

A photograph of a modern, two-story grey house with a dark grey tiled roof. The house features a balcony on the upper floor and a white front door with a small porch. The house is situated in a residential area with other houses visible in the background. The sky is blue and there are green trees on a hill behind the house. The house number 82 is visible on the wall next to the front door.

aktiv.

Opalveien 82, 4823 NEDENES

**Velholdt og oppgradert rekkebolig
- koselig uteplass med frittstående
hagebod.**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Årlig festeavgift: Kr 807,-
Selger: Jim Beisland
Marianne Beisland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 119/130 kvm
Tomtstr.: 262.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 428, bnr. 562
Oppdragsnr.: 1409250140

Velholdt og oppgradert
rekkebolig - koselig
uteplass med frittstående
hagebod.

Boligen ble kjøpt av nåværende eiere i 2015, og har etter dette blitt oppusset og oppgradert både utvendig og innvendig. Fremstår i dag som en moderne bolig med god standard. Parkeringsplass for flere biler foran boligens inngangsparti. El-bil lader er montert på vegg. Grubenåsen er et populært og barnevennlig boligfelt med kort avstand til de fleste fasiliteter som skole, idrettshall, barnehage, flere dagligvarebutikker, nærhet til Nidelva og fint turterreng. God bussforbindelse til både Arendal og Grimstad/Kristiansand.



Innhold

Velkommen2
Plantegning14
Om eiendommen18
Tilstandsrapport29
Egenerklæring52
Energiattest57
Nabolagsprofil.....91
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99

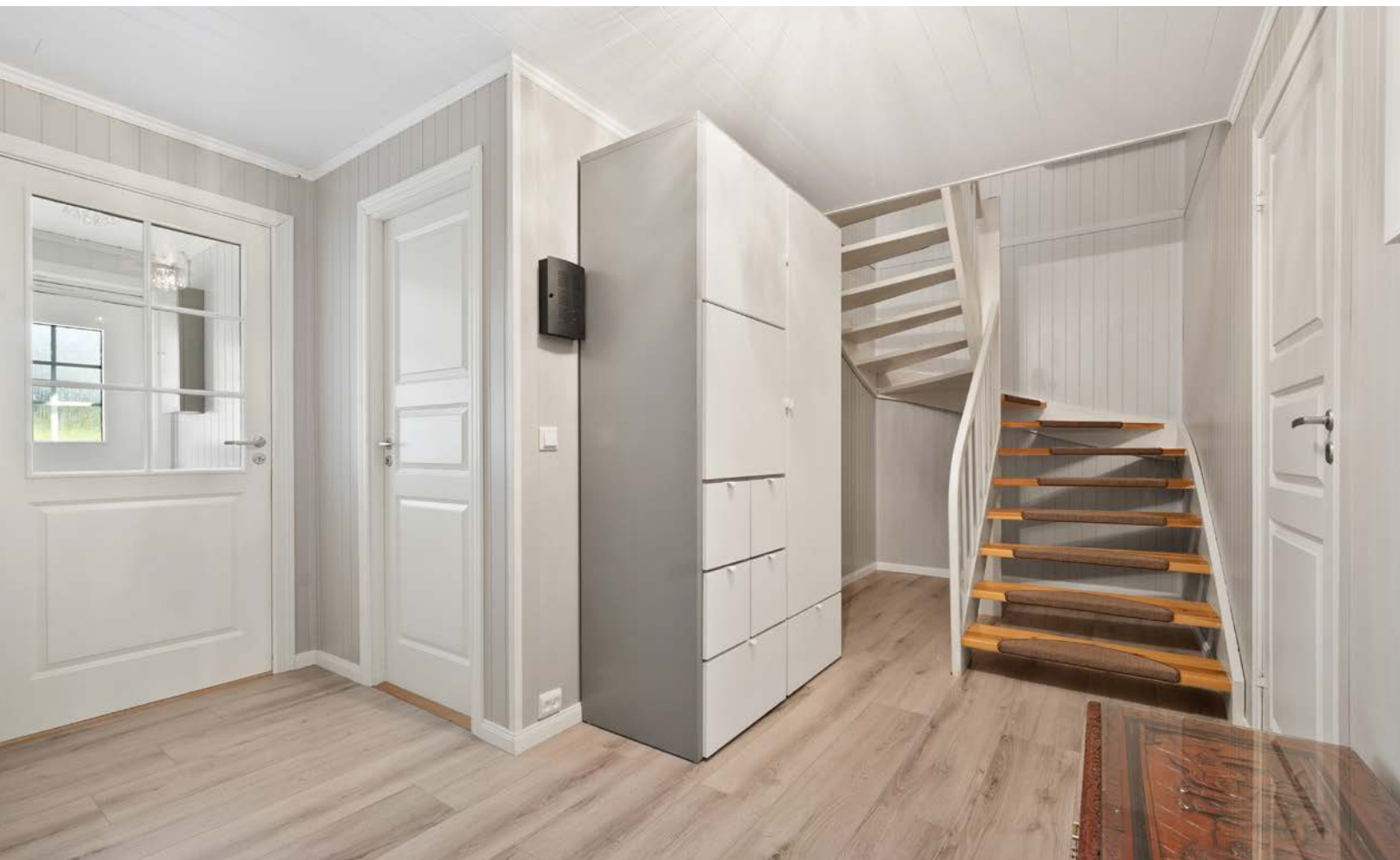
Velkommen til Opalveien 82

1.Etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, garderobe (benyttes til soverom, men er ikke omsøkt), vaskerom, bad/wc. Utvendig bod.

2.Etasje: Trappegang/gang, wc, soverom, stue/kjøkken i åpen løsning.
Frittstående hagebod.



1.Etasje:
Vindfang, gang, 2 soverom,
garderobe(benytttes til soverom, men er ikke
omsøkt), vaskerom, bad/wc. Utvendig bod.





2.Etasje:
 Trappegang/gang, wc, soverom,
 stue/kjøkken i åpen løsning.
 Frittstående hagebod.

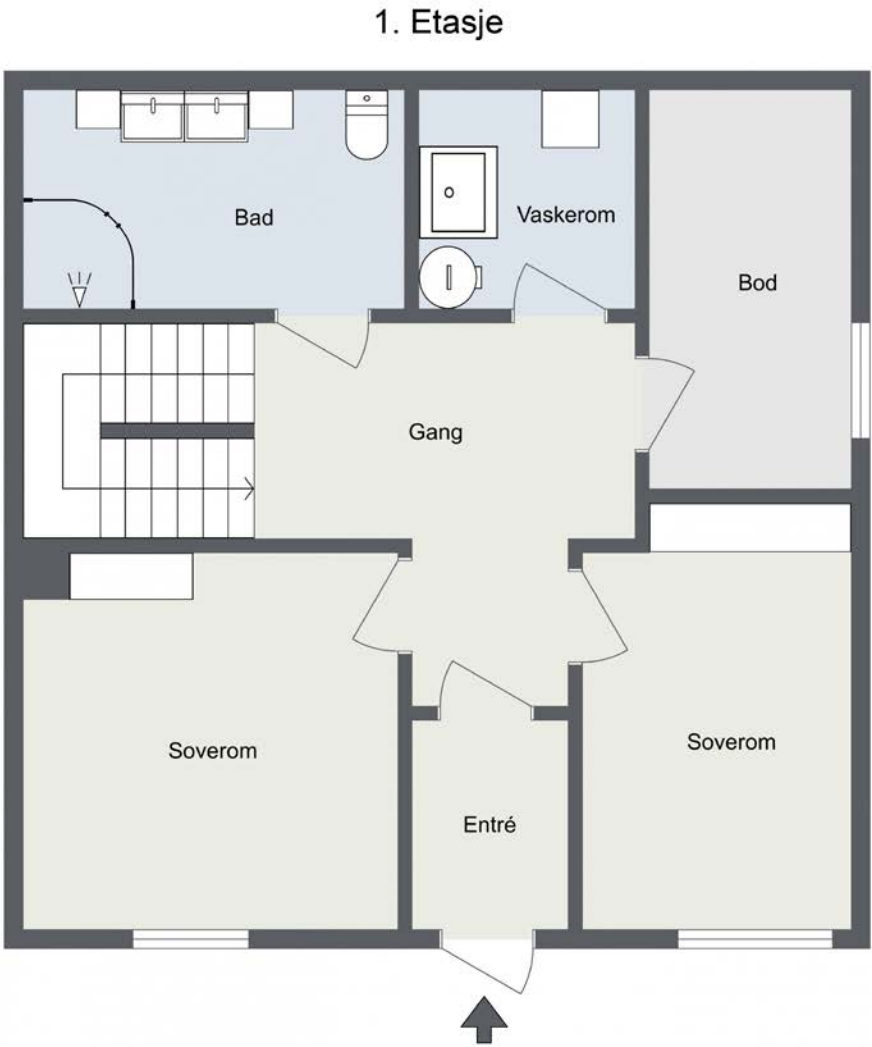






Plantegning

1. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 56 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje
1.Etasje
BRA-i: 58 m² Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom.
BRA-e: 4 m² Utvendig bod
2. etasje
BRA-i: 61 m² Gang, wc, soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
56 m² Terrasser

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Bodrom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

1 Parkeringsplass på fellesareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkebolig:
Bruksareal: 123m2 / P-rom: 119m2 / S-rom: 4m2.
Kun deler av utvendig bod er målbar pga. manglende takhøyde.
Soverom nord-øst U- etasjen er ikke omsøkt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

262.3 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomstvei og parkeringsplass til 4-5 biler foran boligen. På boligens bakside finner man en romslig usjenert terrasse med levegger mot naboeiendommer, samt noe naturtomt hvor en hagebod er plassert. Det er i tillegg parkeringsplass på fellesareal.

Årlig festeavgift

Kr 807

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.01.1979.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029, og kan/skal oppreguleres iht engangsløftet i kontraktens levetid i 2029.

Opalveien 82 fikk fastsatt ny oppregulert festeavgift til kr. 13.200,- i Tingretten i 2022.
Denne summen vil man kreve som ny festeavgift i 2029 - evt oppregulert iht til ny verditakst

Evt tvist skal iht. festekontrakten avgjøres i Voldgiftsretten - som er en sivil domstol der begge partene må forhåndsbetale utgiftene. Dommen der kan ikke ankes, og evt innbo/rettshjelpsforsikring kan ikke benyttes i Voldgiftsretten.

Festeavgiften betales forskuddsvis en gang per år, med forfall 1.September.

Fester plikter iht festekontrakten å informere om eiendomsoverdragelsen + evt nye eiere.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Selger/kjøper kan evt akseptere ny oppregulert festeavgift (gjeldende fra og med 2029) nå eller innløse tomten til kr 210.000,- innen 1.September 2025 - etter denne dato er pristilbudet ikke lenger gyldig.

Fester kan forøvrig kun fremsette krav om innløsning annenhvert år.
Krav om innløsning må da fremsettes innen 1 år før innløsningstiden.

Festekontrakt datert

15.07.1979.

Beliggenhet

Rekkebolig beliggende i Grubenåsen boligfelt på Nedenes. Kort avstand til skole, barnehage, fotballbane, idrettshall m.m. Dagligvarebutikker på Nedenes - Kiwi, Rema 1000 og Bunnpris (åpen på søndager og helligdager). God bussforbindelse til Arendal og Grimstad/Kristiansand.

Adkomst

Fra Arendal følg E18 eller FV420/Vesterveien til Nedenes. Ta til venstre ved skilt mot Grubenåsen, følg Flageborgveien over sletta og ta til venstre inn på Grubenåsen boligfelt. Følg veien rett frem forbi fotballbanen til toppen av bakken. Eiendommen ligger rett frem på venstre side av veien. Vil bli skiltet til visning.

Bebyggelsen

I dette området av boligfeltet finner man

rekkeboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Nedenesåsen barnehage (1-5 år),18 barn, 0.9 km
Engene barnehage (1-5 år), 51 barn, 2.3 km
Natvigheia barnehage (1-5 år), 54 barn, 3 km
Skoler:
Nedenes skole (1-10 kl.), 499 elever, 28 klasser, 0.6 km
Sam Eydes videregående skole, 951 elever, 10.3 km
Arendal vgs - Mølleheia 15 min med bil
Fritid:
Nedenes barne- og ungdomsskole - Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolley, 0.3 km
Grubenåsen aktivitetsområde - Fotball, sandvolleyball, 0.5 km

Skolekrets

Nedenes skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nedeneshallen - Linje 101, N101, 0.6 km
Tog: Bråstad stasjon 12 min, Linje R50, 8.8 km
Fly: Kristiansand Kjevik 45 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.07.2025 av Erik Sørensen AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? 2015
Hvor lenge har du eid boligen? 9 år og 9 måneder
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert wc og vask i 2etg. Montert wc dusj å vask i 1etg. Arbeid utført av: Carlsen vvs.
Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Montert vannmåler. Arbeid utført av Carlsen vvs.
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Bytte av sikringsskap til automat sikringer. Arbeid utført av: Elektro entreprenøren.
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja
Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll el anlegg i 2024.
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja -
Beskrivelse: Eesee lader montert på vegg ved inngangsdør.
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet tak, Byttet alt av vinduer og dører. Byttet kledning. Alt gjort etter 2018.
Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Bygget ett soverom i 1 etg fra bod.
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei
Er det foretatt radonmåling? Nei

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja - Beskrivelse: Ikke omsøkt fra bod til soverom 1etg.

Innhold

1.Etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, garderobe(benyttes til soverom, men er ikke omsøkt), vaskerom, bad/wc. Utvendig bod.
2.Etasje: Trappegang/gang, wc, soverom, stue/kjøkken i åpen løsning.
Frittstående hagebod.

Standard

Rekkebolig oppført av G. Block Watne as i 1978.
Gulver med laminat, fliser på bad og vinylbelegg på vaskerom.
Vegger med mdf-panel og plater, fliser på bad og tapet på vaskerom.
Himling med mdf-panel.
Innredninger og installasjoner:
1.Etasje:
Vindfang: Sikringsskap med ny innmat, kontrollert og funnet i orden. Varmekabler i gulv.
Gang: Trapp til 2.etasje.
Soverom 1: Garderobeskap. Panelovn
Soverom 2: Garderobeskap
Garderobe (ombygd til soverom): Ikke omsøkt/godkjent. Vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei er satt inn.
Vaskerom: OSO 200L., utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel (anbefales oppusset)
Bad/wc: Oppusset i 2019/2020 - tatt til bunns, Carlsen VVS. Dusjkabinett, hvit baderomsinnredning fra Lind, klosett, rør i rør skap, Flexit ventilasjon.
Varmekabler i gulv.

2.Etasje:
Trappegang/gang: Trapp fra 1. til 2.etasje med lakkerte trinn, luke til loft. Varmepumpe - montert i 2022.
WC: Klosett, servantskap og overskap med speil.
Soverom: Garderobeskap. Benyttes i dag til bod. Rør til varmpumpe.
Stue: Peisovn med stålpipeline, utgang til terrasse/uteplass.
Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra Sørlandskjøkken, integrerte hvitevarer - ventilator, komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

Forhold som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker:
Terrengforhold - Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Årsak / Konsekvens: Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Vil lede vann mot mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.
Yttervegg: Kledning - Kledning er av type liggende i impregnert virke, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning i fra 2018-2022. Vasshelle mangler i bunnen av vindu i soverom 1. etasje på vegg nord. Kledning på topp av gavlvegg vest ende nord trenger et strøk maling. På veg nord til utvendig bod har kledning kontakt med grunn. Årsak / Konsekvens: Årsak: Deler ikke ferdigstilt. Konsekvens: Kan forkorte levetiden på kledningen.
Anbefalt tiltak: Montere manglende vasshelle, male deler av kledning og fjerne fra grunn fra utvendig bod.

Vinduer og ytterdører: Vinduer og ytterdører - Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, er i fra 2018-2022. Beslag mangler i bunnen av ytterdør. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende beslag. Konsekvens: Kan komme vann inn under dørstokk.
Anbefalt tiltak: Montere manglende beslag.
Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Tekking er med betongtakstein på hovedboligen, utvendig bod er med shingel. Trekantlist mangler under vannbord på utvendig bod. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende trekantlist. Konsekvens: Kan renne vann inn bak vindskier ved shingeltekking.
Anbefalt tiltak: Montere manglende trekantlist / Utstyr på tak -Stigetrinn mangler. Snøfangere følger med boligen, er ikke montert, lagret i boden. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende stigetrinn og snøfanger. Konsekvens: Kan bli snøras og er nå manglende tilgang til pipe utvendig. Anbefalt tiltak: Stigetrinn må monteres.
Bad - U- etasjen: Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) - Må forvente membran montert på hele gulvet. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende dokumentasjon. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens. Anbefalt tiltak: For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje: Ventilasjon - Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør. Skal være mekanisk. Årsak / Konsekvens: Årsak: Krav iht. NS-3600.
Konsekvens: Liten utskifting av luft. Anbefalt tiltak: Montere mekanisk ventilasjon.
Innvendige trapper: Trapp mellom U- og 1. etasje er av type Håndløpere ikke montert. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk. Anbefalt tiltak: Håndløpere og barnesikring bør monteres.

Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført. Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført. Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull utlufting av boligen innvendig. Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende ventilasjon. Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig. Anbefalt tiltak: Montering av ventiler.

Forhold som har fått TG3: Vaskerom - U- etasjen: Samlet vurdering. Mht. kommentarer er rommet nå modent for oppgradering. Årsak / Konsekvens: Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Rommet er ikke tett mot tilstøtende rom. Anbefalt tiltak: Oppgradering av rommet. Estimert kostnad: kr. 150 000,-.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeider utført etter kjøp i 2015:

Byttet tak, byttet alt av vinduer og dører, byttet kledning - alt etter 2018. Tilbygd utebod og utvendig trapp til uteplass på bakside, ny uteplass/platting. Nytt bad i 1.etg. 2019/2020, WC 2.etg - nytt toalett og innredning, installert vannmåler, byttet innmat i sikringsskap. Bygget om garderobe til soverom (ikke omsøkt/ godkjent). Nytt kjøkken (Sørlandskjøkken) med integrerte hvitevarer. Ny varmepumpe i 2022.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiberkabel fra Altibox.

Parkering
Asfaltert parkeringsplass for 3-4 biler foran boligen

Forsikringsselskap
Jernbanepersonalets forsikring

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming
Strøm: Varmepumpe, varmekabler og panelovner
Ved: Peisovn er montert i stue

Info strømforbruk
ca. 15 000 kwt pr år - inkl. lading av bil.

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 950 000

Kommunale avgifter
Kr 15 780

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Vann/avløp/feiing kr. 10 962,- og Renovasjon kr. 4 818,-

Eiendomsskatt
Kr 3 547

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 607 945

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 431 778

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utgift til brøyting av privat vei/felles parkeringsplass må påregnes

Årlig velavgift

Kr 250

Velforening

Pliktig medlemskap iht. festekontraktens punkt 8 h.

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 428, bruksnummer 562 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:

4203/428/562:

17.07.1979 - Dokumentnr: 6051 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 213

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

01.07.2025 - Dokumentnr: 750131 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

17.07.1979 - Dokumentnr: 6051 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v.

17.07.1979 - Dokumentnr: 6051 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 213

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN

SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

22.09.1978 - Dokumentnr: 7255 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:428 Bnr:429

01.01.2020 - Dokumentnr: 1786885 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:428 Bnr:562

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tidligere sportsbod/matbod i underetasjen er innredet og brukt som soverom men tilfredsstiller ikke kravene til størrelse, vindu som er satt inn tilfredsstiller krav til rømningsvei. Rommet er forøvrig angitt som Sportsbod/matbod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt/godkjent. Rom i underetasjen angitt som garderobe (klær) på bygningstegning er innredet til vaskerom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler er montert.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende

boligbebyggelse. Hensynssone; detaljeringssone

bebyggelsesplan. Beskrivelse: Gjeldende

reguleringsplan styrer arealbruksformålene for

området (grå skravur).

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og

sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som

avvikssone for støy. I avvikssonene kan

boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner

etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er

ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som

vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16. Se

kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte arealplanstatus.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1604r1 - Plannavn: Grubenåsen -

Vedtatt i kraft: 13.08.1974.

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse. Se kartutsnitt i figur 1.2 i

vedlagte arealplanstatus.

Planer under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
73 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 100 (Omkostninger totalt)
86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 036 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 038 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 75 100

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10

900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,- samt fra og med visning 4 kr 1 950,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 484,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, utleggsgebyr, grunnbok/servitutter/e-signering, tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- pr. time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

15.07.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr: 428 Bnr: 562



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 705642

Opprettet: 02.07.2025

Utskrift: 02.07.2025



Erik Sørensen AS

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



Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.07.2025

Utskrift: 02.07.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.07.2025

Utskrift: 02.07.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

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.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Rekkebolig

TG 0
3 stk

Bad - U- etasjen

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

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

TG 2
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
1 stk

Vaskerom - U- etasjen

Samlet vurdering.

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3 150 000,-

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 02.07.2025
Utskrift: 02.07.2025

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



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Rekkebolig beliggende på en sentral tomt. Her er de senere år foretatt en vesentlig grad av oppgradering både utvendig og innvendig.

Videre utvendig bør en montere grunnmursplate utvendig på murens side øst.

Innvendig er det vaskerommet som først står for tur.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Jim Beisland Marianne Beisland	Rekvirert dato:	30.06.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Jim Beisland	Besiktigelsesdato:	02.07.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger			
Adresse: Opalveien 82, 4823 Nedenes		Kommunnr: 4203	Kommune: Arendal
Gnr	Bnr		
428	562		

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Marianne Beisland Jim Beisland

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 02.07.2025
Utskrift: 02.07.2025

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



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	30.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	262,3
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.
Tomtebeskrivelse	
Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.	

Bygninger på eiendommen

Rekkebolig	
Byggeår	
1979	



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 innglasst balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkebolig			
Areal skjema			
Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasje	58	4	
1. etasje	61		56
Sum:	119	4	56
Sum BRA:	123		
Romfordeling			
Etasje	Romtype		
U- etasje	BRA-i: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom. BRA-e: Utvendig bod.		
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, soverom, stue, kjøkken. TBA: Terrasser.		

Garasje			
Areal skjema			
Etasje	BRA-e		
1. etasje	7		
	Sum BRA:	7	
Romfordeling			
Etasje	Romtype		
1. etasje	BRA-e: Bodrom.		

Kommentar til arealopplysninger	
Rekkebolig: Bruksareal: 123m2. P- rom: 119m2. S- rom: 4m2.	
Kun deler av utvendig bod er målbar pga. manglende takhøyde. Soverom nord-øst U- etasjen er ikke omsøkt.	



Bygningsbeskrivelse

Rekkebolig	
Mur, terreng, stikkledninger og tanker	NS 3600 - Pkt. 21
Vurdering / Avvik	
TG 2	Terrengforhold Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Årsak / Konsekvens: Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur. Anbefalt tiltak: Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.
TG 1	Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Grunnmur og fundamenter	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
TG 1	Byggegrunn Byggegrunn er ukjent. Grunnmur Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.
Drenering	
NS 3600 - Pkt. 20	
Vurdering / Avvik	
TG 1	Drenering og fuktsikring Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegg side nord, plater mangler på vegg øst. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende i impregnert virke, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning i fra 2018-2022. Vasshelle mangler i bunnen av vindu i soverom 1. etasje på vegg nord. Kledning på topp av gavlvegg vest ende nord trenger et strøk maling. På veg nord til utvendig bod har kledning kontakt med grunn.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Deler ikke ferdigstilt.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende vasshelle, male deler av kledning og fjerne fra grunn fra utvendig bod.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, er i fra 2018-2022.

Beslag mangler i bunnen av ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende beslag.

Konsekvens: Kan komme vann inn under dørstokk.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende beslag.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd som har litt svikt i dekke.

På terrasse side nord er det enkelte bærebjelker og en del understøtter er i enkel utførelse uten stolpesko.

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

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



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein på hovedboligen, utvendig bod er med shingel. Trekantlist mangler under vannbord på utvendig bod. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2018.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende trekantlist.

Konsekvens: Kan renne vann inn bak vindskier ved shingeltekking.

Anbefalt tiltak:

Montere manglende trekantlist.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Snøfangere følger med boligen, er ikke montert, lagret i boden.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende stigetrinn og snøfanger.

Konsekvens: Kan bli snøras og er nå manglende tilgang til pipe utvendig.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Opalveien 82

4823 Nedenes
Gnr.: 428 Bnr.: 562

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



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vegger er påforet med papp, isolasjon, plater og plast.

Hulltaking utført i vaskerom, ingen fukt målt pr. i dag mht. utvendig drenering.

Bilder



Hulltaking.

Opalveien 82

4823 Nedenes
Gnr.: 428 Bnr.: 562

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



Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renovert i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, er å regne for flatt. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på hele gulvet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Ventilasjon

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

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

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

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt, dekker ikke hele gulvet og mangler oppkant mot vegger.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil er blendet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kum ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering.

Mht. kommentarer er rommet nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder og slitasje.

Konsekvens: Rommet er ikke tett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av rommet.

Estimert kostnad:

150 000,-

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Renovert i 2022.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.



TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i vegg, liten luftespalte i dør. Skal være mekanisk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Krav iht. NS-3600.

Konsekvens: Liten utskifting av luft.

Anbefalt tiltak:

Montere mekanisk ventilasjon.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2022.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type Håndløpere ikke montert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere og barnesikring bør monteres.

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

Bygningsansvarlig: 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

Peisovn i 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i huset er med stål.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

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

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

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

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Opalveien 82

4823 Nedenes

Gnr.: 428 Bnr.: 562

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



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 bad i U- etasjen, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

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

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

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder å 2007 modell, 198 liter, montert i vaskerommet.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montering av ventiler.

TG 1

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

Varmepumpe montert i 2023.

Frittstående byggverk Garasje		NS 3600 - Pkt. 21
Vurdering / Avvik		
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom		
Grunnmur: Mur er fundamenter i enkel utførelse, ligger an rett på grunn. Gulvet er i tre, har litt svikt.		
Yttervegger: Yttervegger er i tre med liggende plank.		
Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med liten dim.		
Taktekking: Taket er tekket med shingel, trekantlist mangler under vannbord. Undertak består av bord.		
Bygningen er i enkel utførelse med liten dim. på bærende konstruksjoner.		

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1979	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	Byttet sikringsskap.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 02.07.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250140

Selger 1 navn

Marianne Beisland

Selger 2 navn

Jim Beisland

Gateadresse

Opalveien 82

Poststed

NEDENES

Postnr

4823

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år9

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Document reference: 1409250140

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Montert wc og vask i 2etg Montert wc dusj å vask i 1etg
- Arbeid utført av

Carlsen vvs
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

Montert vannmåler
- Arbeid utført av

Carlsen vvs
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

Bytte av sikringsskap til automat sikringer
- Arbeid utført av

Elektro entreprenøren
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Kontroll el anlegg i 2024
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Eesee lader montert på vegg ved inngangsdør
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250140

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tak Byttet alt av vinduer å dører Byttet kledning Alt gjort etter 2018

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

Beskrivelse

Bygget ett soverom i 1 etg fra bod

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke omsøkt fra bod til soverom 1etg

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

Document reference: 1409250140

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtagelse.

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250140

Initialer selger: MB, JB

4

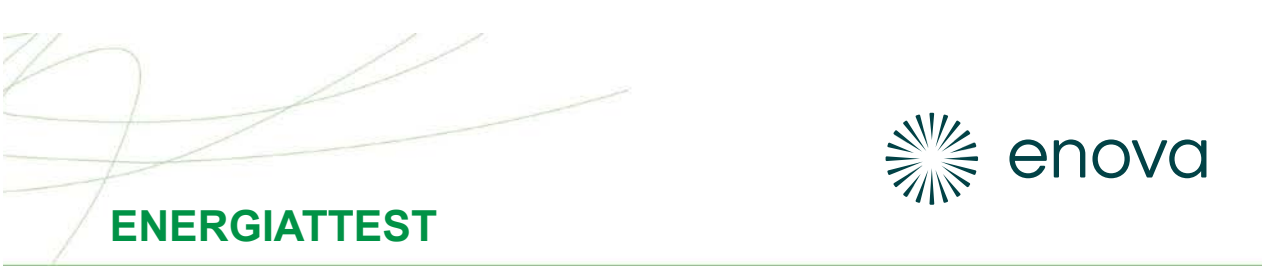
55

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Beisland	227ed65e73df8c614506f99d7ad9d61ab4a8c8c0	30.06.2025 21:12:36 UTC	Signer authenticated by One time code

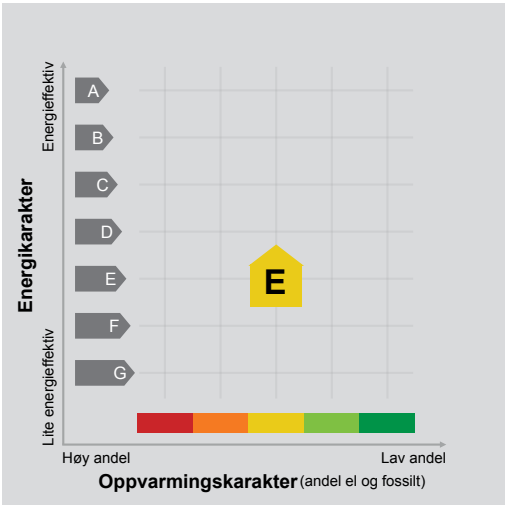
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jim Beisland	f50ed439f0882f25b7eafa f7d0aa3d529a1c851b	30.06.2025 21:11:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250140

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>



Adresse	Opalveien 82
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	428
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300096717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-145454
Dato	11.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Fyr riktig med ved
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

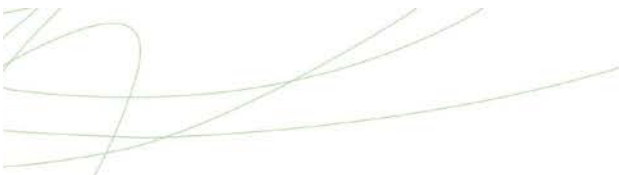
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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



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.:	428	Bnr.:	562	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Opalveien 82, 4823 Nedenes.					Dato:	09.07.2025 meo
Beregnet areal:	262,3 m²						
Bygningstype:	Rekkehus						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	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	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

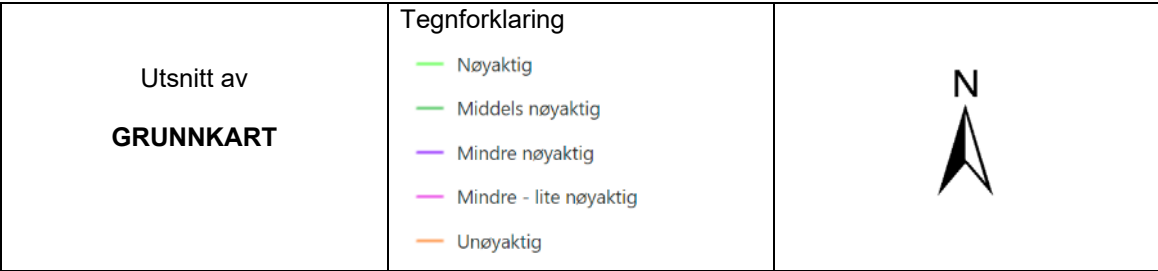
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 14 508,7,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 547,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

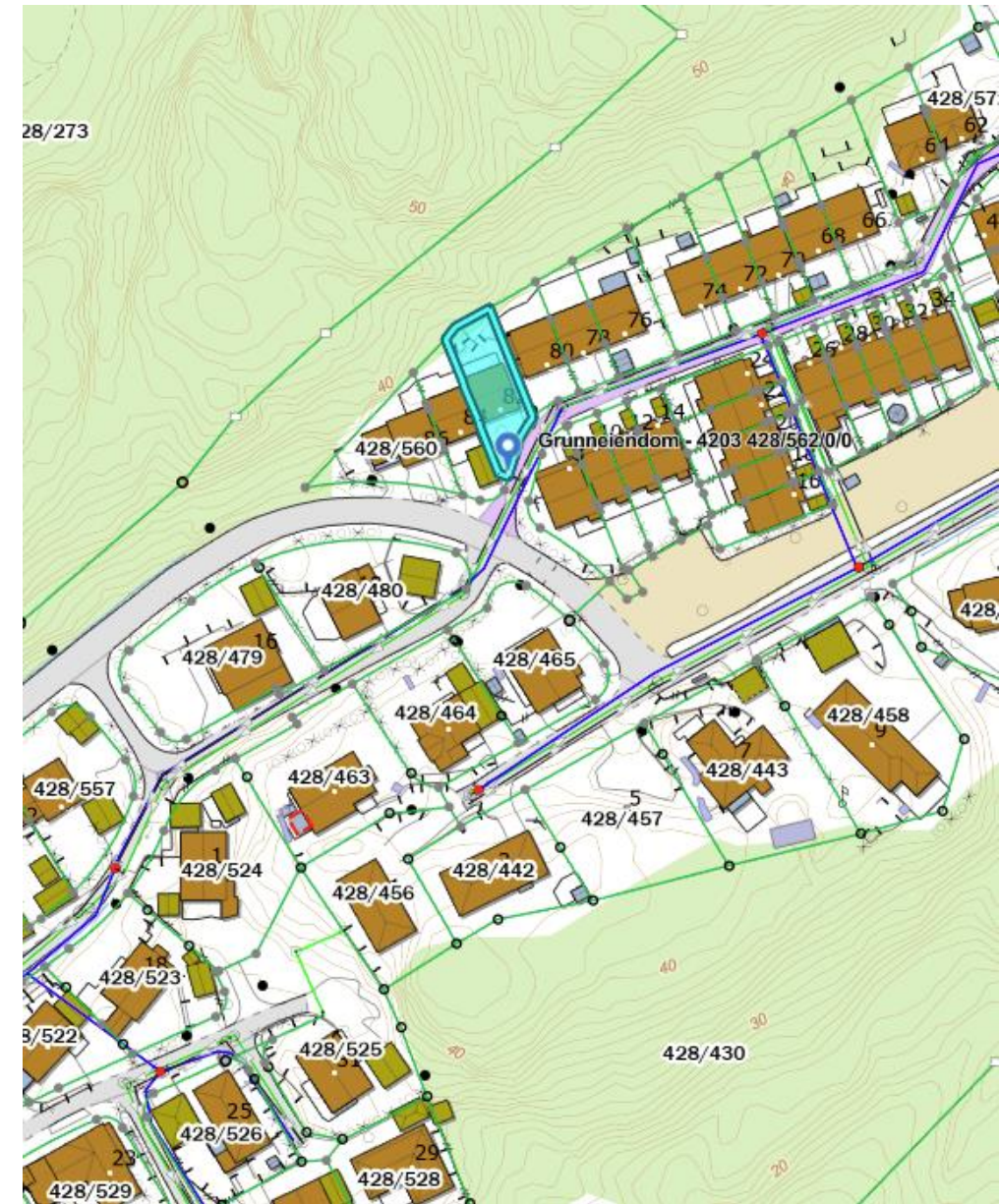
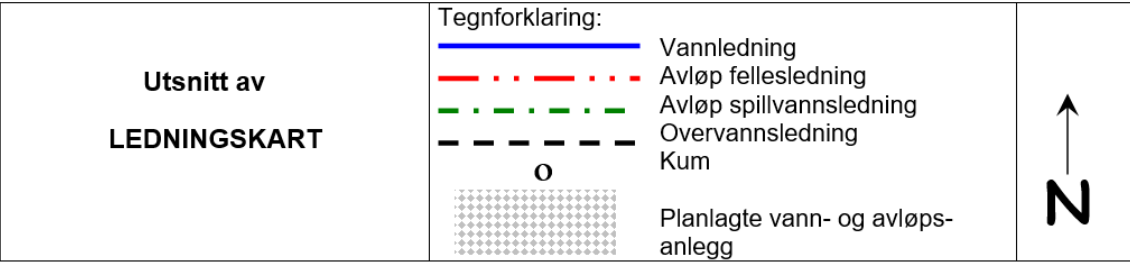
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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



ikke målestokkholdig

Kartet er



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av
VEGSTATUS-KART

Tegnforklaring

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

N

Kartet er ikke målestokkholdig

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	562	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Opalveien 82, 4823 NEDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	4 817,83 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

68

69



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	428	Bnr.:	562	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Opalveien 82, 4823 Nedenes					Dato:	01.07.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1604r1	Grubenåsen Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	13.08.1974

Formål:
Boligbebyggelse
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ 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/>

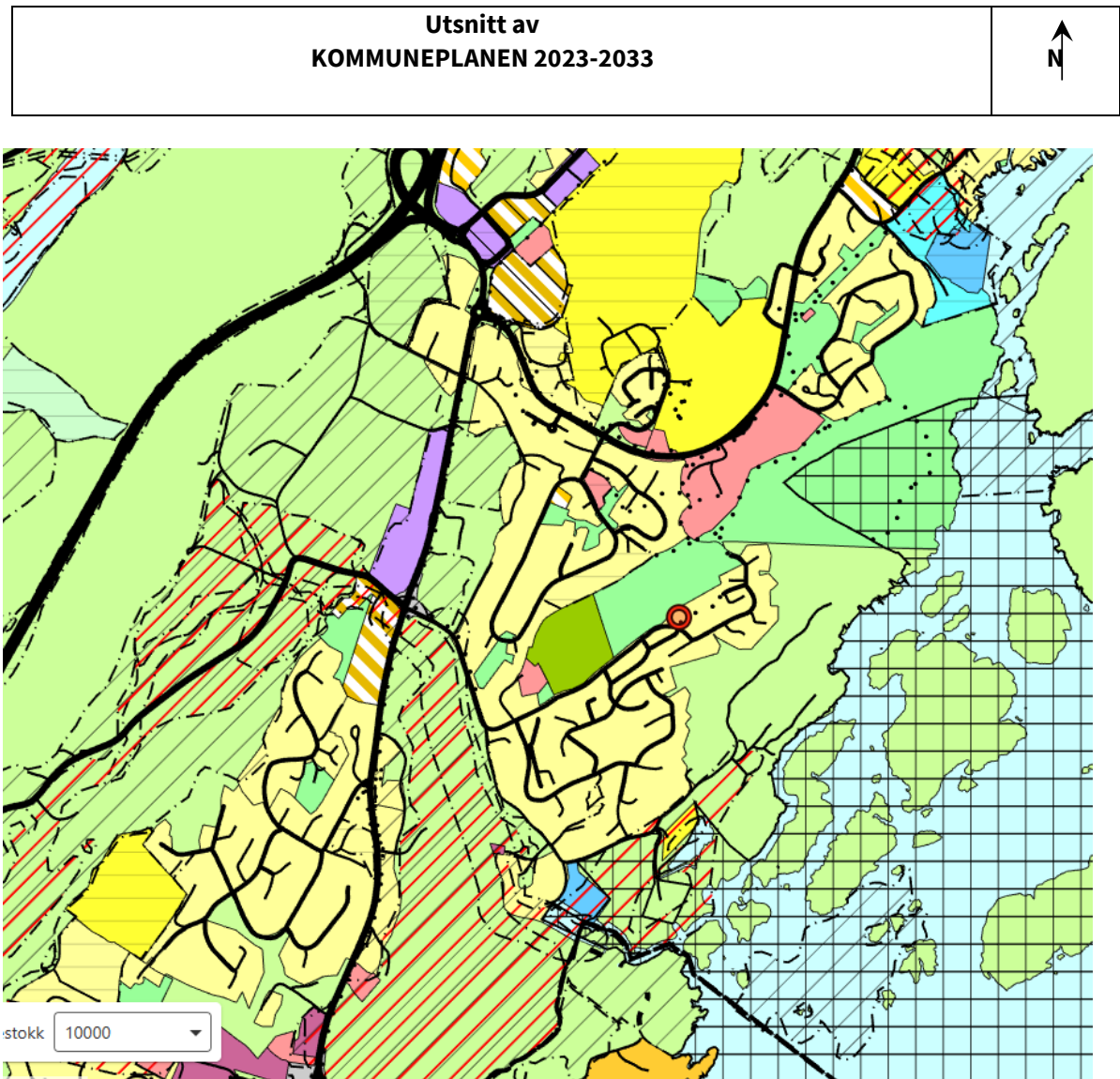


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

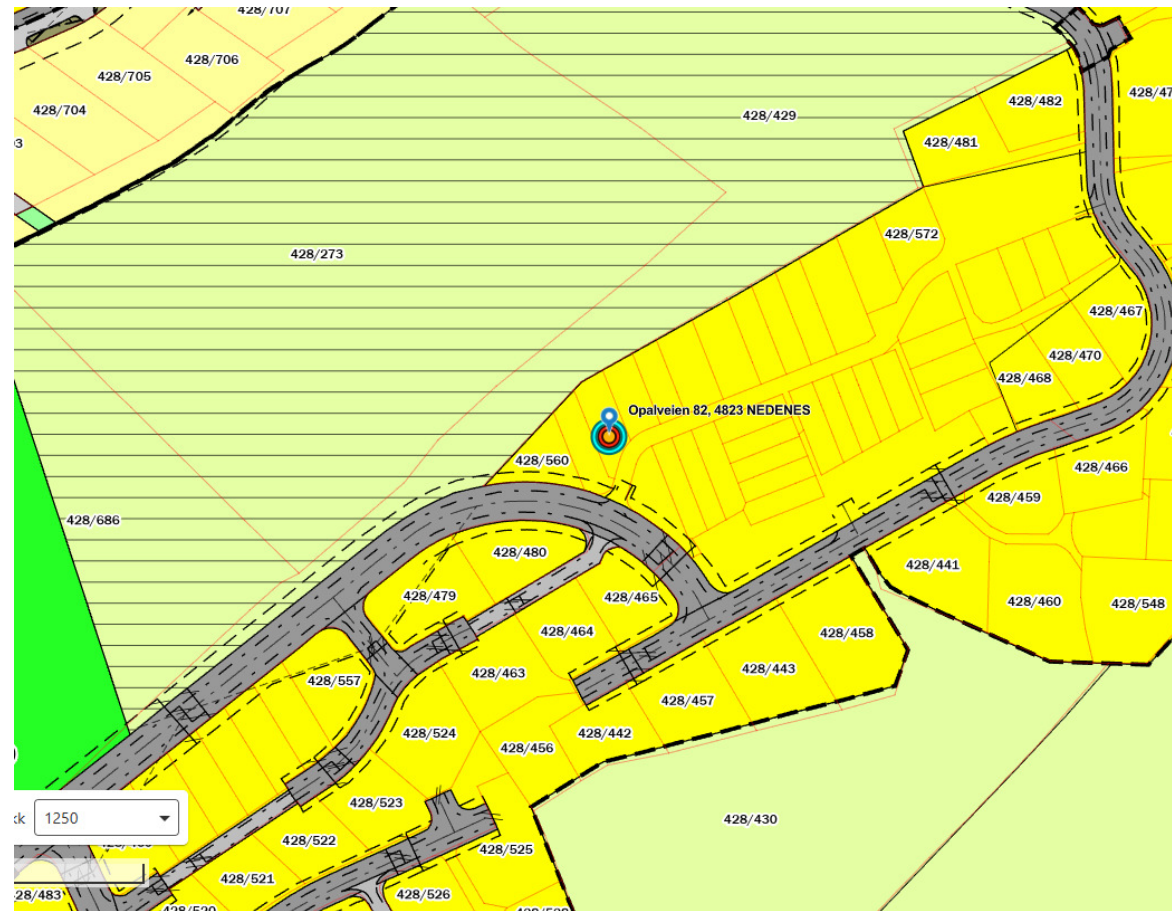


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
GRUBENÅSEN

Vedtatt 13.08.1974
Plankartets dato 13.08.1973, sist endret 11.10.2021

Mindre endring 06.09.1974, vedtatt opphevet 11.04.1975, planident 1604r1e9
Mindre endring 11.04.1975, planident 1604r1e10
Mindre endring 21.11.1975, planident 1604r1e6
Mindre endring 04.02.1977, vedtatt opphevet 25.02.1977, planident 1604r1e8
Mindre endring 25.02.1977, planident 1604r1e7
Mindre endring 24.06.1977, planident 1604r1e4
Mindre endring 07.10.1977, planident 1604r1e11
Mindre endring 26.08.1977, planident 1604r1e5
Mindre endring 07.03.1990, planident 1604r1e1
Mindre endring 22.10.1992, planident 1604r1e2
Mindre endring 26.11.1993, planident 1604r1e3
Mindre endring 21.09.2000, planident 1604r1e12
Mindre endring 09.01.2003, planident 1604r1e3
Mindre endring 08.08.2018, planident 09062018-8

Mindre endring vedtatt i Kommuneplanutvalget 02.06.2021, PS 21/70
Endring av kart og bestemmelser.
Kort beskrivelse: Tatt inn bestemmelser til område BFS.

Mindre endring, vedtatt administrativt 20.01.2022, sak 21/11267: Endring av kart og bestemmelser.
Kort beskrivelse: Tatt inn bestemmelser til område BFS1.

I Generelle bestemmelser

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Øyestad kommune.

§ 3
Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 4
Bebyggelse skal planlegges slik at kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i vegsystemet.

§ 5
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 6
Innen de regulerte frisiktlinjer i vegkryss må hekker eller andre samlede plantegrupper ikke være over 0,5 meter høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger avskåret eller fjernet.

§ 7
Verdifull vegetasjon skal vernes om.

II Bestemmelser som gjelder arealer for boligbebyggelse

§ 8
Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

Spesielt for område BFS
Denne bestemmelsen gjelder foran §9.

Innenfor område BFS tillates det oppført en enebolig med garasje og tilhørende anlegg. Enebolig og garasje skal oppføres med valmet tak. For å begrense innsyn til naboer må antall vinduer balanseres på nordøstvegg og nordvestvegg.

Innenfor byggegrense sone I tillates bygg innenfor følgende rammer:

- maksimal tomteplaneringshøyde kote +18,0
- maksimal mønekote + 26,5

maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m.

Innenfor byggegrense sone II tillates bygg innenfor følgende rammer:

- maksimal mønekote + 24,5
- maksimal gesimshøyde 4,0 m og maksimal mønehøyde 5,0 m

Innenfor byggegrense sone III tillates bygg innenfor følgende rammer:

- maksimal tomteplaneringshøyde kote +18,0
- maksimal mønekote + 22,5
- maksimal gesimshøyde 4,0 m og maksimal mønehøyde 5,0 m

Utenfor byggegrensene (sone I - III) tillates oppføring av murer inntil 2,5 m høyde over terreng, oppfylling og planering av terreng, parkering på terreng, uteplasser, trapper, levegger og gjerder, lekestue mv.

Det er ikke krav om utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for område BFS, før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

Spesielt for område BFS1
Denne bestemmelsen gjelder foran §9.

Innenfor område BFS1 tillates det oppført enebolig med garasje og tilhørende anlegg.

Maksimal tomteplaneringshøyde kote +11,0
Maksimal møne-/gesimskote + 19,0

Eksisterende gangsti over eiendommen skal opprettholdes. Gangstien kan legges om, noe som tillates på utsiden av byggegrensen.

Det er ikke krav om utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for område BFS1, før det gis

tillatelse til tiltak innenfor området.

§ 9
Før utbygging kan finne sted skal bygningsrådet vedta bebyggelsesplan. Bygningsrådet kan bestemme at planen skal dekke hele eller deler av området. Planen skal vise tomtedeling, hustyper og husplassering, adkomstforhold, parkering og garasjer, gangveger, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal illustrerende bebyggelsesplan tegn. 1310-? datert ?/8.73 gjelde som veiledende dokument.

§ 10
Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet tillate frittliggende bygning oppført i mindre avstand fra annen bygning og/eller eiendomsgrense enn Bygningslovens § 70 fastsetter.

§ 11
Det kan kreves inntil 2 bilopstillingsplasser pr. leilighet på egen tomt eller fellesareal. En bilopstillingsplass tillates overdekket.

III Bestemmelser for trafikkområder

§ 12
De kjørbare gangveger tillates benyttet av søppelbil, flyttebil, sykebil, brannbil og andre nødvendige servicekjøretøyer.

IV Bestemmelser for friområder

§ 13
Friområdene kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett. Anlegg for lek og idrett kan av bygningsrådet tillates oppført i friområde.

§ 14
Parkeringsanlegg for stadion kan etter egen plan godkjent av bygningsrådet opparbeides i vestre del av friområdet ved stadion.

Andersson & Skjånes A.S.
Institutt for samfunnsplanlegging
Stavanger, 18.8.73/PG/iso

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.07.2025 kl. 14:37

Gårdsnummer:

428

Produsert av: Mette Olsen - 0906 Arendal

Bruksnummer:

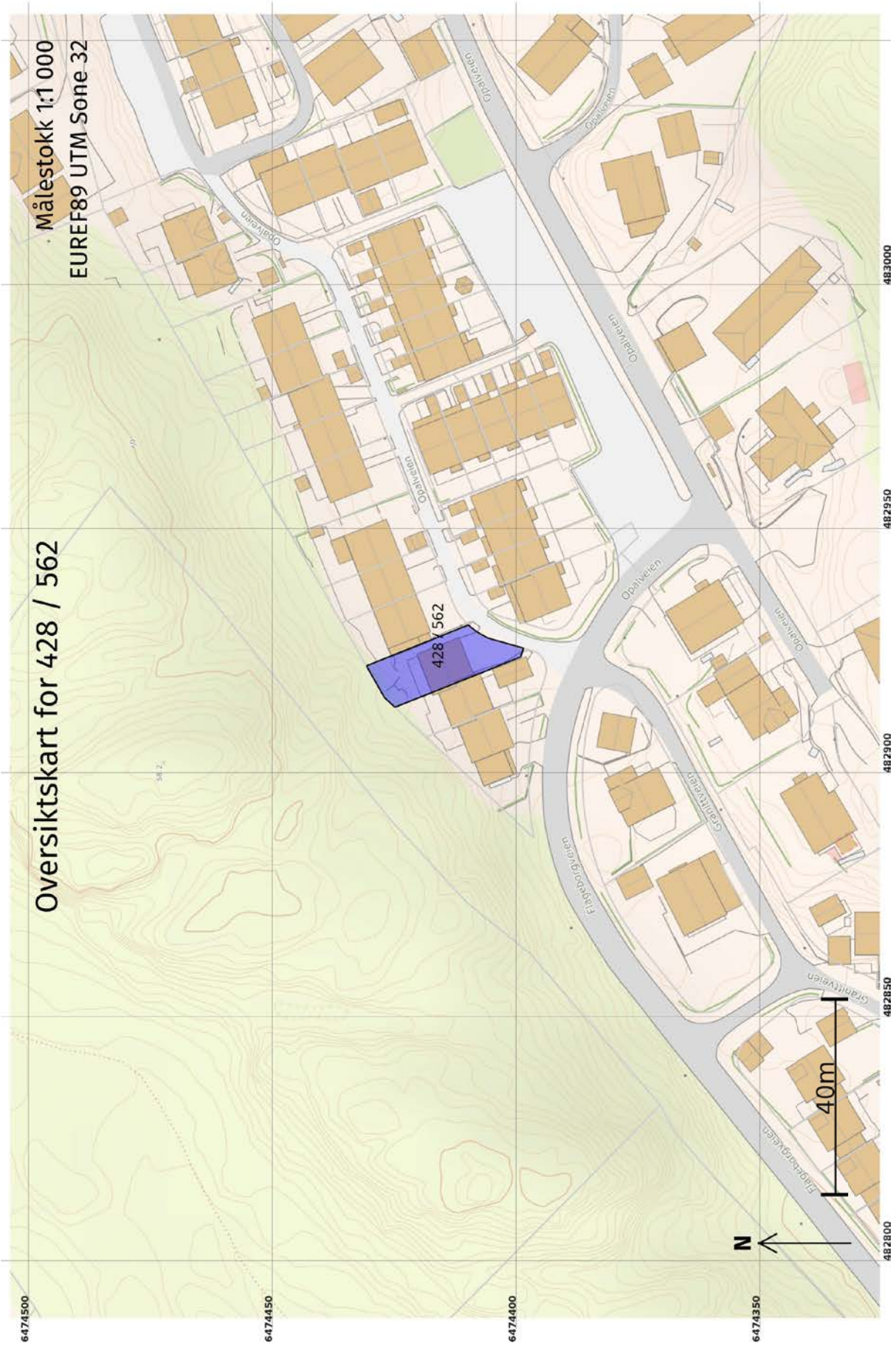
562

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		OPALVEIEN 82							
Etableringsdato:		22.09.1978							
Skylid:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport		Areal							
Tekst		Kommentar							
Beregna areal for 428 / 562		262,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		090269	LORENTZEN RITA		EIGESVINGEN 18 4817 HIS	1 / 1			
Fester		020879	BEISLAND JIM		OPALVEIEN 82 4823 NEDENES	1 / 2			
Fester		120782	BEISLAND MARIANNE		OPALVEIEN 82 4823 NEDENES	1 / 2			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6474417	482920		262,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering						Omnummerert til:	4203 - 428/562		
						Omnummerert fra:	0906 - 428/562		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
Annen referanse				
Endre egenskap	13.08.2009			0906sia 13.08.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 428/562	0
	Sentralpunkt flyttet			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 428/562	
		Omnummerert fra:	0920 - 28/562	
	Var 920 - 28/562/0/0			
Skylddeling	22.09.1978			
Skylddeling	P31/23	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0920 - 28/429	-262
		Mottaker	0920 - 28/562	262

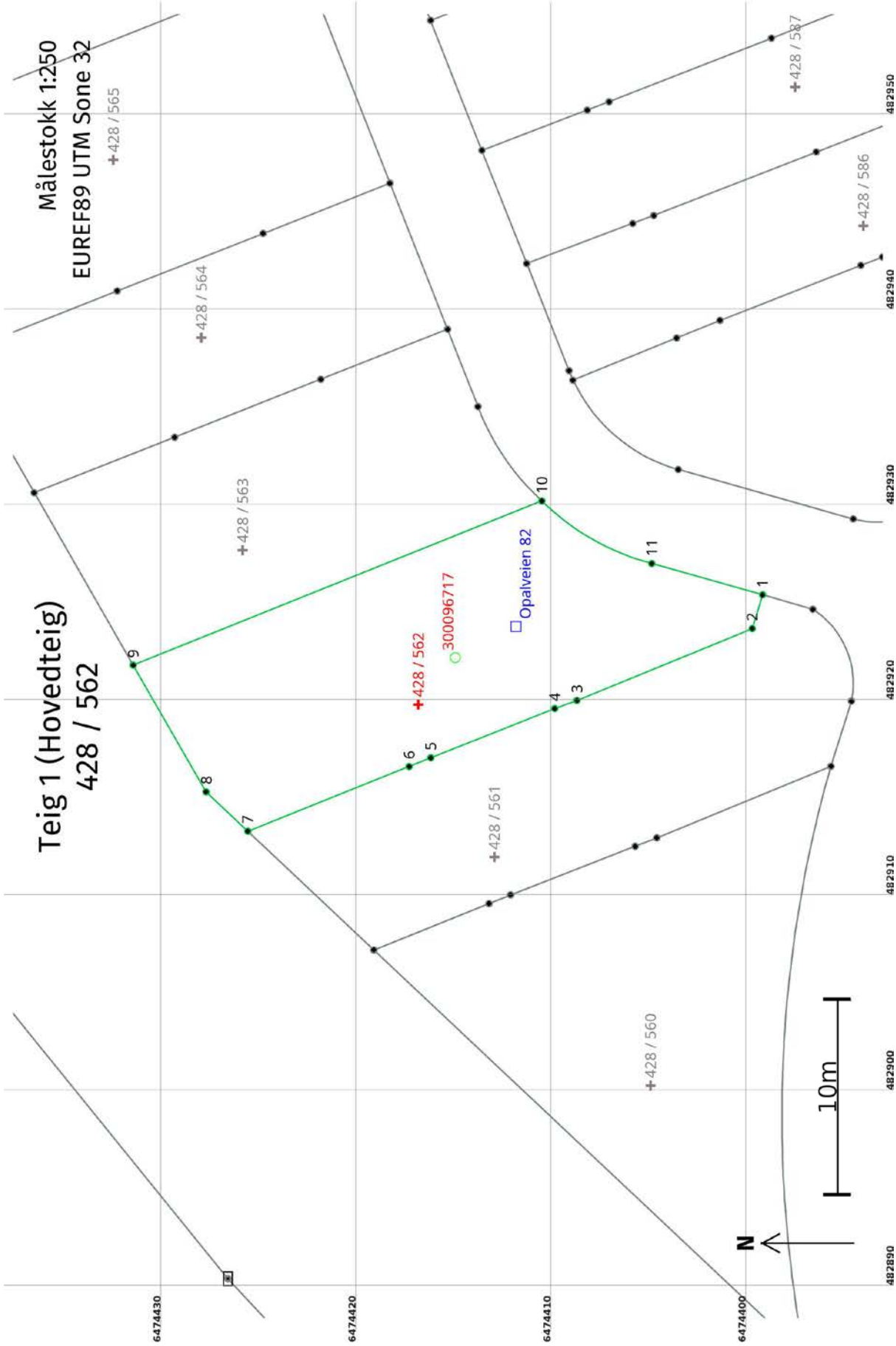
Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
	Opalveien	46800	82	Grunnkrets:	4102 Nedenes
				Stemmekrets:	8 Nedenes
				Kirkesokn:	05070601 Øyestad
			EUREF89 UTM Sone 32	Postnr.område:	4823 NEDENES
			6474412	Tettsted:	3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:		300 096 717		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:				Bruksareal bolig:		100	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Nord: 6474415 Øst: 482922		Bruksareal totalt:		100	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:				Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:		Rekkehus		Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bolig		Bruttoareal totalt:		0			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk		Alternativt areal:		0			
Energikilder:				Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	50	0	50	0	0	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang
46800 Opalveien 82		H0101		Bolig		100		0	0
								Bad	WC
								0	0
								428/562	



09.07.2025 14:37

Side 5 av 7



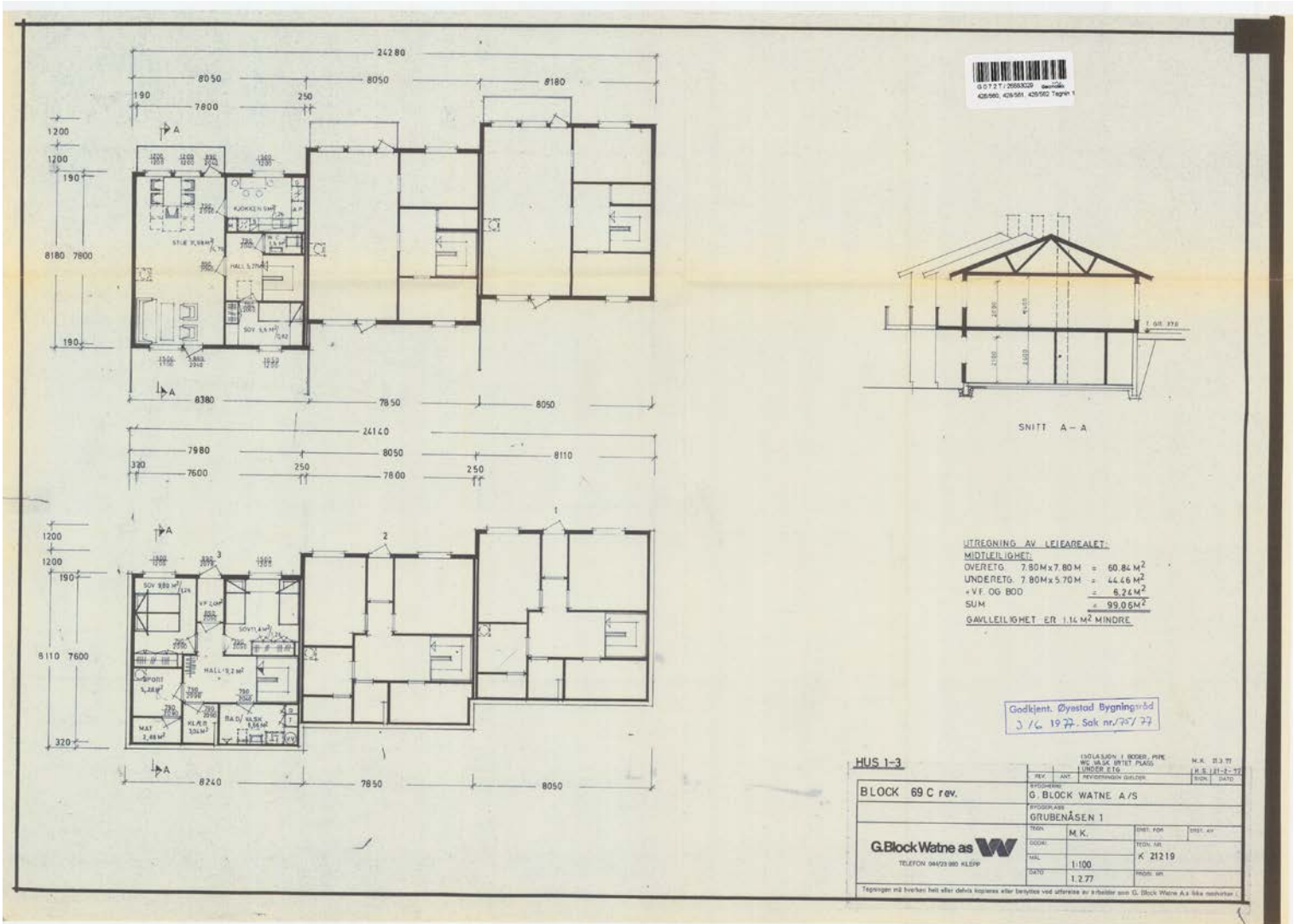
09.07.2025 14:37

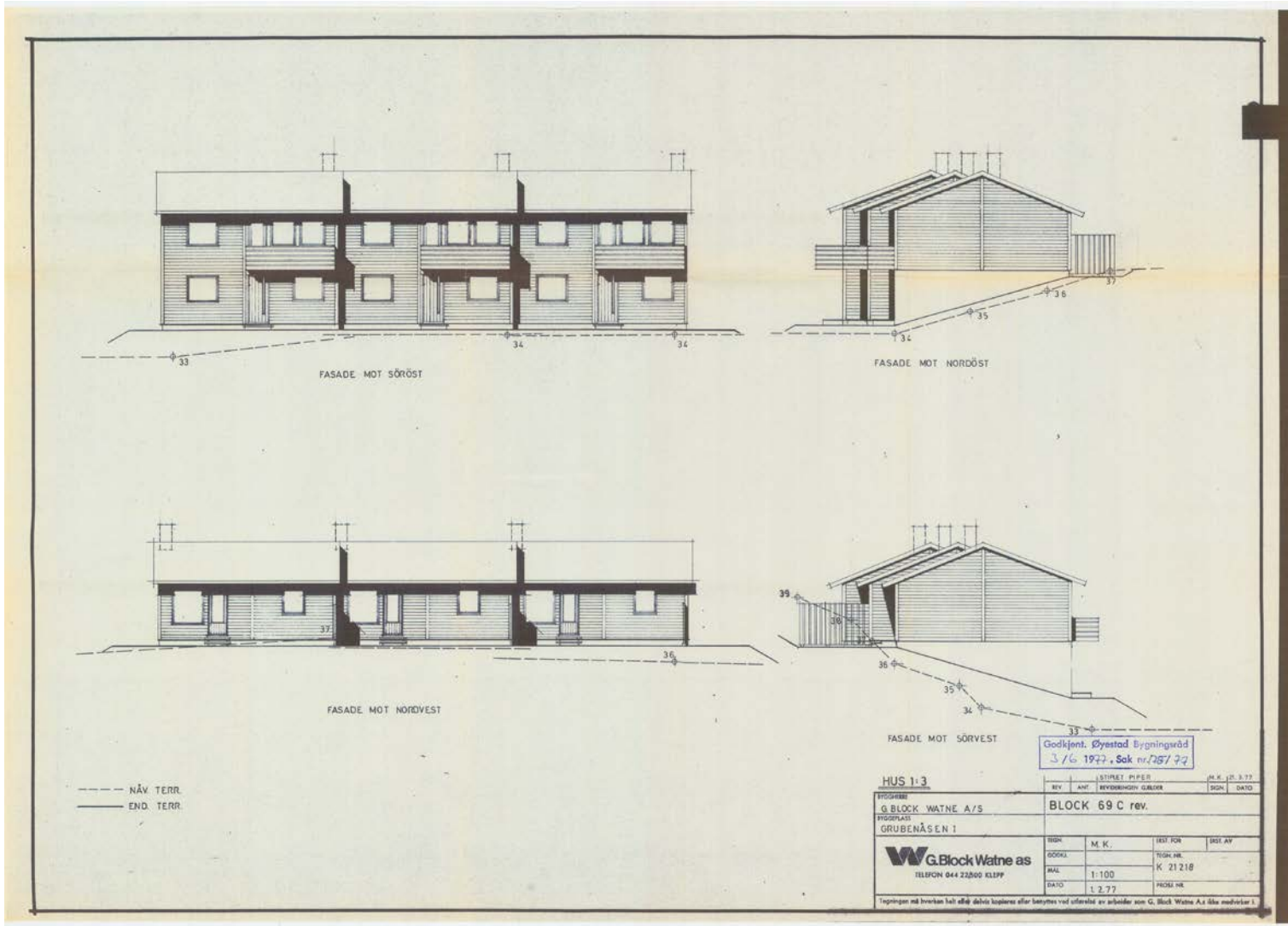
Side 6 av 7

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6474399,36	482925,32	1,81	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
2	6474399,89	482923,59	9,71	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
3	6474408,88	482919,91	1,20	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
4	6474410,01	482919,50	6,83	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
5	6474416,36	482916,98	1,20	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
6	6474417,47	482916,53	8,90	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
7	6474425,73	482913,22	2,94	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
8	6474427,87	482915,23	7,49	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
9	6474431,61	482921,72	22,56	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
10	6474410,67	482930,12	6,55	Umerket	10 Terrengmålt	14	-12,49
11	6474405,04	482926,92	5,90	Umerket	10 Terrengmålt	14	14





Gruben. 86, 81, 82
28/560/561/562

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Grubenåsen - Nedenes Gruppe V1-V3				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	rekkehus	11.5-77	3.6-77	175/77
Byggherre		Adresse		Tif.
G. Block Watne A/S,		Boks 38, 4301 Sandnes.		
Anmelder		Adresse		Tif.
G. Block Watne A/S,		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
T. Haugeland				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Sted og dato	Stempel
Bjorbekk, 27.11-1978.	A. E. Tengs. komm.ing.
	Underskrift
	Per Furuheim. ing.

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐ 47. 51.

Anmeldelse til: Øystad Kommune

av

28/562

Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk Privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier: G. Block Watne Opalveien 82
Grubenåsen 1 Delfeldt V Hus gate nr. 3 anmelder herved, at jeg for egen

regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av
160 mm () rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 40 mm p.e.l. nr. 10.
mm () rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Existerende stikk gate.

Vannet vil bli påsatt den

I eiendommen aktes anbragt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer,
vannklosetter:

1 stk støkekum
Deres anmeldelse gjelder bare stikk
og bunnledningen



00 NIU
166932874 428/562 Fer

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til enhver tid gjeldende
vann og kloakkreglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte
bli utferdiget.

FINN OG ALBERT

Auto forleggermester

den 28/6-79 BLOCK WATNE A/S
Vestre Strandgate 42
4500 Krossland
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes

..... kommuneingeniørkontor den

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

DAGBOKFØRT GRUBENÅSEN I
DELFEIT V

17 JUL 79 06051

SORENSKRIVEREN I
NEDENES

FESTEKONTRAKT

Undertegnede: Gjert Lorentzen Personnr. 300138

Ektefelle: Gerd Lorentzen Personnr. 090340

Undertegnede: Personnr.

Ektefelle: Personnr.

bortfester herved tomt nr. V. 3 gnr. 28 bnr. 562 i

Øystad kommune med gateadr.: Opalveien 82

til: Bjarte Flaten

Personnr. 251135

Adr.: Furuvn. 7, 4818 Pusnes.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. I årlig avgift betaler festeren kr. 213,- beregnet
etter 6% av tomteverdien kr. 3.543,-, heri inkludert
en forholdsvis andel av veigrunn, friarealer og øvrige
fellesarealer som inngår i tomteområdet. Det tas forbe-
hold om justering av festeavgift når endelig oppmåling av
hele området har funnet sted. Festeavgiften beregnes fra
og med 1. januar 1979. Festeavgiften for det år
kontrakten skrives forfaller ved kontraktens inngåelse.

For senere år betales avgiften forskuddsvis innen fore-
gående års 1. september.

Ved kontraktens inngåelse forfaller derfor totalt
kr. 213,- i festeavgift.

Betalingen skal skje direkte til Aust-Agder Sparebank over
konto nr., uten forutgående varsel. Innbe-
talingen merkes Grubenåsen I, og med tomtenummer.

2. Hver av partene kan kreve festeavgiften regulert på grunnlag
av endringer i konsumprisindeksen. Krav om regulering kan
framsettes hvert 10. år. Ved kontraktens inngåelse er
sist kjente konsumprisindeks 146,9.

Den tomteverdi og festeavgift som er fastsatt under pkt. 1
ovenfor, er bestemt av Prismyndighetene. Dersom denne
generelle prisregulering oppheves, skal partene ved første
påfølgende 10 års regulering kunne kreve den nye feste-
avgiften fastsatt ved skjønn.

- 2 -

GRUBENÅSEN I
DEL FELT V

3. Festetiden er 80 - åtti - år regnet fra undertegning av feste-
kontrakten.

Etter at 50 år av festetiden er utløpt, og senere hver gang
det er gått nye 10 år av festetiden og senest når den avtalte
festetid er ute, kan festeren kreve tomten innløst. Festeren
må sende skriftlig melding til bortfesteren om at han vil nytte
innløsningsretten, senest 1 - ett - år før innløsningstiden er
inne etter første punktum, ellers faller kravet bort.

4. Krav om innløsning hører inn under skjønn, som fastsetter
innløsningssummen og innløsningsvilkår ellers. Når festeren
har sendt melding om innløsning, kan hver av partene kreve
skjønn. Innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med
tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fratrekk for
verdiøkning som festeren har tilført tomten med egne tiltak
eller med tilskudd til tiltak som er gjort av andre.

5. Festeren har fri adgang til å overdra og pantsette feste-
retten når dette skjer sammen med overdragelsen eller pant-
settelse av bebyggelsen på tomten. De rettigheter og plikter
som er hjemlet til festeren, går ved overdragelse over på
den nye fester. Melding om overdragelsen med angivelse av
kjøpers navn og adresse skal sendes til bortfester.

6. Festeren bærer alle utgifter herunder offentlig tilkoplings-
avgifter og skatter som blir pålagt festetomten og bebyggelsen
på denne, også eiendomsskatt. Videre bærer festeren alle ut-
gifter med oppmåling og kartlegging av tomten, samt stempling
og tinglysing av festekontrakten.

7. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg
første prioritets panterett i de bygninger som oppføres på
tomten.

Dog skal panteretten for forfallen avgift for inntil ett år
ha prioritet etter lån som opptas i bank eller kreditt-
institusjon.

Hvis bebyggelsen er pantsatt i Den Norske Stats Husbank,
skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for for-
fallen avgift for inntil ett år, foruten retten til fram-
tidig avgift.

Så lenge bebyggelsen er pantsatt i Husbanken, skal feste-
kontrakten ikke utløpe, tomten ikke kunne forlanges ryddig-
gjort eller festeavgiften forhøyes uten Husbankens samtykke.

Husbanken skal i tilfelle festedledighet være berettiget til
å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets
løpetid.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren
berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift
og sette bebyggelsen til tvangsauksjon.

- 3 -

GRUBENÅSEN I
DEL FELT V

8. SPESIELLE BESTEMMELSER

a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens
samtykke.

b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler festeren.
Mellom de bortfestede tomter påhviler gjerdeholdet de
tilstøtende festere med $\frac{1}{2}$ -del på hver.

c. Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som
grunn og innhegning i ordentlig stand.

d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises til
reguleringsplan og reguleringsvedtekter.

e. Ervervsmessig virksomhet innen byggefeltet tillates ikke
uten grunneiers samtykke.

f. Fester må finne seg i at det i utbyggingsperioden kan
bli lagt vann, kloakk, drems- og telefonledninger etc.
over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og
ulempen i denne anledning må tåles uten erstatning.

g. Festeren er gjort kjent med og aksepterer at det er
felles vedlikeholdsplikt og solidarisk ansvar for
ledningsnett under og fra boligene i nærværende hus-
gruppe og fram til offentlig kloakk- og vannledningsnett.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell felles ad-
komstvei.

Festeren godtar videre at skader på murer eller ting som
plantes og/eller plasseres slik at de er til hinder for
å få gjennomført forsvarlig vedlikehold/reperasjoner, er
de øvrige naboene i husgruppen uvedkommende.

h. Fester er forpliktet til å tegne medlemskap i områdets
Velforening.

i. Nye offentlige avgifter, refusjoner for eksisterende
og for nye tekniske anlegg, skatter o.l. som måtte bli
innført eller krevd innbetalt etter denne festekontrakts
innngåelse, må betales av festeren.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alle fellesarealer og anlegg som ikke overtas av kommunen,
vil vederlagsfritt bli festet/overført til feltets Velforening.

Den til tomtens hørende parkeringsplass er merket med tomtens
nummer.

- 4 -

GRUBENÅSEN I
DOLFELT V

10. Nærværende kontrakt trer i kraft den Kon-
trakten er utferdiget og underskrevet i 4 eksemplarer, hvorav
bortfester og fester beholder ett hver og utbygger beholder
to eksemplarer.

11. Eventuell tvist mellom fester og bortfester i anledning av
kontraktsforholdet avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten
skal bestå av 3 medlemmer, hvorav partene hver utpeker ett
medlem, og disse to i fellesskap et tredje medlem, som skal
være jurist og voldgiftsrettens formann. Hvis det ikke opp-
nås enighet om formannen, oppnevnes denne av Sorenskriveren
i Nedenes.

Som bortfester/grunneier:

Som fester:

.....Nedenes....., den 17-79

.....Adl. 17-79....., den

Gjert Lorenzen

(grunneier)

Bjorn Fløden

(fester)

Geir Lorenzen

(ektefelle)

(grunneier)

(ektefelle)

Herved bekreftes at grunn-
eierene med ektefeller har
underskrevet kontrakten i
vårt nærvær og at de er
over 20 år.

Herved bekreftes at festeren
har underskrevet kontrakten
i vårt nærvær og at han er
over 20 år.

1. Gunnar W. de Presno

Statsaut. eiendomsmegler

2.

1. Gunnar W. de Presno

Statsaut. eiendomsmegler

2.

Rett gjenpart bekreftes
AUST-AGDER SPAREBANK
iflg. spesialfullmakt

Nabolagsprofil

Opalveien 82 - Nabolaget Nedenes - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nedeneshallen Linje 101, N101	7 min 0.6 km
Bråstad stasjon Linje R50	12 min 8.8 km
Kristiansand Kjevik	45 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Nedenes	13 min
--------------------	--------

«Meget vakkert og grønt område, nær
sjø og strender. Fredelig og trygt
nabolag. Barnevennlig og god
kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer;
Arendal og Grimstad (ca en mil hver
vei).»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling

Altersgruppe	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Prosent	16.1 %	7.2 %	21 %	39.8 %	16 %

Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 0.9 km
Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.3 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Bunnpris Nedenes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1.1 km
Kiwi Nedenes	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

90

91

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

- 

Nedenes barne- og ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

4 min



0.3 km
- 

Grubenåsen aktivitetsområde

Fotball, sandvolleyball

6 min



0.5 km
- 

SKY Fitness Fevik

7 min

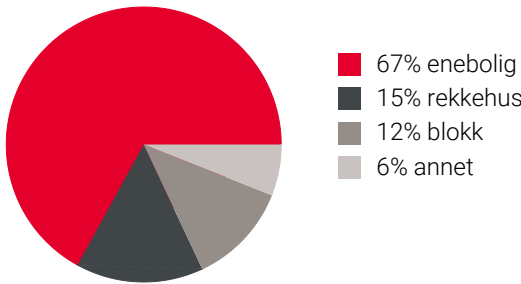

- 

Friskis & Sveltis Arendal

10 min



Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Fevik Senter

7 min

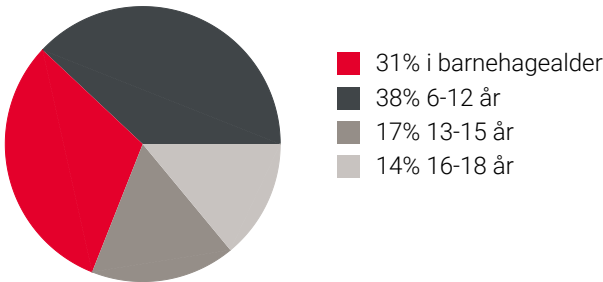

- 

Apotek 1 Nedenes

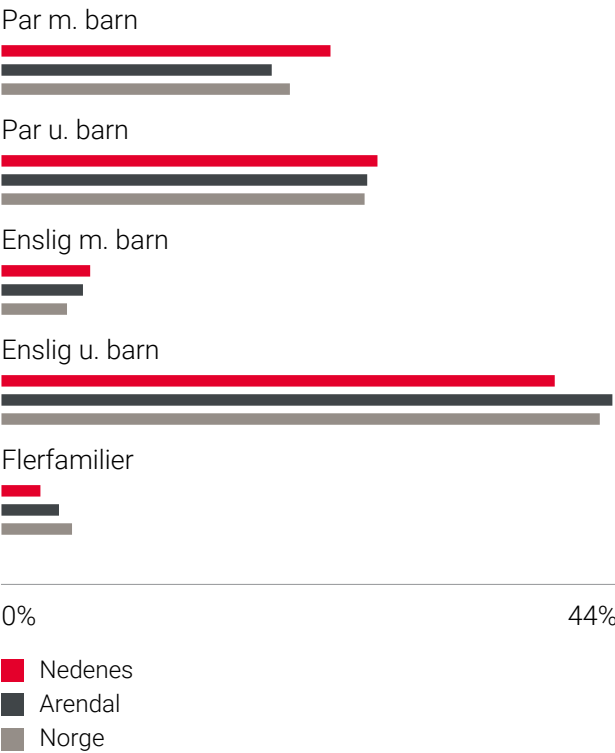
15 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)

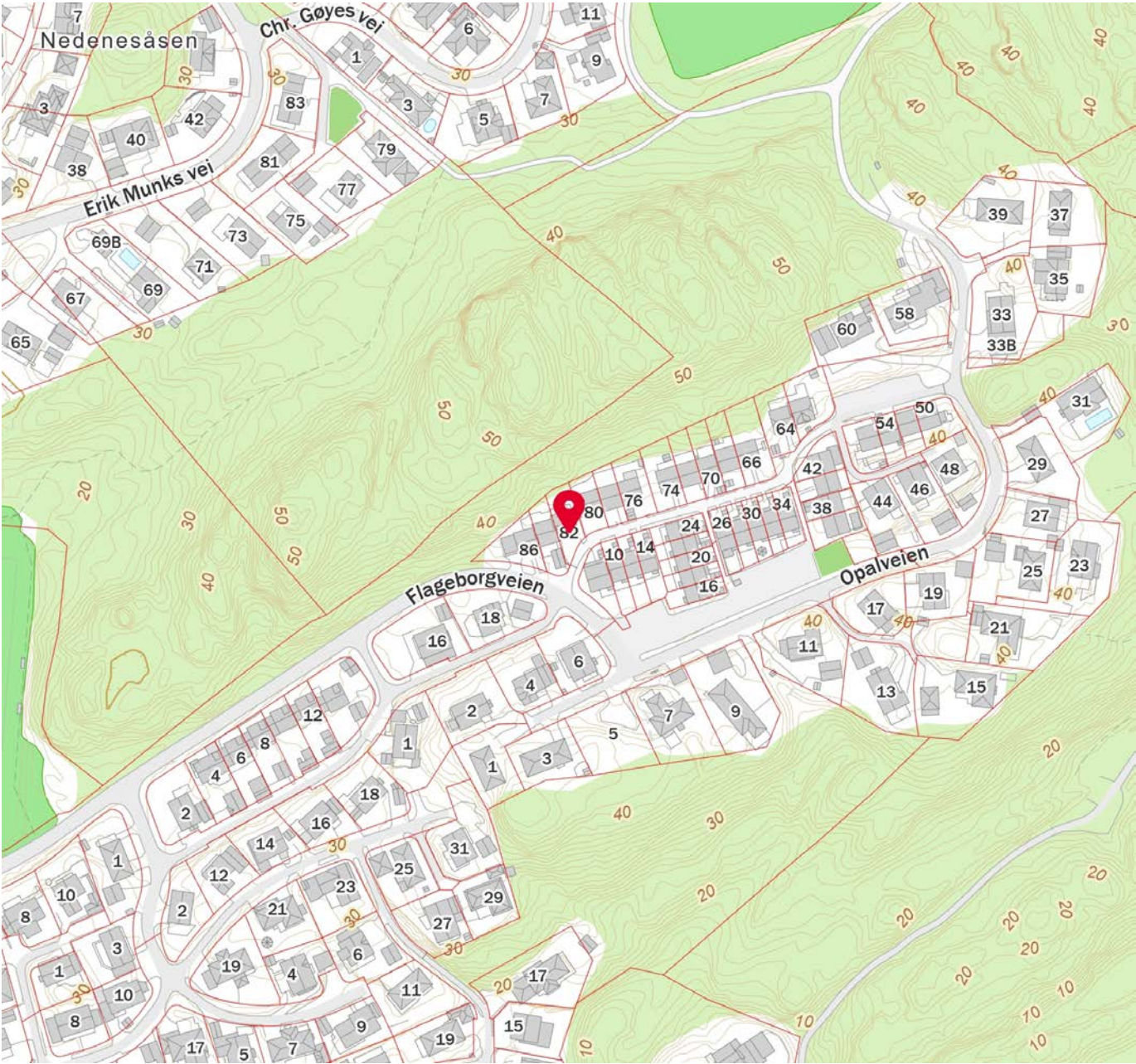
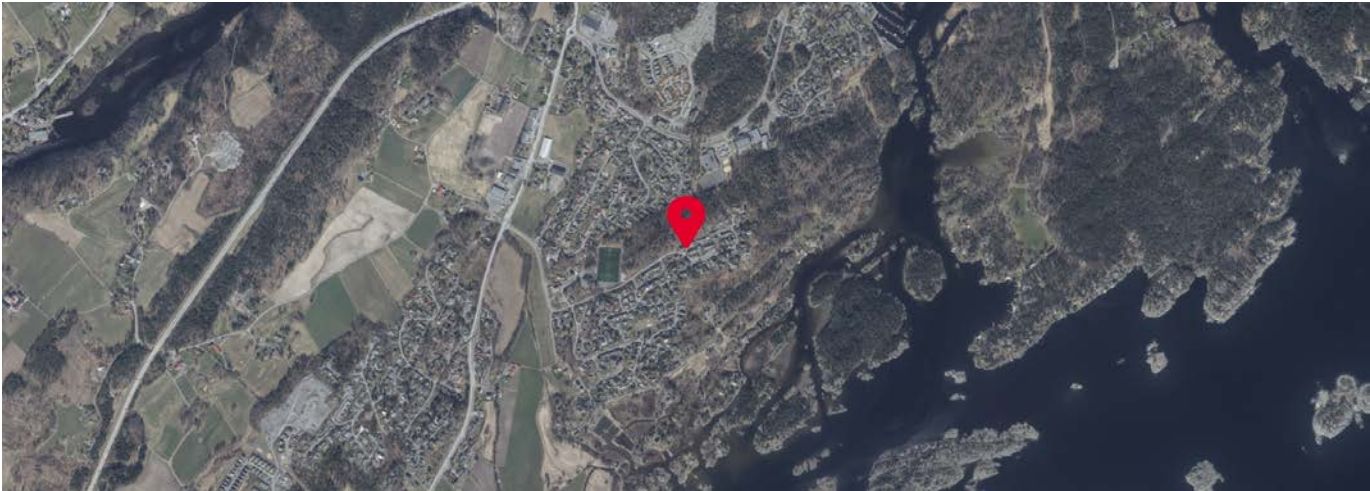


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Opalveien 82
4823 NEDENES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre