

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 54 542,-
Total ink omk.: Kr 1 554 542,-
Selger: AS Jacob Aall & Søn

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Ukjent, antatt ca. 1800
BRA/P-rom: 133/115 m²
Tomtstr.: 4900 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1409230231

Nes Verk - "Småbruk" i idylliske omgivelser ved golfbanen - Naturskjønt - Totalrenovering

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser ved Nes Verk i Tvedstrand kommune. Her er det fredfulle omgivelser og natur som nærmeste nabo, spredt boligbebyggelse, skogsområder, tjern og elveløp.

Eiendommen omslutes delvis av det flotte golfanlegget på Nes Verk, mellom utslagene på hull 5 og 16. Arendal og Omegn Golfklubb har en 18 hulls hovedbane av høy standard.

Eldre enebolig med behov for totalrenovering. Boligen er ikke beboelig i dag og har omfattende behov for renovering, inn- og utvendig. Boligen er også frakoblet vann, avløp og strøm.

1. etasje: Vindfang, dusjrom, gang, 2 stuer. Kjøkken med spisskammers, toalettrom, trappegang med utgang tomten.
2. etasje: Gang, bod, 4 loftsrom og diverse kott.

Hagebod.

Rester av gammelt uthus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegninger	23
Vedlegg	24
Egenerklæring	25
Kartskisse (gjeldende)	28
Plankart	32
SEFRAK	35
Matrikkelrapport	40
Budskjema	55

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 115 m²

BRA: 133 m²

Arealbeskrivelse

Våningshus

Bruksareal

1. etasje: 76 kvm

2. etasje: 57 kvm

Primærrom

1. etasje: 75 kvm Vindfang, dusjrom, gang, wc, kjøkken, 2 stuer, gang med utgang og trapp til 2. etasje.

2. etasje: 40 kvm Gang, 3 loftsrom. Deler av takhøyden er under målbart nivå på 190 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca, 4900 m² (ikke endelig oppmålt).

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en høyde hvor eiendommen strekker seg til Båslandsveien på begge sider. Et tidligere småbruk med rester av et eldre uthus og noe skrånende tomt på begge sider av boligen hovedsakelig bestående av innmark og et hyggelig tun.

Tomten vil bli fradelt i forbindelse med salget. Det tas forbehold om at Tvedestrand kommune godkjenner fradelingen. Det tas også forbehold om endelig tomteareal, som er omtrentelig angitt basert på kartskisse vedlagt salgsoppgave, datert 04.10.2023. Eksakte tomtegrenser vil først foreligge etter fradeling er gjennomført og kjøper aksepterer avvik på +/- 10% uten priskonsekvens.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser ved Nes Verk i Tvedstrand kommune. Her er det fredfulle omgivelser og natur som nærmeste nabo, spredt boligbebyggelse, skogsområder, tjern og elveløp. Eiendommen omslutes delvis av det flotte golfanlegget på Nes Verk, mellom utslagene på hull 5 og 16. Arendal og Omegn

Golfklubb har en 18 hulls hovedbane av høy standard.

Nes Verk i Holt, har en gammel historie med Jernverk og industri helt tilbake til 1600 tallet. Stedet er fremdeles et tettsted med kolonialforretning og de gamle bygningene brukes i dag hovedsakelig som museum og har mange kulturminner. I nyere tid er området mest kjent for å ha Aust Agders flotteste golf anlegg. Av andre fasiliteter på Nes Verk kan nevnes badeplasser, fiskevann med fiskekort, elver med mulighet for fiske av laks og sjøørrett, skiløyper, lysløyper, ridesenter med utendørs og innendørs ridebane, dressur-område for hund, turstier og romantiske parkanlegg samt helårs golfanlegg med avanserte golf-simulatorer.

Dagligvareforretning ligger kun få minutter unna. Tvedestrand sentrum og handelsområdet på Bergsmyr ligger gode 10 minutters kjøretur unna. Det er god forbindelse mot Arendal på ny 4-felts E-18 og planlagt utbygging også i østlig retning.

Adkomst

Fra E-18 v/avkjørsel Tvedestrand følg RV 421 mot Fiane og videre RV 415 mot Vegårshei/Åmli til Nes Verk. Ta av mot Blakstad/Nes Verk Golf Park og følg veien ca. 2,1 km til avkjørsel Båslandsveien på venstre hånd. Eiendommen ligger opp til høyre etter ca. 250 meter.

Bebyggelsen

Eldre våningshus oppført over 2 etasjer. Frittliggende mindre bu og rester av eldre uthus (sammenrast). Bygningsmassen må anses som totalreoveringsobjekt og trenger omfattende rehabilitering før bruk til boligformål.

Byggemåte

Eldre våningshus oppført med hoveddel i tømmer og saltak tekket med takstein. Byggeår er ikke angitt. Bygningsmassen er i sin helhet å anse som totalreoveringsobjekt og av den årsak foreligger ikke tilstandsrapport eller ytterligere bygningsmessig beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset eller ingen kjennskap til denne.

Innhold

1. etasje: Vindfang, dusjrom, gang, 2 stuer. Kjøkken med spisskammers, toalettrom, trappegang med utgang tomten.
2. etasje: Gang, bod, 4 loftsrom og diverse kott.

Hagebod.

Rester av gammelt uthus.

Standard

Eldre enebolig med behov for totalrenovering. Boligen er ikke beboelig i dag og har omfattende behov for renovering, inn- og utvendig. Boligen er også frakoblet vann, avløp og strøm.

Boligen har hovedkonstruksjon i tømmer inkl. deler av innervegger. Tak i hovedetasjen har synlige takbjelker. Innvendige overflater består av tregulv og belegg på gulv. Synlige tømmervegger, tapet, panel og malte veggflater og malte planer eller panel i tak. Alt av overflater må påregnes oppgradert.

Boligen har toalettrom og dusjrom med utdatert standard og renoveringsbehov.

Elektrisk anlegg er frakoblet og dette må anses å være utdatert. Rørapplegg av usikker årgang og man er ikke kjent med vannforsyning eller kvalitet, da dette ikke har vært i bruk på lang tid.

Tak av typen saltak, tekket med teglsten. taket bærer preg av funksjonssvikt og det er synlige lekkasjer i boligen.

Vinduer er av varierende årgang.

Deler av 2. etasjen har tildels svikt i gulvkonstruksjon og takhøyden er under dagens krav til målbart areal (190 cm).

Det er luke til kjeller i stuen, men denne har ikke latt seg åpne så tilstand og omfang av denne er ukjent.

Enkel mindre og eldre hagebod på tomten.

Uthuset på tomten raste sammen for noen år siden og endel av bygningskonstruksjonen befinner seg fortsatt på tomten. Ny eier vil påta seg ansvaret med å eventuelt fjerne dette.

Eiendommen er ikke gjennomgått av en bygningskyndig og det er ikke utarbeidet en tilstandsrapport. Dette med bakgrunn i eiendommens generelle tilstand. Grad av renovering vil til en viss grad avhenge av ny eiers ønsker og behov. Man må uansett legge til grunn at bygningsmassen i sin helhet vil bli klassefissert som tilstandsgrad 3 som beskriver store eller alvorlige avvik og/eller funksjonssvikt. Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid.

Innbo og løsøre

Boligen overtas som fremvist mht innbo og løsøre, uten ytterligere nedvask.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke tilknyttet men er fremført til tomten.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen grunn.

Forsikringsselskap

Eiendommen er ikke fullverdiforsikret.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Ved / olje. Oljefyr i stuen. Det er obserert dagtank i boligen, usikker på om det finnes nedgravd tank på eiendommen.

Info strømforbruk

Ikke angitt. Eiendommen er frakoblet strøm. Kjøper må selv besørge ny tilkobling.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 176

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Stipulert årsbeløp iflg. Tvedestrand kommune. Eiendommen er ikke bebodd og betaler ikke renovasjon. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett og betaler heller ikke vann- og avløpsavgift.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 4 i Tvedestrand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4213/42/4:

08.06.1940 - Dokumentnr: 570 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: AS JACOB AALL OG SØNN AS

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1940 - Dokumentnr: 570 - Bestemmelse om vannrett

23.09.1971 - Dokumentnr: 2377 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

08.06.1940 - Dokumentnr: 570 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0914 Gnr:42 Bnr:3

10.08.1999 - Dokumentnr: 2216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:42 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 925479 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:42 Bnr:4

I forbindelse med overdragelsen vil det bli tinglyst bestemmelse om at det kun skal være en boenhet på eiendommen/delingsforbud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt offentlig vann eller avløp på eiendommen. Antatt brønnvann.

Regulerings og arealplaner

Uregulert område. Landskaps- natur og friområde i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Formuesverdi

Opplyst formuesverdi (næring) kr. 219.960,- for 2021.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

54 542,- (Omkostninger totalt)

1 554 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 542

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 skjøtet 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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger

har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 2,5% min. 45.000,-

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke digital: 9.400,-

Markedspakke: 11.950,-

Oppgjør: kr. 4.250,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Grunnbok m.v. kr. 949,-

Oppdragsansvarlig

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

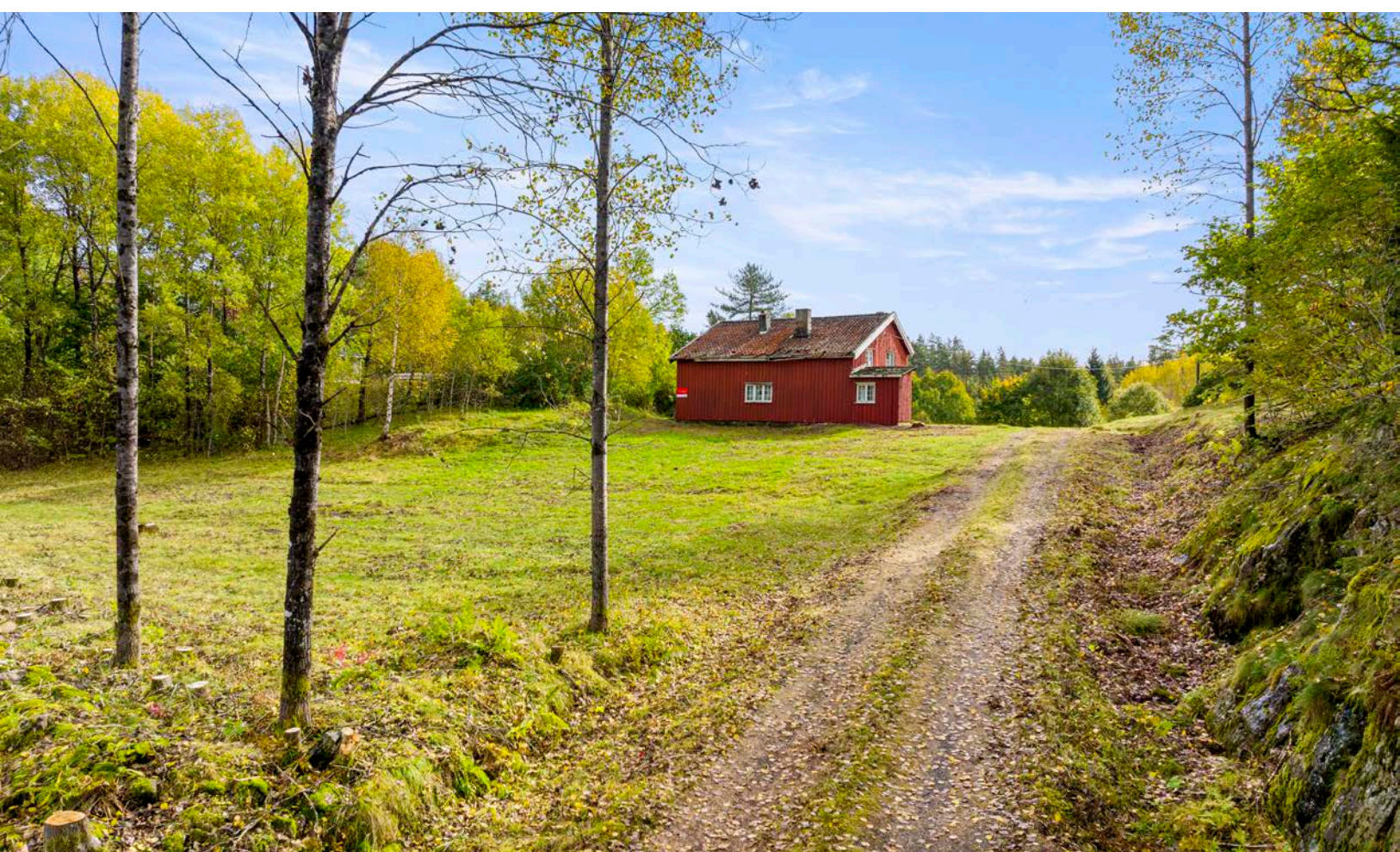
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

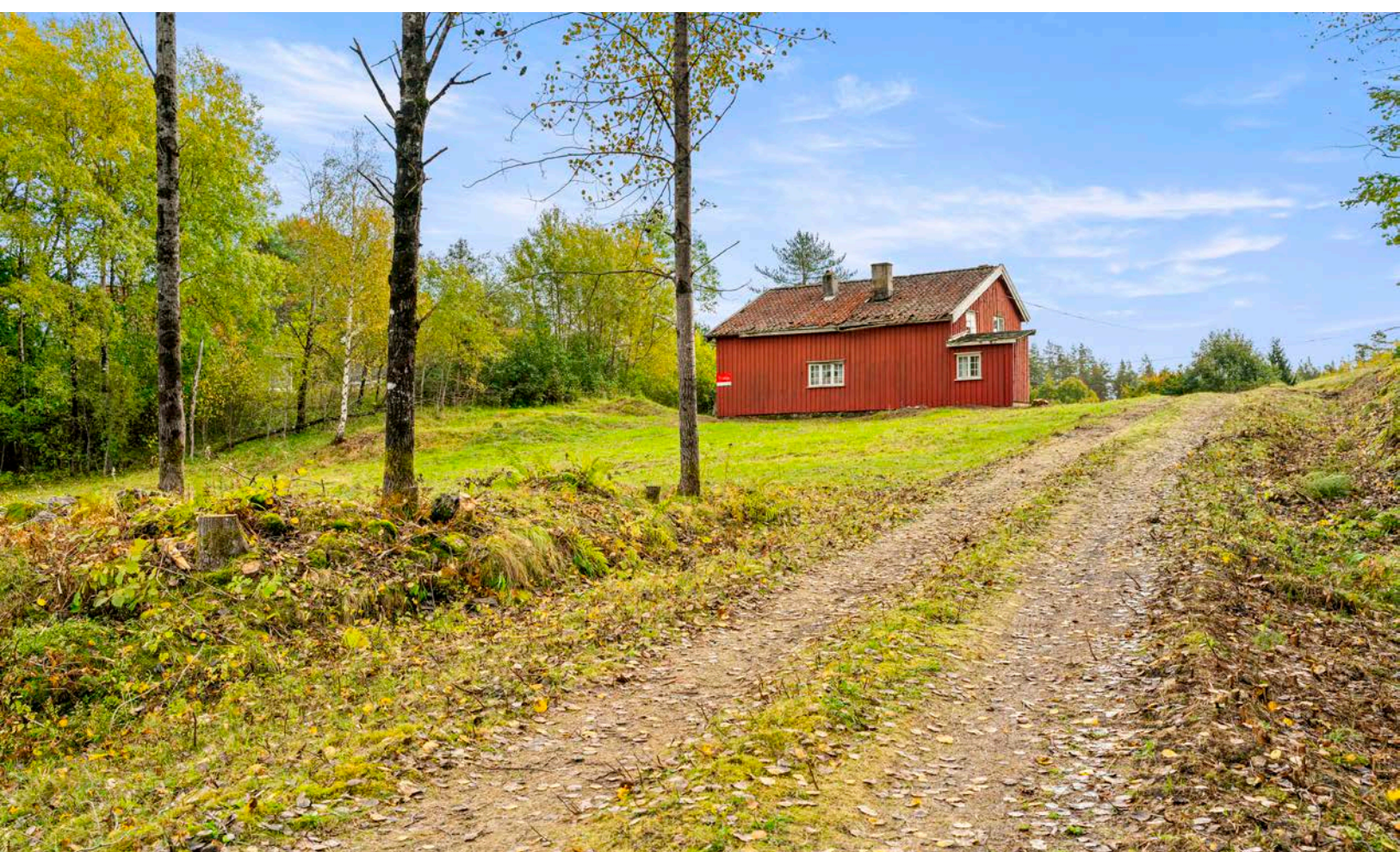
10.10.2023

Bilder

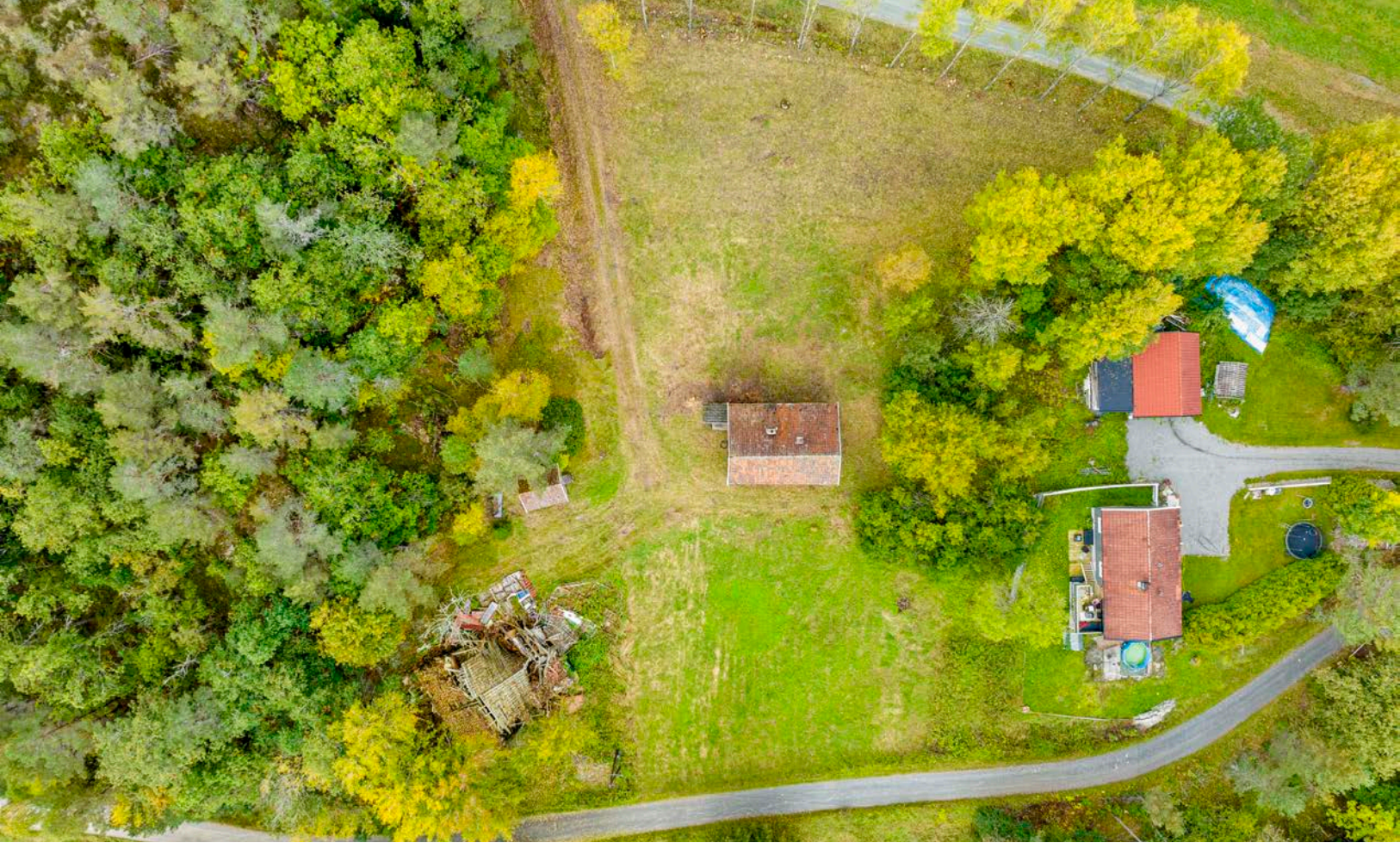






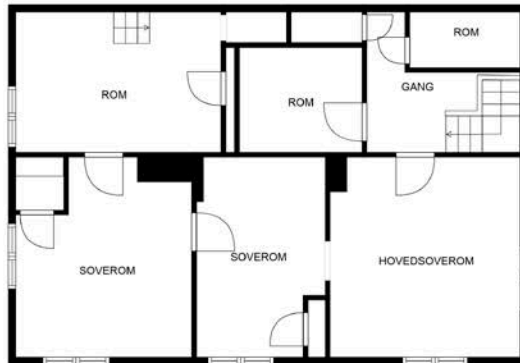








Båslandsveien 23



2. ETASJE



1. ETASJE



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409230231	
Selger 1 navn	
Knut Aall	
Gateadresse	
Båslandsveien 23	
Poststed	Postnr
NES VERK	4934
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1409230231

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.
- 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
Knut Aall	a5f0eecf475f2e0f382cf234 45e13af233487bdc	03.10.2023 11:14:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409230231

- 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>

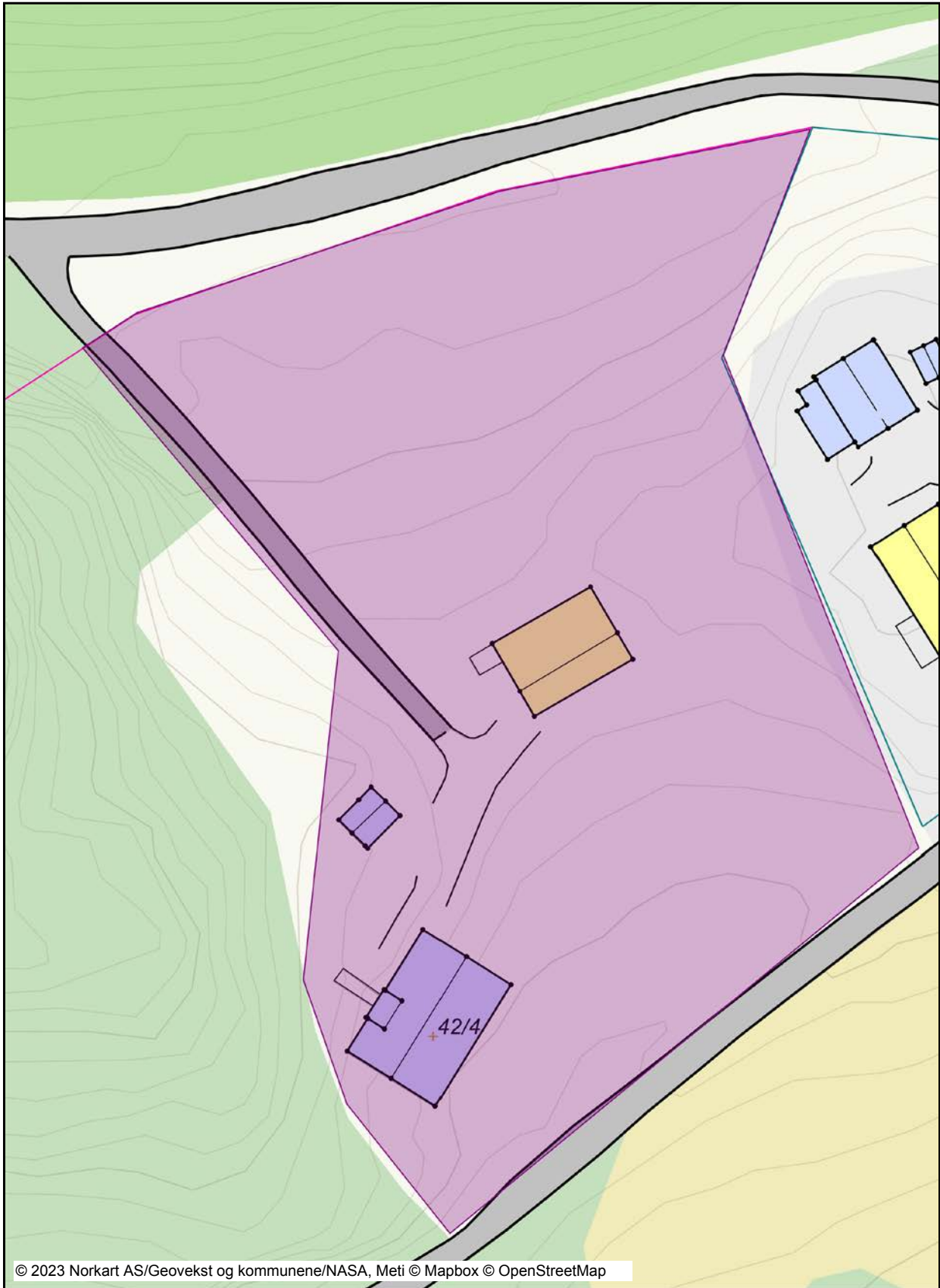


Kartskisse 1 areal

Dato: 04.10.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/4
Adresse: Båslandsveien 23
Utskriftsdato: 19.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reir


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

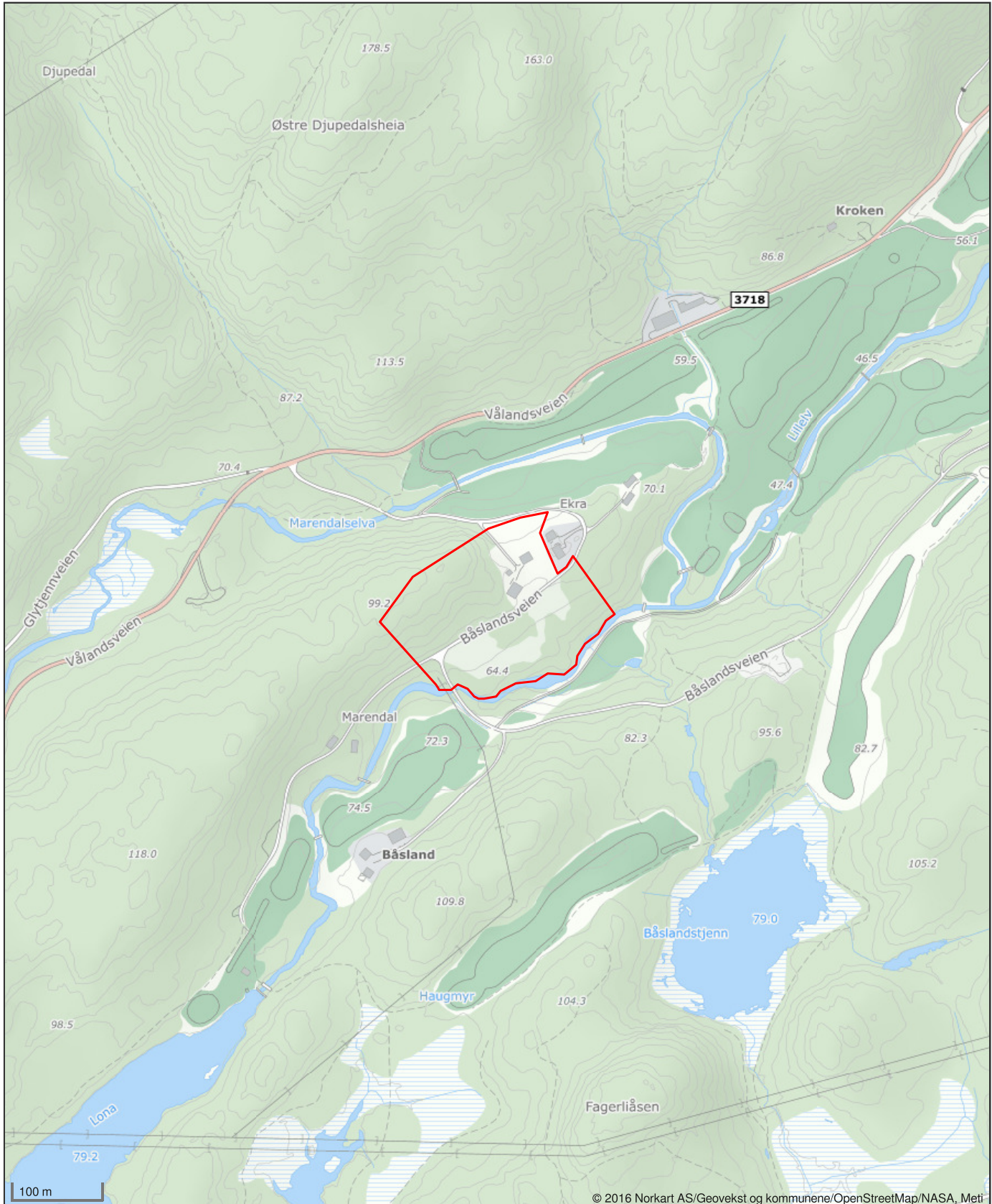
 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

Oversiktskart for eiendom 4213 - 42/4//





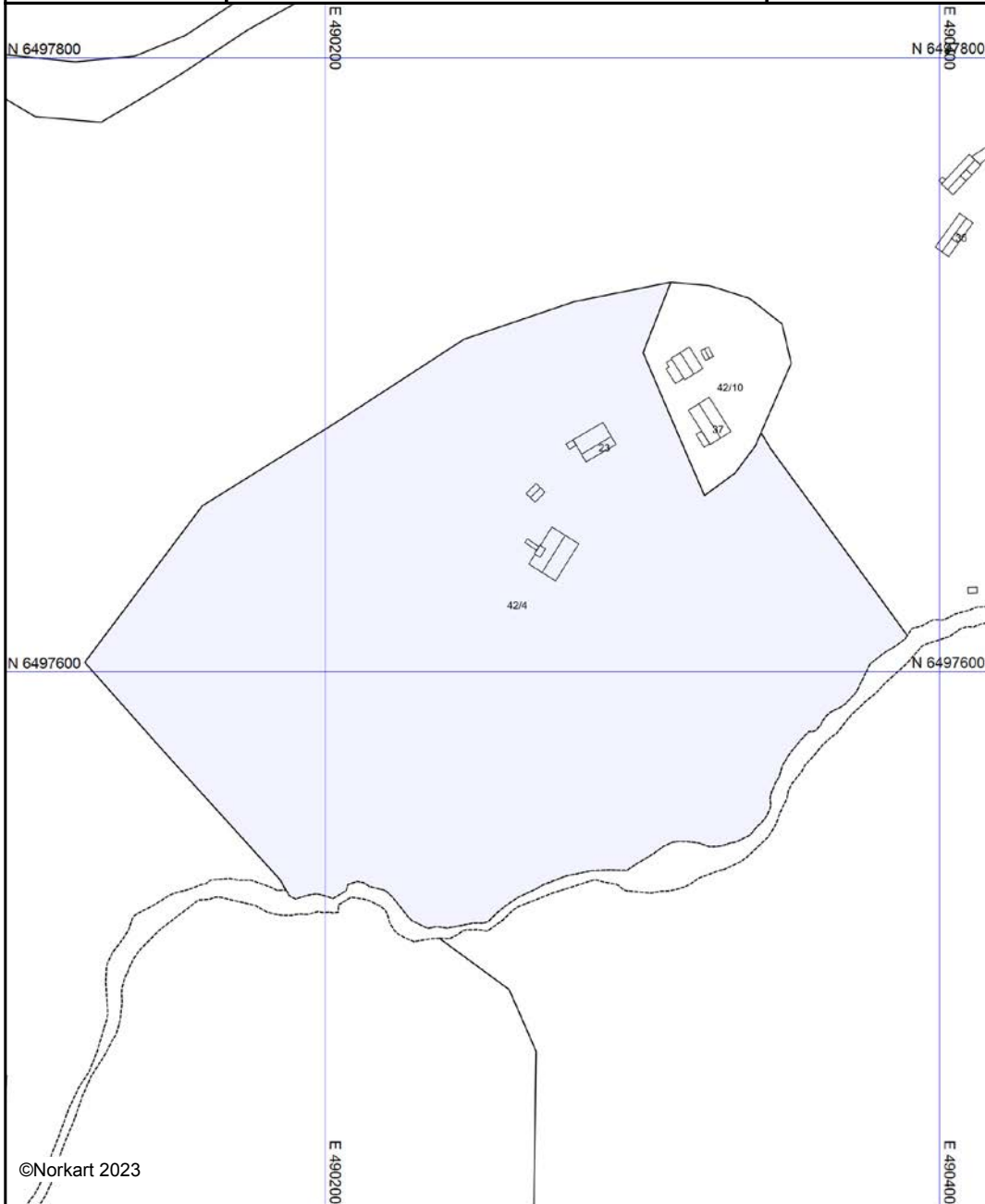
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/4
Adresse: Båslandsveien 23
Utskriftsdato: 19.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 19.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Båslandsveien 23, 4934 NES VERK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
Navn	Kommuneplan 2021-2033
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

RIKSANTIKVAREN

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



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

OBJEKT	BOLIGHUS, EKRA, NESGREINDA										
EIER (navn, postadresse)	ALF THORSTEIN STORMO, 4934 NESGREINDA										
BRUKER (navn, postadresse)	EIER										
1	OBJEKTNUMMER	Kommunennummer	0914	Registreringskretsnummer	103	Hus løpenummer	1187				103
2	FOTONUMMER	Filmnr.	117	Bildnr.	03	Filmnr.	07	Bildnr.			
3	KARTBLADNR.	Filmnr.		Bildnr.		Filmnr.		Bildnr.			
5	KOMMUNE	Karttype	1	Kartblad	BS 015-5-3	HOLT					
6	TOPOGR BETEGN.	Kommunenavn	IVENE STRAND								
7	MATRIKSEL	G.nr.	42	B.nr.	4	Feste	1	Underfeste		G.nr.	
9	EIENDOMMENS NAVN	VEI / GATEADR.									
10	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	EKRA									
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	NOR HUS									
13	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)										
14	OPPR. SOCIAL SAMMENHENG										
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	SE PKT 43, SMAIBRUK									
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	STÅR SAMMEN MED LÅVE (1950) OG BU									
		Merknad LIGGER I 5-2 KH Ø. S. Ø									
		Merknad 3.9: LITT HUSDYRBRUK - HESTER, HØNER, KANINER									
		50 REFERANSE									

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Gummur	<input type="checkbox"/>	2. Plarer, lafstein e.l.	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	Merknad: HOLTEN ER EN STORT KJELLER UNDER 5-10 CM TALL			
18	UTNYTT KJELLER / UNDERET	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Opplyt	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Ganghøys	<input type="checkbox"/>	3. Kyperom	<input type="checkbox"/>	Merknad CA, 6-8 M ² KJELLER I S.V.			
19	KONSTRUKSJON AV YTERVEGG	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Tre	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Mur	<input type="checkbox"/>	3. Støpt	<input type="checkbox"/>	Merknad: HUSET HAR HATT BÅLE SVAKT OG HOLT- GANG, V. FOR MIDT GANG ER REVET. BINDINGSVERK I DISSE, RESTE I TØMME			
20	FASADEKLEDNING	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Ingen	<input type="checkbox"/>	2. Jord, torv	<input type="checkbox"/>	3. Tre	<input type="checkbox"/>	Merknad: MED KANNSKJERLING			
21	TAKFORM	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Siltak	<input type="checkbox"/>	2. Valm m.m.	<input type="checkbox"/>	3. Pult, flatt	<input type="checkbox"/>	Merknad: SILEV RUSKING (SKJELV TALLE)			
22	TAKTEKKINGS- MATERIALE	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Nøver, torv	<input type="checkbox"/>	2. Tre	<input type="checkbox"/>	3. Naturstein	<input checked="" type="checkbox"/>	Merknad: H.H. SYDEIDE 5.1.10			
23	ETASJETALL	<input checked="" type="checkbox"/>	1. et.	<input type="checkbox"/>	2. et.	<input type="checkbox"/>	3. et.	<input type="checkbox"/>	Merknad			
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde	1090 cm	Bredde	765 cm	2	stik.	Merknad			
28	TIDFESTING / BYGGEAR	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidskode 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Merknad			
29	TILBYGGING / OMBYGGING	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidskode 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Merknad: DEN JELLEN SOM ER OMBYTT I MIDT GANG ER REVET FOR ÅRSO			
30	FLYTTING	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidskode 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Merknad			
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	<input checked="" type="checkbox"/>	Tidskode	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Merknad			
32	VEDLIKEHOLDS- SITUASJON	<input checked="" type="checkbox"/>	1. God stand	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Beg. forfall	<input type="checkbox"/>	3. Langt kommet forfall	<input type="checkbox"/>	4. Ruin	Merknad		
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6	<input type="checkbox"/>	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Bevaring på stedet	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	<input type="checkbox"/>	3. Flytting / salg til annen eiendom	<input type="checkbox"/>	4. Forfall / riving for godt			
35	FREDNING / SIKRING	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Ingen fredning / sikring	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Kml § 4	<input type="checkbox"/>	3. Kml § 5	<input type="checkbox"/>	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

- rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 - " " " " usikker/mangler
 - " " " " ikke mangler
 - " " " " mangler
 - " " " " rubrikken irrelevant

- fylles ut med kodesiffrer
 - fylles ut med kryss

187

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	<input checked="" type="checkbox"/>	JA	<input type="checkbox"/>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	<input checked="" type="checkbox"/>	JA	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>
39	FORSIKRINGSSKAP	<input checked="" type="checkbox"/>	GJENSIDIGE			
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	<input checked="" type="checkbox"/>				
41	BYGGHERRE	<input checked="" type="checkbox"/>				
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	<input checked="" type="checkbox"/>				
43	ANDRE OPPLYSNINGER	<input checked="" type="checkbox"/>	BAKKLOVET I TIDLIGERE BYGGGJENS ER REVET. DER ER NÅ KJØKKEN, HIFORNA IT: EIER 14. HAR OGSÅ I EN PERIODE NÆRT EN NERKENS PLASS. IFLOEIER.			

DIVERSE OPPLYSNINGER

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Tvedestrand 19.18.1992 Tom Torkel Kvam

Sted: Tvedestrand Date: 19.18.1992 Underskrift: Tom Torkel Kvam

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT: AJOURFØRT:

Sted: Arendal Date: 31.10.1996 Underskrift: Søren Abild

Eiendom	4213 42/4		
Utskriftsdato	19.09.2023	Antall datasett	3

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner - SEFRAK

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner – Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0103-187	BOLIGHUS, EKRA, NESGRENDA	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25



Tvedestrand kommune

Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: Post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 21.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	42	Bnr:	4	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Båslandsveien 23, 4934 NES VERK						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EKRA	Beregnet areal	33341.3
Etablert dato	08.06.1940	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.4	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ererv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.07.1999			42/4 (-2117), 42/10 (2117)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.01.1979			0914-42/4/1 (767), 42/4 (-767)
Skylddeling Skylddeling	08.06.1940			0914-42/3, 42/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6497636.51	490274.84	0	Ja	33341.3	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AALL JACOB & SØN AS S920353452	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jacob Aalls vei 26 4934 NES VERK	

Adresse

Vegadresse: **Båslandsveien 23**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4934 NES VERK	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	103 Lindland	Tettsted	
Valgkrets	10 Holt		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193493505		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	193494099		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
3	193494269		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193493505: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	133
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	133
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Båslandsveien 23	H0101	42/4	133	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 193494099: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	100	100	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---

3: Bygning 193494269: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

Det finnes ingen målebrev på denne eiendommen.
Det finnes ingen hustegninger på denne eiendommen.
Har tatt kopi av sefrak-registreingskjemaet.



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 19.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Båslandsveien 23, 4934 NES VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

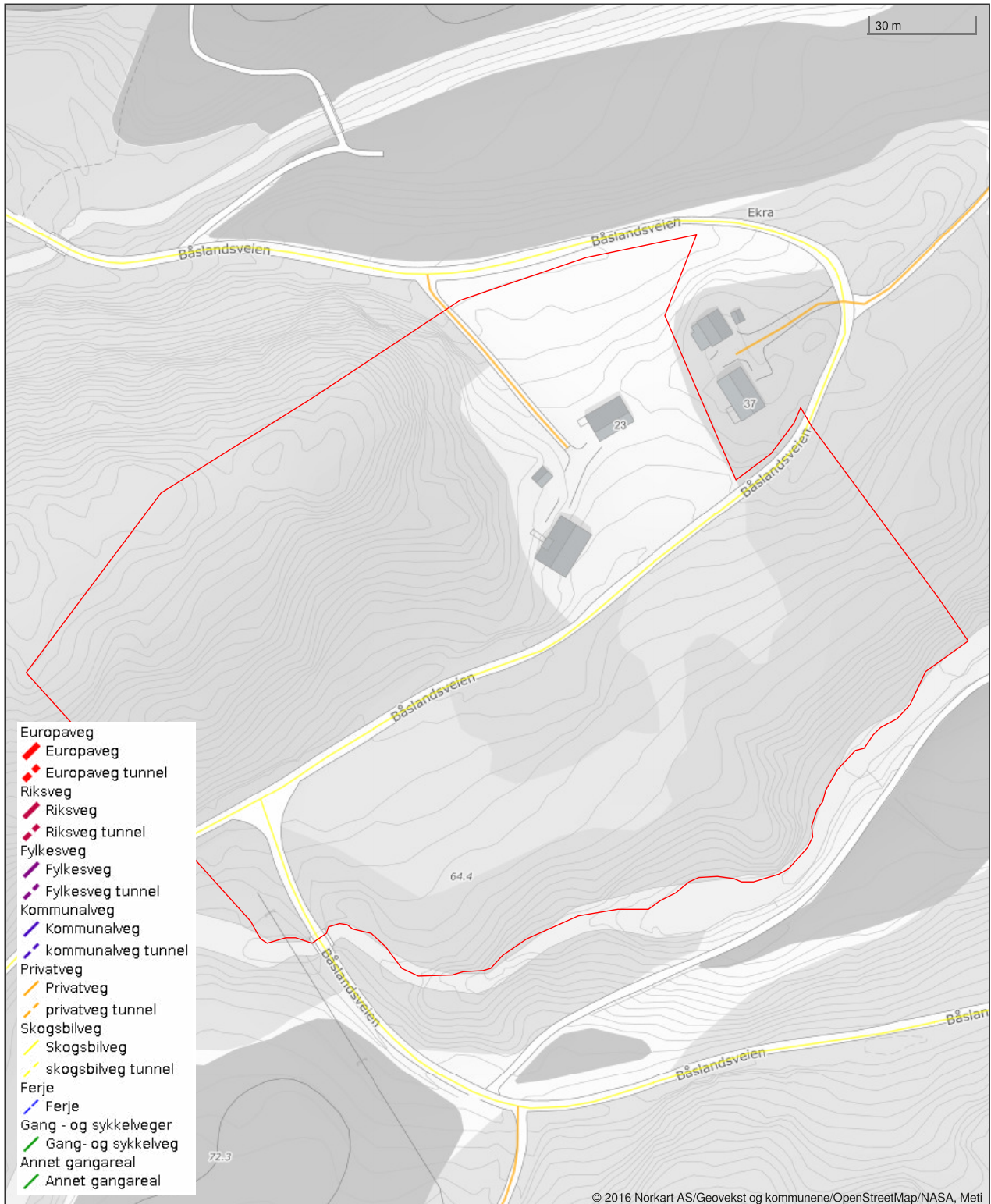
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 42/4//



**Tvedestrand kommune**

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 21.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	42	Bnr:	4	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Båslandsveien 23, 4934 NES VERK						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

**Byggverk/tiltak som mangler vedtak og/eller brukstillatelse/ferdigattest
Manglende tegningsgrunnlag i kommunens arkiv**

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig kan det utstedes midlertidig brukstillatelse inntil en angitt dato.

Det foreligger i dag en rekke søknadspliktige tiltak som ikke er avsluttet med ferdigattest jf. kommunens arkiv (merk unntak fra krav om ferdigattest for visse tiltak jf. saksbehandlingsforskriften SAK 10 § 8-1).

Tiltak omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd, og kommunen skal avvise slike søknader. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Det betyr bare at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Hovedbegrunnelsen for dette er at disse sakene er så gamle og utdaterte at det ikke foreligger et tilfredsstillende dokumentasjons- og kunnskapsgrunnlag som gjør det forsvarlig å tilby et eget «regime» for å kunne utstede en (troverdig) ferdigattest for slike eldre bygg. I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å



fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.

Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekning 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 3 200/3 600/3 500 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



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Båslandsveien 23
4934 NES VERKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer: 1409230231

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.10.2023

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