aktiv.
Tar deg videre

Timberstrand 18, 4818 FÆRVIK

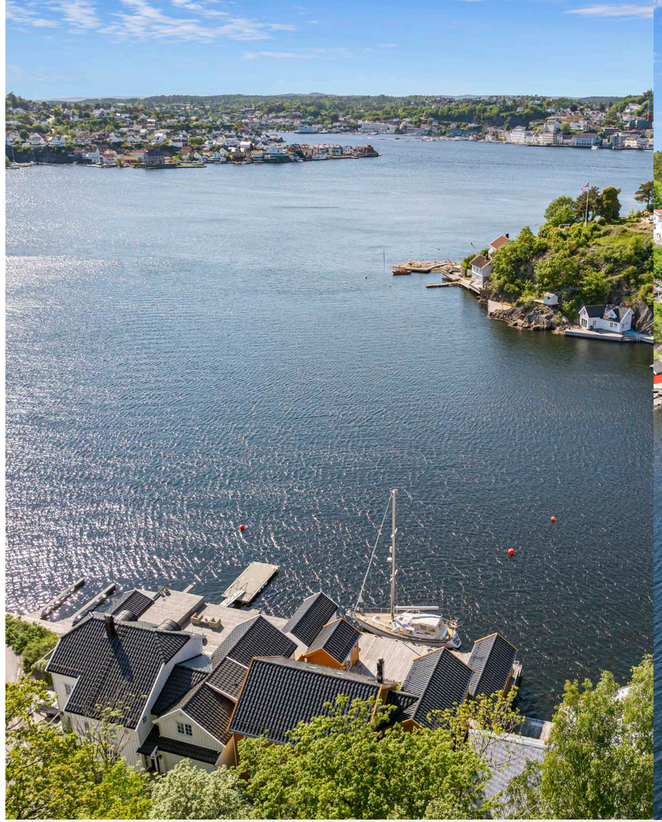
Timberstrand - Tromøy Vest - Stor enebolig med strandlinje og dypvannsbrygge - Vestvendt og solrikt - Sjøbu

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.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 17 500 000,-
Total ink omk.:	Kr 17 500 000,-
Selger:	Anne-Sophie Grethe Hoflandsdal Endre Hoflandsdal
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total:	220/246 m²
Tomtstr.:	270.8 m²
Soverom:	3
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 205, bnr. 817
Oppdragsnr.:	1409240288

Timberstrand - Tromøy Vest - Stor enebolig med strandlinje og dypvannsbrygge

Innholdsrik og herskapelig familiebolig med praktfull beliggenhet og stort, skjermet bryggeanlegg på Tromøy Vest.

Eiendommen har nydelig beliggenhet med stor terrasse og brygge mot vest i idylliske omgivelser på Timberstrand. Roligheden skole og populære boligområder på Skilsø og Bratteklev er like ved.

Fra bolig, terrasse og brygge er det fin utsikt over Fjellvig bukta og ut mot Galtesund med innseilingen mot Arendal, over mot Hisøy, indre byfjord og områdene rundt. Det er meget gode solforhold med sol til 21 - 21.30 sommerstid. Boligen ligger til lun bukt og godt skjermet fra vær og vind. Uteplasser, solkroker, terrasser og brygger er også skjermet mot innsyn fra øvrig omliggende bebyggelse.

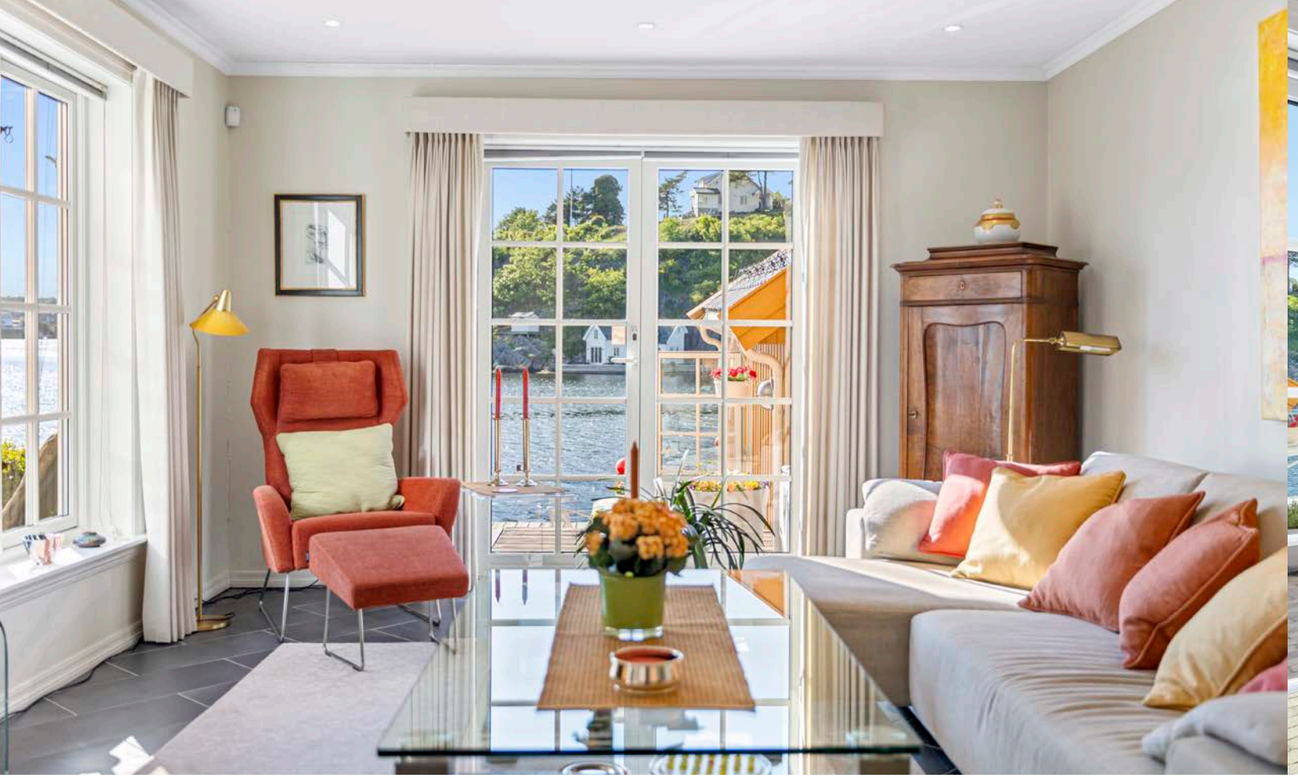
Boligen inneholder bl.a. 2 stuer, 2 bad, 3 (4) soverom), 2 sjøboder m.m.

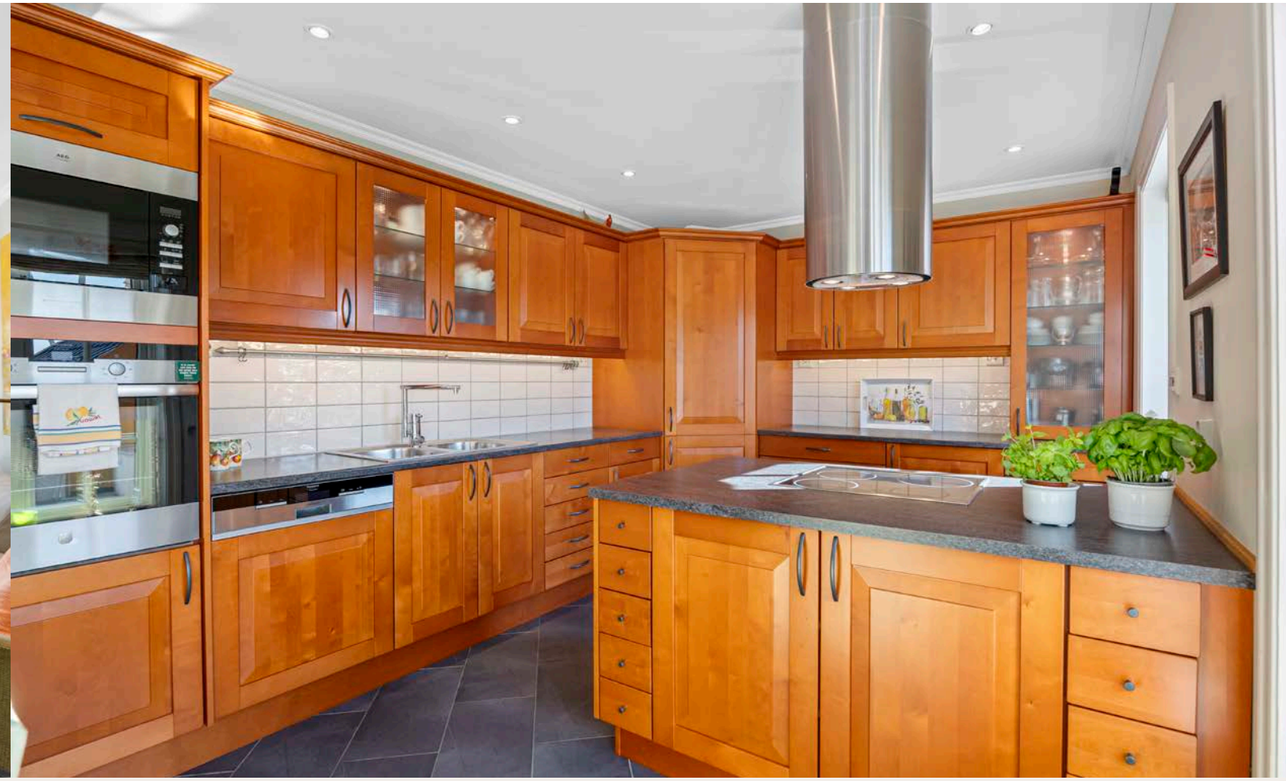
Innhold

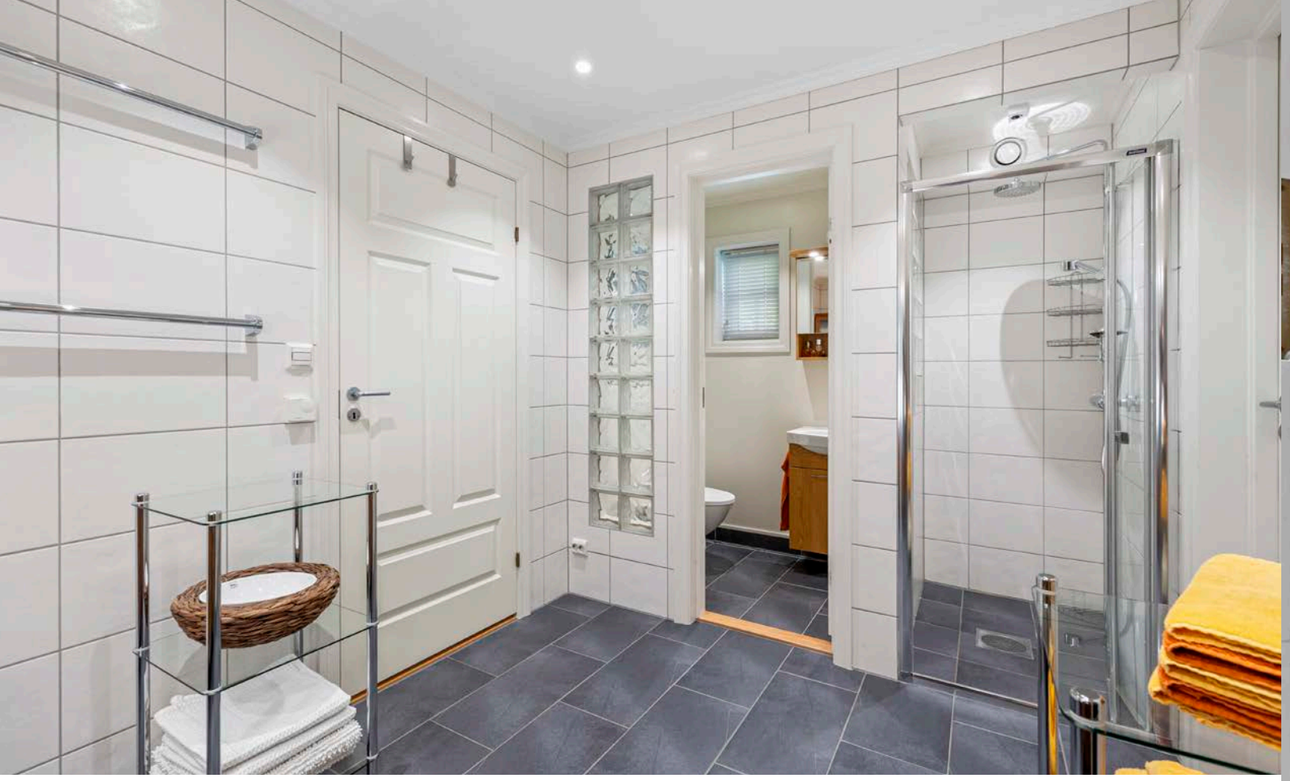
Velkommen 4
Bilder 8
Plantegninger 24
Om eiendommen 27
Tilstandsrapport 38
Kommunale opplysninger 65
Energiattest 88
Nabolagsprofil 88
Forbrukerinformasjon 99
Budskjema 100

Innholdsrik og herskapelig familiebolig med praktfull beliggenhet og stort, skjermet bryggeanlegg.

Boligen har en praktisk og god planløsning med en stor gjennomgående stue i front med flere avdelinger og utgang til tomten både fra kjøkken, stue og spisestue.

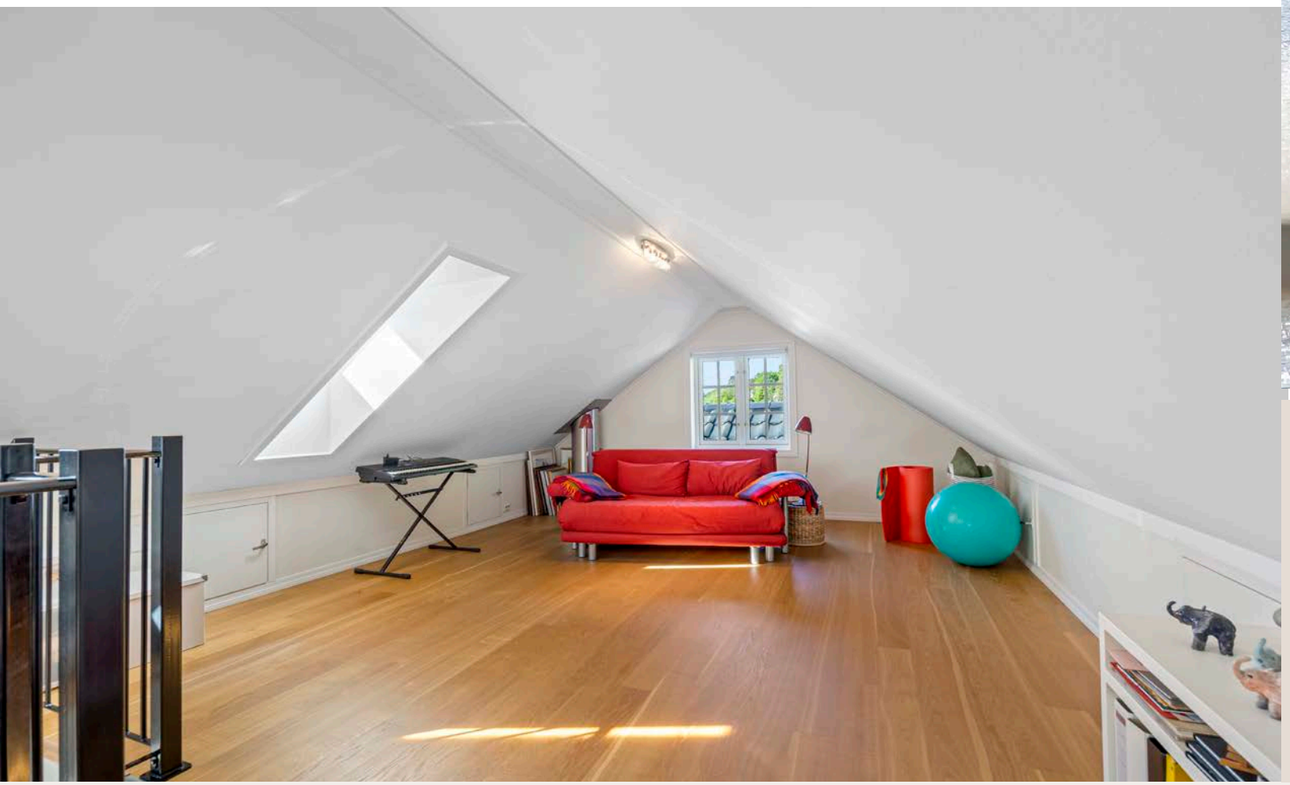






I første etasje er det et romslig bad med adskilt wc. Badet har dusjnisje, omfangsrik innredning med dobbel servant, side- og overskap, badstue. I tillegg er det separat vaskerom.

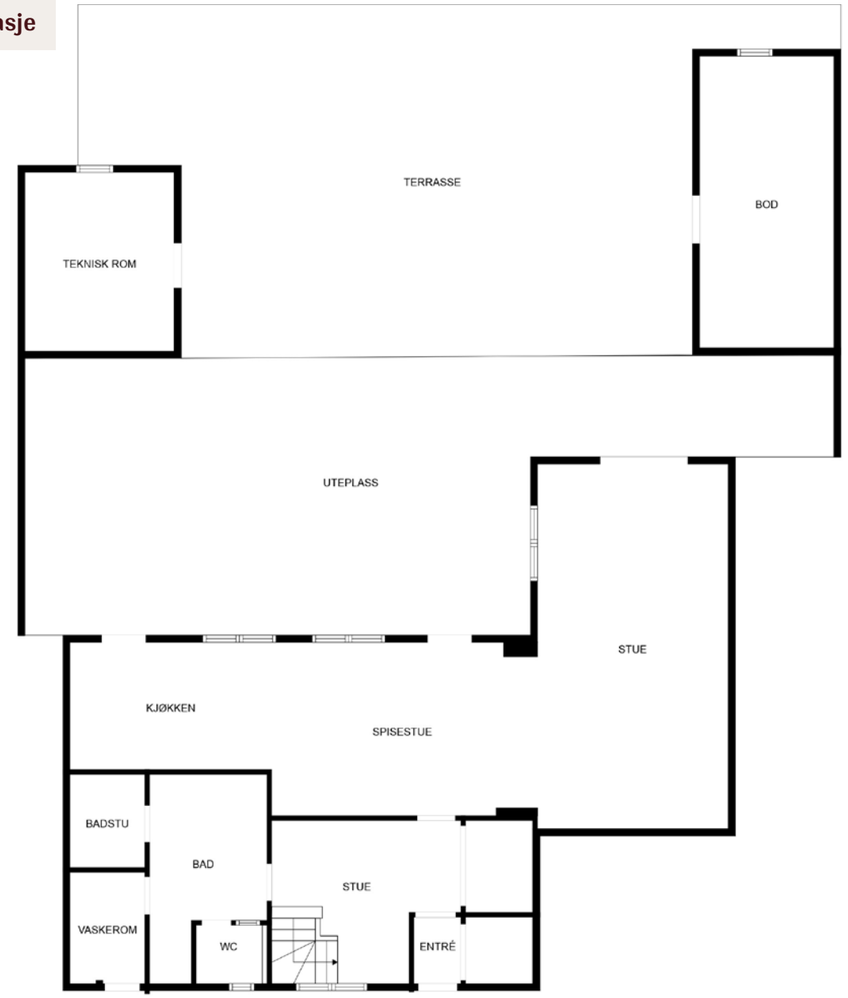
Via den åpne trappen kommer man til husets andre etasje, hvor man har en stor stue med peisovn, praktfull utsikt og vindeltrapp til loftsetasjen.



Innholdsrik og delikat, arkitekttegnet enebolig over 3 etasjer og 2 sjøboder med gjennomgående god standard.

Plantegning

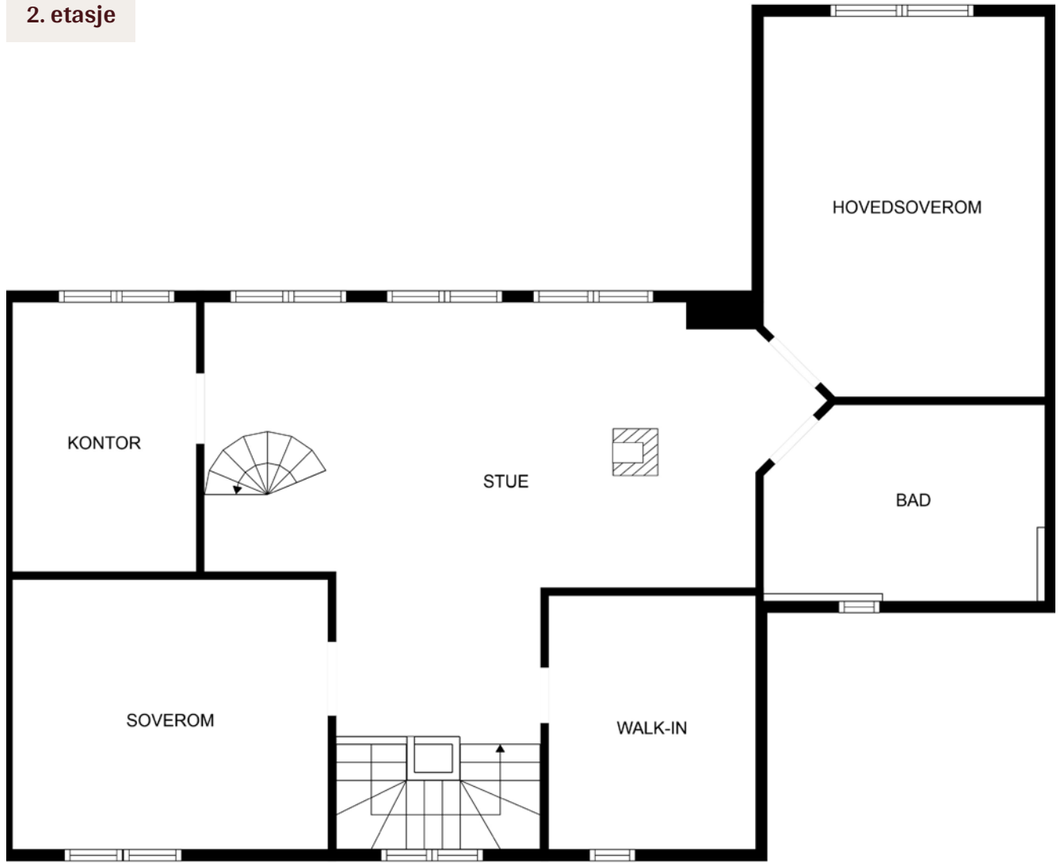
1. etasje



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

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

2. etasje

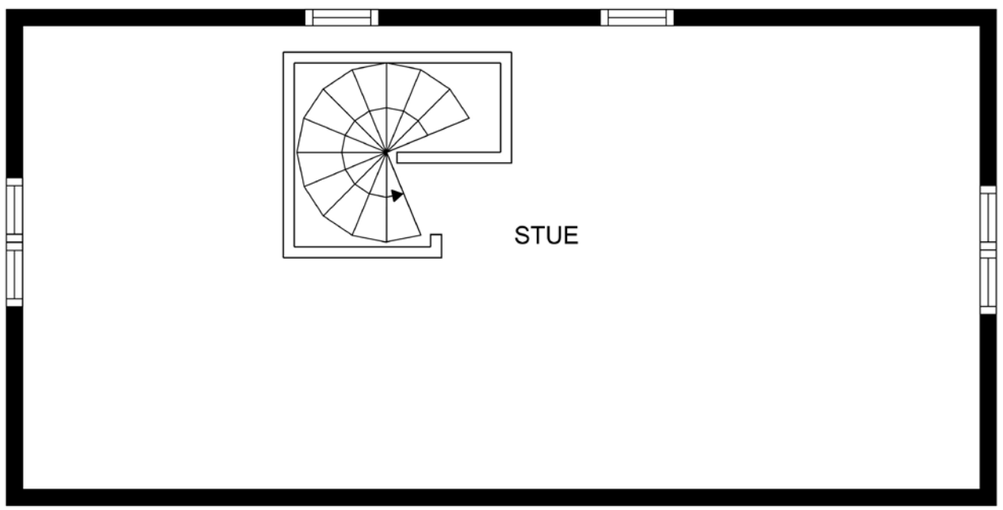


MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

Plantegning loft

3. etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 220 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 246 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 100 m² Vindfang, gang, bad, vaskerom, badstue, stue, kjøkken.
2. etasje
BRA-i: 99 m² Stue, garderobe, bad, 3 soverom.
3. etasje
BRA-i: 21 m² Stue

Sjøbu
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m²

Utebod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m²

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
270.8 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er flott opparbeidet rundt bebyggelsen og mot vest har man skjermede uteplasser, brygge og stor bryggeterrasse fordelt over 3 nivåer, hovedsakelig med belegningsstein og tredekke, flotte natursteinsmurer og bed samt dypvannsbrygge.

Ved inngangsparti er det dobbel carport og hyggelig tun, opparbeidet med belegningsstein og hekk mot gate, frokostplass og biloppstllling. Det er også en svalgang fra carport og ut på bryggen.

Beliggenhet
Eiendommen har nydelig beliggenhet på Tromøy vest, med stor terrasse og brygge mot vest i idylliske omgivelser på Timberstrand. Nærhet til Roligheden skole og populære boligområder på Skilsøy og Bratteklev.

Fra bolig, terrasse og brygge er det fin utsikt utover Fjellvig bukta og ut mot Galtesund med innseilingen til Arendal, over mot Hisøy, indre byfjord og områdene rundt. Det er meget gode solforhold med sol til 21 - 21.30 sommerstid. Boligen ligger i en lun bukt og godt skjermet fra vær og vind og innsyn fra omliggende bebyggelse.

Området har flotte tur- og friområder i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til offentlig transport og fergeleiet på Skilsø med forbindelse til Arendal sentrum.

Adkomst
Fra Arendal mot Tromøy, videre følg 409 til mot Skilsø til Pusnes. Ta til venstre inn Revesandveien, umiddelbart etter til høyre ned mot sjøen til Timberstrand. Eiendommen ligger på høyre hånd.

Bebyggelsen
Frittliggende enebolig, carport, sjøbod og bod/teknisk rom.

Skolekrets
Tromøy barne- og ungdomsskole (Roligheden) ligger like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Det er god bussforbindelse samt kort avstand til Skisøy brygge med hyppig fergeforbindelse til Arendal sentrum.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Frittliggende enebolig med 2 sjøboder, oppført 2008. Oppført på såle på mark med ringmur på ukjent byggegrunn. Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig stående kledning. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med glasserte takstein.

Frittliggende sjøbod og bod oppført i tre på grunnmur med saltak. Tak er tekket med glasserte takstein. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 25.05.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Tilkoblingspunkt til offentlig avløp flyttet av Centrum VVS.
- Påvist setningsskader i grunnmur. Dokumentasjon foreligger.
- Utskiftning av downlights fra hallogen til LED av ABP elektro 2023.
- Gjennomført el-tilsyn i 2022.

Innhold
Innholdsrik og herskapelig familiebolig med praktfull beliggenhet og stort, skjermet bryggeanlegg på Tromøy Vest.

1. etasje: Vindfang med garderobe, hall/èntrè med trapperom og garderobe. Bad/wc, badstue, vaskerom med utgang tomten. Stor gjennomgående stue med spisestue og kjøkkenløsning og utganger til vestvendte uteplasser og brygge.

2. etasje: Stor stue med peisovn, walk-in garderobe, 3 soverom, stort bad med wc, badekar, bidè og dusjkabinett.

Loftsetasje: Loftstue / kontor.

Dobbel carport med lagringsloft.

Isolert sjøbod.
Isolert bod/teknisk rom (sjøbod nr. 2).

Standard
Innholdsrik og delikat, arkitekttegnet enebolig over 2 etasjer samt tilhørende loftsplan og 2 sjøboder med gjennomgående god standard.

Boligen har en praktisk og åpen planløsning med en stor gjennomgående stue i front med flere avdelinger og utgang til tomten både fra kjøkken, spisestue og stue. Her kan man nyte den praktfulle utsikten fra nær sagt alle rom i boligen. Rommets midtpunkt er en fritstående peis i stål.

Innvendige overflater har i hovedsak fliser på gulv, malte eller tapetserte veggflater og pusset og malte tak med utstrakt bruk av downlights.

Boligens inngangsparti har vindfang med garderobe samt en romslig hall med garderobe. Videre er det skyvedør til den store stuen hvor man får sjøen rett inn i rommet med de store vindusflatene som delvis går helt ned til gulvet.

Kjøkkenet har en stor innredning i kirkesbær utførelse med halvøy og integrerte hvitevarer med induksjonstopp, mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin, fryser og kjølehjørne. Det er fliser over kjøkkenbenk og koketoppen er plasser på kjøkkenøy.

Badet i første etasje er meget romslig, har adskilt toalettrom, dusjnisje, badstue og en omfangsrik innredning med dobbel servant, side- og overskap. Adskilt, tilliggende vaskerom med skapinnredning i hvit utførelse, arbeidsbenk med utslagsvask og direkte utgang til tomten. Badet har fliser til tak. Tak er pusset og malt og har downlights.

Via den åpne trappen kommer man til husets andre etasje, hvor man har en stor stue med peisovn, praktfull utsikt og vindeltrapp til loftsetasjen. Etasjen har 3 soverom, romslig walk-in garderobe og komplett bad med wc, dusj og bidè. Det er parkett på gulv, malte veggflater og pusset og malte tak, dels med downlights. Stuen har plassbygde hyller fra Vegårshei trevare.

Badet har fliser til tak, boblebad, dushjørne, toalett, bidè og dobbel servantinnredning med over- og underskap.

Via vindeltrappen kommer man til 3. etasjen som har et stort, åpent rom, egnet som ekstra tv-stue eller hjemmekontor. Her er parkett på gulv, malte veggflater og pussede og malte tak.

Alle utelys er styrt fra sentral lyssensor. Det er uttak for landstrøm på brygga. Eiendommen har varslingssystem for brann og innbrudd i hovedbygning og utvendige boder.

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:
- Bad 1. etasje: Fuger trenger stedvis utbedringer. Kun lokalt fall i dusj. Halve levetiden på membran er passert.
- Bad 2. etasje: Halve levetiden på membran er passert. Gulv har fall mot vegg vest ca. 25mm.
- Vaskerom. Ingen tett oppkant ved dør. Må forvente at membran er montert, men halve levetiden er passert.
- Radonmåling er ikke utført.
- Deler av badstue er ikke bygd som rom i rommet med muligheter for kondens.

Forhold som har fått TG3:
- Grunnmur har setningsskader, må kartlegges nærmere. Estimert kostnad kr. 75.000,- (kun for kartlegging av skaden).
- Overflater vegg vest i stue, vegg er gått ut i fra gulv med ca. 5 cm. Må sjekkes nærmere. Uklart kostnadsomfang.
- Etasjeskillere. Høydeavvik 32 til 90 mm, basert på setning i grunn. Estimert kostnad kr. 45.000,- kun for kartlegging av omfang.

Se utfyllende beskrivelse som tillegg under punkt diverse (side 30).

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.

Parkering
Dobbel carport ved inngangsparti. I tillegg er det gjesteparkering i området.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
79516057

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

Diverse
I forbindelse med påviste setningsskader (jfr. tilstandsrapport) har selger opplyst om sak mot grunnentreprenør i 2012 - 2014 grunnet manglende peling av grunn. Saken ble løst med forlik. Boligen er kun delvis oppført på fylling, da det stod en bolig på eiendommen tidligere, som ble revet.

Selger har kun delvis utført lokale utbedringstiltak men opplyser at det ikke har vært bevegelser av betydning siste 10 år. Det har ikke vært behov for bytte av fliser eller utbedringer av øvrige overflater enn det som pr. i dag er synlige skader. Det har ikke vært behov for justering av vinduer og dører.

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

Info strømforbruk / Oppvarming
Boligen har varmepumpe og energiøkonomisk oppvarming med sylindrisk varmeveksler i sjøen (under bryggen). Varmepumpe produserer vannbåren varme til gulv, radiatorer og varmtvann til forbruk. Vannbåren gulvvarme i boligens hovedetasje samt bad og stue i 2. etasje). Soverom har radiator. Stor, åpen, rund peis i stuen. Peisovn i stue i 2. etasje. Forøvrig eventuelt elektriskoppvarming.

Historisk strømforbruk er ca. 10 - 15.000 kwh/år.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 17 500 000

Kommunale avgifter
Kr 14 293

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Eiendommen har innstallert vannmåler og betaler vannavgift i.h.t. faktisk forbruk (akonto).

Eiendomsskatt
Kr 13 830

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 1 323 245

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 5 028 330

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 205, bruksnummer 817 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:

4203/205/817:
08.05.2007 - Dokumentnr: 379185 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:205 Bnr:828
Bestemmelse om vedlikehold på tilgrensende bygning

Gjelder gnr. 205, Bnr. 828.

14.10.2003 - Dokumentnr: 8086 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:100

08.12.2004 - Dokumentnr: 10752 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2004 - Dokumentnr: 10753 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:828

08.12.2004 - Dokumentnr: 10754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:829

08.12.2004 - Dokumentnr: 10755 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:830

08.12.2004 - Dokumentnr: 10756 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4203 Gnr:205 Bnr:831

01.01.2020 - Dokumentnr: 38190 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:205 Bnr:817

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.06.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.06.2008.

Vei, vann og avløp
Offentlig tilknyttet vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Regulert boligområde. Plan for Timberstrand, vedtatt i kraft 26.06.2003. Formål: Bolig/kontor. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, LNF og hensynssone bevaring kulturmiljø i.h.t. gjeldende kommuneplan.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Meglers vederlag
Meglerprovisjon: 0,6%
Tilrettelegging: kr. 12.900,-
Grunnpakke: kr. 18.750,-
Garantiprremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 4.750,-
Eiendomsregister/e-signering: kr. 3.489,-

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

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

Salgsoppgavedato
11.04.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Timberstrand 18

4818 Færvik

Gnr: **205** Bnr: **817**

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *089901*
Opprettet: *16.05.2024*
Utskrift: *16.05.2024*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er 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 konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for 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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT PHT SETAe FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

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.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Brygge som er noe ute av vater er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

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
1 stk

Vaskerom - 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
33 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Konstruksjon
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag

Vaskerom - 1. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 1. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Innvendige trapper
Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Vannbåren varme
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
5 stk

Bad - 1. etasje
Samlet vurdering:

Vaskerom - 1. etasje
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Radon
Radon

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue
Konstruksjonsoppbygging

Bad - 2. etasje
Samlet vurdering:

TG 3
3 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur **75 000,-**

Innvendige overflater	
	0,-
Etasjeskiller og gulv på grunn	
Etasjeskiller	**45 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**120 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Enebolig med egen brygge og 2 stykk buer beliggende på en attraktiv tomt. Den generelle tilstanden utvendig over mur virker god, her er kun vanlig elde mht. alder. Her er det mur som trenger utbedringer pga. seg side vest som forplanter seg videre opp i konstruksjon. Innvendig er kommentarer til gulv på våtrom. Glipe inn i bunnen av vegg vest i stue og kjøkken må også utbedres. Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eier
Rekvirert dato: 16.05.2024

Besiktigelse

Til stede: Anne-Sophie Grethe Hoflandsdal, Endre Hoflandsdal
Besiktigelsesdato: 16.05.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4203	205	817

Adresse: Timberstrand 18, 4818 Færvik
Kommune: Arendal

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne-Sophie Grethe Hoflandsdal, Endre Hoflandsdal

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
Egenerklæring.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 270,8
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2008

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	100			
2. etasje	99			
3. etasje	21			
Sum:	220	0	0	0
Sum BRA:	220			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, badstue, stue, kjøkken.			
2. etasje	Stue, garderobe, bad, 3 soverom.			
3. etasje	Stue.			

Bu nord

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		16		
Sum BRA:	16			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et bod rom.		

Bu syd

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		10		
Sum BRA:	10			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bod rom.		

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 220m2.
P-rom = 220m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter
NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 3

Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark med ringmur. Har betydelig med underhøyde ved langside vest som forplanter seg videre opp i konstruksjon til samtlige etasjer.

Anbefalt tiltak:
Her må årsak og utbedringsforslag kartlegges nærmere.

Estimert kostnad:	**Kommentar til estimert kostnad:**
75 000,-	Estimert kostnad er kun for kartlegging av skaden.

Drenering
NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Yttervegg
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står dypt i kledningen.

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra kotter i 3. etasje. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår. Tekking har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dør Gulv har litt fall mot vegg vest, vil ikke kunne lede eventuelt vann inn til sluk i badstue. Terskel in til dusjen. Kun lokalt fall ved sluk i dusjen.

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser, fuge i bunnen av veggene ved overgang til gulv trenger stedvis utbedringer.

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

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

Ventilasjon
Ventil montert i vegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
God standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og dusjnisje.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. fordelerskap bak rør til dusjen.

TG 2

Samlet vurdering:
Her må en være obs på kommentarer til gulv og alder på membran.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, 2 sluker montert. Gulv har fall mot vegg vest på ca. 25mm i fra vegg øst er pga. seg i mur.

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

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

Ventilasjon
Ventiler montert i vegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, bede, boblekar og dusjhjørne.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utført i fra soverom nord-vest.

TG 2

Samlet vurdering:
TG er ut i fra kommentarer til gulv.

Bilder

Hulltaking.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Overflater - Gulv**
Gulv er med fliser, ingen tett oppkant ved dører. Gulv har litt fall mot sluk.

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Vegger er med plater og noe fliser.

TG 1 — **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 2 — **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

TG 1 — **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 — **Ventilasjon**
Ventil montert i vegg.

TG 1 — **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0 — **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På midten av vegg vest i stue 1. etasje ved ende syd er veggen gått ut i fra gulv med ca. 5 cm på midten.

Vurdering / Avvik

TG 3

Anbefalt tiltak:
Må sjekkes nærmere.
Estimert kostnad:
0,-

Bilder

Glipe mellom gulv og vegg ved spisestue.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser.

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 — **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 1 — **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 — **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1 — **Innredning**
God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 32mm.
Høydeavvik i stue 1. etasje er 90mm.

Høydeavvik i stue 2. etasje er 58mm.
Høydeavvik i soverom nord-vest 2. etasje er 50mm.

Høydeavvik i stue 3. etasje er 32mm.

Estimert kostnad:
45 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
Estimert kostnad gjelder kun for kartlegging av omfanget.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Trapp mellom 2. og 3. etasje er av type spindel.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peis i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i stål.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun delvis kalde kotter på langsider i 3. etasje.

Timberstrand 18
4818 Færvik
Gnr.: 205 Bnr.: 817

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 16.05.2024
Utskrift: 16.05.2024

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 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.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Deler av badstue er ikke bygd som et rom i rommet med muligheter for kondens.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder er montert ute i bu syd.

TG 1

Vannbåren varme
Vannbåren varme i gulv til 1. etasje og bad og stue, 2. etasje.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Frittstående byggverk Bu nord

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Grunnmur:
Mur er ikke inspisert. Gulvet er i tre.

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

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

Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av plater.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Bu syd

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Grunnmur:
Mur er ikke inspisert. Gulvet er i tre.

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

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

Taktekking:
Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av plater.

Bygningen brukes som teknisk rom. Har utvendig vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 20 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Bytte spotter til led.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2022	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 1 **Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Bilder

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr 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 (branndetektor) 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 brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 16.05.2024
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.
1409240288

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Endre Hoflandsdal	Anne-Sophie Grethe Hoflandsdal

Gateadresse
Timberstrand 18

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 79516057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240288

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkoblingspunkt til offentlig avløp flyttet etter grunnarbeider på naboeiendom i syd

Arbeid utført av: Centrum VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskader ringmur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet alle halogen spotlamper til led på kjøkken og bad i første og andre etasje i mars 2023

Arbeid utført av: ABP Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinemessig el-tilsyn i mars 2022

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: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240288

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Setningsskader. Det foreligger dokumentasjon av bevegelser på tomten etter grunnarbeider og bygging. Erstatningssak pågikk i perioden 2012-2014 og endte med forlik. All dokumentasjon er tilgjengelig

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240288

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240288

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Hoflandsdal	4fdaf5bfb360677a5fcf81218 9fee6ad38a7c73c	11.04.2025 10:35:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Hoflandsdal	79ee635a6e950e6bbb4a37 06228d62262b273c91	11.04.2025 10:32:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240288

- 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

nets

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.:	205	Bnr.:	817	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Timberstrand 18, 4818 Færvik					Dato:	15.05.2024 EM
Beregnet areal:	270,8 m^2						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	2008						
X Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
Ja	X	Nei	Ferdigmelding VA (kun VA Kart og ferdigmeldt vannmåler)				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 23 534,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 13 830,-

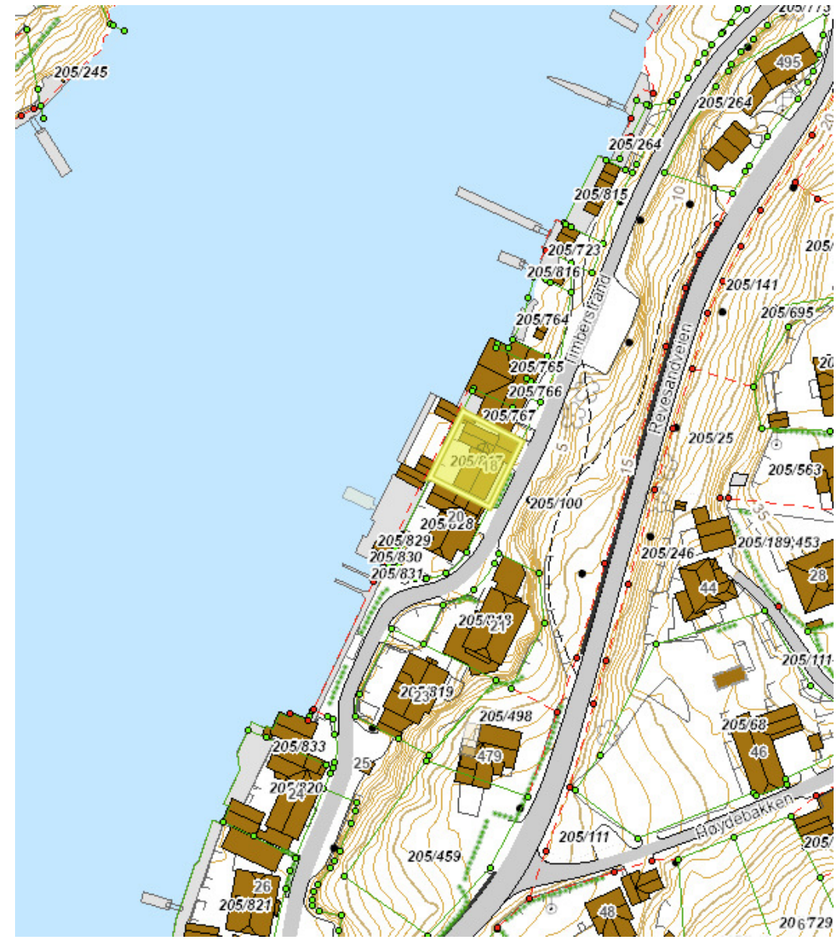
Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 80 m^3 pr år.

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

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

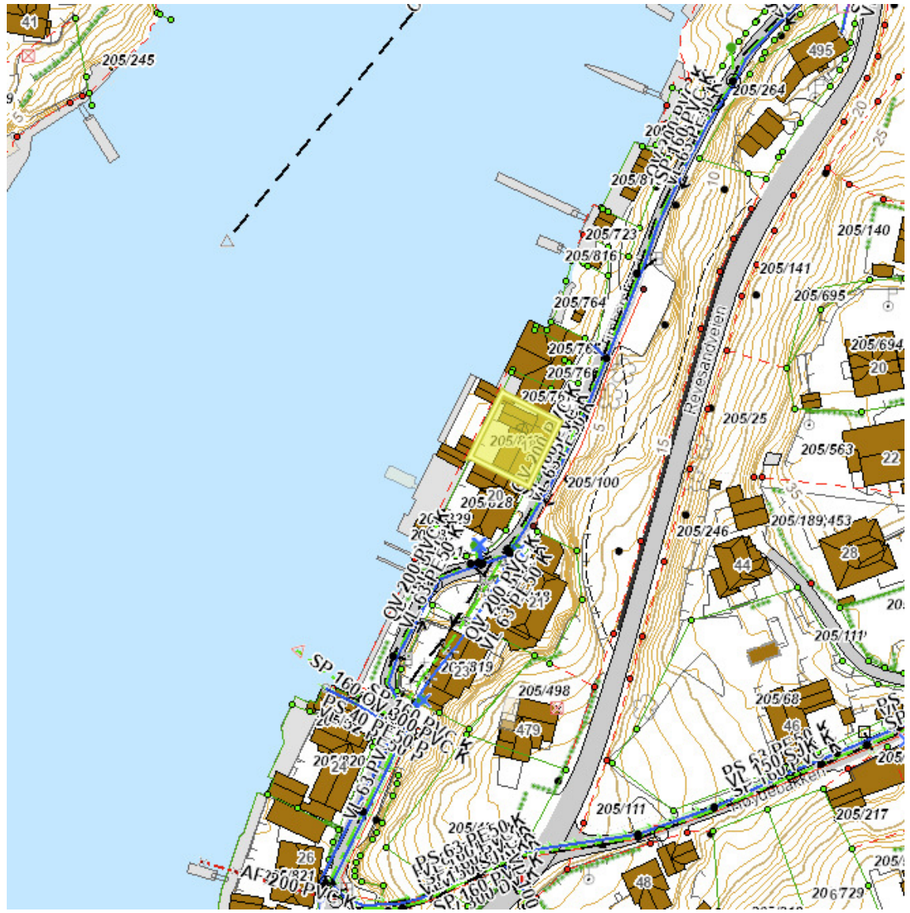
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser; Usikre eiendomsgrenser	N



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring: Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N

Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	817	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Timberstrand 18					Dato:	07.05.2024 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Kombinert bebyggelse og anleggsformål Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2213r4/ 2213r4e1	Timberstrand *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	26.06.2003/ 04.06.2009

Formål:
Bolig/kontor *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	x	NEI		JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	↑ N

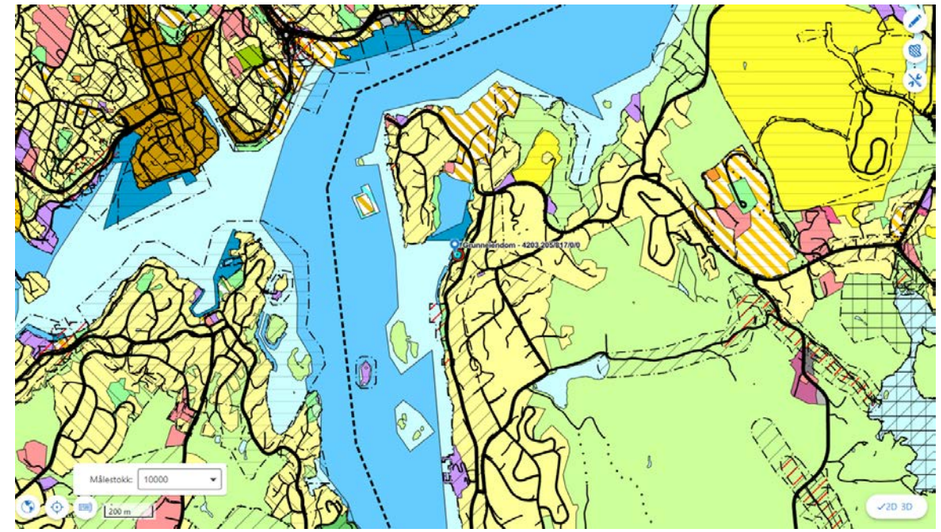


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

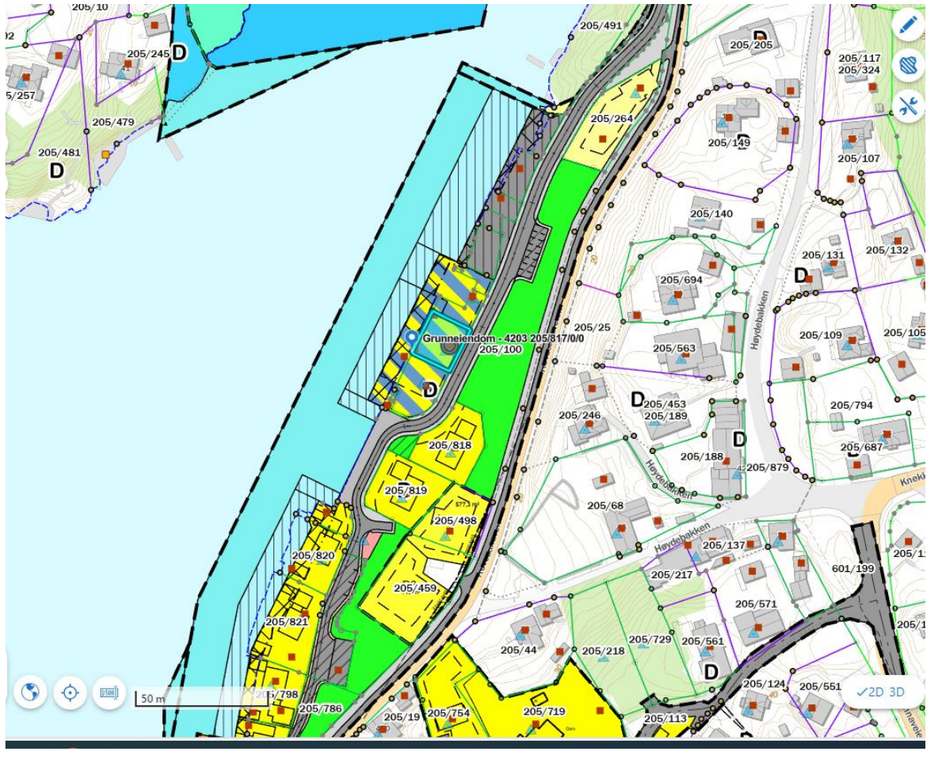


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER
FOR
TIMBERSTRAND

Arkivsak: 00/00953
Arkivkode: L12

Vedtatt av Arendal bystyre: 26.06.2003, sak 0091/03
Plankartets dato: 20.09.2000, sist revidert 22.02.2021

Mindre endringer vedtatt av Planutvalget : 04.06.2009, sak 106/09. Se planident 2213r4e1.

Mindre endringer, administrativt vedtak: 14.01.2015, sak 2015/119
Kort beskrivelse: Småbåtanlegg i sjø, S5, er utvidet for flytebrygge, og fått formålet småbåtanlegg i sjø og vassdrag, del av S5.

Endring, administrativt vedtak: 02.07.2021, sak 19/3695
Kort beskrivelse: Åpnet for angitte mindre tiltak utenfor byggegrensene på B3, og tatt inn egne bestemmelser for eksisterende boligtomt, matrikkelnr 205/498.

§ 1 Generelt
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål
Planen inneholder følgende reguleringsformål:

Byggeområder:	Planlagte boliger B1 - B3
	Eksisterende boliger
	Område for bolig/annet byggeområde BN1 - BN2
Trafikkområder:	Kjørevei TK1 / fv. 191
	Annen veggrunn
	Trafikkområde sjø
Frimområder:	Frimområder F1 - F2
Spesialområder:	Småbåtanlegg S1 - S5
	Kommunaltekniske anlegg S6
Fellesområder:	Atkomst/parkering Tf1 - Tf5
	Sandlekeplass Sf

§ 3 Fellesbestemmelser

Terrenghøyder
Ferdig planert terreng i områder som grenser til sjøen skal, med unntak av område S1, ligge mellom kote +1,6 og +2,5.

Takvinkel
Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 43 grader. Utbygg, skuter og lignende kan ha annen takvinkel når dette harmonerer med bebyggelsen for øvrig.

Frittstående bod og garasje/båthus skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Taktekking skal være enkeltkrummet teglstein.
Situasjonsplan
Situasjonsplan i målestokk 1 : 500 eller 1 : 200 skal fremlegges i forbindelse med søknad om rammetillatelse/tiltak av den enkelte bolig/bygning. Situasjonsplanen for område B1 må omfatte hele delområdet selv om utbyggingen skal utføres etappevis.

Parkering
For nye boliger gjelder følgende krav til parkering:

Eneboliger/boliger i rekke: 2,0 plasser pr. enhet
Leiligheter med
- bruksareal mindre enn 65m2 : 1,0 plass pr. enhet
- bruksareal 65 – 85m2: 1,25 plasser pr. enhet
- bruksareal større enn 85 m2: 1,5 plasser pr. enhet

For eventuell næringsbebyggelse fastsettes kravet til parkering av kommunen i det enkelte tilfelle.

Parkering for områdene BN1, BN2, B1 og B3 skal anlegges på egen tomt. Parkering for område B2 kan anlegges på egen tomt eller i område Tf5.

Gjerder
Gjerder må utføres som stakittgjerder og skal ha lik utførelse innenfor hele planområdet. Gjerder må ikke hindre fri sikt i avkjørsler og kryss.

Offentlig ledningsanlegg
Dersom eksisterende ledningsnett berøres av utbyggingen, skal nødvendige sikringstiltak gjennomføres eller anlegget legges om etter kommunens anvisninger. Pumpestasjon S6 kan flyttes til annet egnet sted i samarbeid med kommunens dersom bygningen slik det ligger, vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.

§ 4 Byggeområder
Område for boliger/annet byggeområde BN1, BN2
Eksisterende bebyggelse kan utnyttes som i dag til båthus (opplag, reparasjon, vedlikehold m.v.) alternativt omdisponeres og ombygges/tilbygges til boligformål, bil-/båtgarasje og/eller kontorvirksomhet. Eksisterende bebyggelse tillates revet. Eventuell ny bebyggelse må ha tilnærmet samme form og volum som eksisterende bygninger.
Virksomheten i området må ikke være av slik art at den er til sjenanse for den øvrige bebyggelse. Utendørs lagring av avfall, råmaterialer eller ferdige produkter tillates ikke.

Boligområde B1
Området kan bebygges med eneboliger, boliger i rekke eller konsentrert bebyggelse med maks tillatt utnyttelse lik 800m2 T-BRA.
Arealer helt eller delvis under terreng, og balkonger/terrasser skal ikke regnes med i bruksarealet.
Nederste gulv skal ligge mellom kote +2,0 og +2,5.

Boligområde B2
Området kan bebygges med frittliggende eneboliger som vist på plankartet.
Det tillates mindre justeringer og tilpasninger av den enkelte bygning.

På hver tomt kan det i tillegg til bolighus oppføres garasje, båthus og sjøbod.
Tomtene kan opparbeides ut til tomtegrense/formålsgrense.

Boligområde B3
Området kan bebygges med en frittliggende enebolig innenfor den viste byggegrensen.

Maks tillatt m^2-BYA = 225.
Utenfor byggegrensen tillates det oppføring av garasje/bod inntil 50 m^2 BYA/BRA, utegulv, terrasse, flaggstang, basseng, terrengmurer og gjerder.
Det tillates ikke tiltak utenfor byggegrense mot offentlig vei. Angitt formålsgrense er byggegrense mot sjø.

Synlige deler av terrengmurer kan ha maks høyde 3 meter, med unntak av korte lengder på inntil 2 meter, og skal føres opp i naturstein. Ved større høyder skal det etableres et mellomnivå med minimum dybde 1,5 meter. Over eller foran murene skal det vokse dekkende vegetasjon.

Topp mur skal ikke overstige kotehøyde +18,0.
Anlegg for basseng over 15 m^2 utvendig mål, kan rage maks 0,5 meter over bakken.

Hagegjerde kan ha høyde inntil 1,2 meter, og skal utføres som stakitt ref. fellesbestemmelser § 3, eller transparent, eksempelvis i smijern eller flettverk. Glass tillates ikke.

Eksisterende boligtomt Matrikkelnummer 205/498
Maks m^2-BYA = 225.
Utenfor byggegrensen tillates det oppføring av garasje/bod inntil 50 m^2 BYA/BRA, utegulv, terrasse, balkong, altan, flaggstang, basseng, terrengmurer og gjerder. Det tillates ikke oppføring av utegulv, terrasse, balkong, altan, veranda nærmere eiendomsgrense mot gnr/bnr 205/818 enn 4 meter.
Planlagt bebyggelse ihht planen, nærmere nabogrense enn 4 meter, skal oppføres i materialer som ikke medfører fare for brannsmitte.
Det tillates ikke tiltak utenfor byggegrense mot offentlig vei. Angitt formålsgrense er byggegrense mot sjø.

Synlige deler av terrengmurer kan ha maks høyde 3 meter, med unntak av korte lengder på inntil 2 meter, og skal føres opp i naturstein. Ved større høyder skal det etableres et mellomnivå med minimum dybde 1,5 meter. Over eller foran murene skal det vokse dekkende vegetasjon.

Topp mur skal ikke overstige kotehøyde +18,0.
Anlegg for basseng over 15 m^2 utvendig mål, kan rage maks 0,5 meter over bakken.

Hagegjerde kan ha høyde inntil 1,2 meter, og skal utføres som stakitt ref. fellesbestemmelser § 3, eller transparent, eksempelvis i smijern eller flettverk. Glass tillates ikke.

§ 5 Friområder
Friområdene F1 – F2 benyttes til opphold, lek og ferdsel.
Eksisterende stier skal opprettholdes og må eventuelt flyttes dersom de blir berørt av utbyggingen. Planlagt sti gjennom område F2 skal anlegges i samsvar med detaljplan godkjent av Arendal kommune.

§ 6 Trafikkområder
Frisikt
Avkjørselen fra fylkesveien skal utformes som vist på plankartet. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 65 meter. Fri sikt i avkjørsler fra Tk1 skal være minst 4 x 10 meter. Fri sikt i kryss og snuplass skal være som vist på plankartet.

Fortau
På sidearealet langs fylkesveien kan det anlegges fortau.

Brygge/snuplass
Område for «brygge/snuplass» skal opparbeides og tilrettelegges for allmenn bruk. Inntegnet snuplass skal være dimensjonert for liten lastebil («LL»). Området opparbeides etter særskilt detaljplan godkjent av Arendal kommune.

Trafikkområde sjø
Trafikkområde sjø benyttes til ordinær småbåttrafikk. Det er ikke tillatt å etablere båtplasser i dette området.

§ 7 Spesialområder
Område S1
Område kan benyttes til brygge og opplag for mindre båter. På landdelen kan det setter opp sjøboder

Område S2 – S5
Innenfor områdene kan det etableres brygger for småbåter.

Område S6
Området kan nyttes til kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon). Anlegget skal drives og vedlikeholdes av kommunen.

§ 8 Fellesområder
Fellesanleggene bygges ut av tiltakshaver og overtas av beboerne til drift og vedlikehold når anleggene er ferdig og godkjent.

Adkomst Tf1
Atkomsten skal betjene bebyggelsen på eiendommen gnr. 205, bnr. 119 og 436.

Parkering Tf2
Parkeringsplass Tf2 er felles for områdene som betjenes av vei Tk1.

Atkomst Tf3
Atkomst Tf3 er felles for boligene i områdene B1 og B2, samt for kommunen i forbindelse med drift og vedlikehold av pumpestasjon i område S6. Sikt i avkjørsler skal være minst 4 x 25 meter.

Atkomst Tf4
Atkomsten er felles for område B3 og eksisterende boligeiendom gnr. 205, bnr. 498.

Parkering garasje Tf5
I området kan oppføres garasje for boligene i område B2. Garasjen må utformes slik at taket kan benyttes som del av lekeplass Sf.

Sandlekeplass Sf
Sandlekeplassen er felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Detaljplan skal være godkjent av kommunen før plassen opparbeides. Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres med levegg, gjerde eller liknende mot annet areal.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Vei TK 1 med brygge/snuplass skal være anlagt og godkjent før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor områdene Bn1, BN2, B1 og B2.

Parkeringsplasser skal være anlagt i samsvar med kravet i paragraf 3 når den enkelte boligenhet tas i bruk. Parkeringsplasser Tf2 opparbeides samtidig med offentlig vei Tk1.

Sandlekeplass Sf skal være anlagt når den første nye boligenhet innenfor området tas i bruk.

Brygge/snuplass overtas av kommunen til vedlikehold samtidig med øvrige tekniske hovedanlegg.

Arendal 13.11.2003
Kåre Kristensen
Overingeniør

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	15.05.2024 kl. 14:11
Gårdsnummer:	205	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	817		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.09.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 205 / 817	270,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		271049	HOFLANDSDAL ANNE-S GRETHE		TIMBERSTRAND 18 4818 FÆRVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		290446	HOFLANDSDAL ENDRE		TIMBERSTRAND 18 4818 FÆRVIK	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479326	487488		270,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (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 - 205/817 Omnummerert fra: 0906 - 205/817			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.11.2004				
Kart- og delingsforretning	P 83/108	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/817	−17,3	
		Mottaker	0906 - 205/831	17,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.11.2004				
Kart- og delingsforretning	P 83/107	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/817	−5,7	
		Mottaker	0906 - 205/830	5,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.11.2004				
Kart- og delingsforretning	P 83/104	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/817	−305,1	
		Mottaker	0906 - 205/828	305,1	
Kartforretning	23.11.2004				
Kartforretning	P 83/102	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0906 - 205/817	271,1	
Grensejustering	23.11.2004				
Grensejustering	P 83/102	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/817	−19,3	
		Mottaker	0906 - 205/767	19,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.11.2004				
Kart- og delingsforretning	P 83/106	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/817	−6,1	
		Mottaker	0906 - 205/829	6,1	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.09.2003			ekm	
Kart- og delingsforretning	PM2/84	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/100	−950	
		Mottaker	0906 - 205/817	950	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.12.2012			0906mye	12.12.2012
Oppmålingsforretning	2012/10564	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/100	0	
		Berørt	0906 - 205/817	0	
		Berørt	0906 - 205/828	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Timberstrand	23207	18						Nei
						Grunnkrets:	2101	Pusnes-Roligheten	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6479325	487491	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 23 242 508
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479325 Øst: 487491
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	196	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	28.06.2004
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	08.03.2006
Bruksareal totalt:	196			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	16.06.2008
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	28				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	98	0	98	0	0	0	0	0
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	28

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23207 Timberstrand 18	H0101	Bolig	196	8	Kjøkken	2	2	205/817

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STEINAR MOE EIENDOMMER AS		

Bygningsnr: 23 242 516
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479336 Øst: 487485
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.06.2004
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.03.2006
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	10.11.2009
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/817

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STEINAR MOE EIENDOM AS		PB.5830 MAJORSTUEN 308 OSLO

Bygningsnr: 23 242 540
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479324 Øst: 487478
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.06.2004
Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	08.03.2006
Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	10.02.2012
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/817

Kontaktpersoner

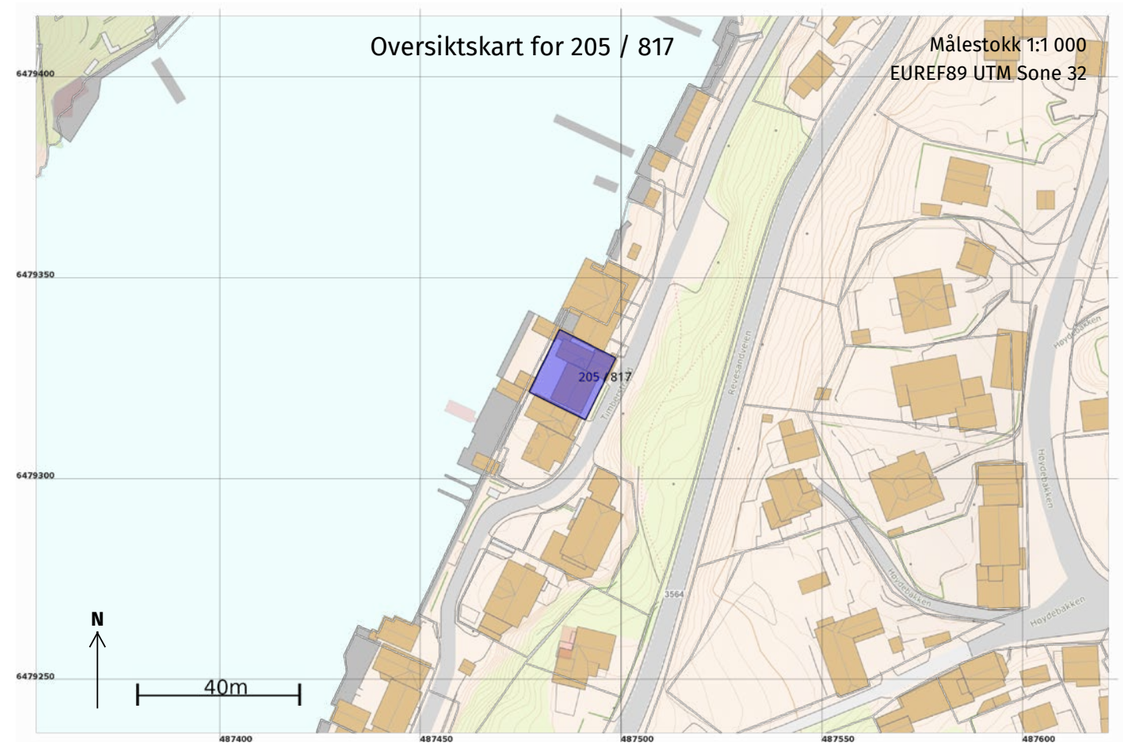
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STREINAR MOE EIENDOM AS		PB.5830 MAJORSTUA 308 OSLO

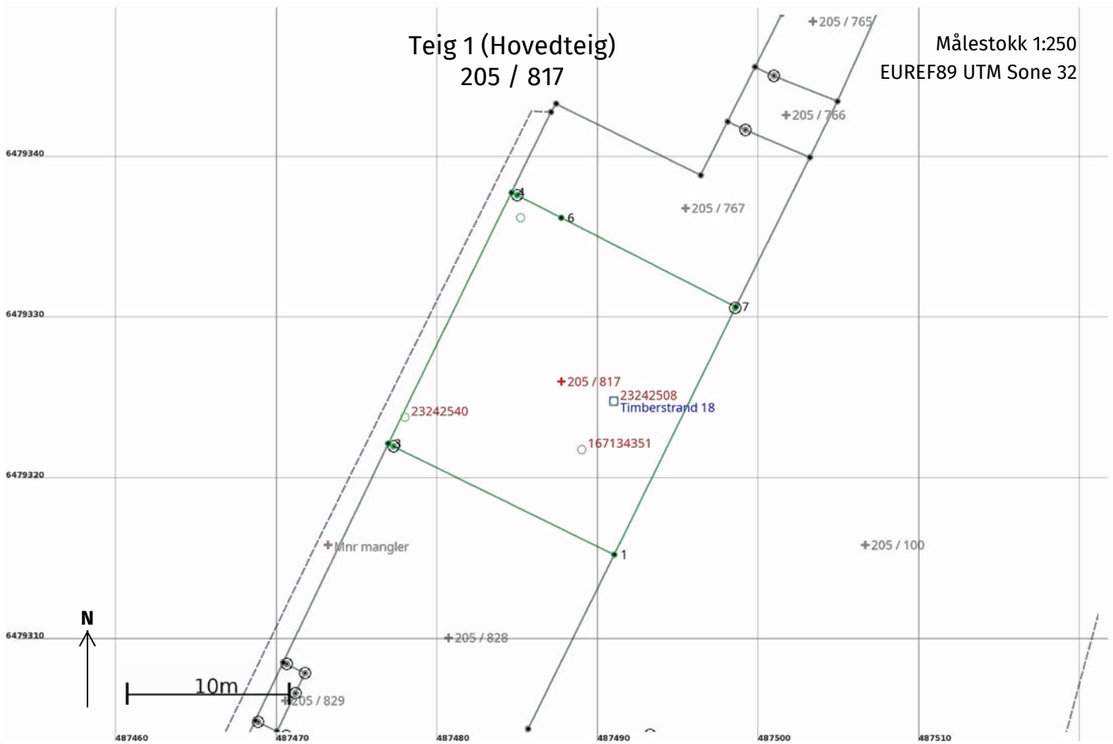
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 134 351	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479322 Øst: 487489	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annen lagerbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/817
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/767
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/765
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/766





Areal og koordinater

Areal: 270,8 Arealmerknad:

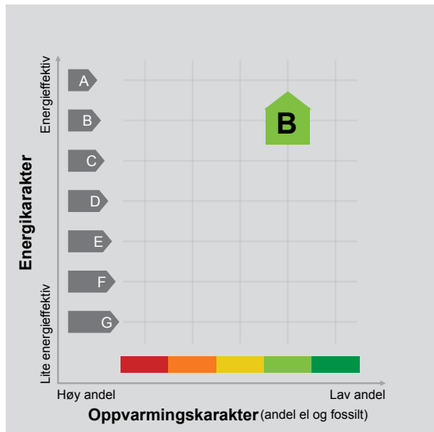
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479326 **Øst:** 487488

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479315,45	487491,02	15,30	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6479322,19	487477,28	0,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6479322,36	487476,95	17,40	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
4	6479337,97	487484,63	0,38	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
5	6479337,80	487484,97	3,09	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6479336,40	487487,72	12,19	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
7	6479330,86	487498,58	0,08	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6479330,79	487498,54	Jordfast stein 17,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

ENERGIATTEST

Adresse	Timberstrand 18
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	817
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23242508
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f1b8584a-67ca-4587-95d1-5a62eb067d4c
Dato	14.05.2024



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.

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 innetemperaturen
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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Montering av peisinnsats i åpen peis

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Timberstrand 18

Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Pusnes Linje 103	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min 9.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

Skoler

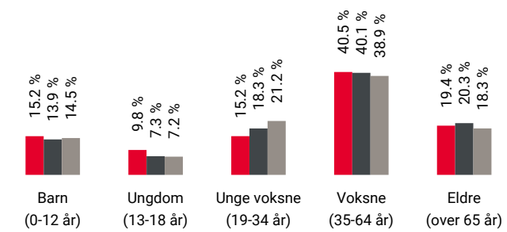
Roligheden skole (1-10 kl.) 506 elever, 34 klasser	19 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 11.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pusnes/Roligheten	849	365
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 2.2 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 4.6 km
Spornes gårdsbarnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 6 km

Dagligvare

Joker Tromøy Søndagsåpent	5 min 2.8 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	6 min 3.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

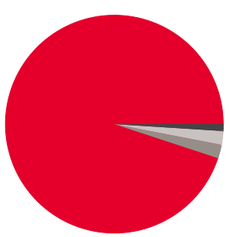
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Skilsøytoppen - balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
Kaffijordet - ballbinge Ballspill	11 min 1 km
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	9 min
Nr1 Fitness Arendal	9 min

Boligmasse

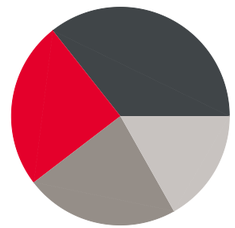


- 94% enebolig
- 1% rekkehus
- 2% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

Saltrød Senter	12 min
Vitusapotek Tromøy	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

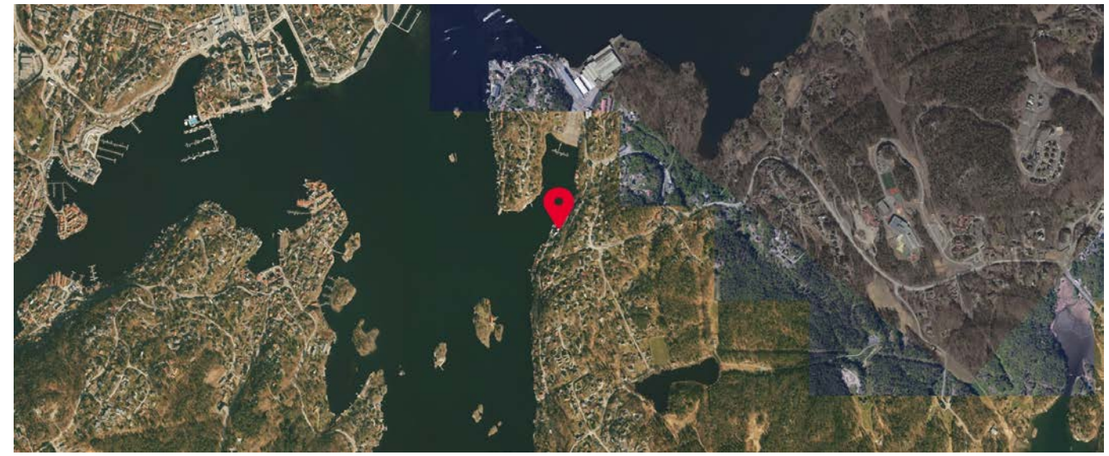
0% 44%

- Pusnes/Roligheten
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert 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.

HELP
Rett 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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Timberstrand 18
4818 FÆRVIK

Oppdragsnummer: 1409240288

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 26.05.2024

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