



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Skytebaneveien 14, 4841 ARENDAL

**Tiltalende enebolig med god standard. Solrik og sentrumsnær beliggenhet.**









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

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 290 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 101 390,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 391 390,-
<b>Selger:</b>	Emma Sveipe Fagan
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1898
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	116/119 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	328.6 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 507, bnr. 40
<b>Oppdragsnr.:</b>	1409240279

## Tiltalende enebolig med god standard. Solrik og sentrumsnær beliggenhet.

Boligen ble totaloppusset innvendig i perioden 2010-2015. Nytt kjøkken, 2 nye bad + vaskerom, samt oppussing av alle innvendige overflater.

Kun få minutters gangavstand til Pollen med et yrende folkeliv, og til Arendal sentrums alle fasiliteter. Skal man en tur på butikken kan man gå ned Korketrekkeren til Bunnpris i Barbu. Vis a vis eiendommen ligger det kunstgressbane og idrettshall (Granehallen). God biloppstillingsplass i gruset tun på egen tomt.



## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	14
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	49
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92

# Velkommen til Skytebaneveien 14

Eiendommen ligger høyt og fritt med gode solforhold. Sentrumsnært med gangavstand til Pollen og indre sentrum hvor man finner alle fasiliteter. Stille og rolig i gate med begrenset trafikk. Nærområdet består av eldre villabebyggelse, idrettshall, fotballbane og videregående skole. Dagligvarebutikk (Bunnpris) i Barbu ved avkjørsel til Skytebanen. Gangvei ned Korketrekkeren til Barbu.





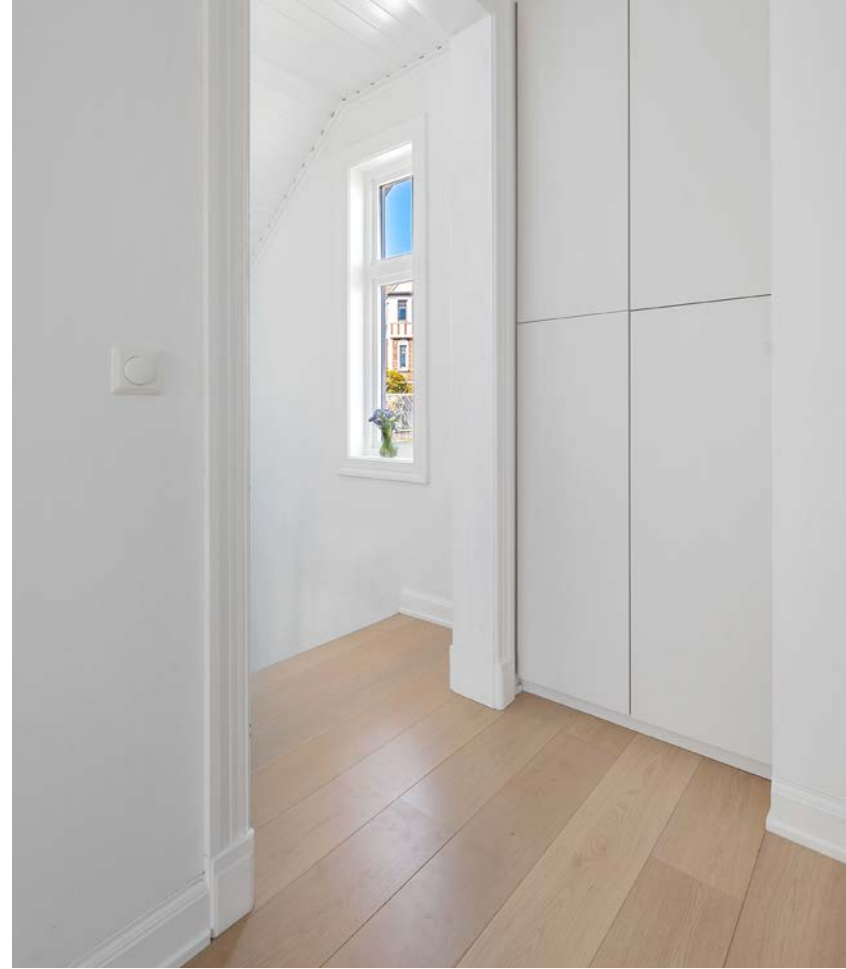


1.Etasje:  
Gang, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom.





2.Etasje:  
Gang, bad/wc, 3 soverom



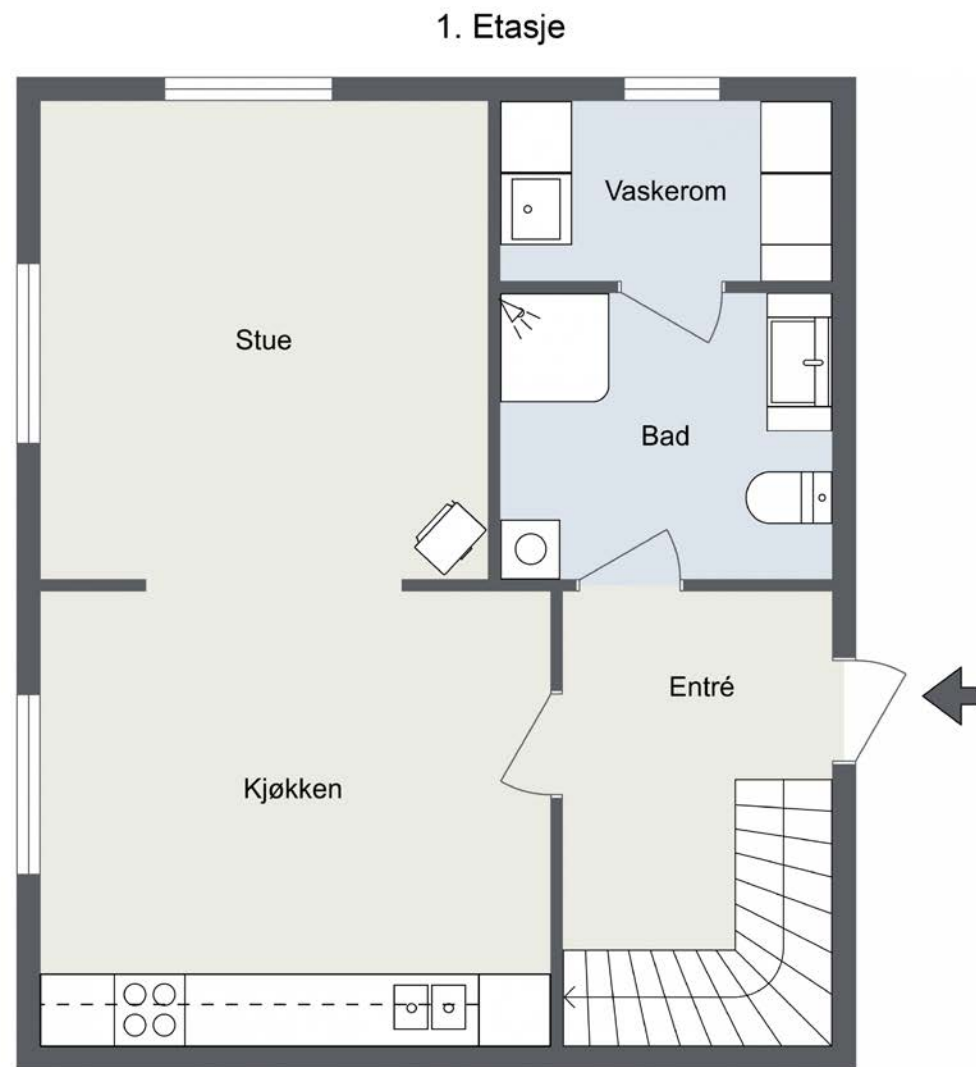






# Plantegning

1. etasje



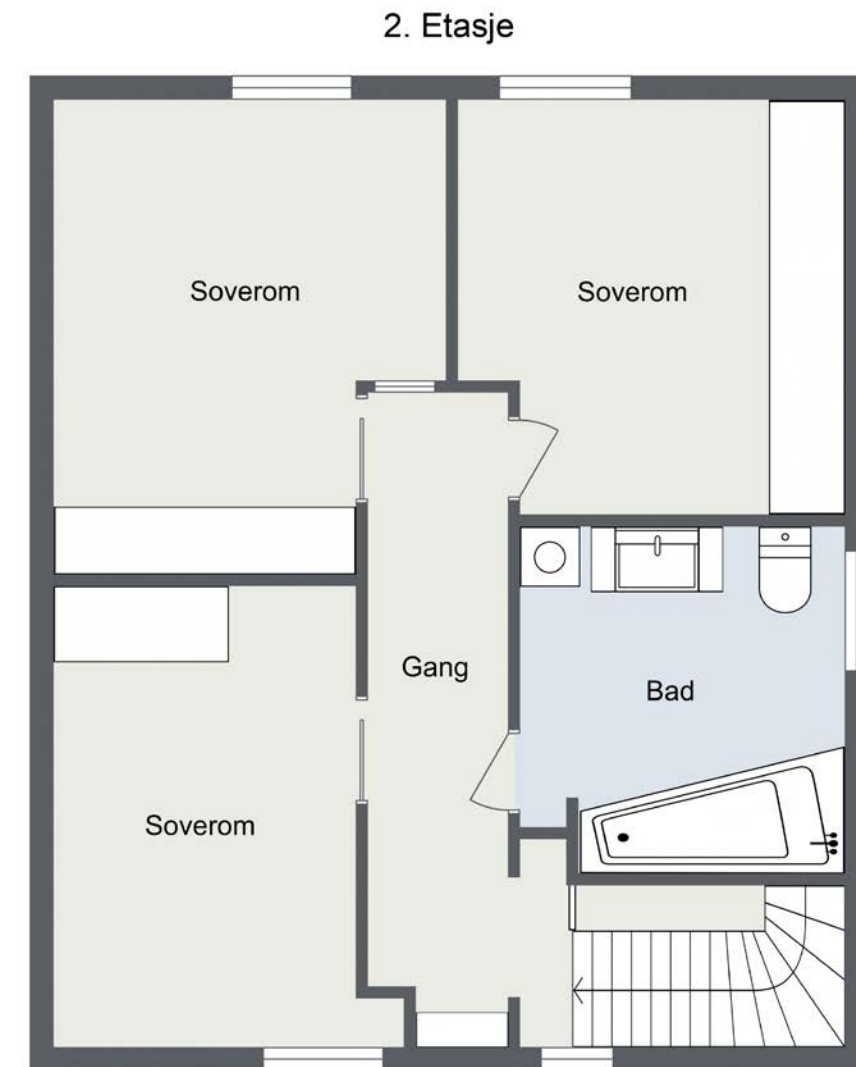
aktiv.



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: 116 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> 3 bod-/kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang, bad/wc-vaskerom, kjøkken, stue

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Gang, bad/wc, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kun deler av kjeller er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bruksareal = 119m<sup>2</sup>. / P-rom = 101m<sup>2</sup>. /S-rom = 18m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

328.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Adkomst direkte fra offentlig vei. Tregjerde med port inn til et gruset tun og inngangsparti til boligen. Det er plass til flere biler på egen tomt. Stor koselig treplattung med gode solforhold, sol fra tidlig morgen til ca. kl. 19:30 sommerstid. Innegjerdet plenareal. Fra eiendommen er det gløtt med utsikt mot Tromøysund.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med gode solforhold. Sentrumsnært med gangavstand til Pollen og indre sentrum hvor man finner alle fasiliteter. Stille og rolig i gate med begrenset trafikk. Nærområdet består av eldre villabebyggelse, idrettshall, fotballbane og videregående skole. Dagligvarebutikk (Bunnpris) i Barbu ved avkjørsel til Skytebanen. Gangvei ned Korketrekkeren til Barbu.

### Adkomst

Fra Arendal sentrum kjør til Barbu, hold til høyre i rundkjøringen, mot Kunnskapshavna, ta til høyre ved innkjørsel til parkeringshus inn på Skytebaneveien. Kjør opp bakken og hold til høyre ved fotballbanen, mot Barbu vgs. Eiendommen ligger på høyre side av veien.

### Bebyggelsen

Spredt villabebyggelse, idrettshall, fotballbane og videregående skole.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

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

Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn 0.9 km

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn 1.5 km

Skoler:

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

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser 1.2 km

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser 1.8 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser 2.1 km

Arendal vgs - Mølleheia 3 min gangvei

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 0.9 km

Fritid:

Skytebanen - kunstgressbane, Fotball - Rett ved.

Granehallen Aktivitetshall - Rett ved

Arendal Sport og Fitnessenter

Aktiv Trening Arendal

### Skolekrets

Stinta skole

### Offentlig kommunikasjon

Buss fra Barbu eller fra sentrum.

Tog fra Arendal stasjon

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Innhold

1.Etasje: Gang, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom.

Utvendig bod

2.Etasje: Gang, bad/wc, 3 soverom

Kjeller: 3 kjellerrom, innvendig adkomst via luke i gulv.

### Standard

Tiltalende innredet enebolig som innvendig ble renoverert i perioden 2010-2015, med gjennomgående god standard.

Dels åpen stue og kjøkkenløsning med god takhøyde og stuen har lyse tregulv, malte veggflater og pusset og malte tak. Peisovn er montert i stuen.

Kjøkken med god spiseplass og romslig kjøkkeninnredning i hvit, matt utførelse fra HTH. Her er integrerte hvitevarer med komfyr, dampovn, induksjonstopp, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin alt fra kvalitetsleverandører. Speilplate over benk og integrert venskap, alt fra 2010.

Her er massive tregulv og malte veggflater, samt pusset og malte tak.

Bad på hovedplan med fliser til tak, pusset og malte tak med downlights. Her er baderomsinnredning i hvit matt utførelse, vegghengt toalett og dusjhjørne. Tilliggende vaskerom med fliser på gulv, malte veggflater og pusset og malte tak med downlights. Bad og vaskerom er fra 2010.

Bad i boligens 2. etasje (2015) med fliser på gulv og vegg, malt tak. Badekar med dusj, toalett og hvit baderomsinnredning med overskap, speil og belysning.

Vindfang med åpen trappeløsning til 2. etasje og støpt gulv med varme og luke til kjeller. Malt panel på vegg og i tak.

3 soverom i 2. etasje med en-stavs parkettgulv, malte veggflater og pusset og malte tak med spotlights. Faste skap og garderober på 2 soverom.



Lys og tiltalende bolig med gjennomgående bruk av nøytrale farger og faste innredninger med god standard.

Selgers beskrivelse av eiendommen:

"Jeg kjøpte huset i Skytebanen i 2017. Jeg var egentlig på utkikk etter en leilighet og dro på visning mest for moro skyld. Da jeg kom inn i huset skjønte jeg raskt at det var her jeg skulle bo. Takhøyden, lyset, nærheten til sentrum uten å være for nærme byen og den perfekte størrelsen på hagen var noe av det jeg falt pladask for. Jeg selger fordi jeg har flyttet fra Arendal, men om jeg skulle fortsatt å bo i Arendal ville jeg ikke bodd noe annet sted enn nettopp her. Det at huset ligger sentralt nok til at man på vinteren kan la bilen stå og ta beina fatt for å komme seg dit man trenger har vært helt supert. Sommerdager har vært tilbragt i solsteken på plattingen med badepauser i Barbu park for så å stille i stand langbord og grilling med venner på kveldene. Det er mange gode minner i dette huset og jeg håper de som kjøper det vil kunne skape like gode minner som jeg har!  
Hvis jeg skal oppsummere huset med tre ord vil jeg si lyst, innbydende og perfekt plassering!"

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. Anbefalt tiltak: Her må etableres fall ut i fra mur.

Drenering: Drenering og fuktsikring - Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte

sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Her er kun støpt renne side vest for å lede vann ut til siden av mur. Anbefalt tiltak: Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller og krypkjeller.

Yttervegg: Kledning - Kledning er av type stående, er sløffet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning ser ut til å være i fra 80 tallet. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene. Anbefalt tiltak: Det er nå behov for en del vedlikehold på deler av kledning.

Vinduer og ytterdører: Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 85. Et vindu av eldre dato i kjeller med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu på bad i 1. etasje trenger noen utbedringer og bytte av glass.

Takkonstruksjon: Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besikket i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Krypkjeller: Innvendig inspeksjon er mulig - Krypkjeller i del vest av boligen. Noe fukt i grunnen og rommet er mangelfullt utluftet. Fukt er relatert til utvendig drenering. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt.

Bad: Samlet vurdering - Bad 1.Etasje: Her må en være obs på kommentarer til gulv og at det ikke er noen dokumentasjon på eventuell membran.

Bad 2.Etasje: Her må en være obs på kommentarer til gulv som har lite fall til sluk. Ingen dokumentasjon på eventuelt membran. Etasjeskiller og gulv på grunn: Etasjeskiller - Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte. Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 12mm. Høydeavvik i stue 1. etasje er 17mm. Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm. Høydeavvik i soverom nord-øst 2. etasje er 12mm. Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegg og liten høyde i midten av løpet. Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

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

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging - Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting. Gamle fuktmerker med pipe. Radon: Radonmåling er ikke utført. Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført. Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført. Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran) - Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet. Deler av VVS er med rør i rør system. Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør er i plast, soil. Halve levetiden på rør er nå passert. Elektrisk anlegg: Helhetsvurdering av det elektriske anlegget - Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen

TG IU: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) - Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-øst.

Takstmanns kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand:

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen ble på midten av 80 tallet renoverert utvendig. Innvendig er enkelte rom oppgradert den senere tid. Videre utvendig er det dreneringen, enkelte vinduer og deler av kledningen som først står for tur. Innvendig må øverloft og kjeller utluftes bedre. Må også være obs på kommentarer til våtrommene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

#### **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**

Boligen ble påkostet og renoverert før nåværende eiere kjøpte boligen i 2017.



#### TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiberkabel fra Telenor

#### Parkering

Biloppstillingsplass for flere biler i gruset tun på egen tomt.

#### Forsikringsselskap

KLP-forsikring

#### Polisenummer

60202400

#### Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

#### Diverse

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

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

## Energi

#### Oppvarming

Strøm: Varmekabler og panelovner.  
Ved: Peisovn i stue.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

#### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

#### Kommunale avgifter

Kr 17 110

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Vann/avløp/feiing kr. 12 292,- / Renovasjon kr. 4 818,-

#### Eiendomsskatt

Kr 4 288

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Formuesverdi primær

Kr 687 982

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 614 332

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 40 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:

4203/507/40:

09.03.1968 - Dokumentnr: 946 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:39

03.02.1898 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 1587880 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:40

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver. Eiendommen er Sefrak registrert, se vedlegg.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det finnes ikke ferdigmelding på v/a i kommunens arkiver.

Kommunen har varslet om at de skal starte arbeid på rør som ligger i Korketrekkeren, sannsynligvis i slutten av mai. De har tidligere varslet om at dersom rør som går til privatbolig er av eldre dato, så må disse skiftes på eiers bekostning. De kan ikke si noe om de tror man vil måtte gjøre dette eller ikke, før de har startet graving og utskifting av rør.

#### Regulerings og arealplaner

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan:  
Planperiode 2023– 2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.  
Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.  
Bevaringsverdig bebyggelse. Sefrak-registrert.



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 i vedlagte Arealplanstatus. Kommunedelplan: Barbu - kommunedelplan - Arendal kommune. Reguleringsplan: Uregulert 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.

#### Verneklasse/SEFRAK

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

#### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:



15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,00))

101 390,- (Omkostninger totalt)

3 391 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 390

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 549,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, grunnboksinfo/off.opplysninger /e-signering, utleggsgebyr og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr

15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Bjørn Gundersen  
Eiendomsmegler  
[bjorn.gundersen@aktiv.no](mailto:bjorn.gundersen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 276

#### **Ansvarlig megler**

Bjørn Gundersen  
Eiendomsmegler  
[bjorn.gundersen@aktiv.no](mailto:bjorn.gundersen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 276

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

#### **Salgsoppgavedato**

15.05.2024



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 40



### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 072543

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024



### Erik Sørensen AS

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



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

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

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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





## Tilstandsgrader

TG 0

**Ingen avvik**

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

TG 1

**Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2

**Vesentlige avvik**

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

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

TG 3

**Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU

**Ikke undersøkt**

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

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



## Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

## Bygningsansvarlig

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

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

## Godkjenningssmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

## Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

## Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.





## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
0 stk

TG 1  
14 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2  
17 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

#### Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

#### Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper

#### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

#### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

#### Radon

Radon

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

#### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

#### Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3  
0 stk

TG IU  
1 stk

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik og sentral tomt. Boligen ble på midten av 80 tallet renoveret utvendig. Innvendig er enkelte rom oppgradert den senere tid. Videre utvendig er det dreneringen, enkelte vinduer og deler av kledningen som først står for tur. Innvendig må øverloft og kjeller utluftes bedre. Må også være obs på kommentarer til våtrommene. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Eier      Rekvirert dato: 10.05.2024

### Besiktigelse

Til stede: Emma Sveipe Fagan      Besiktigelsesdato: 10.05.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	507	40

Adresse: Skytebaneveien 14, 4841 Arendal      Kommune: Arendal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Emma Sveipe Fagan

## 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
Egenerklæring.	03.05.2024

## Tomteopplysninger

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 328,6  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

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

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1898	2020	Bu.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023  
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	15			
1. etasje	51	3		30
2. etasje	50			
Sum:	116	3	0	30
Sum BRA:	119			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	3 bodrom.			
1. etasje	Gang, bad/vaskerom kjøkken, stue.	Utvendig bod.		Terrasse.
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom.			



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### Kommentar til arealopplysninger

Kun deler av kjeller er tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

Bruksareal = 119m2.  
P-rom = 101m2.  
S-rom = 18m2.

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

##### Anbefalt tiltak:

Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder 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 gråstein/betong. Deler av mur står ann rett på fjell.

Har vanlig elde mht. alder.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Her er kun støpt renne side vest for å lede vann ut til siden av mur.

##### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller og krypkjeller.



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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 2

##### Konstruksjon

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

##### Kledning

Kledning er av type stående, er sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning ser ut til å være i fra 80 tallet. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.

##### Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for en del vedlikehold på deler av kledning.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 85. Et vindu av eldre dato i kjeller med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Vindu på bad i 1. etasje trenger noen utbedringer og bytte av glass.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-øst.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Takkonstruksjon

Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav. Ingen isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 80 tallet. Tekking har vanlig elde mht. alder. Halve levetiden på tekkingen er nå passert.

TG 1

##### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. 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

Kun grovkjeller med gulv i betong.

##### Overflater - Vegger

Vegger i mur.

##### Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 2

##### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Fukt er relatert til utvendig drenering.





## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Innvendig inspeksjon er mulig**

Krypkjeller i del vest av boligen. Noe fukt i grunnen og rommet er mangelfullt utluftet. Fukt er relatert til utvendig drenering. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Bad/vaskerom renoverert ca. 2013.

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Gulv er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved dører.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med fliser og noe plater, har stedvis litt ujevn flate.

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ingen dokumentasjon på membran fremlagt.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

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

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne, kum og avløp til vaskemaskin.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utført i fra vaskeromsdelen bak dusjen.

TG 2

**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv og at det ikke er noen dokumentasjon på eventuell membran.



## Bilder



## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Bad renoverert ca. 2015.

## Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulv i fra dør til kant av kar er 7mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisert.

**Overflater - Vegger**

Vegger er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

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

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ingen dokumentasjon på membran fremlagt.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

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

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utført i fra gangen.

TG 2

**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulv som har lite fall til sluk. Ingen dokumentasjon på eventuelt membran.



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 40

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Bilder



### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

##### Innredning

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

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 40

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2024

Utskrift: 14.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 17mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 15mm.

Høydeavvik i soverom nord-øst 2. etasje er 12mm.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Håndløpere mangler på vegg og liten høyde i midten av løpet.

##### Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

##### Ildsteder

Peisovn i stue.

TG 2

##### Skorsteiner inne i huset

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

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufing. Gamle fuktmerker med pipe.



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

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

##### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

##### Skredfare

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

##### Flomfare

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

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet. Deler av VVS er med rør i rør system.

TG 2

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

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

TG 1

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder å nyere dato montert i kjeller.

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



TG 1

### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerom på vegg vest.  
Hovedsikring 56 ampere, 15 kurser.

Strømmen var avstengt ved befaringen.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt 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)?	2014	Bad 2. etasje.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



### 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?	Ja	
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 sjekk av fagkyndige.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

### Bilder



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
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	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Enebolig

Utvendig bu side nord er ikke søkt godkjent.



## Skytebaneveien 14

4841 Arendal  
Gnr.: 507 Bnr.: 40

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



## Signatur

### Signatur

Rykene - 14.05.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240279	
Selger 1 navn	
Emma Sveipe Fagan	
Gateadresse	
Skytebaneveien 14	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4841
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalenr.	60202400

### 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

Initialer selger: ESF

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

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Fagan	661a7efbba9dd92c2daef40 3529d87e6f15c488b	03.05.2024 08:03:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240279

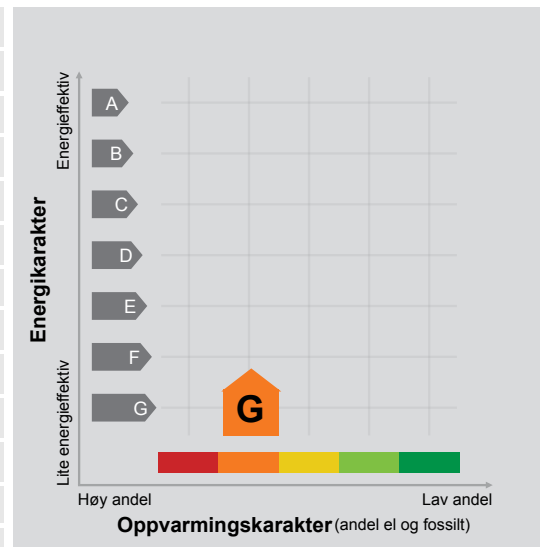
Document reference: 1409240279

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

# ENERGIATTEST



Adresse	SkYTEbaneveien 14
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166994764
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f5a1986b-7705-44f6-b32d-28ffd606860c
Dato	09.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	102
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skytebaneveien 14  
Postnummer: 4841  
Sted: ARENDAL  
Kommune: Arendal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.05.2024 15:34:03  
Energimerkenummer: f5a1986b-7705-44f6-b32d-28ffd606860c

Kommunennummer: 4203  
Gårdsnummer: 507  
Bruksnummer: 40  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 166994764

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 microølgeovn 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 varmelementer 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



#### Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

##### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

#### MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

##### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	40	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Skytebaneveien 14, 4841 Arendal					Dato:	02.05.2024 UKN
Beregnet areal:	328,6 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1906						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA			

##### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

##### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

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

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

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

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

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

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

#### Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 16 579,60




Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 288,00

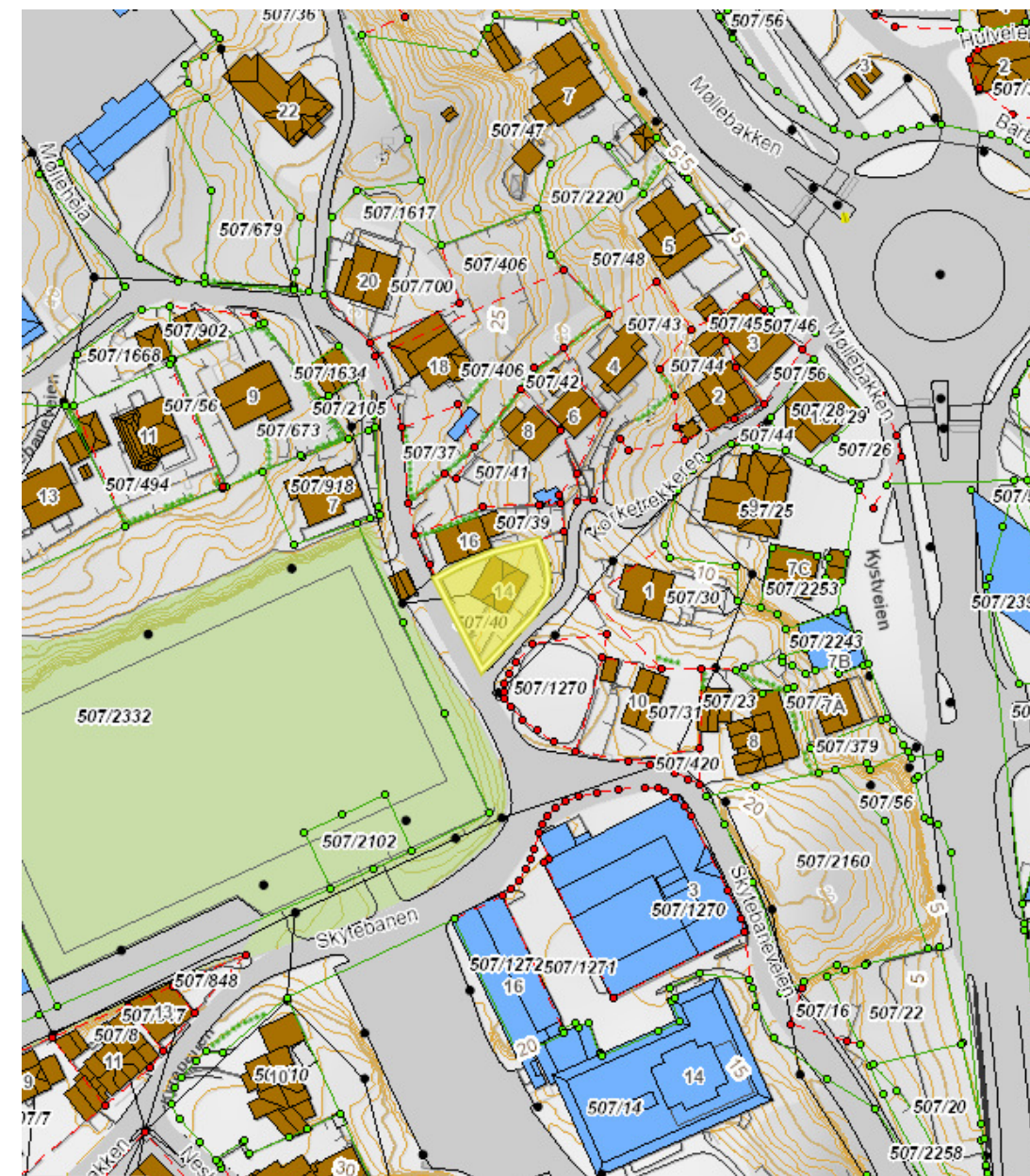
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

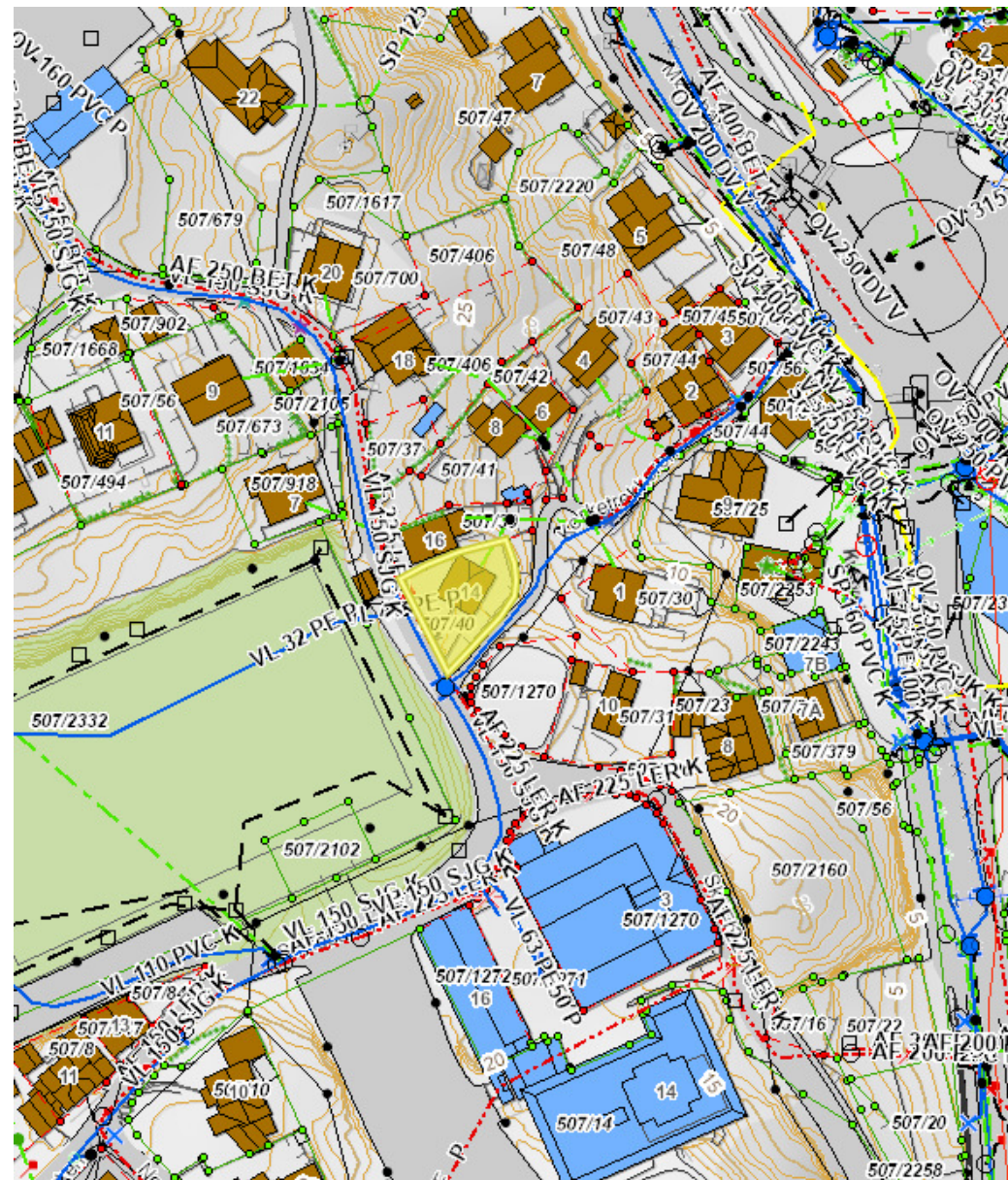
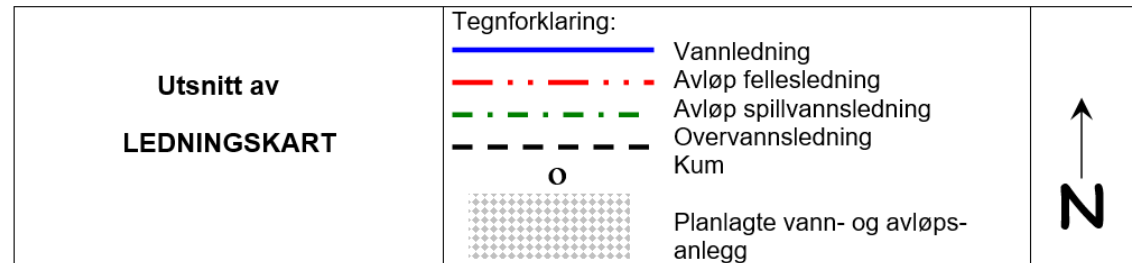
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av <b>SITUASJONSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Sikre eiendomsgrenser	
		Usikre eiendomsgrenser	

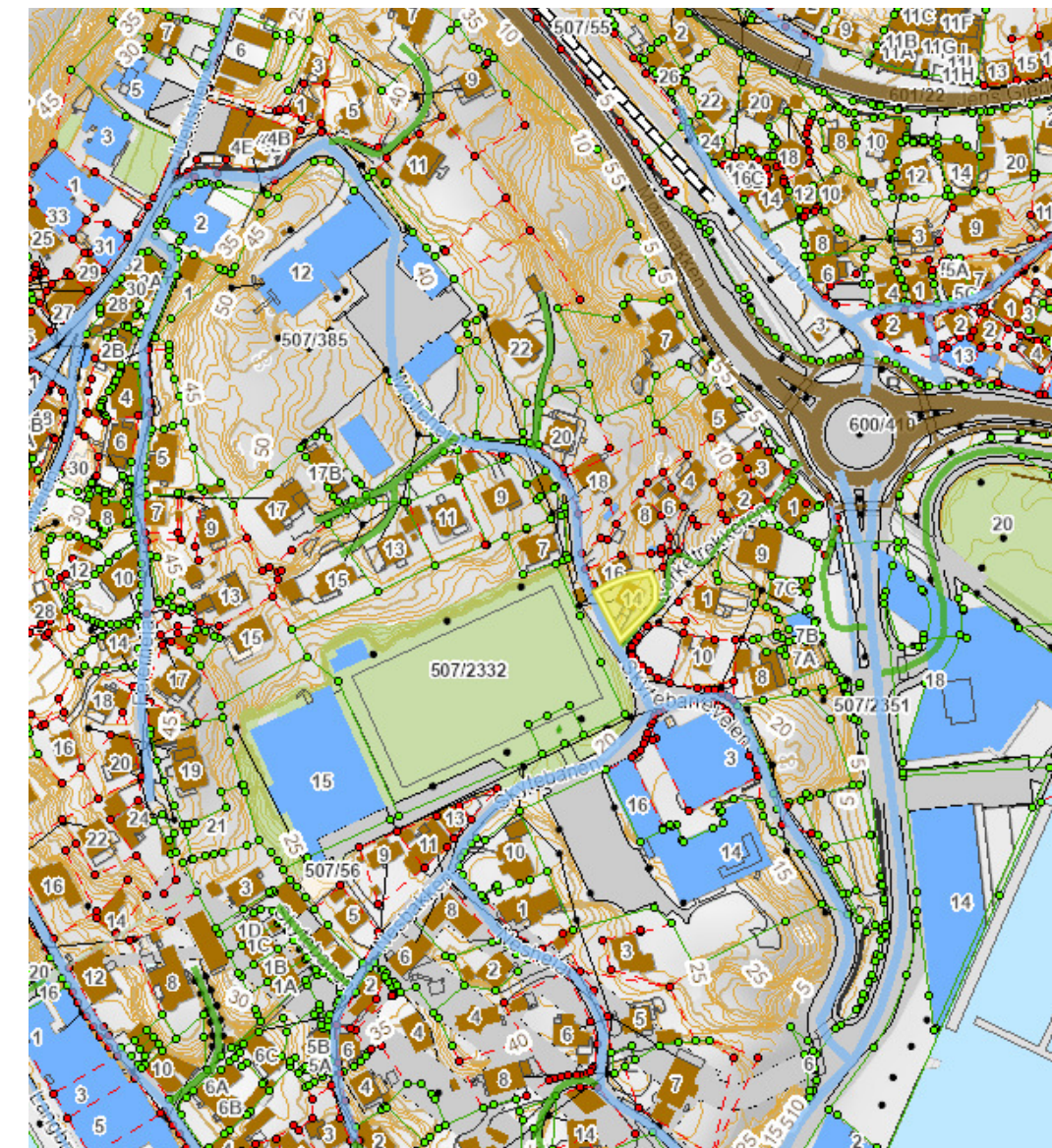
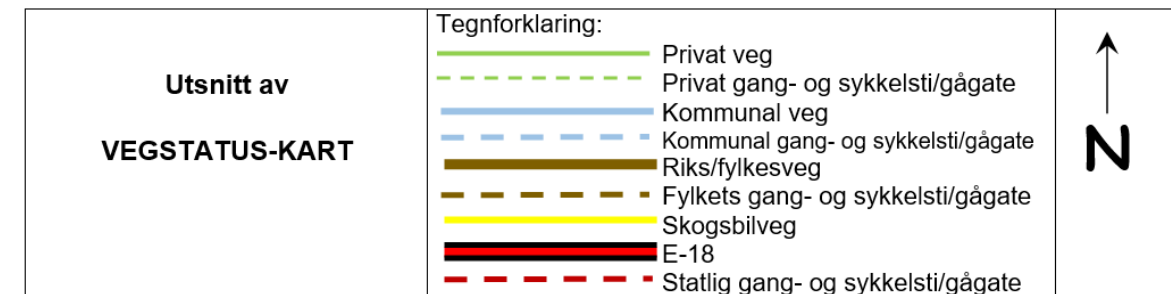


Kartet er ikke målestokkholdig





Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig





## Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 28.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skytebaneveien 14, 4841 ARENDAL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
<b>Sum</b>	<b>4 589,76 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>2 408,93 kr</b>

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

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

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	40	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Skytebaneveien 14					Dato:	29.04.2024 lgu

### Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Sefrak-registrert.

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

**Kommunedelplan:** [Barbu - kommunedelplan - Arendal kommune](#)

### Reguleringsplan: Uregulert

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

#### Merknader:

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

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

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



Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

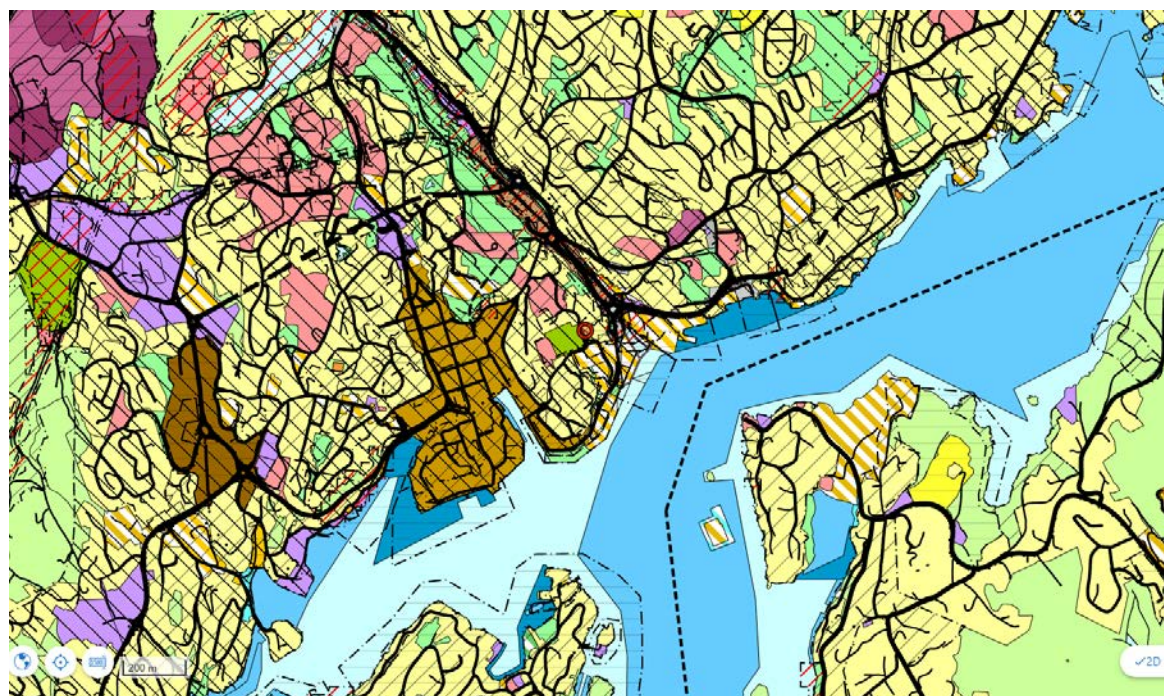


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

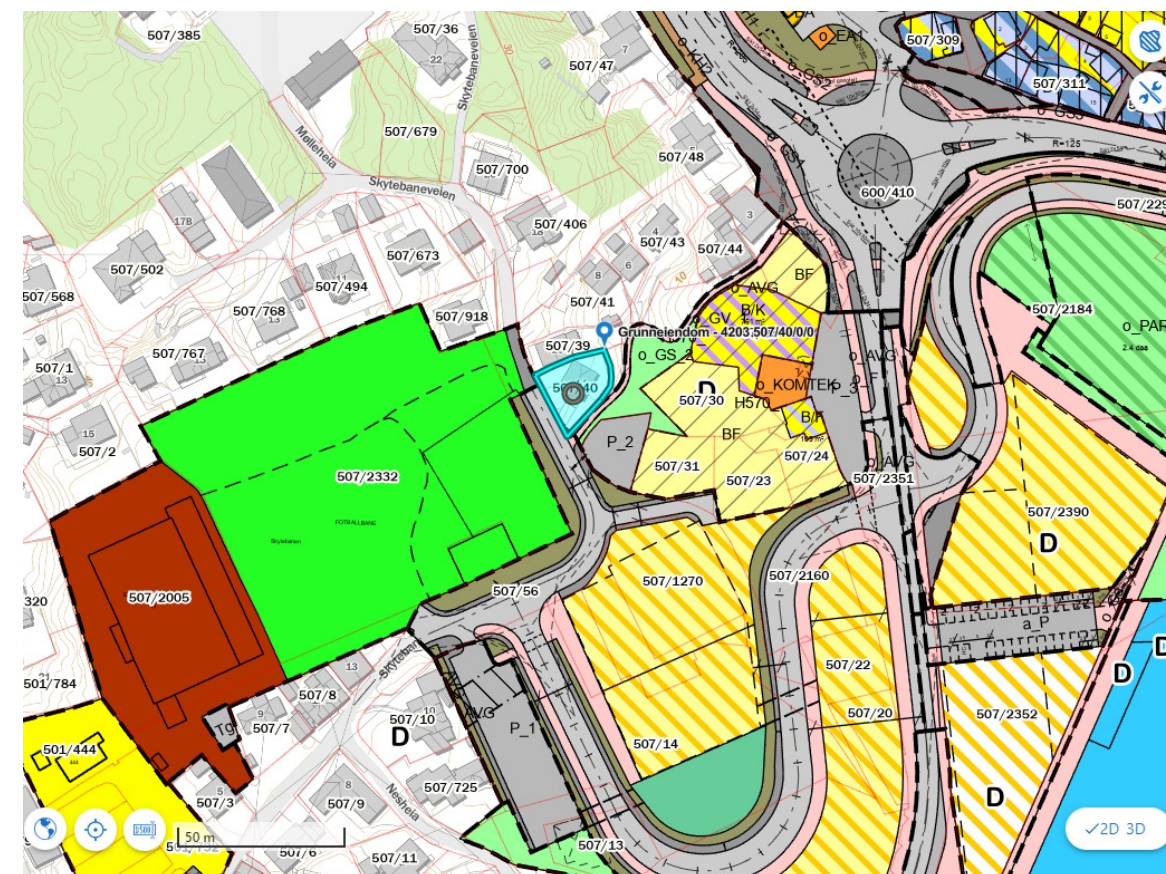


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Ordre: 63134

Eiendom: 4203-507/40  
 Skytebaneveien 14  
 4841 Arendal

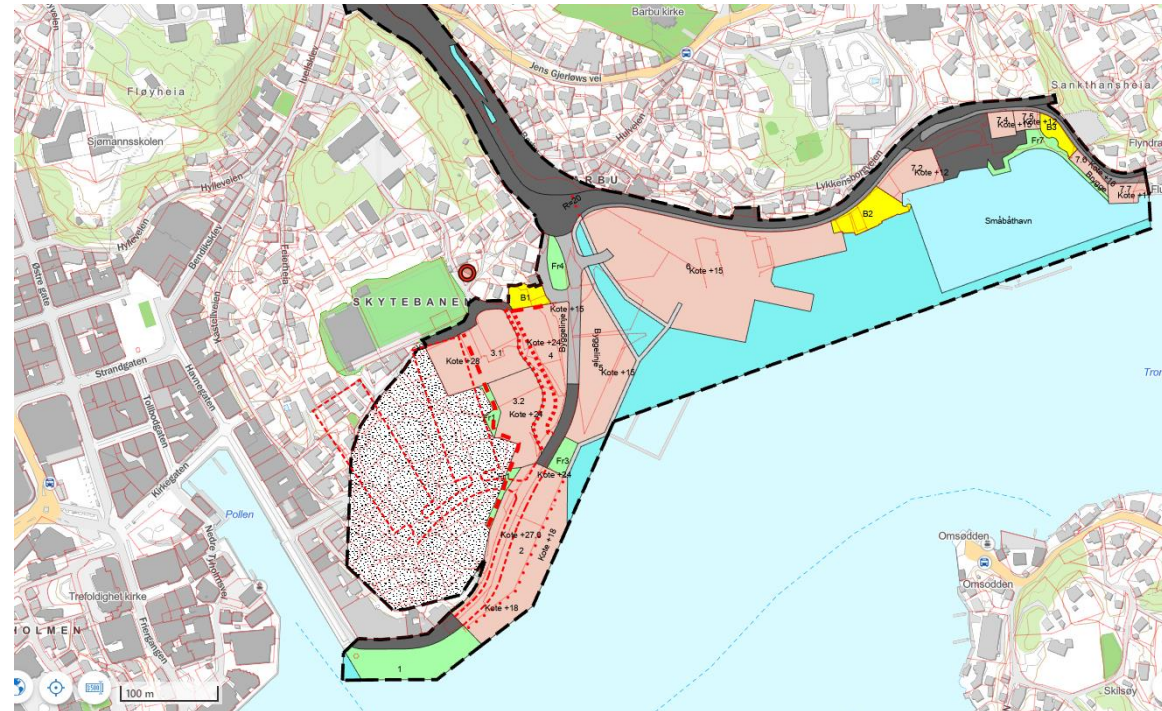
K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDALE KOMMUNE, 02.05.2024 14:27:

**Levert til kunde**

Ferdigattest finnes ikke i våre arkiv. Sefrak reg, lagt ved sammen med tegninger.

<p><b>Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN</b></p> <p><i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i></p>	
---	---

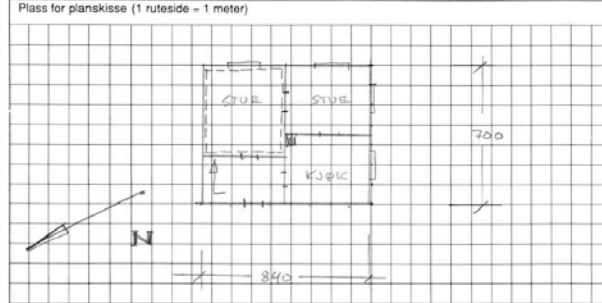


**Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
 Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.



OBJEKT	BOLIG, SKYTEBANEVEIEN 14, ÅRENDAL		
EIER (navn, postadresse)	KARI HENRIKSEN, SKYTEBANEVEIEN 14, 4800 ÅRENDAL		
BRUKER (navn, postadresse)			
1 OBJEKTNUMMER	Kommunennummer 0906	Registreringskretsnummer 5202	Hus løpenummer 042
2 FOTONUMMER	Filmnr. 018	Bildevnr. 19	h. 24
3 KARTBLADNR.	Karttype 1	Kartblad ER-011-1-21	
5 KOMMUNE	Kommunenavn ÅRENDAL	Topografisk betegnelse navn / nr. EARGU 188	
6 TOPOGR BETEGN			
7 MATRIKSEL	G.nr. 507	B.nr. 40	Feste- Underfeste- G.nr. B.nr. Feste- Underfeste-
9 EIENDOMMENS	Dialektform	Offisiell form	
10 NAVN			
11 VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn SKYTEBANEVEIEN	Nr. 14	Bokstav
48 LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	BOLIG (HUS)		Merknad
12 OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad	
13 NAV FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad	
14 OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. 2. Næringsdriv. 3. Tjenestemenn	Merknad	
15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig frittst. s.bygd. 2. Del av anlegg (gruppe) frittst. s.bygd.	Merknad	
16 FYSISK MILJØ SAMMENHENG	1. Større tettsted (by) 2. Mindre tettsted 3. Gårdsbruk (innmark) 4. Seter 5. Annet gravgrenndt strøk 6. Ubygget strøk	Merknad	

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



50 REFERANSE

17 KONST AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur 2. Pliser, lafstein e.l.	Merknad	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/>
18 UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplytt 2. Ganghøyde 3. Kryperom 4. Åpen	Merknad	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA <input type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/>
19 KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre 2. Mur 3. Støpt 4. Metall 5. Blandings- 6. Annet	Merknad	39 FORSIKRINGSSELSKAP	UNI STORFBRAND
20 FASADEKLEDDING	1. Ingen 2. Jord, torv 3. Tre 4. Stein 5. Sement- 6. Plater 7. Papp, plast 9. Annet	Merknad	40 INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
21 TAKFORM	1. Saltak 2. Valm m.m. 3. Pult, flatt 4. Hvelv, kup. 9. Annet	Merknad	41 BYGGHERRE UNDER OVERVÅRING 1911 (1912)? VAR DET UPHAVER CORNELIUSSEN SOM BIDE HUSET	
22 TAKTEKINGS-MATERIALE	1. Nover, torv 2. Tre 3. Naturstein 4. Tegstein 5. Sementstein 6. Plater 7. Papp, plast 9. Annet	Merknad	42 BYGGMESTER / ARKITEKT	
23 ETASJETALL	1. et. 2. et. 3. et. 4. et. 5. et.	Merknad	43 ANDRE OPPLYSNINGER	UNDER NOUVESTRE DELEN ER GRUNN- MUREN MYE TYKKERE ENN RESTEN. I FØLGE MÅLBREV SLOD DET SE LITE HUS PÅ TOMTEN I 1906 ALSD FØRER OVERVÅRING 1911 (1912). ET ELDERE SKJOTTEBREV FRA 1833 VISER TIL ÅPENSLENE 1800 - 1802 - 1817 OG 1821 (TILSATT UDELIG) OG 1821 (H. TRIST BARNET). RESTURERT 1989. NYTT TAK, PANEL ETC.
24 HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde 840 cm Brekke 700 cm Skorsteiner 1 stk	Merknad	44	
28 TIDFESTING / BYGGÅR	Tidskode 1 2 3 Merknad	Se 43	29	
29 TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1 2 3 Merknad	STOR HOVED OMBYGGING AV HELE HUSET I 1911 BLER MERKNAD FØLT. I FØLGE BREV KARI HENRIKSEN ER DEN NOUVESTRE STUN ELDT, OG ER TILBRET. SE 43	30	
30 FLYTTING	Tidskode 1 2 3 Merknad		31	
31 REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode Merknad		32	
32 VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	1. God stand 2. Beg. forfall 3. Langt kommet forfall 4. Ruin	Merknad	33	
33 VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4		34	
34 EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet 2. Bevaring annet sted på samme eiendom 3. Flytting / salg til annen eiendom 4. Fortall / riving for godt		35	
35 FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring 2. Km1 \$4 3. Km1 \$5 4. Km1 \$6 5. Km1 \$15 6. Km1 \$21 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale			

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:  - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker  - fylles ut med kodesiffer  - fylles ut med kryss

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:  
 ÅRENDAL 18/8-92 P. B. Børseth  
 REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:  
 Årendal 12-1994 H. Møyløng

042

Ordre: 63134

Eiendom: 4203-507/40  
Skytebaneveien 14  
4841 Arendal

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL\_KOMMUNE, 02.05.2024 14:26:

**Levert til kunde**

Ferdigmelding va finnes ikke i våre arkiv.



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet**



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 507  
Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.05.2024 kl. 14:16  
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: PÅ SKYDEBANEN  
 Etableringsdato: 03.02.1898  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrønner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 507 / 40

Areal  
 328,6 m<sup>2</sup>

Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold  
 Rolle Status Føds.d./org.nr

Bruksenhet Adresse  
 FAGAN EMMA SVEIPE Stockfleths gate 49B  
 0461 OSLO Andel  
 1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480158	486697		328,6 m <sup>2</sup>	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

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

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

**Tinglysing**  
**Status**  
**Endret dato**  
**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020  
 Omnummerering Omnummerert til: 4203 - 507/40  
 Omnummerert fra: 0906 - 507/40

Omnummerering v/kommuneendring 07.01.1992 Omnummerert til: 0906 - 507/40 smatmynd  
 Omnummerering Omnummerert fra: 0903 - 7/40

Var 903 - 7/40/0/0

02.05.2024 14:16

Side 2 av 7

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

Forretningsdokumentdato  
 Kommunal saksreferanse  
 Nettdresse (URL)  
 Annen referanse

**Tinglysing**  
**Status**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 03.02.1898

Kart- og delingsforretning

Rolle Matrikkelenhet Arealendring  
 Avgiver 0903 - 7/56 -315,3  
 Mottaker 0903 - 7/40 315,3

**Adresser**

**Adressestype**  
**Adressenavn**  
**Adressetilleggsnavn**

**Adressekode**  
**Kildekode**  
**Koord.syst.**  
**Nord**

**Øst**

**Kretser**

**Atkomstpunkt**

Skytebaneveien 55178 14  
 EUREF89 UTM Sone 32 6480164 486702  
 Tettsted: 3511 Arendal

Grunnkrets: 5202 Skytebanen  
 Stemmekrets: 10 Sentrum  
 Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet  
 Postnr.område: 4841 ARENDAL

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 166 994 764

**Løpnr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6480164 Øst: 486702

Bygningsendringstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 108 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 108 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk: 01.01.1906

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

**Etasjer**

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2  
 H02 0 41 0 41 0 0 0 0  
 H01 1 52 0 52 0 0 0 0  
 K01 0 15 0 15 0 0 0 0

**Bruksenheter**

Adresse

55178 Skytebaneveien 14

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bruksareal

108

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

507/40

02.05.2024 14:16

Side 3 av 7

**SEFRAK-minne**

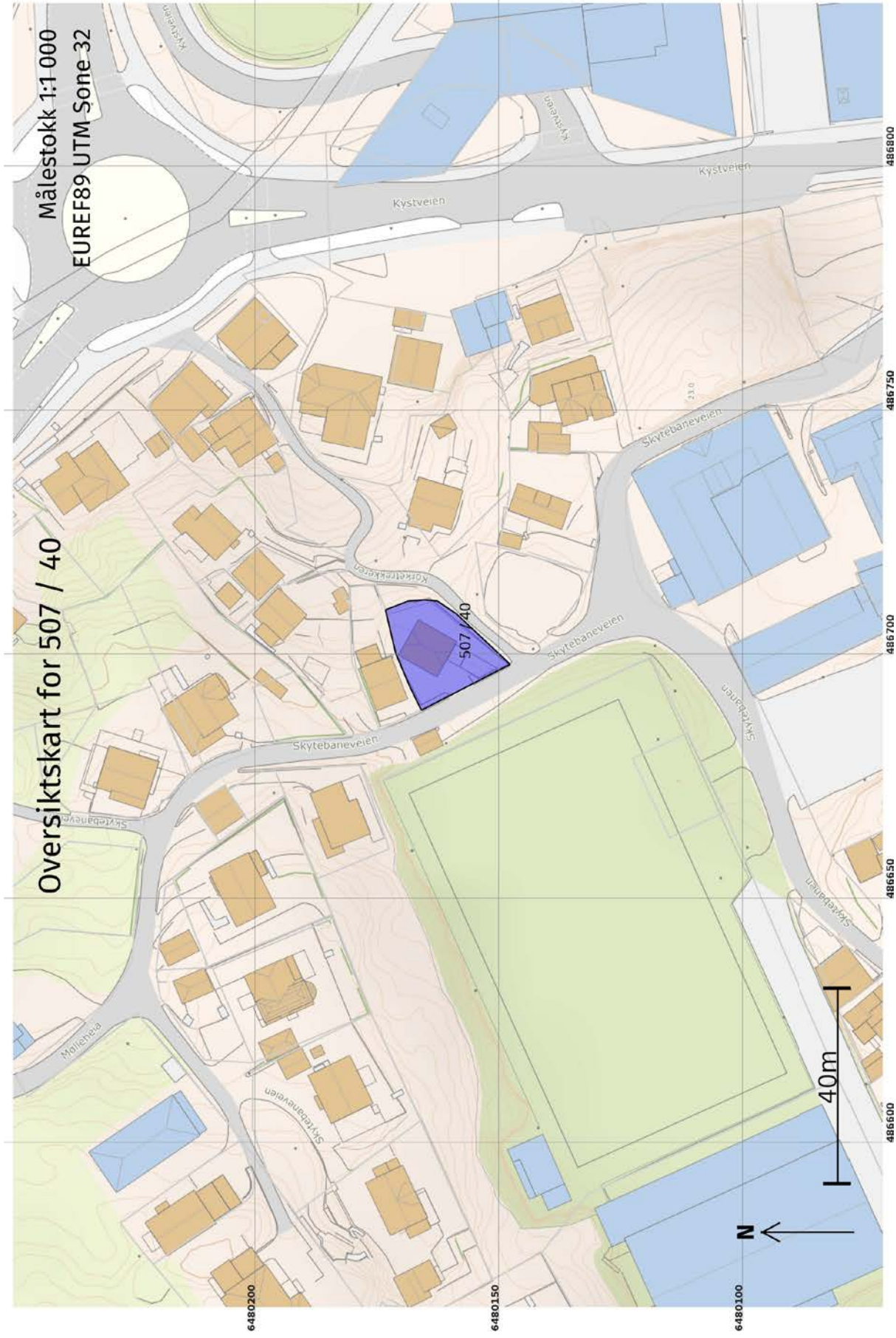
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.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

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906 5202 42 BOLIGHUS, SKYTEBANEV. 14, ARENDAL

02.05.2024 14:16

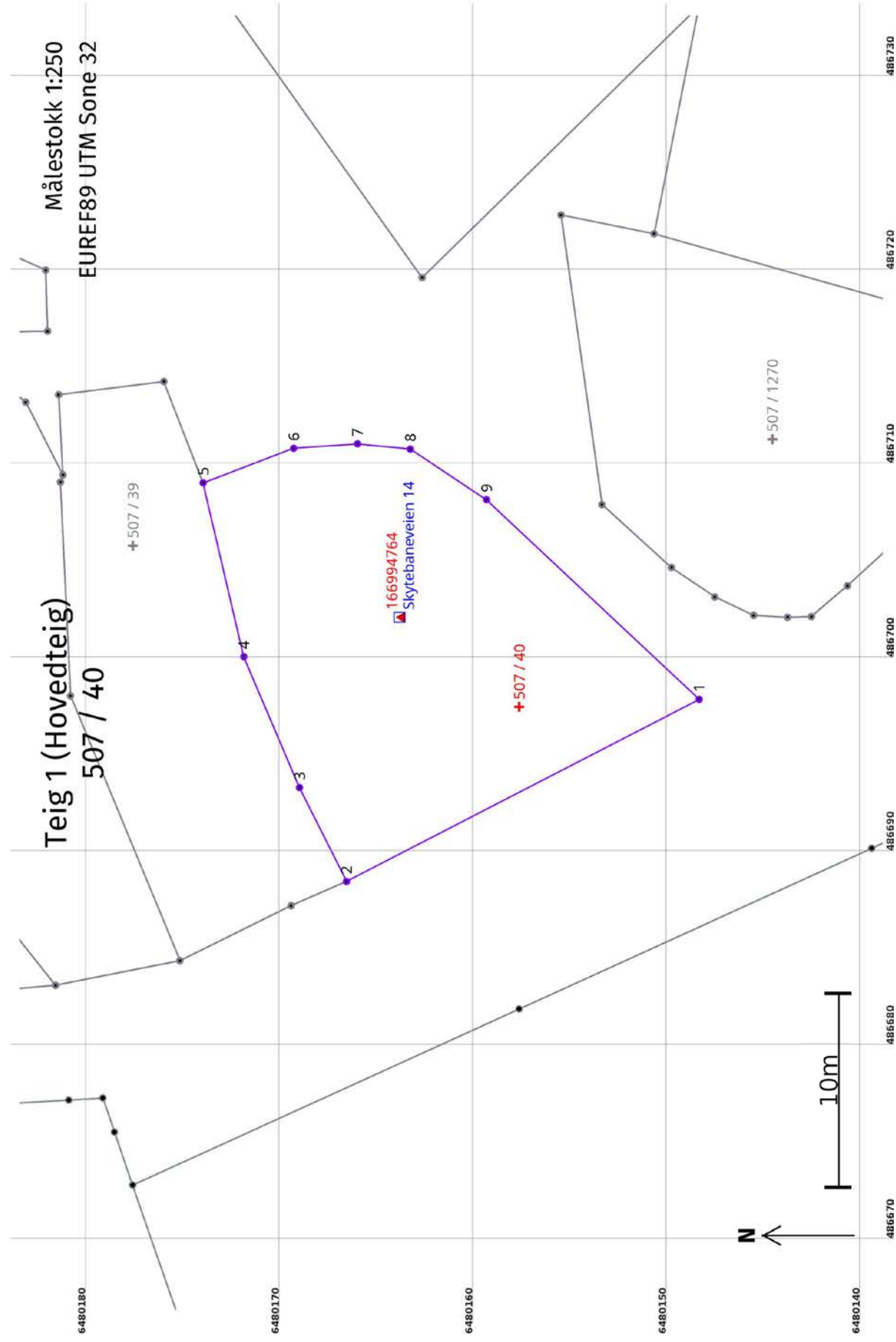
Side 4 av 7



02.05.2024 14:16

Side 5 av 7





02.05.2024 14:16

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 328,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480158

Øst: 486697

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480148,52	486697,77		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480166,72	486688,38	20,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480169,15	486693,22	5,42	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480172,02	486699,97	7,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480174,12	486708,93	9,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480169,45	486710,71	5,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480166,15	486710,94	3,31	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480163,43	486710,67	2,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6480159,50	486708,06	4,72	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			15,05				

02.05.2024 14:16

Side 7 av 7

DGNR.  
00946 -3.3.68

ERKLÆRING

vedr. til- og påbygging av hus på matr.nr. 39 Barbu krets  
i henhold til tegninger datert 13/11-1967.

Undertegnede, Jenny Johnsen, eier av matr.nr. 40 Barbu  
krets, erklærer herved å ha gitt Rudolf Jehan Olsen,  
eier av matr.nr. 39 Barbu krets, tillatelse til å bygge  
langs min eiendomsgrænse, slik tegn. av 13/11-1967 viser.

Arendal, den 7-3-1968.

Jenny Johnsen.

*Jenny Johnsen*

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Jenny Johnsen  
har undertegnet ovenstående dokument i vårt nærvær.

Hun er over 21 år.

1. *Randi Eikås*

2. *Randi Eikås*

# Skytebaneveien 14

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

Barbu	3 min	🚶
Linje 101, N101, 102, 103	0.2 km	
Arendal stasjon	8 min	🚶
Linje R50	0.5 km	
Kristiansand Kjevik	53 min	🚆

## Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.)	14 min	🚶
197 elever, 13 klasser	0.9 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
553 elever, 32 klasser	1.2 km	
Birkenlund skole (1-10 kl.)	26 min	🚶
440 elever, 23 klasser	1.8 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	5 min	🚶
150 elever, 15 klasser	2.1 km	
Arendal vgs - Mølleheia	3 min	🚶
Arendal videregående skole	14 min	🚶
880 elever, 30 klasser	0.9 km	

## Ladepunkt for el-bil

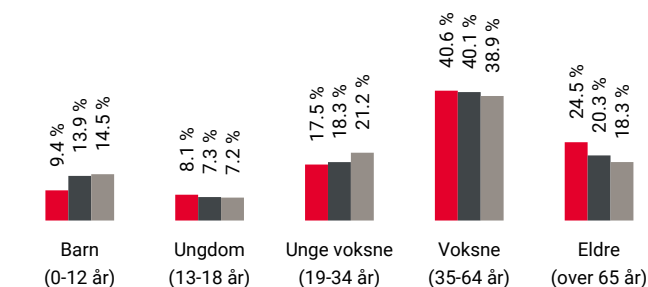
Arendal VGS avd. Barbu - Agder fylke...	3 min	🚶
Pollen P-hus AS	3 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 71/100

📚 Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



St Franciskus barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
27 barn	0.9 km	
Tyholmen barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
39 barn	0.9 km	
Springkleiv barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
25 barn	1.5 km	

## Dagligvare


Bunnpris Arendal	4 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.3 km	
Kiwi Arendal Sentrum	10 min	🚶



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Bra 69/100

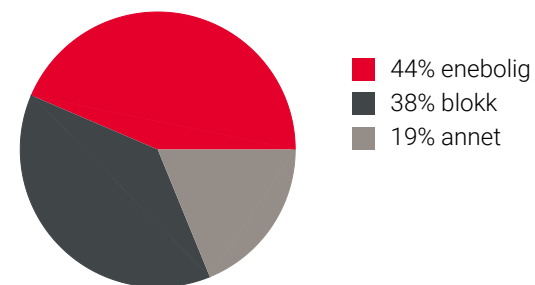
 **Kollektivtilbud**  
Bra 68/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 67/100


## Sport

-  Skytebanen - kunstgressbane 1 min   
Fotball 0.1 km
-  Granehallen 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  Arendal Sport og Fitnesscenter 4 min 
-  Aktiv Trening Arendal 5 min 

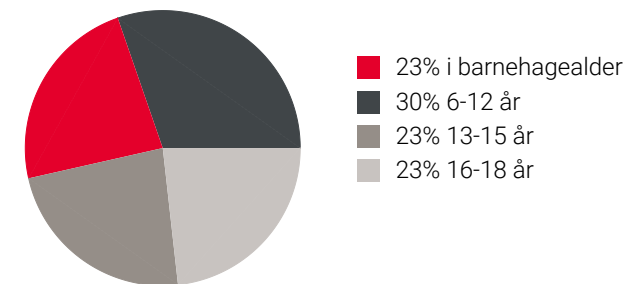
## Boligmasse



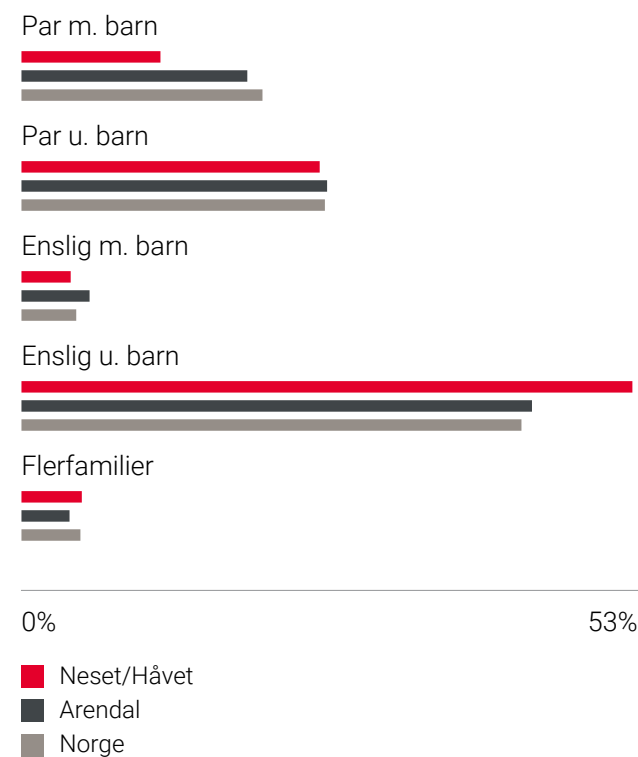
## Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 12 min 
-  Boots apotek Arendal 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

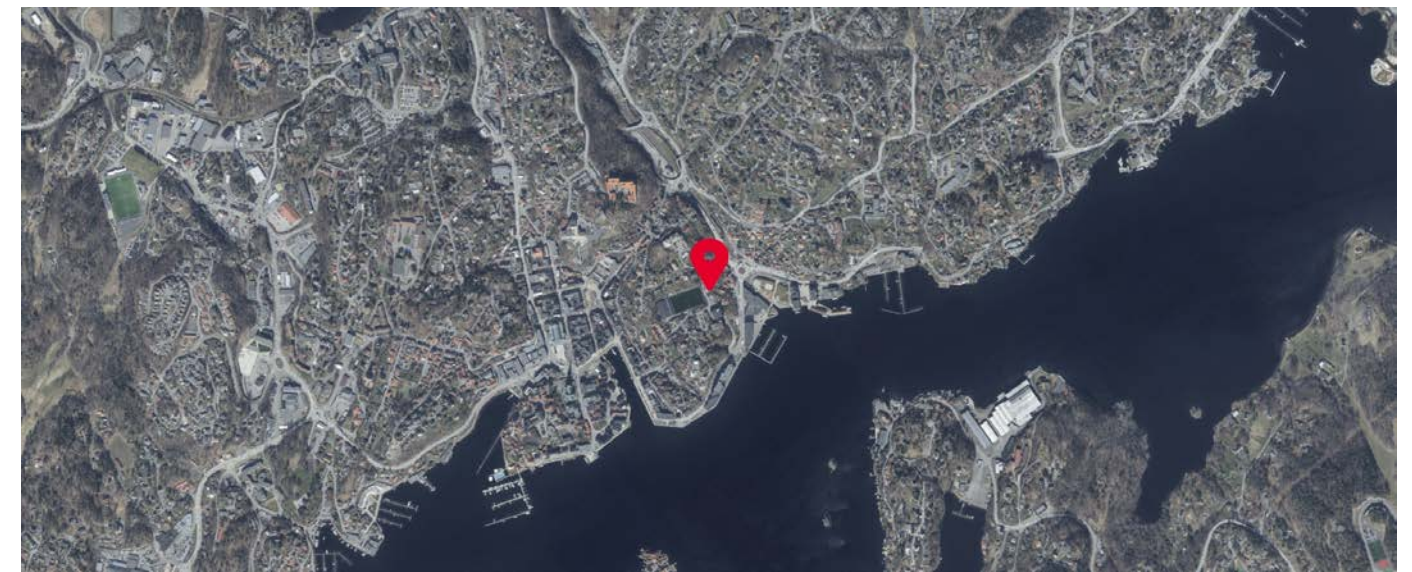


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Skytebaneveien 14  
4841 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer: 1409240279

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.05.2024

**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