

Øytangveien 82

OKSEFJORDEN/BOTA



Prisantydning: **kr 5 950 000,-**



SØRMEGLEREN



[sormeqleren.no](https://www.sormeqleren.no)



Flott hytte med spektakulær utsikt - Egen brygge med plass til flere båter - Påkostet kjøkken - Usjenert og solrikt!

OMRÅDE
OKSEFJORDEN/BOTA

ADRESSE
Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

Prisantydning
kr 5 950 000,-

Omkostninger: kr 153 970,-
Totalpris: kr 6 103 970,-
Kommunale avgifter: kr 2 752,- per år
Eiendomskatt: kr 4 548,-



Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1980
Soverom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1894.7 m²

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler

975 12 197
robin.jensen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal
Vesterveien 1B, 4801 Arendal
37 02 05 00
sormegleren.no

ØYTANGVEIEN 82

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 117 i Arendal kommune.

Areal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Nydelig utsiktstomt og tinglyst brygge.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens christian Edvardsen den , og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 63 kvm Sekundærrom: 3 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 60m².

P-rom inkl: Stue/kjøkken, 3 soverom samt rom med opplegg for dusj og servant.

Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Utvendig bod er i ettertid innredet som toalettrom med forbrennings klosett. Innvendig bod er innredet med fliselagt gulv over opprinnelig belegget med sluk i gulv. Det er montert dusjgarnityr på vegg og servant med vann fra regnvannstanker under hytte. Avløpsvann er ført til terreng. Hytte er opprinnelig oppført uten innlagt vann- og avløpsrør.

Håndverkertjenester: Det er utført rørlegger- og elektrikerarbeid i 2023 i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning. Eier kan fremvise dokumentasjon.

Utvendig bod/toalettrom

Bra: 3 m² - S-rom: 3m²

S-rom inkl.: Toalettrom.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 63 kvm Innholdsrik fritidsbolig med alt på en flate. Inneholder: toalettrom, entre, bad, tre soverom samt åpen stue/kjøkkenløsning med direkte utgang til solrik terrasse med fantastisk utsikt!

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1894.7 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig utsiktstomt med gode solforhold. Pent opparbeidet med flere soner, plen og svaberg ned til tinglyst dypvannsbrygge med god plass til flere båter.

Bota Skogen er under ny regulering. Tomten vil også bli reg dersom dette går igjennom. Pt er tomten ureg.

Beliggenhet

Fra Arendal kjør indre vei RV 410 mot Eydehavn og hold til venstre mot Strengereid. Følg veien til avkjørsel til Kilsund og fortsett videre forbi dagligvarebutikk og bensinstasjonen på høyre hånd. Følg veien utover mot Bota. Fra Bota er det adkomst via båt ut til hytta. Det er også mulighet å komme til hytta til fots, gjennom skogen.

Adkomst

Fantastisk beliggende fritidsbolig på Øytangen i Kilsund, nesten i Tvedestrand men tilhører Arendal kommune. Fritidsboligen har privat beliggenhet på en Odde, uten naboer i umiddelbar nærhet. Ca. 100 meters båttur til parkering ved Bota Brygge. Alternativt er det gangmulighet til hytta via skogen. Kilsund sentrum med dagligvarebutikk og bensinstasjon med drivstoffylling for båter ligger kun 5 km unna. Staubø er et koselig tettbebygd sted på Tverrdalsøya med flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Det er ca. 25 min kjøretur til Arendal sentrum med alle fasiliteter. På sommerstid er det et yrende folkeliv i Arendal og Tvedestrand, som ligger kun en kort båttur unna. Her kan man nyte konserter, festivaler, restauranter, byliv m.m. Nydelige turområder like utenfor døren. Noen få minutters båttur til glimrende fiskeplasser og de ytterste skjæra. Her er det heller ikke langt til verken idylliske Lyngør eller Bokbyen Tvedestrand. Golfbanen på Nes Verk er også et ypperlig alternativ og er kun ca. 20 min. kjøretur unna. Kjevik lufthavn og Kristiansand Dyrepark når du på ca. 1 times kjøretur. Sørlandet har mye å by på og sørlandsbyene ligger på rekke og rad - utallige aktiviteter og gjøremål er svært nær.

Bygningssakkyndig

Bjørnholm Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Frittliggende fritidsbolig oppført i 1980 i 1 etasje beliggende like ved sjøen ved Bota brygge på Staubø i Arendal kommune.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler isolasjon og stubbegulvplater på etasjeskille under del av hytte. Her er det påvist spor etter mus og fuktmerker i bjelker. Fukt i trevirke er ved fuktmerker i bjelker målt til 18 % , nær skadegrense.
- Det er lagret en del organisk materiale i krypkjeller under bolig, konstruksjon i krypkjeller er derfor ikke fullstendig undersøkt. Det anbefales nærmere undersøkelser etter at materialer er fjernet.
- Det er etablert sommervann fra regnvannstanker til bruk fra dusj og servant i opprinnelig bod. Rom er ikke bygget som våtrom etter dagens standard med risiko for vannskade ved videre bruk.
- Bolig er opprinnelig oppført uten vann- og avløp. Regnvannstanker, varmtvannstank og røropplegg for vann i bolig må tømmes hver høst. Alle avløpsrør er kun ført til terreng.
- Det er ikke byggemeldt fasadeendring i forbindelse med utskifting til større vinduer i fasade mot syd og vest.
- Det er råte i del av undertak i takutstikk mot sydvest som indikerer utetthet i tekking. Tekking er forøvrig mer en halvgått på levetid.
- Det ble observert en enslig Stokkmaur på vegg i stue. Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på deler av terrasser og alle trapper.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det er ikke påvist tetting bak overbord for musetetting ved tilfeldig valgt stikkprøve. Kledning på vegger mot krypkjeller og rundt plattinger går helt ned til terreng, det gir risiko for fuktskader i form av råte- og insektskade.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag inn mot terskel på alle dører.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er spor etter mus i del av etasjeskille sett fra krypkjeller. Det er tatt ned isolasjon og stubbegulvsplater og det er påvist fuktmerker og fukt opp til skadegrense i bjelke under rom som har vask og dusj.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er vertikalt riss i pipeløp over tak.

Innvendig > Krypkjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er muggdannelse på stubbegulvsplater over bereder. Det mangler stubbegulvsplater under bod som er innredet med dusj og vask. Det er lagret endel organisk materiale under hytte.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik: Rom har opplegg for vann til servant og dusjgarnityr på vegg, men er ikke bygget som våtrom etter dagens forskrifter og vil normalt ikke tåle dagens bruk over tid.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik: Varmtvannstank er plassert under bolig i krypkjeller på terreng og har ukjent alder.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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

Beskrivelse: Se takst.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt nye fliser på linoleumsgulv.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt opp nye vannrør ifbm oppgradering av kjøkken, og utbedring av sprukket rør etter vinteren.

Arbeid utført av: Jensen Rør AS.

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

Beskrivelse: Takstmann påviste sprekke i pipe, ikke undersøkt. Da pipen ikke er i bruk.

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

Beskrivelse: Se takst.

Pkt. 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: Lagt opp nye kurser ifbm nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Fagelektro AS.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Oppgradert terrasser og satt inn 4 nye vinduer i stue. Se takst.

Pkt. 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?

Beskrivelse: Bota Skogen er under ny regulering. Tomten vil også bli reg dersom dette går igjennom. Pt er tomten ureg.

Pkt. 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)?

Beskrivelse: Brygge er tinglyst på annen manns grunn, samt 2 pl plasser i Bota Skogen. Selger leier parkering og båt plass i Bota, det antas at denne leiemuligheten kan overdras til ny eier.

Innhold

Innholdsrik fritidsbolig med alt på en flate. Inneholder: toalettrom, entre, bad, tre soverom samt åpen stue/kjøkkenløsning med direkte utgang til solrik terrasse med fantastisk utsikt! Tinglyst brygge.

Standard

Fritidsboligen har en luftig atmosfære og en fantastisk romfølelse i alle rom, samt gjennomgående god standard. Tidligere utvendig bod er gjort om til toalettrom. Toalettrommet er innredet med Cinderella forbrenningswc samt urinal. Inne i hytten er det et bad som er innredet med dusj og servant. Det er tre soverom, der alle har noe plass til oppbevaring. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng.

Åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenet er påkostet og var nytt i 2023. Kjøkkenet er høykvalitets møbelsnekret i heltre eik og finér. Integreerte hvitevarer fra Simens og ventilator fra Bora. God skap og benk plass. Her kan det kokkeleres til nydelig utsikt. Stuen har god plass til både spisestuemøblement, samt stuemøblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, samtidig som man kan nyte panoramautsikten. Fra stuen/kjøkkenet er det direkte utgang til solfylt terrasse, hvor det lett å se for seg hyggelige middager i gode vennerslag.

Selger oppgir at bryggen er tinglyst på annen manns grunn.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Fyll INN

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

To stk. parkeringsplasser i Bota Skogen medfølger. I tillegg har selger leid en parkeringsplass ved Bota Brygge. Selger opplyser om at det trolig er mulig å overta denne leieavtalen dersom dette er ønskelig. Leiekostaden for parkeringsplassen er per dags dato kr. 1 500,-. Det er også mulighet for parkering på gjesteparkering i Bota. Selger leier i tillegg en båtplass ved Bota Brygge. Kostnaden for leie av båtplass er per dags dato kr. 1 600,-. Selger opplyser om også denne leieavtalen trolig kan overføres til ny eier.

ENERGI**Oppvarming**

Elektronisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 2 752

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Agder renovasjon: 2.752,72,-

Eiendomsskatt: 4.548,-

Eiendomsskatt

Kr 4 548

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 340 635

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/76/117:

28.07.2023 - Dokumentnr: 806196 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

18.08.1978 - Dokumentnr: 6161 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:76 Bnr:66

01.01.2020 - Dokumentnr: 192241 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:76 Bnr:117

06.03.1980 - Dokumentnr: 1901 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:76 Bnr:66

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Utvendig bod er i ettertid innredet som toalettrom med forbrennings klosett. Innvendig bod er innredet med fliselagt gulv over opprinnelig belegget med sluk i gulv. Det er montert dusjgarnityr på vegg og servant med vann fra regnvannstanker under hytte. Avløpsvann er ført til terreng. Hytte er opprinnelig oppført uten innlagt vann- og avløpsrør.

Det er ikke tilknyttet kommunalt vann. Det er lagt opp 2 tanker under hytte for oppsamling av regnvann fra takflate mot vest.

Hytten ligger nedenfor mulig nytt hyttefelt som muligens gir mulighet for påkobling (se mer info under regulering).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til friluftsområde (på land), områder for fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Bota, gnr. 76 bnr.20 og bnr.66, datert 30.06.2023. Planid: 3636r2. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Det foreligger planer under arbeid. Øytangen sør, datert 30.06.2023. Planid: 09062019-17. Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og atkomstveier til disse. De bratte skråningene i sør og mot sjøen i øst planlegges i hovedsak regulert til grønt formål, mens fritidsboligene planlegges på det småkuperte arealet sør og øst for eksisterende fritidsbebyggelse. Det planlegges for i størrelsesorden rundt 50 fritidsboliger, eksakt antall avklares som del av planprosessen. Det planlegges videre regulert inn småbåtanlegg nord i planområdet (i tilknytning til eksisterende bryggeanlegg) samt mindre områder for

bod/lager for oppbevaring av utstyr i forbindelse med brygga. Området har i dag atkomst via Øytangvegen. Det planlegges ny atkomst via denne veien.

Selger opplyser om at det foreligger rammetegninger som medfølger salg, dersom reguleringsprosessen av nytt hyttefelt i Botaskogen blir godkjent.

Adgang til utleie

Kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 5 950 000

Totalpris

Kr 6 103 970

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger

13 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

165 750,- (Omkostninger totalt)

5 115 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 184 450,00,- inkl. mva.

Selger

Fiol Invest AS

Oppdragsansvarlig

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

02.04.2024



01Fasade_1.jpg















Øytangveien 82

Avstand til sjø

37 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 18 min	🚗
🚏 Tvedestrand rutebilstasjon	22 min	🚗
Totalt 10 ulike linjer 15 km		
🚏 Grenstøl bussterminal	21 min	🚗
Linje F5 14.6 km		
🚏 Sandøya Hauketangen	2.5 km	
Linje 194		
🚏 Sandøya Haven	3.1 km	
Linje 194		

Avstand til byer

Tvedestrand	24 min	🚗
Arendal	34 min	🚗
Kristiansand	1 t 19 min	🚗
Oslo	3 t 7 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Tvedestrand VGS - Agder fylkeskomm...	21 min	🚗
🔌 Recharge Shell Tvedestrand	21 min	🚗

Havner i området



- Hagefjordbrygga
Drivstoff
- Kilsund Marina
Drivstoff, matvarer
- Hanthosundet Båthavn
- Sagesund gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

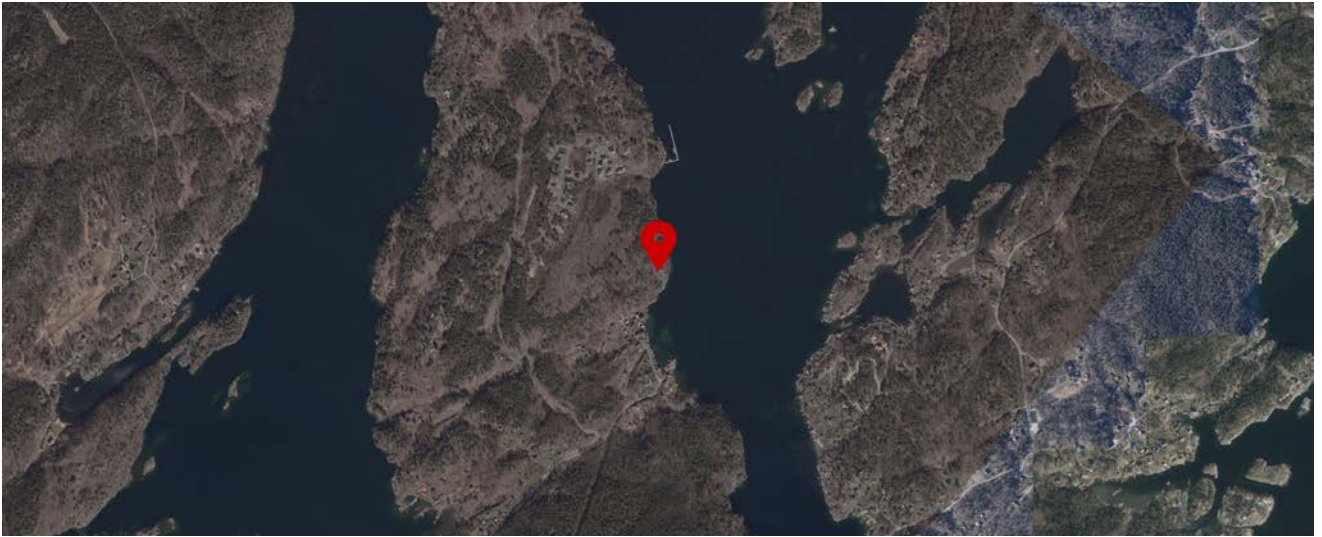
Sykkelutleie i Tvedestrand	22 min	🚗
Tjenna Badepark	22 min	🚗
Ottersland Gård	23 min	🚗
Nes Verk Golfpark	27 min	🚗
Stall Siring	31 min	🚗
Lysløype Kjenna på Tromøy	32 min	🚗
Hove Leirsenter	33 min	🚗
Kino 1 Arendal	34 min	🚗

Sport

🏀 Kilsundskogen nærmiljøanlegg balløkke	6 min	🚗
Ballspill 2.9 km		
🏀 Flosta skole	8 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill 4 km		
🏠 Aktivitetshuset	22 min	🚗
🏠 SKY Fitness Tvedestrand	23 min	🚗

Dagligvare

Matkroken Kilsund	7 min	🚗
Post i butikk, PostNord 3.7 km		
Coop Extra Eydehavn	20 min	🚗
Post i butikk, PostNord 14.7 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

ARENDALE kommune

gnr. 76, bnr. 117

Areal (BRA): Fritidsbolig 63 m²



Befaringsdato: 17.07.2023

Rapportdato: 18.07.2023

Oppdragsnr.: 20322-1094

Referansenummer: UQ6089

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i 1980 i 1 etasje beliggende like ved sjøen ved Bota brygge på Staubø i Arendal kommune.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler isolasjon og stubbegulvplater på etasjeskille under del av hytte. Her er det påvist spor etter mus og fuktmerker i bjelker. Fukt i trevirke er ved fuktmerker i bjelker målt til 18 % , nær skadegrense.
- Det er lagret en del organisk materiale i krypkjeller under bolig, konstruksjon i krypkjeller er derfor ikke fullstendig undersøkt. Det anbefales nærmere undersøkelser etter at materialer er fjernet.
- Det er etablert sommervann fra regnvannstanker til bruk fra dusj og servant i opprinnelig bod. Rom er ikke bygget som våtrom etter dagens standard med risiko for vannskade ved videre bruk.
- Bolig er opprinnelig oppført uten vann- og avløp. Regnvannstanker, varmtvannstank og røropplegg for vann i bolig må tømmes hver høst. Alle avløpsrør er kun ført til terreng.
- Det er ikke byggemeldt fasadeendring i forbindelse med utskifting til større vinduer i fasade mot syd og vest.
- Det er råte i del av undertak i takutstikk mot sydvest som indikerer utetthet i tekking. Tekking er forøvrig mer en halvgått på levetid.
- Det ble observert en enslig Stokkmaur på vegg i stue.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	60	60	0
Utvendig bod/toalettrom	3	0	3
Sum	63	60	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

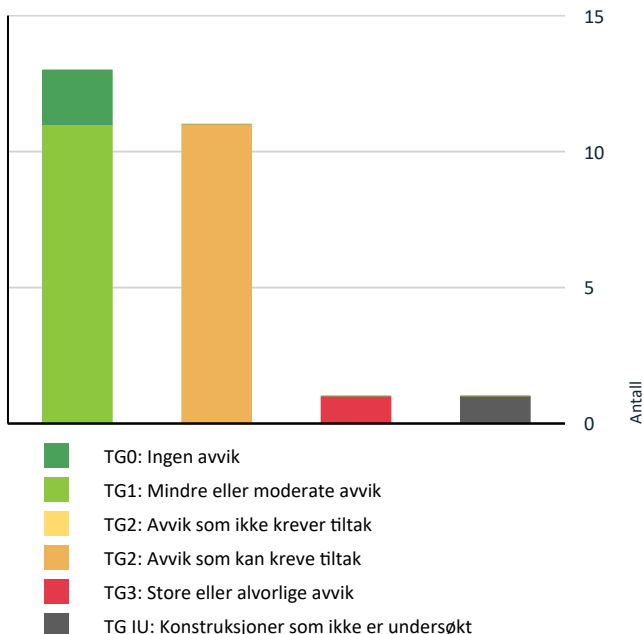
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Utvendig bod er i ettertid innredet som toalettrom med forbrennings klosett. Innvendig bod er innredet med fliselagt gulv over opprinnelig belegget med sluk i gulv. Det er montert dusjgarnityr på vegg og servant med vann fra regnvannstanker under hytte. Avløpsvann er ført til terreng. Hytte er opprinnelig oppført uten innlagt vann- og avløpsrør.

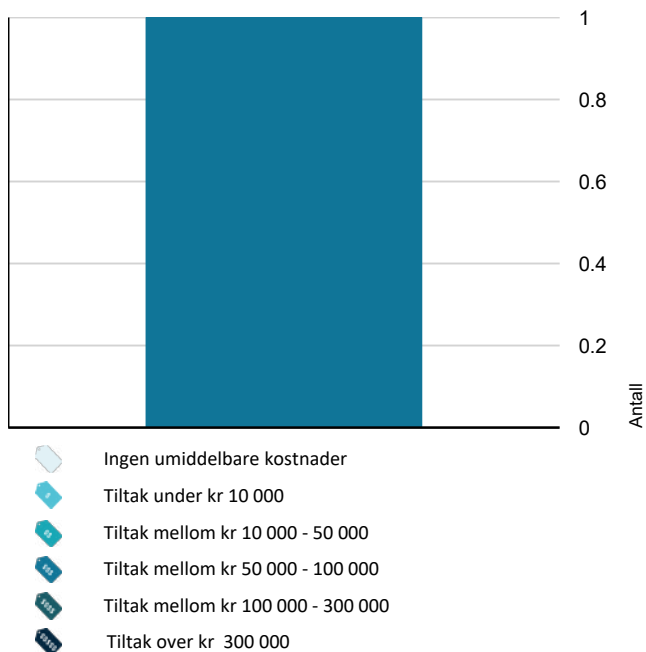
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunale dokumenter og egenerklæringsskjema er ikke mottatt før befaring. Tegninger og godkjenninger er derfor ikke kontrollert ut i fra bruk av eiendom. Det er utført stor del egeninnsats i bolig. Eier er ikke fagmann, og arbeider utført ved egeninnsats kan normalt ikke regnes å være i henhold til forskrifter og godt håndverk. Fundament til brygge er ikke undersøkt på grunn av manglende adkomst.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasser og alle trapper.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er råte i nedkant på takflate mot vest i takutstikk mot sys ut mot vindski.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tetting bak overbord for musetetting ved tilfeldig valgt stikkprøve. Kledning på vegger mot krypkjeller og rundt plattinger går helt ned til terreng, det gir risiko for fuktskader i form av råte- og insektskade.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag inn mot terskel på alle dører.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter mus i del av etasjeskille sett fra krypkjeller. Det er tatt ned isolasjon og stubbegulvsplater og det er påvist fuktmerker og fukt opp til skadegrense i bjelke under rom som har vask og dusj.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er vertikalt riss i pipeløp over tak.

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er muggdannelse på stubbegulvsplater over bereder. Det mangler stubbegulvsplater under bod som er innredet med dusj og vask. Det er lagret endel organisk materiale under hytte.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rom har opplegg for vann til servant og dusjgarnityr på vegg, men er ikke bygget som våtrom etter dagens forskrifter og vil normalt ikke tåle dagens bruk over tid.

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannstank er plassert under bolig i krypkjeller på terreng og har ukjent alder.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse

Fritidsbolig sommer.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruksområde som sommerbolig.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Alle fasader er malt opp i 2023 utført av eier.
- Skiftet terrassebord, panel og rekkverk i glass opp alle terrasser i 2023 utført av eier.
- Skiftet ut 4 stk. vinduer i stue i 2023 utført av eier. Vinduer som er benyttet er kjøpt bruk og fra 2016. Vinduer er større en opprinnelig og ikke byggemeldt/godkjent av kommunen.
- Alle overflater i alle rom er nymalt/oppusset i 2023 utført av eier.
- Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer montert i 2023 utført av eier.
- Rørlegger i forbindelse med utskifting av kjøkken i 2023 er utført av Jensen Rør AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning i 2023 er utført av Fagelektro AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Det er lagt fliser på gulv i rom med sluk over opprinnelig belegg i 2023 utført av eier.

Kjente feil og mangler:

- Det drypper av og til fra ventilasjonsrør for forbrenningstolett ned på gulv i toalettrom.
- Det er sett små maur på gulv ved kjøkken.
- Det er av og til observert større maur som mest sannsynlig er av type Stokkmaur.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og takfotbeslag i metall, halvdekkende pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tetting bak overbord for musetetting ved tilfeldig valgt stikkprøve. Kledning på vegger mot krypkjeller og rundt plattinger går helt ned til terreng, det gir risiko for fuktskader i form av råte- og insektskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å tette bak overbord på fasader for å redusere adkomst for mus.
 - Kledning bør kuttes slik at den ikke går ned til terreng.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er råte i nedkant på takflate mot vest i takutstikk mot sys ut mot vindski.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Råte i undertak indikerer utettheter i tekking. Det anbefales nærmere undersøkelser, tiltak kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue mot syd og øst fra 2016 montert i 2023 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det mangler beslag inn mot terskel på alle dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør monteres beslag inn mot terskel på dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse i tre rundt fasade mot øst og syd. Frittstående terrasse/platting mot syd. Rekkverk i stål og glass. Renovert i 2023.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre fra terrasse mot syd og øst. Trinn fra frittstående terrasse/platting og trapper i terreng ned mot brygge.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasser og alle trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Det anbefales å etablere rekkverk på alle utvendige trapper og del av terrasser uten rekkverk i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre utvendige forhold

TG 1

Brygge i tre ved sjø på annen grunneiers grunn. Brygge er rehabilitert i 2020 av tidligere eier. Fremstår med normal aldersslitasje.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Alle overflater fra byggeår er nymalte med normal aldersslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er spor etter mus i del av etasjeskille sett fra krypkjeller. Det er tatt ned isolasjon og stubbegulvsplater og det er påvist fuktmerker og fukt opp til skadegrense i bjelke under rom som har vask og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Det anbefales at det foretas nærmere undersøkelser som å ta ned enkelte stubbegulvsplater for nærmere kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe av teglstein med halvdekkende beslag over tak. Vedovn ble fjernet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er vertikalt riss i pipeløp over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Det anbefales nærmere undersøkelser før pipe tas i bruk på nytt.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er muggdannelse på stubbegulvsplater over bereder. Det mangler stubbegulvsplater under bod som er innredet med dusj og vask. Det er lagret endel organisk materiale under hytte.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
 - Organisk materiale som ligger under hytte må fjernes.
 - Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på spor etter mus og fukt i etasjeskiller når lagret materiale er fjernet. Tiltak anbefales i henhold til resultat.
 - Deler av stubbegulv bør tilbakeføres med isolasjon og stubbegulvsplater.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 2

Rom med servant og dusj. Fliselagt med oppkant og sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom har opplegg for vann til servant og dusjgarnityr på vegg, men er ikke bygget som våtrom etter dagens forskrifter og vil normalt ikke tåle dagens bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved videre liknende bruk er det å anbefale å etablere et våtrom i henhold til dagens forskrifter.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn med kullfilter og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

UTVENDIG BOD/TOALETTRUM > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med forbrenningsklosett. Avtrekk fra forbrenningstoalett og via vindu i rom.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør i rør til kjøkken fra 2023. Kun ment som sommervann, opplegg for vann må avtappes hver høst.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast i bolig som føres ut og til terreng.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger i alle oppholdsrom.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er plassert under bolig i krypkjeller på terreng og har ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelse, tiltak anbefales i henhold til resultat.

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent elektrisk 230 volts anlegg med automatsikringer i skap på vegg i toalettrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Det ble oppdatert med 3 kurser i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Fagelektro Tvedestrand AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja I tiden eier har eiet bolig.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Se over.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannmeldere i tak i oppholdsrom utenfor soverom. Det er 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Søylefundamenter av lettklinkerblokker.

Terrengforhold

TG 0

Naturterreng rundt bolig med skrånende fjell mot vest og videre mot øst.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	60	60	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Rom med opplegg til dusj og servant	
Utvendig bod/toalettrom	3	0	3	Toalettrom	
Sum	63	60	3		

Kommentar

Rom innredet med mulighet for vask er opprinnelig bod(S-rom), men på grunn av dagens bruk vurdert som P-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Utvendig bod er i ettertid innredet som toalettrom med forbrennings klosett. Innvendig bod er innredet med fliselagt gulv over opprinnelig belegget med sluk i gulv. Det er montert dusjgarnityr på vegg og servant med vann fra regnvannstanker under hytte. Avløpsvann er ført til terreng. Hytte er opprinnelig oppført uten innlagt vann- og avløpsrør.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Håndverkertjenester: Det er utført rørlegger- og elektrikerarbeid i 2023 i forbindelse med utskifting av kjøkkeninnredning. Eier kan fremvise dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2023	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Gisle Linberg Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	76	117		0	1894.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øytangveien 82

Hjemmelshaver

Fiol Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på sjønær naturtomt på Staubø/Bota i Arendal kommune.

Adkomstvei

Adkomst via båt fra sjø eller til fots via Botaskogen.

Tilknytning vann

Det er ikke tilknyttet kommunalt vann. Det er lagt opp 2 tanker under hytte for oppsamling av regnvann fra takflate mot vest.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt kommunalt avløp for kloakk. Avløp fra bolig er ført ut på terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UQ6089>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
31230219	
Selger 1 navn	
Gisle Linberg Bjørnstad	
Gateadresse	
Øytangveien 82	
Poststed	Postnr
Staubø	4920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	83450380

Document reference: 31230219

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se takst

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert terrasser og satt inn 4 nye vinduer i stue. Se takst

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bota Skogen er under ny regulering. Tomten vil også bli reg dersom dette går igjennom. P.t er tomten ureg.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Brygge er tinglyst på annen manns grunn, samt 2 pl plasser i Bota Skogen. Selger leier parkering og båtplass i Bota, det antas at denne leiemuligheten kan overdras til ny eier

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

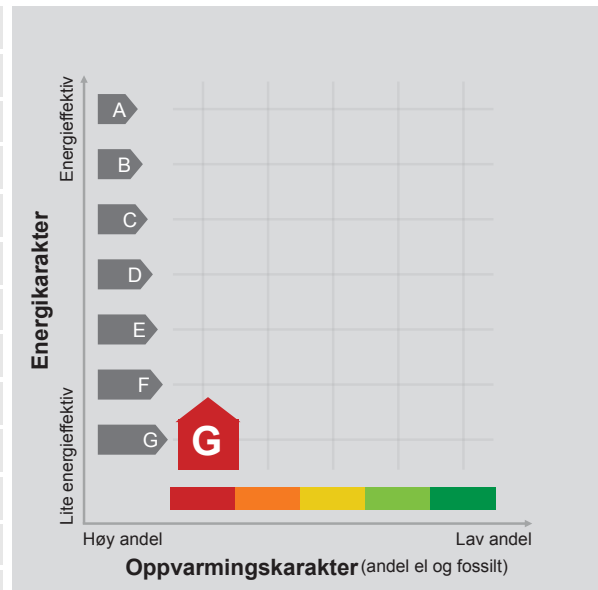
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Linberg Bjørnstad	497fb4a6872ef0cfc2b0c64 b2f71d2c9f3ca1b9d	19.07.2023 10:17:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øytangveien 82
Postnummer	4920
Sted	STAUBØ
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167123031
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1e5ea01a-fb4a-48eb-afe5-c316f35bde18
Dato	24.07.2023



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Montere automatikk på utebelysning

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øytangveien 82
Postnummer: 4920
Sted: STAUBØ
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 24.07.2023 9:08:35
Energimerkenummer: 1e5ea01a-fb4a-48eb-afe5-c316f35bde18

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 117
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167123031

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

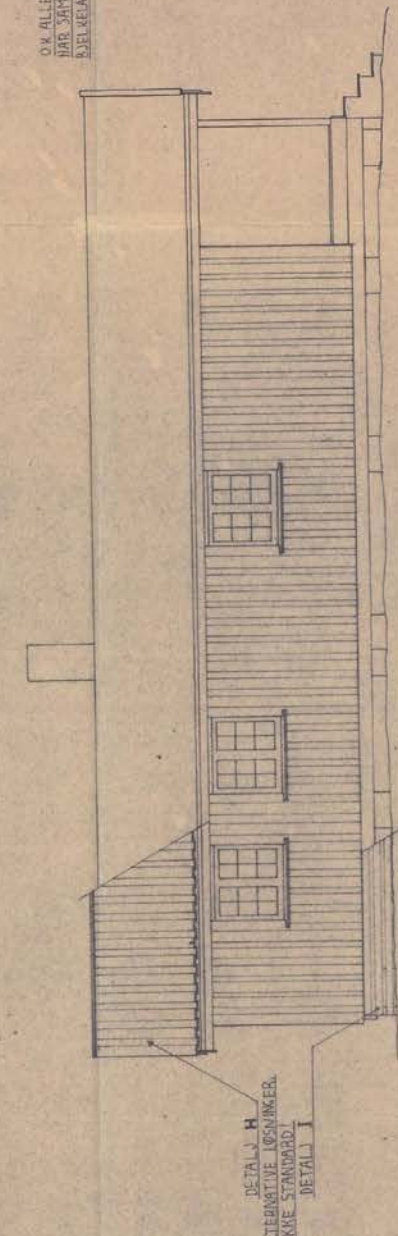
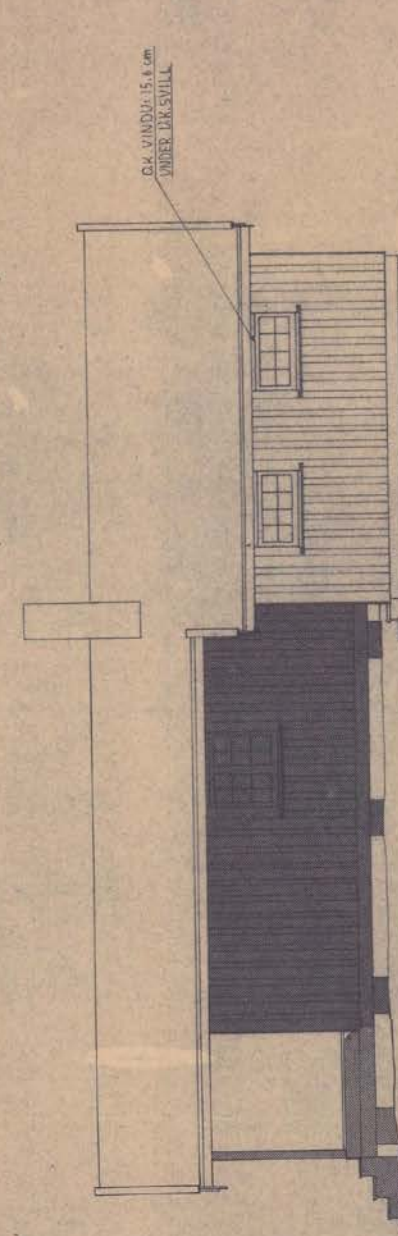
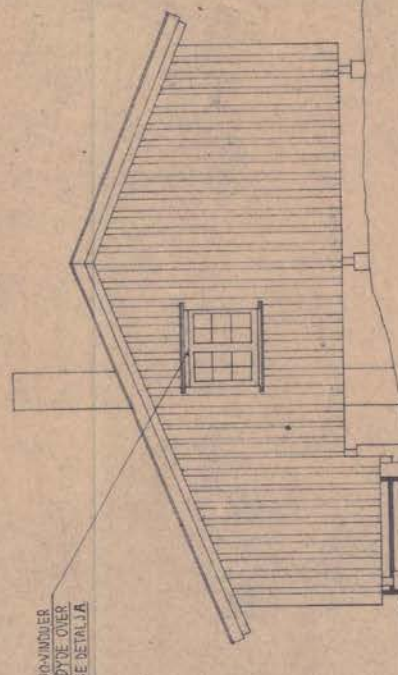
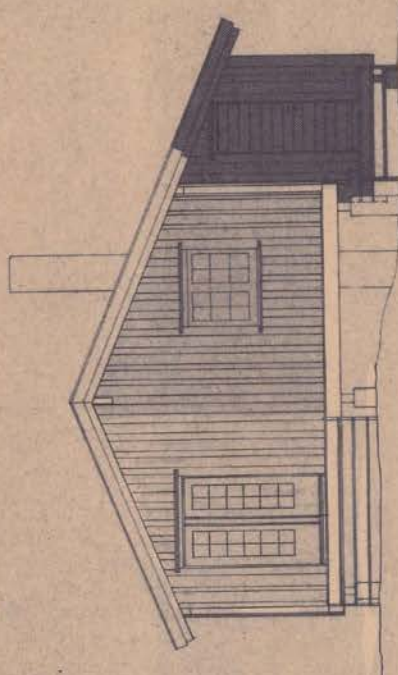
Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



GÅ VINDU: 15,6 cm
VINDER 12K SWILL

OM ALLE UDØR/VINDUER
HAR SÅVITE HØYDE OVER
BØJELREK OG I SE DETALJA

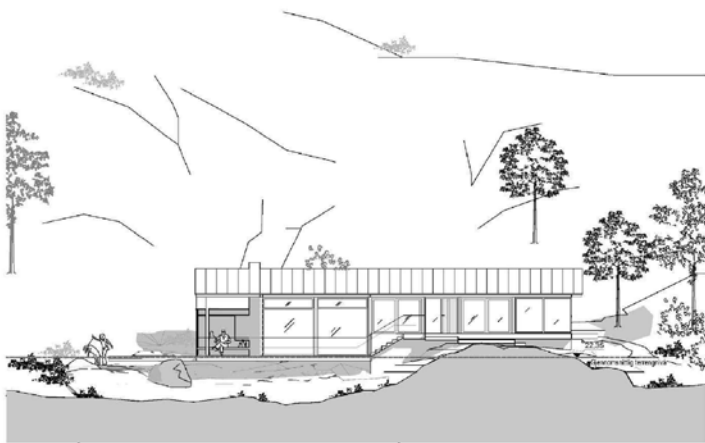
DETALJ H
ALTERNATIVE LØSNINGER,
IKKE STANDARD
DETALJ I

Moland bygningsråd
Møte ... 21.12.1982
Sak nr. ... 68/82

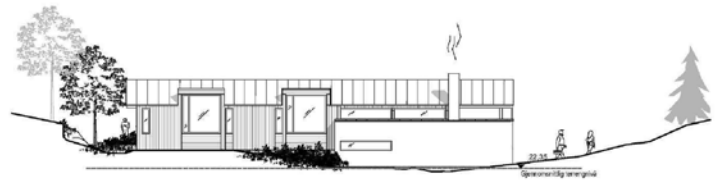
Godkjent... 1982

AS SYSTEMHYTTER	73÷
ARENDALEN TELF: 0411 29 170	M/VERANDA
HYTTE I TRE, CA 43 m ² BRUTTO	JAN 79
FASADER	1:50
ARK: NVAL DØUS / THØRSTE BØEN / BEERBERG ARENDALEN	

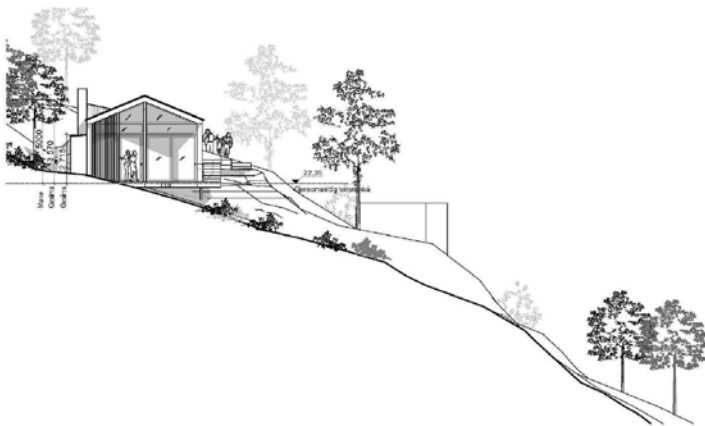




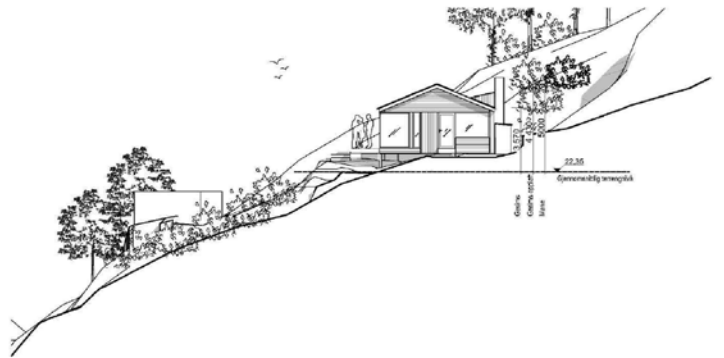
Fasade Øst



Fasade Vest

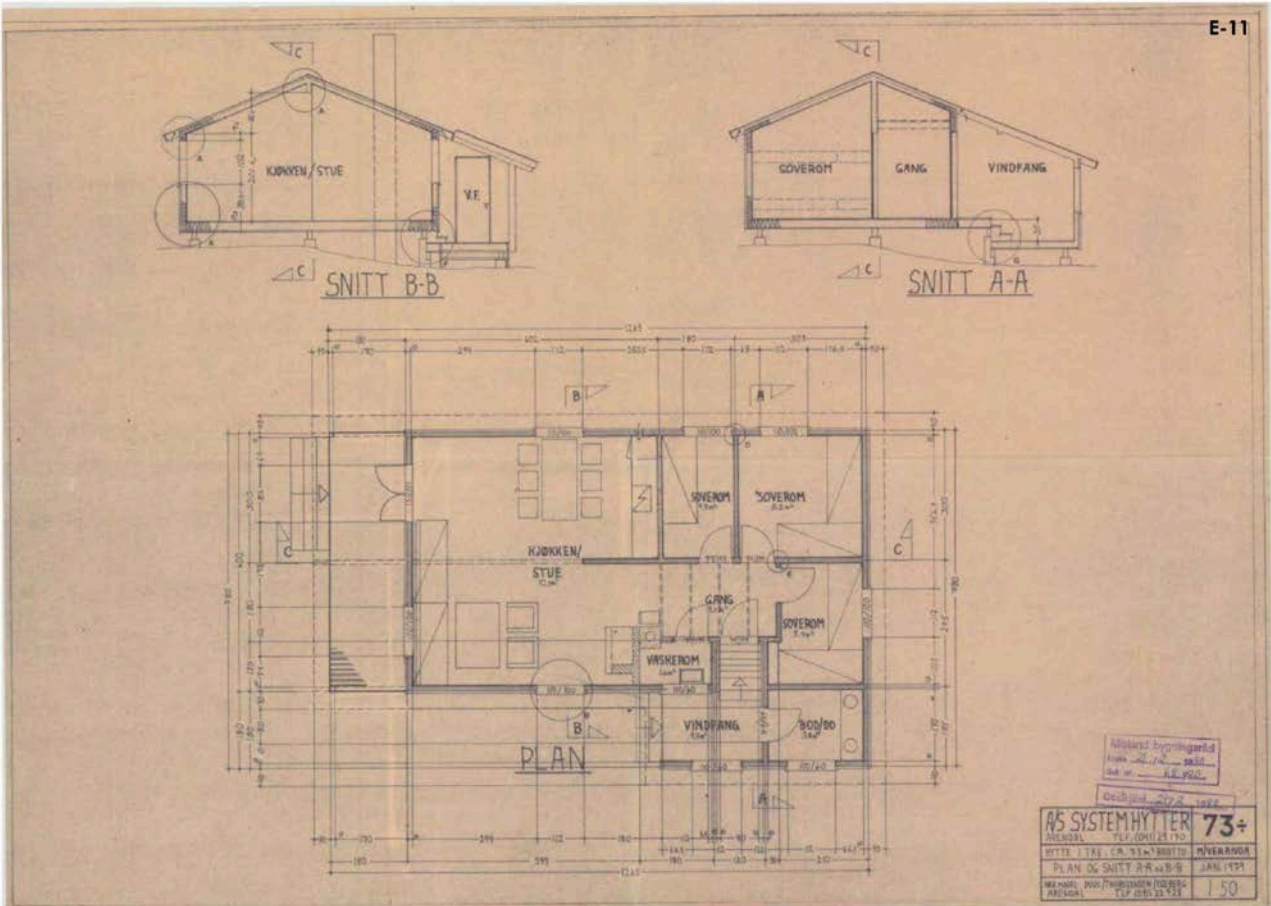


Fasade Sør



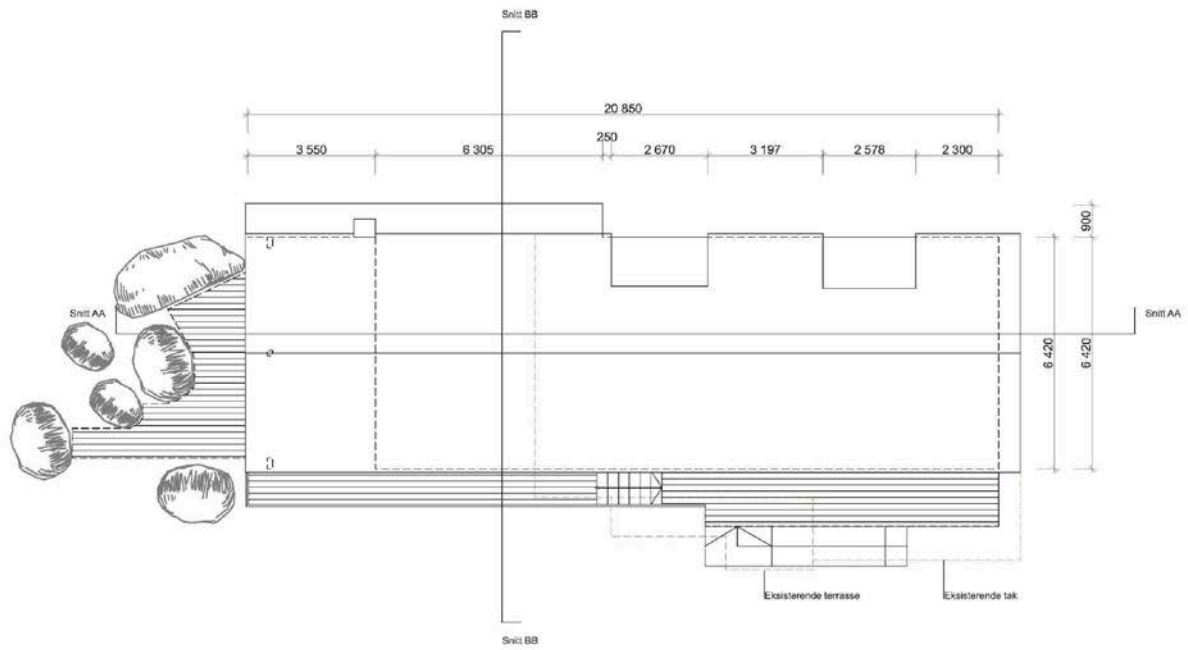
Fasade Nord

MORFEUS ARKITEKTER Bjørnhaugens gate 12, 0172 Oslo www.morfeus.no post@morfeus.no tlf 92456000 Org 916 138 275	Gyltangenveien 82 • ombygging av eksisterende lytte og nytt tilbygg	Eiendom 78/117	Tegning nr.
	Fasader samlet	mås 1:200 dato 18.05.2022	FORPROSJEKT



Alltid bygningsråd
 Hus nr. 272 - 2018
 Ark. nr. A.6.950.
 Dato: 27.2.2022
A5 SYSTEMHYTTER 73+
 ANSØK - TIL OPPÅTTID
 BYTTIL - 1.18.18.11 - 11.11.18
 PLAN OG SNITT A-A, B-B
 JAN 1971
 MÅNED: 100 / PROJEKTOR: 10000
 150

MORFEUS ARKITEKTER Bjerggaards gate 12, 0172 Oslo post@morfeus.no / 447 92486300 Org. 145 138 078 mva	ØYTANGVEIEN 82 - ombygging og utvidelse av eks. hytte Eiendom 76117 tegning nr.
	Eksisterende tegninger - plan og snitt mbl dato 02.05.2022 FORPROSJEKT



MORFEUS ARKITEKTER <small>Bjørnsgaards gate 12, 0172 Oslo arkitekt@morfeus.no post@morfeus.no +47 92450001 Org. 916 139 275</small>	Øyvangveien 82 - ombygging av eksisterende hytte og nytt tilbygg	Eiendom 76/117	Tegning nr.
	Takplan	måb 1:100 dato 18.05.2022	FORPROSJEKT



MORFEUS
ARKITEKTER
Bjørnsgaards gate 12, 0172 Oslo | www.morfeus.no
post@morfeus.no | tlf 99246000 | Org. 916 139 276

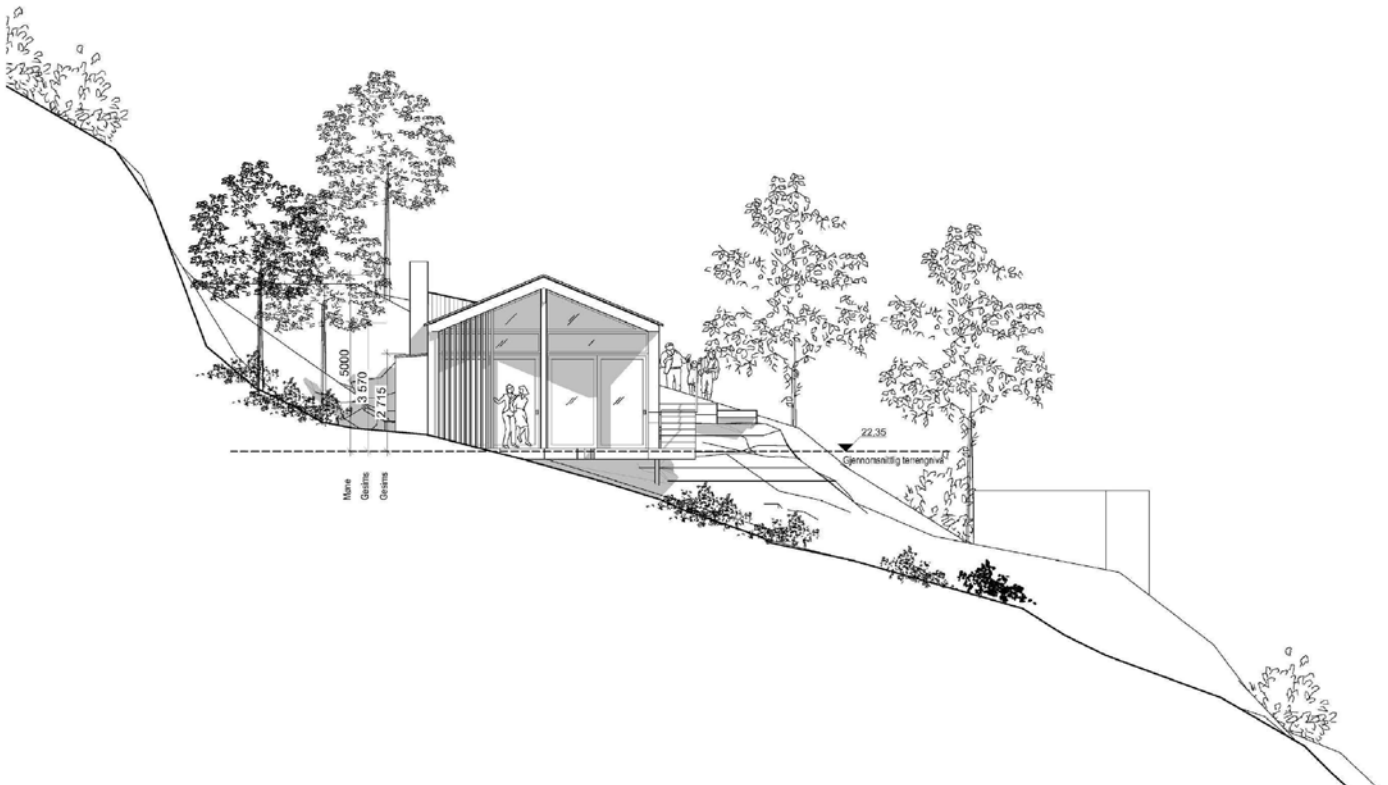
Gyltangenveien 82 • ombygging av eksisterende hytte og nytt tilbygg | Eiendom 78/117 | Tegning nr. 1
Snitt BB
mål 1:100 | dato 18.05.2022 | FORPROSJEKT

A30-02

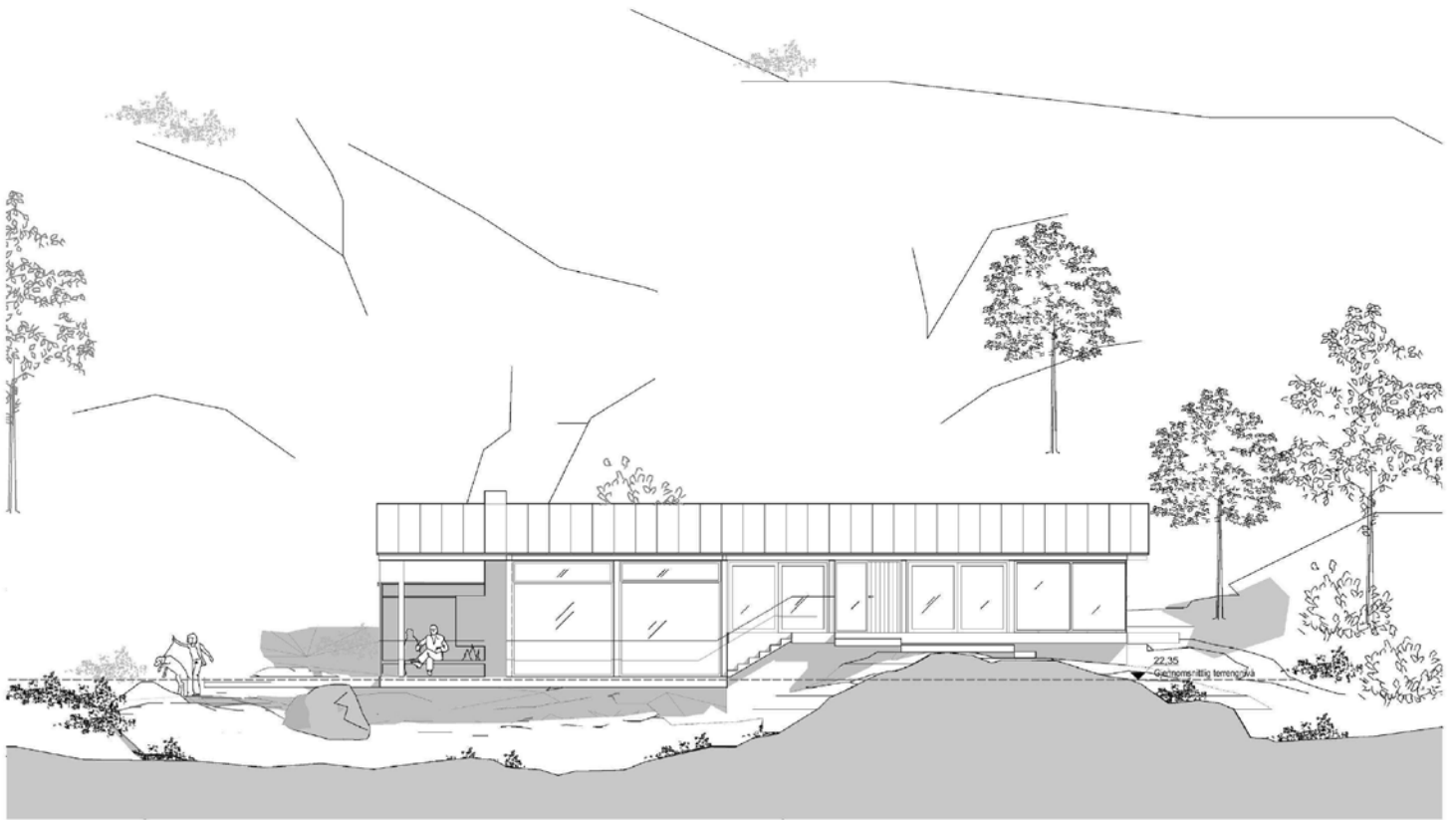
E-03



MORFEUS ARKITEKTER Bismarcksgate 12, 0172 Oslo arkitektur@morfeus.no post@morfeus.no +47 924 60001 Org. 916 139 276	Dyrlangveien 82 - ombygging av eksisterende lytte og nytt tilbygg	Eiendom 76/117	tegning nr.	
	Snitt AA	måb 1:100	dato 18.05.2022	FORPROSJEKT



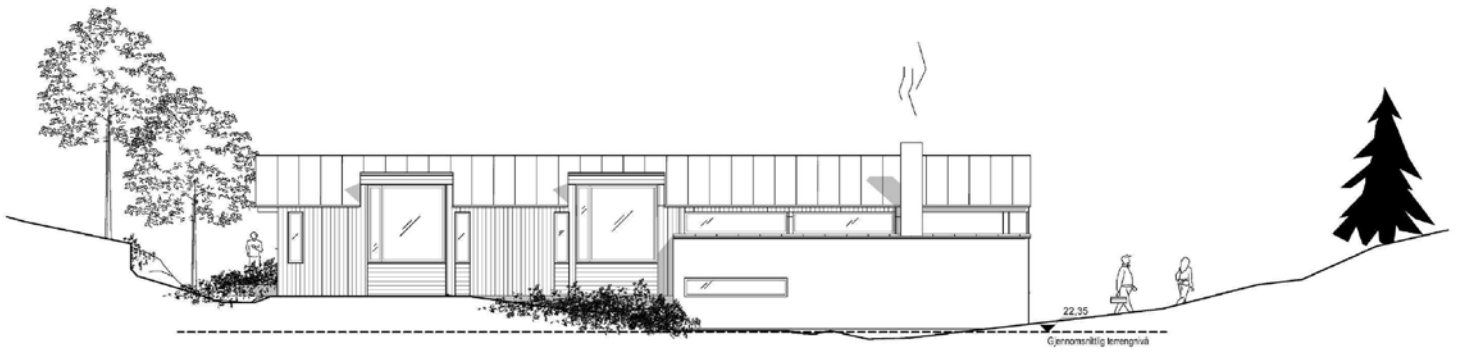
MORFEUS ARKITEKTER Barnegårds gate 12, 0172 Oslo www.morfeus.no post@morfeus.no tlf 9165 0000 Org 916 139 276	Gyltangen 82 • ombygging av eksisterende lytte og nytt tilbygg	Eiendom 78/117	tegning nr.
	Fasade Ser		A40-02
mål 1:100	dato 18.05.2022	FORPROSJEKT	



MORFEUS ARKITEKTER Bjørnhaugens gate 12, 0172 Oslo www.morfeus.no post@morfeus.no tlf 92426000 Org. 916 139 275	Gyltangen 82 - ombygging av eksisterende lytte og nytt tilbygg	Etendom 78/117	tegning nr.
	Fasade 02st	måb 1:100 dato 18.05.2022	FORPROSJEKT

A40-04

E-07



MORFEUS ARKITEKTER Bjørnhaugen gate 12, 0172 Oslo ark@morfeus.no post@morfeus.no +47 924 60001 Org. 916 139 276	Gyltangen 82 • ombygging av eksisterende lytte og nytt tilbygg	Eiendom 78/117	tegning nr.
	Fasade Vest		A40-03
	måb 1:100 dato 18.05.2022	FORPROSJEKT	

Bl. nr. 727 b
 RICH. ANDVORD A/S
 ETABL. 1865
 OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
06 MAR 30 1901
SØREN SKJØVEREN I
NEDENES

 Undertegnede: Jan Terje Tellefsen

 født: 05.09.47 Personnummer: 47750

 skjøter og overdrar herved til
Knut Wikerholmen, Vestenga 4, 1413 Tårnåsen,

 født: 27/11 - 1928 Personnummer:

min/vår eiendom:

 g.nr. 76 b.nr.¹⁾ 117
 matr. nr. til gate/vei¹⁾

 i: Moland kommune.

 Kjøpesummen kr. 15.000,-

er avgjort på omforenet måte.

 Særlige bestemmelser ²⁾

Tomten har rett til bryggeplass på G.nr. 76 B.nr. 66
 etter anvisning fra hovedbølets eier.

~~Jeg er gift ³⁾~~
~~XXXXXX~~

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

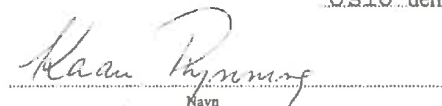
 Oslo den 30/10 19 78

 Utsteders underskrift.

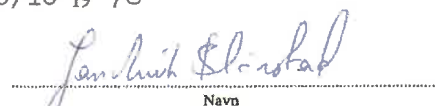
personnr

 Vi/jeg bekrefter at: Jan Terje Tellefsen

har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

 Oslo den 30/10 19 78

 Navn

 Født: 2/2 - 1919
Regnbuen 22, Oslo 6
 Adresse


 Navn

 Født: 3. 7. 49
Angar Sørliervei 27/ Oslo 5
 Adresse

Som gift med skjøtstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Helga Klaraas Tellefsen

X

personnr

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

Oslo den 30/10 1978

Klara Rymning

Født: 2/2 - 1919

Adresse Regnbuen 22, Oslo 6

Jens Erik Skarstad

Født: 3.7.49

Adresse Noyen Serlova 27/Oslo

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøtstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
31230219	
Selger 1 navn	
Gisle Linberg Bjørnstad	
Gateadresse	
Øytangveien 82	
Poststed	Postnr
Staubø	4920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalensr.	83450380

Document reference: 31230219

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se takst

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert terrasser og satt inn 4 nye vinduer i stue. Se takst

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bota Skogen er under ny regulering. Tomten vil også bli reg dersom dette går igjennom. P.t er tomten ureg.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Brygge er tinglyst på annen manns grunn, samt 2 pl plasser i Bota Skogen. Selger leier parkering og båtplass i Bota, det antas at denne leiemuligheten kan overdras til ny eier

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 egenerklæringskjemaet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Linberg Bjørnstad	497fb4a6872ef0cfc2b0c64 b2f71d2c9f3ca1b9d	19.07.2023 10:17:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Kommunedelplan

Adresse: Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

Gnr/Bnr: 76/117/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



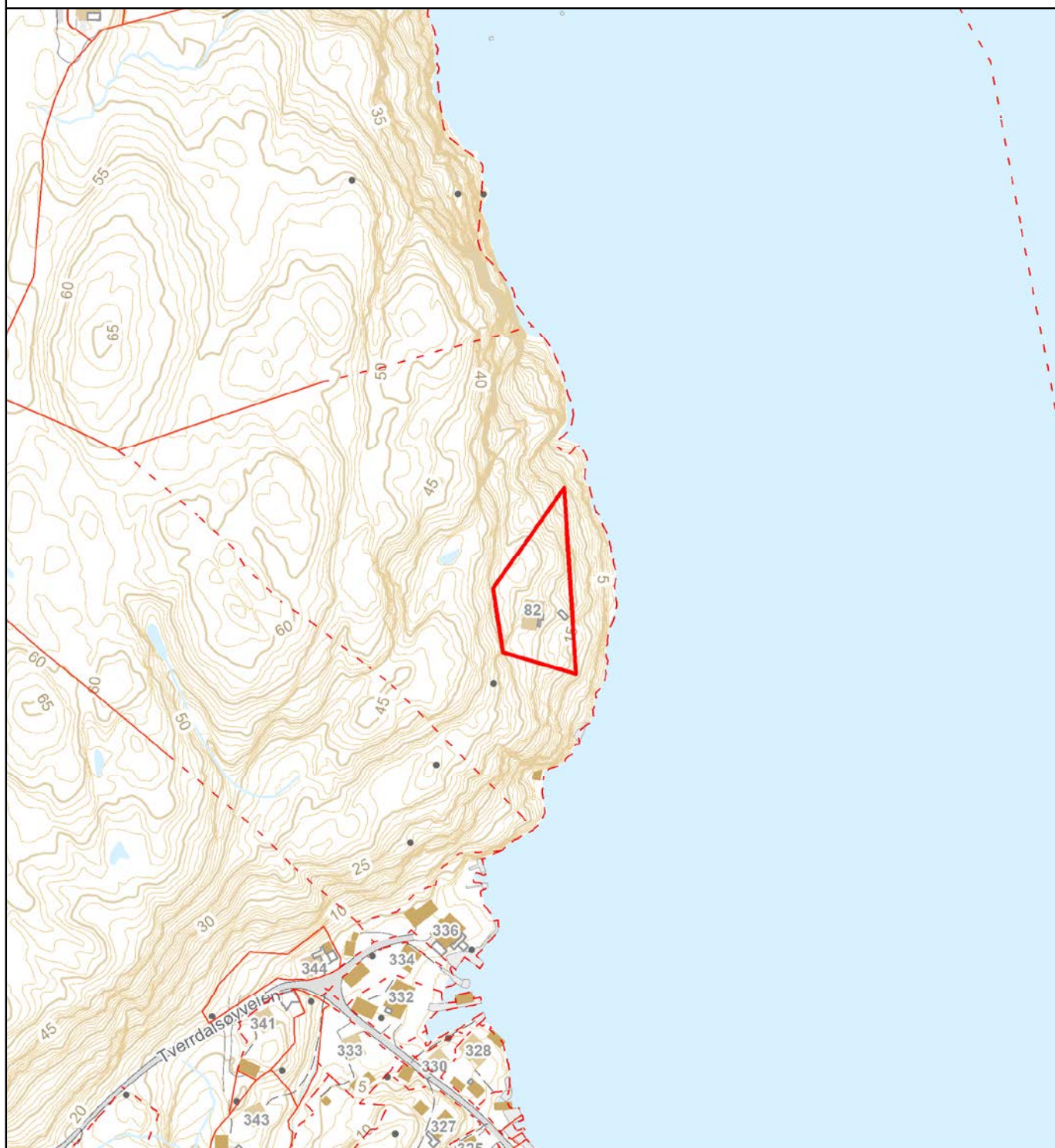
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2023-06-30



Kommuneplan

Adresse: Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

Gnr/Bnr: 76/117/0/0

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023

Plannavn: .

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

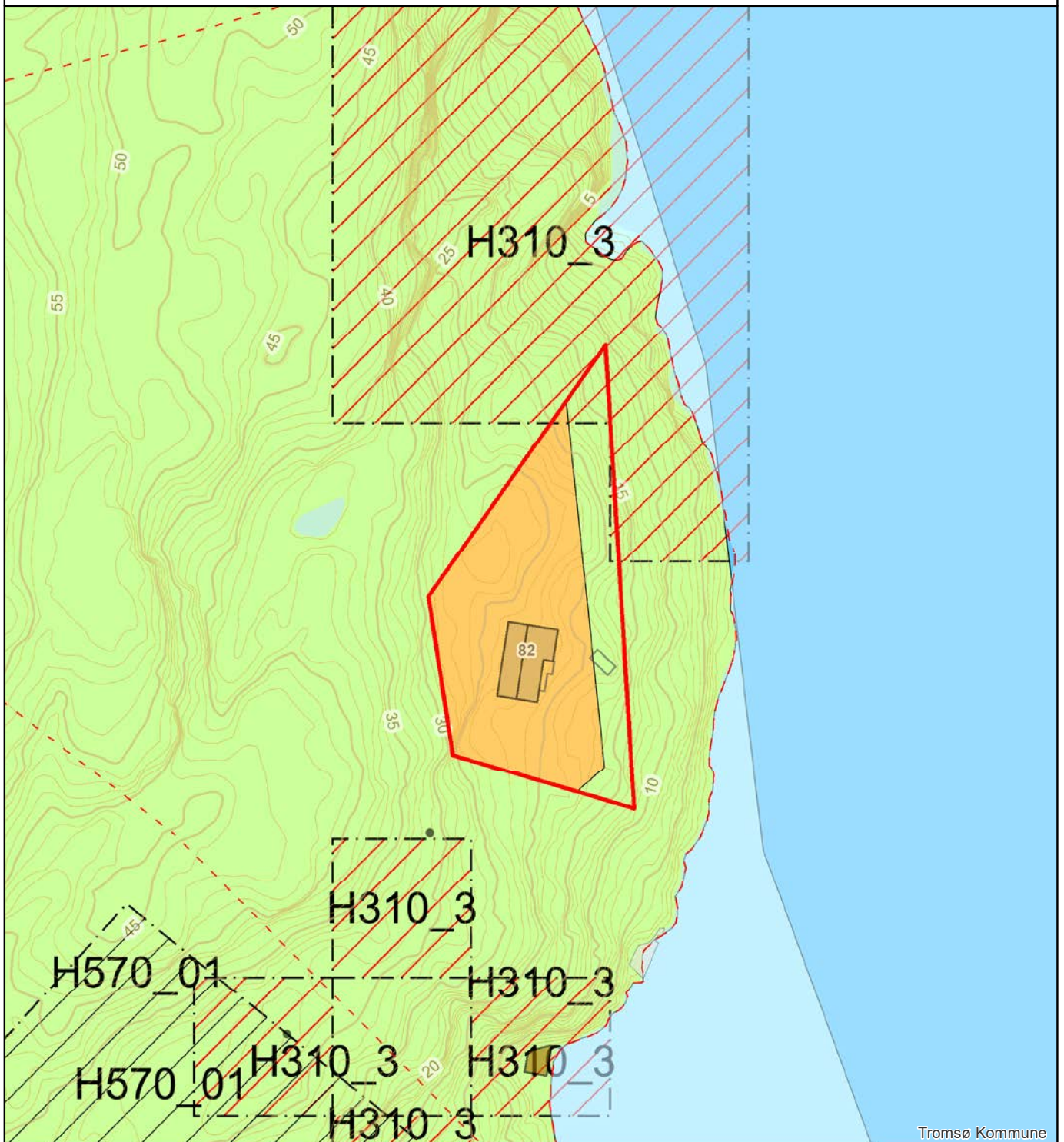
1:1,000

Dato:

2023-06-30






Hensynssone: Kp Faresone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingszone





KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

-  Kp Sikringszone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingszone
-  Kp Gjennomføringszone
-  Kp Detaljeringszone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

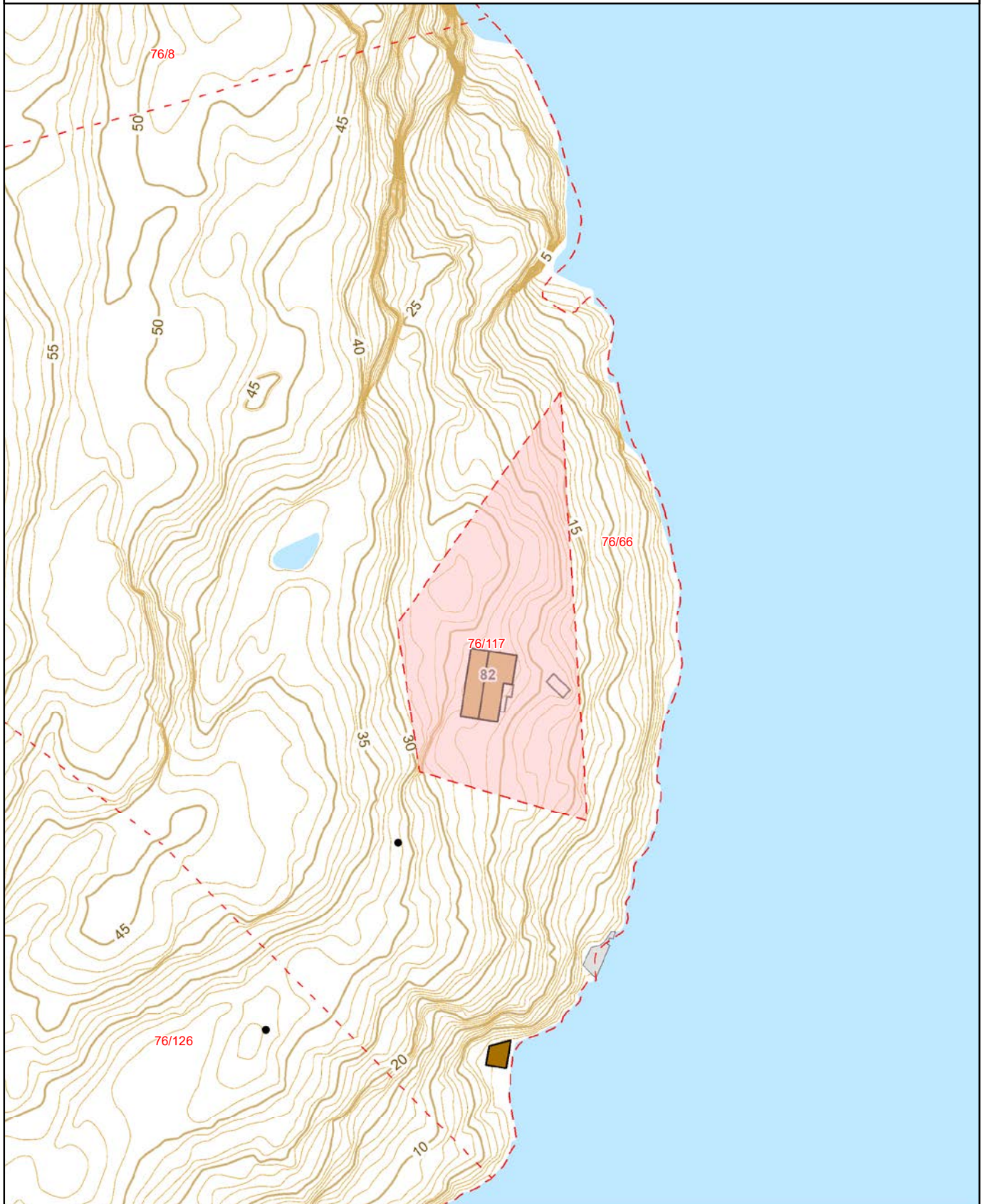
Ledningskart

Adresse: Øytangveien 82, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 76/117/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1895 m²
Dato: 2023-06-30



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-76/117/0

Bruksnavn	JAPPE	Beregnet areal	1 894.7
Etablert dato	18.08.1978	Historisk oppgitt areal	1 936.0
Oppdatert dato	11.08.2021	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FIOL INVEST AS	898054322	H - Hjemmelshaver		Løkkaskogen 44C	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	18.08.1978			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.03.1999	1 894.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167123031	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 167123031: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	60.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	60.0	60.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øytangveien	82		4920 STAUBØ

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: THK

ARENDA, 29.08.19

DETALJREGULERING FOR ØYTANGEN SØR, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres at overnevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3.

Planområdet

Planområdet ligger på Tverrdalsøy, mellom Bota og hytteområdet som er i ferd med å bygges ut. Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kart. Området er på ~196 daa og omfatter reguleringsplan for del av Øytangen fra 22.05.08 med seinere endring, reguleringsplan for Bota, gnr 76 bnr 20 og bnr 66 av 10.01.77 og reguleringsplan for Oksefjorden havbruksanlegg av 20.03.95. Deler av reguleringsplan for del av Øytangen omfattes også, dette for å sikre tilstrekkelig areal til atkomstvei.

I gjeldende kommuneplan er planområdet vist som delvis fritidsbebyggelse og delvis som hvitt område; dvs. område der reguleringsplan skal gjelde. Planområdet omfattes også av hensynssonene H_190_09 (sikringssone rundt akvakulturanlegg) og H_310_26, 33, 48 og 50 (ras). En liten del av planområdet berører hensynssone kulturmiljø (H570). Akvakulturanlegget skal avvikles.

Berørt areal er regulert til byggeområde fritidsbebyggelse – frittliggende, LNF-område friluftsmål, kjørevei og parkering, byggeområde sommerhus, trafikkområde gåvei, brygge, spesialområde friluftsområde og spesialområde oppdrettsanlegg.

Formålet med planleggingen

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og atkomstveier til disse. De bratte skråningene i sør og mot sjøen i øst planlegges i hovedsak regulert til grønt formål, mens fritidsboligene planlegges på det småkuperte arealet sør og øst for eksisterende fritidsbebyggelse. Det planlegges for i størrelsesorden rundt 50 fritidsboliger, eksakt antall avklares som del av planprosessen. Det planlegges videre regulert inn småbåtanlegg nord i planområdet (i tilknytning til eksisterende bryggeanlegg) samt mindre områder for bod/lager for oppbevaring av utstyr i forbindelse med brygga. Området har i dag atkomst via Øytangvegen. Det planlegges ny atkomst via denne veien.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Tverrdalsøy Eiendomsselskap AS. Stærk & Co AS er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **01.10.2019** til Stærk & Co. As, Havnegaten 1, 4836 Arendal eller på e-post thk@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. as, v/ Turid Hagelia Korshavn tlf 930 96 282, e-post thk@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no. Her finnes også planinitiativ samt referat fra oppstartsmøte med Arendal kommune.

Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 29.08.19

Kopi: Arendal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FLATREGULERINGSPLAN FOR GNR. 76 BNR. 20 OG 60 VED BOTA I MOLAND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området inneholder følgende avgrensede formål:

1. Byggeområde for fritidsboliger
2. Trafikkområde (gåvei og brygge)
3. Friluftsområde

§ 2

BYGGEOMRÅDE

- a) Før behandling av søknader om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele byggeområdet.
- b) I byggeområdet kan det bare oppføres inntil 4 fire boligenheter.
- c) Bebyggelsen skal i form, materialbruk og fargebruk, utføres så den ikke framstår i kontrast til terreng og vegetasjon.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDE

- a) Til hver boligenhet skal det opparbeides 1 en biloppstillingsplass og 2 båtfester.
- b) I umiddelbar nærhet av båtfestene kan tillates oppført enkel overdekning for båter i vinteropplag.

§ 4

FRILUFTSOMRÅDE

Eksisterende fiskebu i området opprettholdes for samme bruk som tidligere.

Reguleringsplan

Adresse: Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

Gnr/Bnr: 76/117/0/0

Planident: 3636r2

Ikrafttredelsesdato: 10.01.1977

Plannavn: Bota, gnr 76 bnr. 20 og bnr. 66



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

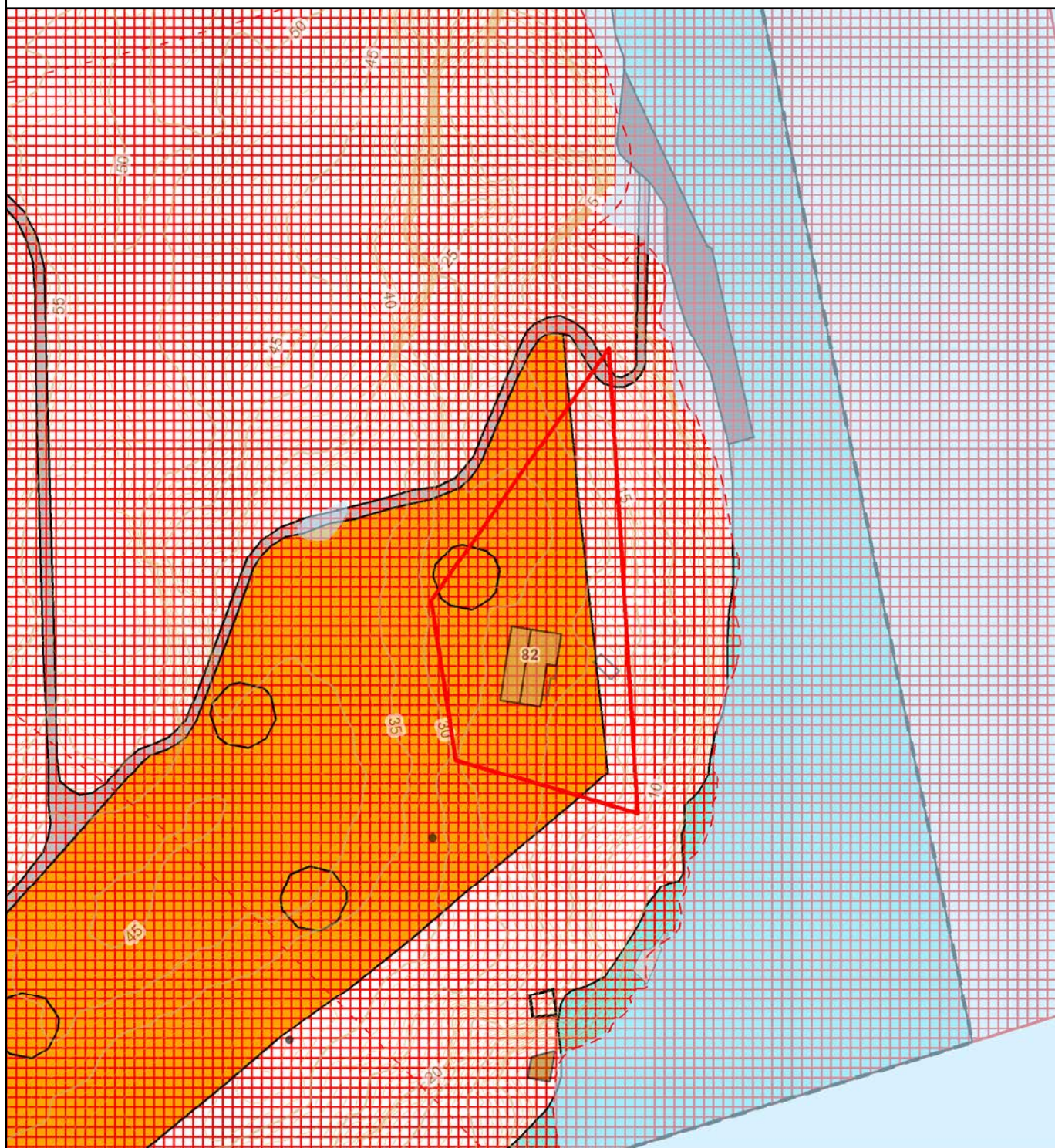
Dato:

2023-06-30



Formål: Friluftsområde (på land), Områder for fritidsbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense


— 1213 - Planlagt bebyggelse

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss


 PlanerUnderArbeid

 Områder for fritidsbebyggelse

 Gangveg

 Kai

 Trafikkområde i sjø og vassdrag

 Friluftsområde (på land)

 Fiskebruk



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Øytangveien 82, 4920 STAUBØ

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROBIN BJØRN JENSEN | Eiendomsmegler | **975 12 197**

robin.jensen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00