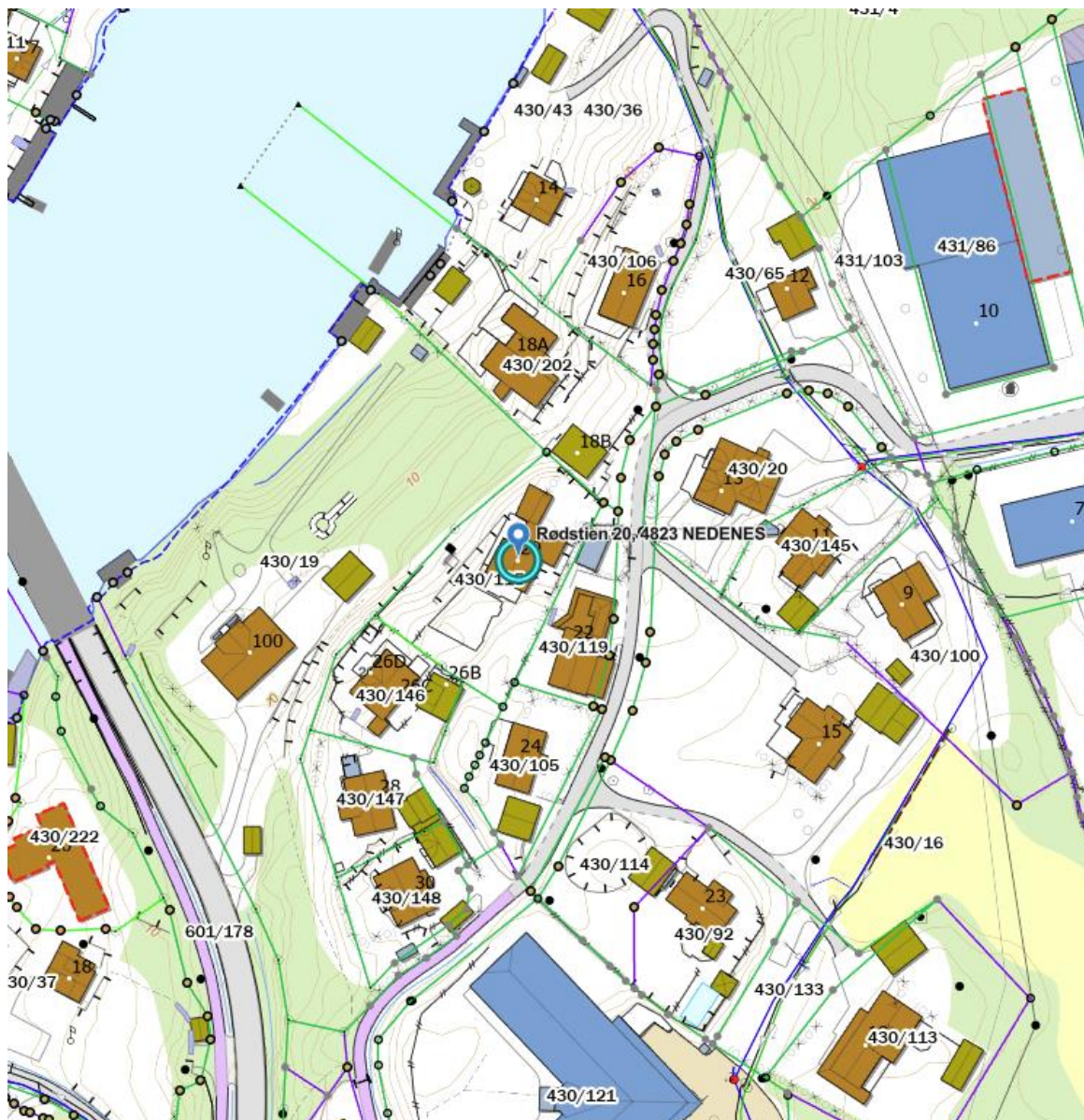
<p style="text-align: center;">Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--



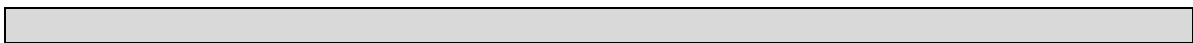
Kartet er ikke målestokkholdig




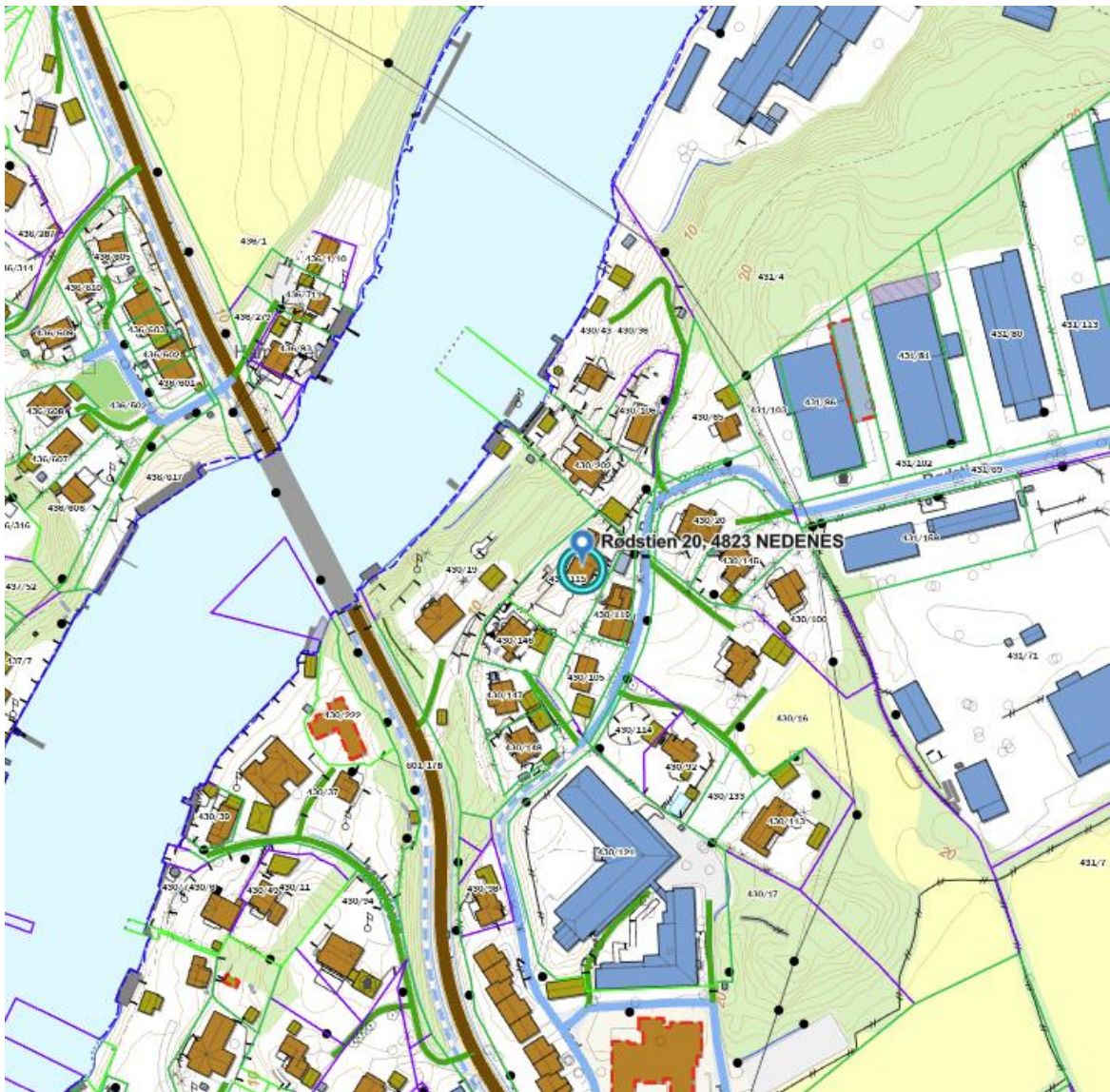
Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



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 —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	430	Bnr.:	115	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rødstien 20					Dato:	22.03.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Kp faresone 310; ras og skredfare

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1708r2	Skarpnes m/rev. av del av Røed <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	14.03.1994

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

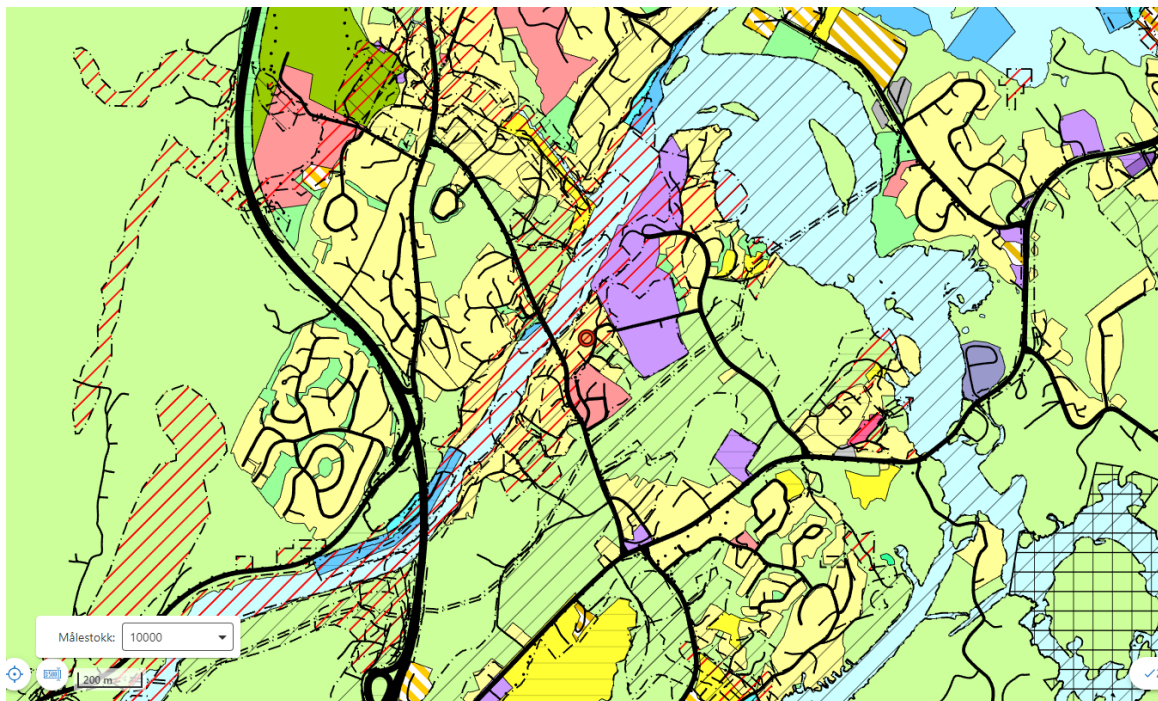


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

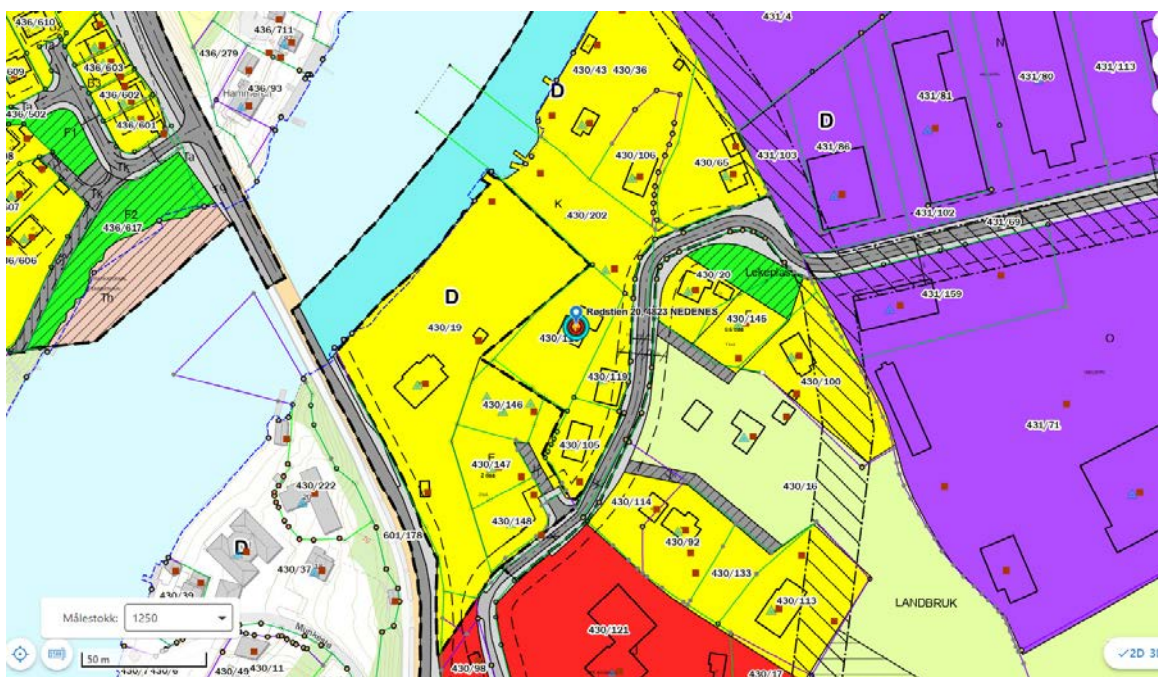


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

ARENDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR SKARPNES

Vedtatt 14.03.1994
Plankartets dato: 05.09.1989

Mindre endring, Skarpnes, etablering av p-plasser, vedtak 27.06.2001
Kort beskrivelse: etablering av parkeringsplass, disp. fra planbestemmelser

Mindre endring, administrativt vedtak: 12.10.2018, sak 18/4759. Se egen planident 09062018-9.
Kort beskrivelse: gang/sykkel-veg.

Mindre endring, kommuneplanutvalgert 22.05.2019, PS 19/63
Kort beskrivelse: Utvidet område H forretning/kontor mot sørvest. Regulert inn område for annen veggrunn, tekniske anlegg mot fv. 420. Regulert inn byggegrenser og %BYA.

§ 1
Innledning

1.1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelser, i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter. Unntak fra bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, gjøres av bygningsrådet.

1.2
Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 25 (1985):

Byggeområder	- § 2
Landbruksområder	- § 3
Trafikkområder	- § 4
Friområder	- § 5
Fareområder (langs høyspent)	- § 6
Spesialområder	- § 7
Fellesområder	- § 8

1.3
Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (sosi-kote 1111)
- Forretning/kontor, H (sosi-kode 1810)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Annen veggrunn - tekniske anlegg, o_SVT1 (sosi-kode 2018)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 (sosi-kode 3001)

§ 2

Byggeområder og område for bebyggelse og anlegg

2.1

Boliger

Områdene C – F kan nyttes til nye boliger i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Tillatt bebygd areal (se NS 3940) inkl. skal ikke overstige 20%.

Eksisterende boligområder kan gjentettes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanenes avgrensing og detaljeringsgrad bestemmes av bygningsrådet i det enkelte tilfelle.

2.2

Industri

Området avsatt til industri kan videreutbygges i den grad terreng og eksisterende anlegg tillater dette. Ved nyetableringer og vesentlig utvidelse av bestående bedrifter må foreligge godkjent bebyggelsesplan. Støyskapende og særskilt forurensende virksomhet tillates ikke. Kontorer og utsalg i tilknytning til den enkelte bedrift kan godkjennes av bygningsrådet. Ved arbeider i grunnen i område P må kulturetaten i Aust-Agder fylkeskommune varsles før tiltak settes i gang.

2.3

Offentlige bygg

Område regulert til offentlige bygg skal nyttes til sykehjem, eldreboliger mv.

2.4

Forretning/kontor

Innenfor området H kan det oppføres bygg med maks møne-/gesimshøyde 9,0 m. Innenfor området tillates ikke detaljvarehandel. %BYA = 45%

§ 3

Landbruksområder

Områdene nyttes til tradisjonell landbruksdrift/gartneri. Innenfor disse områder kan oppføres bygninger som har tilknytning til slik drift.

§ 4

Trafikkområder

Mot trafikkområder gjelder de på planen avsatte byggegrenser. Siktsoner må holdes fri for beplantning, gjerder, gjenstander mv. som hindrer sikt over 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Avgitt vertikalprofil er retningsgivende.

§ 5

Friområder

Friområdene benyttes til lek, sport, turgåing mv. I bebyggelsesplan kan områdene avsettes til særskilte anlegg innenfor denne kategori.

§ 6

Fareområder

Høytspenttraseer med de angitte byggeforbudsbelter kan ikke nyttes til bebyggelse. Lagring

og annen bruk må i det enkelte tilfelle avklares med vedkommende myndighet.

§ 7

Spesialområder

7.1 Private veier er vist på planen.

7.2 Friluftsområder skal ikke opparbeides særskilt.

§ 8

Fellesområder

Planen inneholder felles adkomster, sandlekeplasser og brygge/båtopplagsplass for bebyggelsens behov. Felles adkomst skal være opparbeidet og asfaltert og sandlekeplassene ferdig/utstyrt før respektiv del av feltet tas i bruk (innflytting av 1. hus). Felles brygge/båtopplag kan utføres senere av kommunen, båtforening e.a. Detaljplaner må på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Andre bestemmelser

9.1

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner skal vise boligplassering, plassering av dobbeltgarasje (minst 25 m²), avkjørsel, uteoppholdsplass mv. Målestokk bestemmes av bygningsrådet.

9.2

Ledninger

Ledninger til strøm, telefon, gatelys, kabel-TV mv. skal legges i jordkabel i området C.

9.3

Vegetasjon

Bestående vegetasjon må i størst mulig utstrekning bevares. Skjøtsel/uttynning må gjøres med faglig bistand.

9.4

Skjæringer/fyllinger

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling. Fyllinger skal jordkles. Overskuddsmasse deponeres på sted anvist av kommunen.

§ 10

Rekkefølgekrav

Før det tillates tiltak som berører eksisterende sti innenfor H skal stien legges om som vist på illustrasjonsplan, datert 08.03.2019. Stien skal ha en bredde på ca 0,5 meter og ha et naturlig skogbunnsdekke. Eventuelle bløte partier skal ha oppbygging med fiberduk og bark/flis

Revidert 4.5.93

Merknad:

Pkt. 2.2 annet ledd er utelatt i teksten på originalkartet, men var skrevet på kopien som ble lagt fram for bygningsrådet i møte 24.6.93.

PÅTEGNING

Arendal bystyre har i møte 14.03.94, som sak 33, vedtatt å egengodkjenne reguleringsplan for

Skarpnes datert 5.9.89, sist revidert 18.10.93 samt tilhørende reguleringsbestemmelser datert 4.5.93. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med bystyrets vedtak.

Einar Livolden
Ordfører
Kjell Sjøvaag
Teknisk sjef

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Røed		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			30	115	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art boligbygg	Søknadens dato 19.2-76	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 26.3-76 sak 104/76		
Byggherrens navn Paul Songe-Mløser,	Adresse Røed, Øyestad.		Telefon		
Anmelderens navn Paul Songe-Møller,	Adresse * "		Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 19.9-1977.

A. E. Tengs.

bygningssjefen

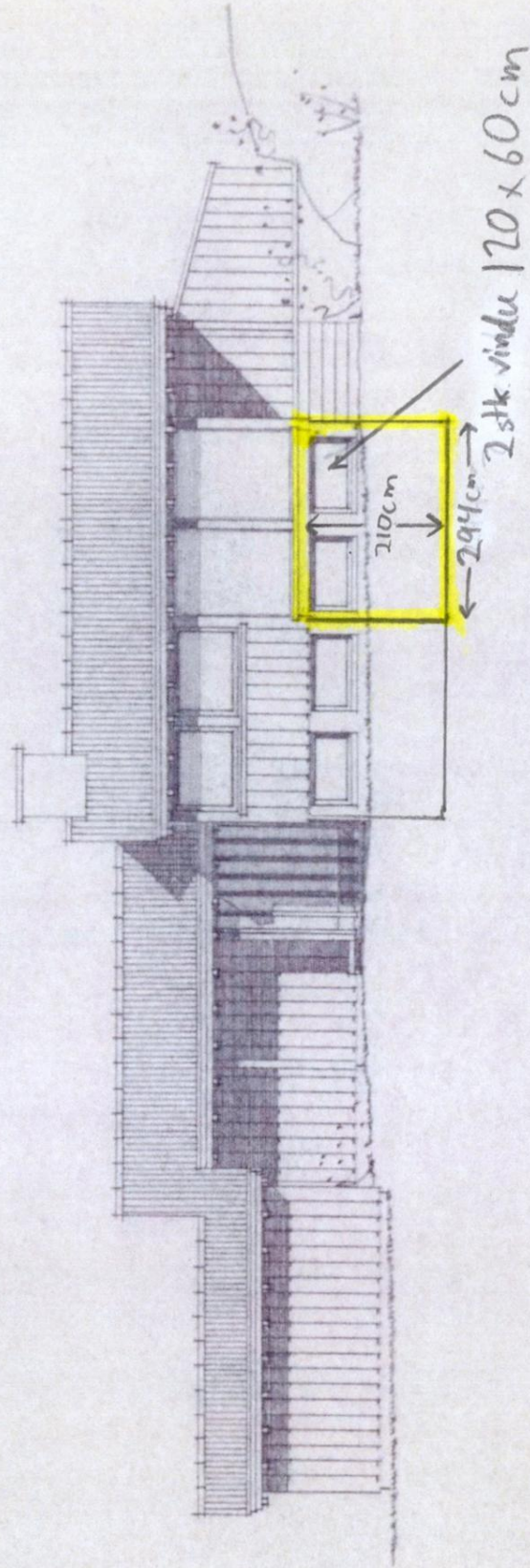
Age Isdal.
ing.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

TEGN. 6

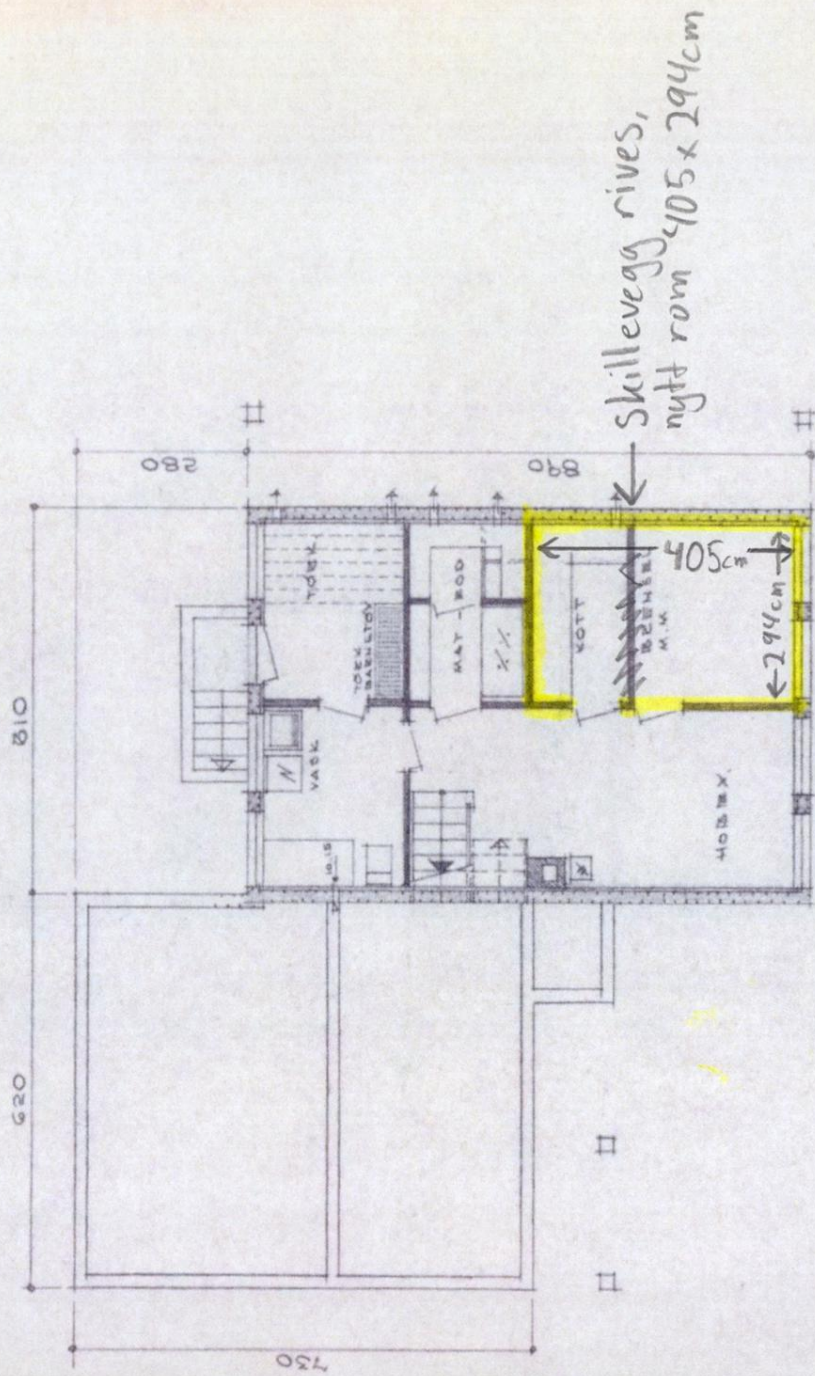


Godkjent. Øyestad Bygningråd
26/3 1976. Sak nr 104/76

SIESIL OG PAUL SONCE MØLLER - ENEBOLIG, ØYESTAD - FASADEVEST - M 1/100

L.V. 2004 10.2.76

TEGN. 2.



Skillevegg rives,
nytt rom 405 x 294cm

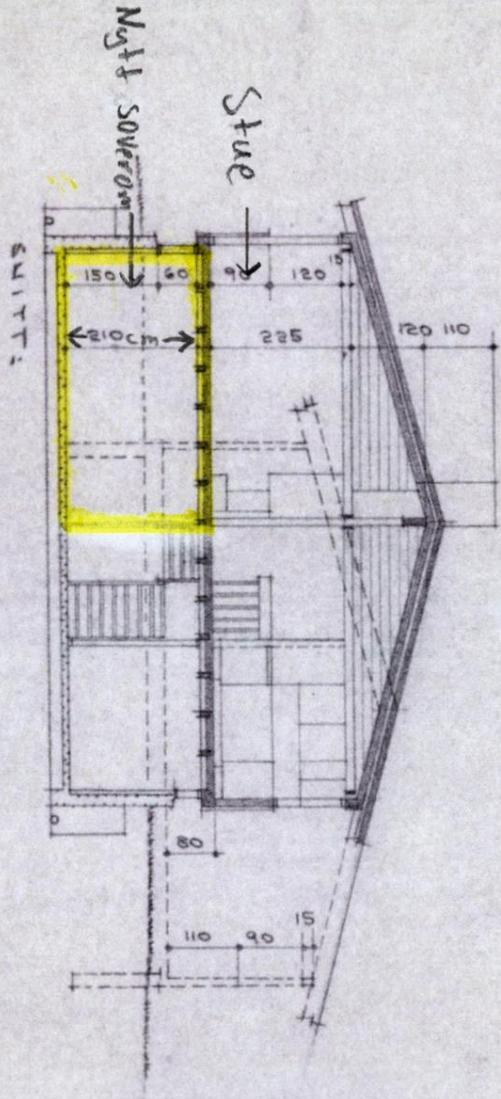
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr./04/76

Sissil og Paul Souge Møller - Buerbølig-Øyestad - Kjeller - 1/100

S.V. 15006 10.3.76

SISIL OG PAUL SOUGE MØLLER - ENERBOLIG, ØYESTAD - SNIITT 1/00

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr. 64/76

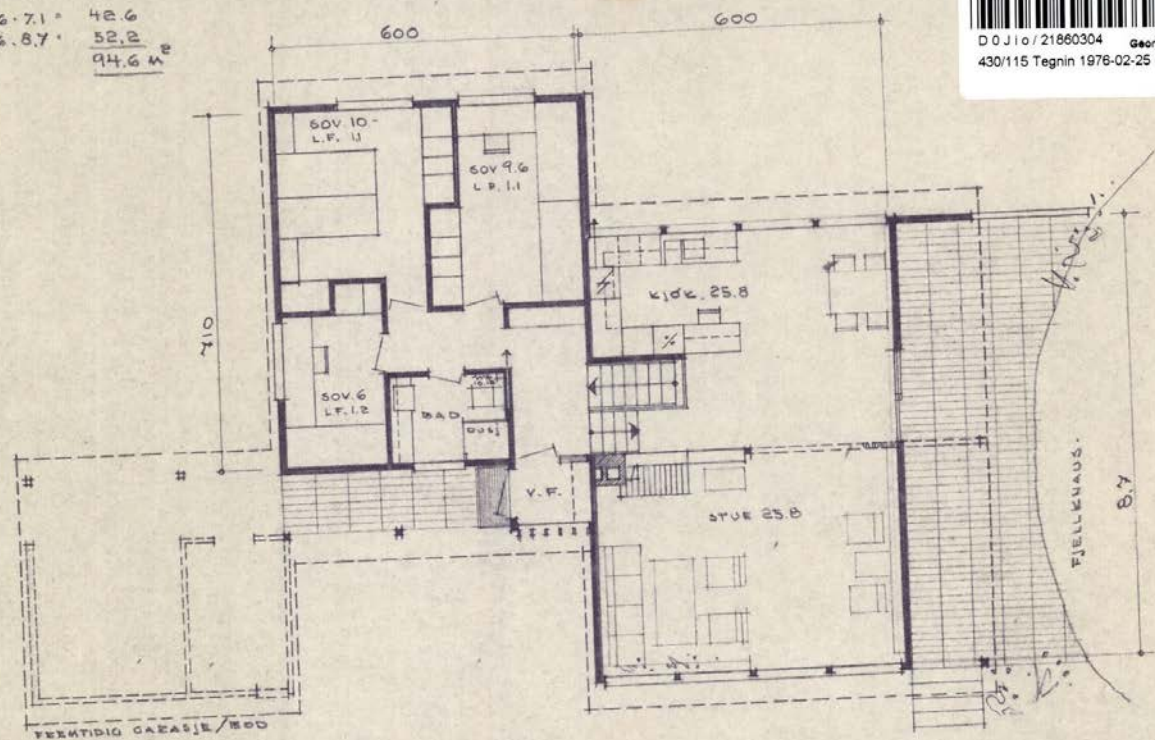


TEGN. 3

S.V. 2008 10.2.76

TEGN. 1.

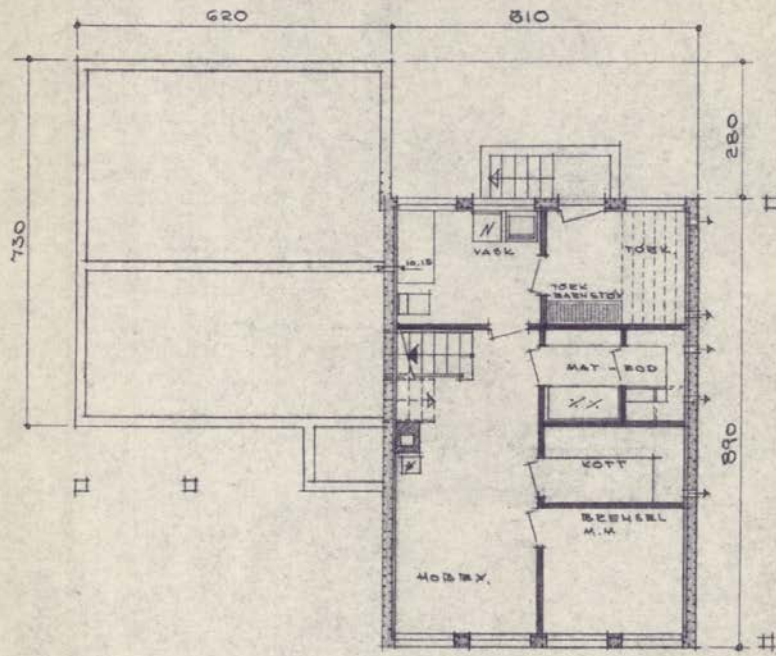
BOLIGFLATE:
6.71 = 42.6
6.87 = 52.2
94.6 m²



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26.13.1976. Sak nr. 10/176

DR. SØRGE MØLLER - RHEBOLIG. ØYESTAD - PLAN 1. ETASJE - M = 1/100

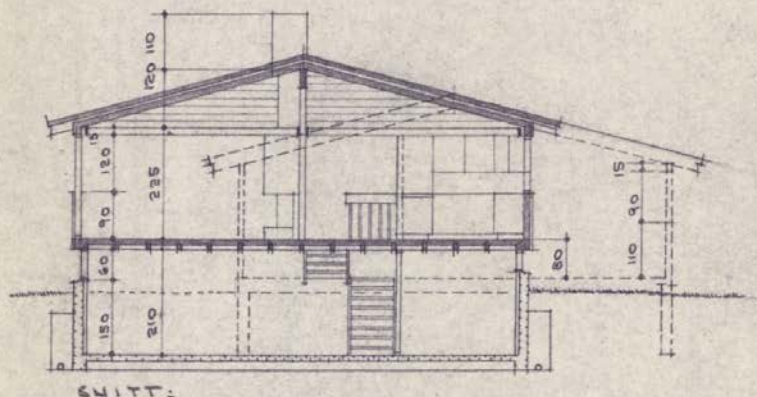
C.V. BUUS - 10.2.76



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr. 104/76

Sissil og Paul Songe Møller - ENEBOLIG-ØYESTAD - KJELLER - 1/100

C.V. BUUS 10.3.76

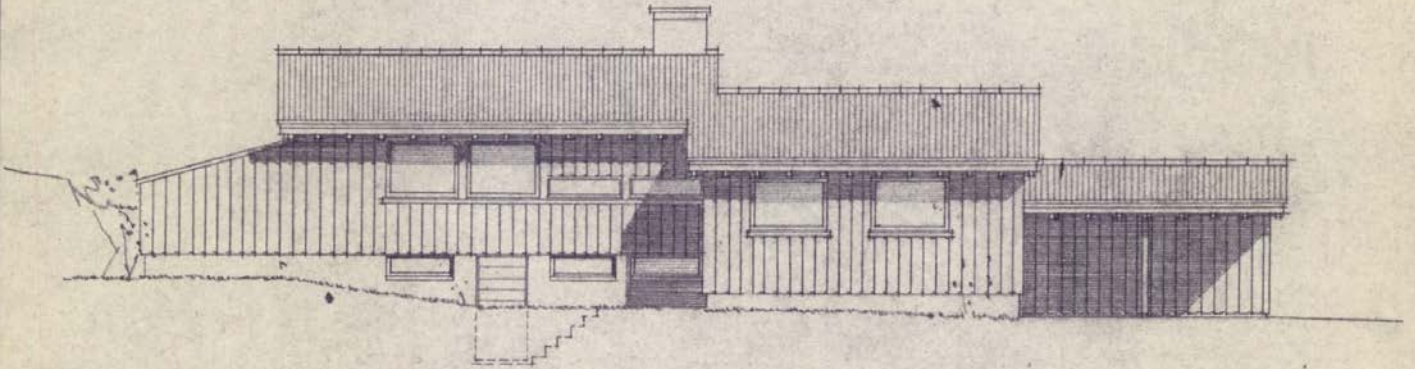


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr. 164/76

SISSIL OG PAUL SONGE MØLLER - ENEBOLIG, ØYESTAD - SNITT 1/100

C. V. DUNES 10.3.76

TEGN 4.

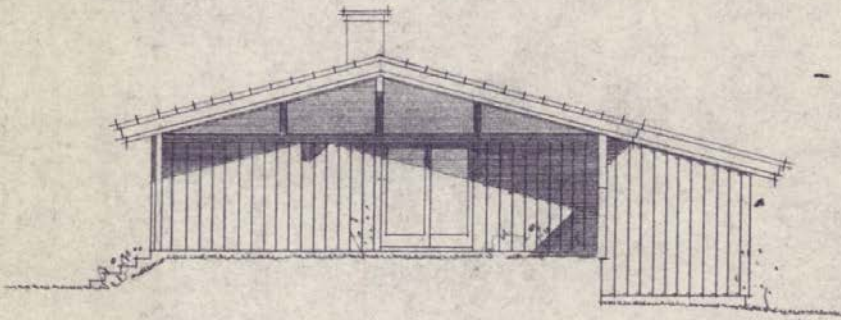


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
2613 1976. Sak nr. 10/176

Sissil og Paul Sonce Møller - ENEBOLIG. ØYESTAD - FASADE ØST - M 1/100

c.v. 2005 10.2.76

TEGN. 5.

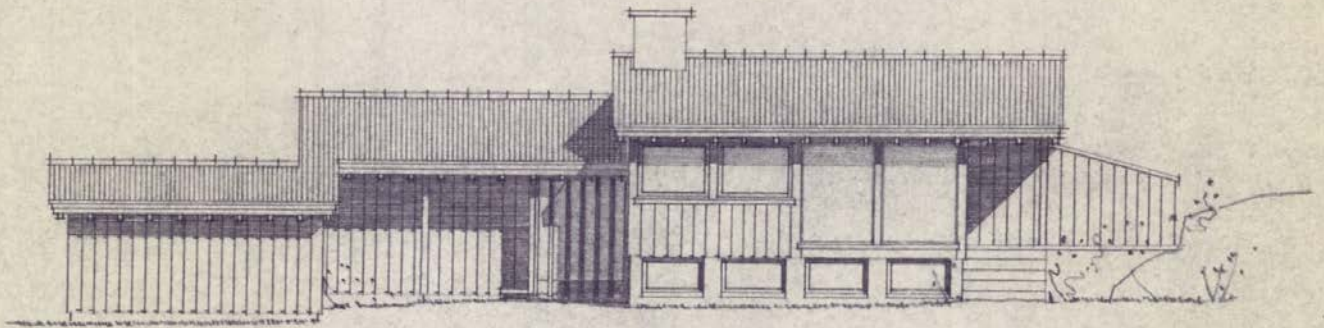


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr 10/76

SISSIL OG PAUL SONGE MØLLER - ENEBOLIG, ØYESTAD - FASADE SYD - K. 100

C.V. POUSS 10.3.76

TEGN. 6

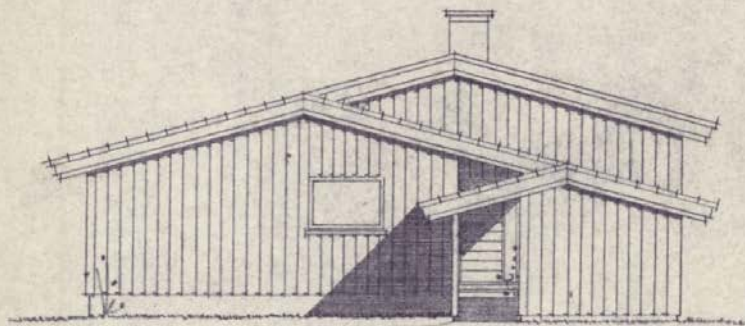


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr. 104/76

SISSIL OG PAUL SONGE MØLLEE - ENEBOLIG, ØYESTAD - FASADEVEST - M 1/100

C.V. BUUS 10.3.76

TEGN 7.

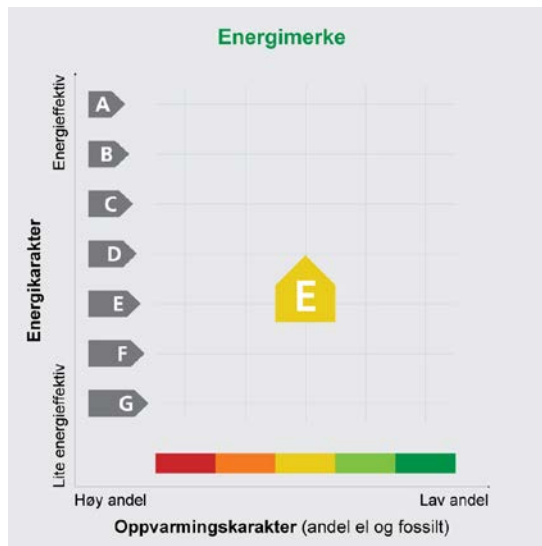


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/3 1976. Sak nr. 10/176

SISSEL OG PAUL SONCE MØLLER - ENEBOLIG, ØYESTAD - FASADE NORD-M/100

c.v. 6006 10.2.76

Adresse	Rødstien 20
Postnr	4823
Sted	NEDENES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	430
Bnr.	115
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166940850
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1339676
Dato	02.12.2021



Innmeldt av	Jostein Tveide
-------------	----------------

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.

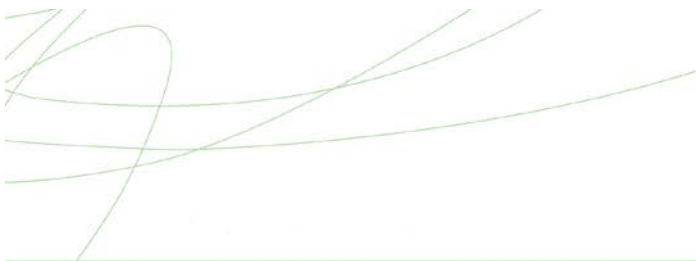
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av peisinnsats i åpen peis

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.



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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødstien 20

Postnr/Sted: 4823 NEDENES

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 02.12.2021 17:05:13

Energimerkenummer: A2021-1339676

Ansvarlig for energiattesten: Jostein Tveide

Energimerking er utført av: Jostein Tveide

Gnr: 430

Bnr: 115

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 166940850

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Rødstien 20

Nabolaget Natvig - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Natvig	12 min
Linje 100, 100E, 101, N101	0.9 km
Stoa stasjon	9 min
Linje R50	5.2 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.)	23 min
501 elever, 23 klasser	1.7 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	4 min
481 elever, 27 klasser	2.1 km
Arendal videregående skole	11 min
880 elever, 30 klasser	6.9 km
Sam Eydes videregående skole	11 min
951 elever	7.7 km

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

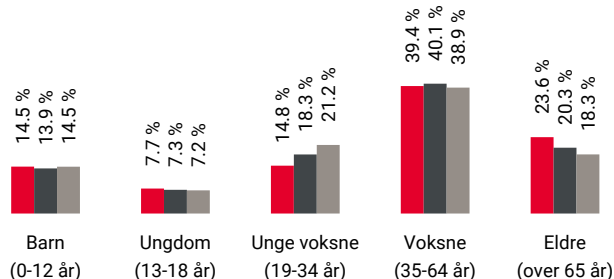
Veldig bra 80/100



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)	16 min
51 barn	1.1 km
Vippa Fus barnehage (0-5 år)	15 min
75 barn	1.2 km
Asdal barnehage (1-5 år)	22 min
35 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nedenes	23 min
PostNord	1.6 km
Kiwi Nedenes	25 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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

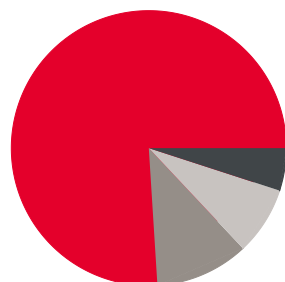
⚽ Natvigheia aktivitetsområde - ballbi... 17 min 🚶
Ballspill 1.2 km

⚽ Natvig/Havodden løkke og skileikom... 20 min 🚶
Ballspill 1.5 km

🚴 Friskis & Sveltis Arendal 7 min 🚗

🚴 Family Sports Club Arendal 8 min 🚗

Boligmasse



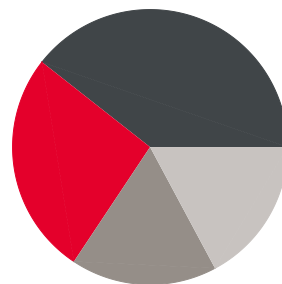
■ 76% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 11% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📦 Stoa Kjøpesenter 8 min 🚗

🏪 Apotek 1 Nedenes 25 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



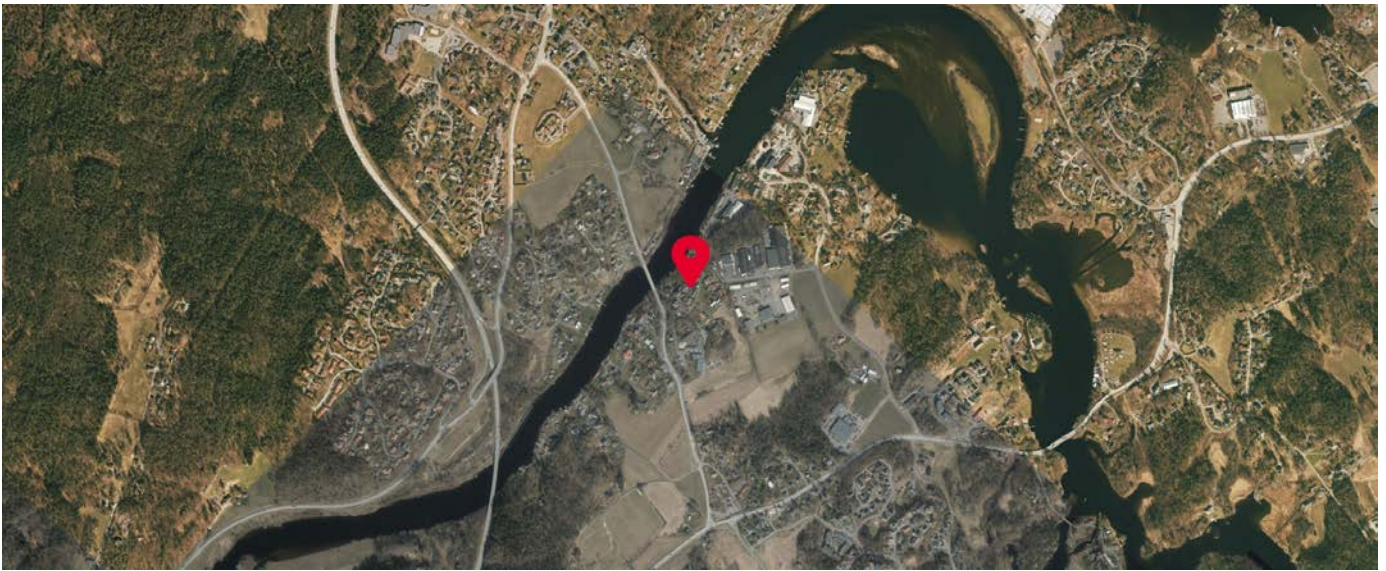
0% 44%

■ Natvig
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rødstien 20
4823 NEDENESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Oppdragsnummer: 1409240081

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@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:

16.05.2024

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