

Blåklokkesvingen 37

Engene



Prisantydning: **kr 3 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Velkommen til Blåklokkesvingen 37! En pen og innholdsrik enebolig i kjede på populære Engene



Fin planløsning over to etasjer med to stuer og to bad

Lys og moderne enebolig i kjede fra 2010 - Innholdsrik planløsning over to plan- Solrik og usjenert uteplass - Carport

OMRÅDE

Engene

ADRESSE

Blåklokkesvingen 37, 4823

NEDENES

Prisantydning

kr 3 390 000,-

Omkostninger: **kr 102 250,-**

Totalpris: **kr 3 492 250,-**

Formuesverdi: **kr 748 599,-**

Kommunale avgifter: **kr 16 451,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 033,-**



BRA-i: 121 m²

BRA-e: 8 m²

BRA Total: 129 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Soverom: 2

Rom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 252.7 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

BLÅKLOKKESVINGEN 37

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 428, bnr. 908
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 121 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 129 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 61 m² 2 soverom, stue, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

2. etasje

6 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftsetasje der bod er utvidet ut i stue, bruk på befaringsdagen som soverom. Betegnet som bod i areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

252.7 m²

Beliggenhet

Området er barnevennlig med lite trafikk, og gangavstand til barnehage, skogområde og lekeplass. Fra eiendommen er det kort kjøretur til Nedenes barne- og ungdomsskole, idrettshall, samt butikker som Meny,

Rema 1000, Kiwi, Europris, gatekjøkken m.m. I nærområdet til boligen ligger en helt ny lekeplass med volleyballbane, fotballbane, basketbane, klatrestativer, trampoline og gapahuk. Kort vei til busstopp i retning Grimstad og Arendal, samt påkjørsel til E18. I området er det fine turområder og kort vei til sjøen.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking med papp. Pullttak med sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Montering av elbillader i 2021. Utført av faglærte, Gjennom LOS, nå Å strøm.
- Montering av varmepumpe i 2021. Utført av faglærte, Aasen elektro.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Regelmessig/årlig gjennomgang av gasstilførsel og service på gasspeis. Utført i 2024 av Try Rør.
- Service på ventilasjonsanlegget med gjennombørsting av alle rør. Utført i 2021 av Ren Ventilasjon.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Påvist et skjeggkre av takstmann ved befaring av bolig.

Selger har ikke tidligere observert skjeggkre i boligen.

Det er utført sanering gjennom Norsk Hussopp Forsikring, 27.11.24.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Gjort om bod og del av stue til soverom i 2021. Utført av faglærte, Byggmester Oddbjørn Haugaas.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bod.

Loftsetasje: Stue, 2 soverom, bad og bod.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til 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 19.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Kjedehus fra 2010 i henhold til midlertidig brukstillatelse. Balkong med råteskader i noen spiler, enkel utbygging av enkelte spiler anbefales. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje der alder må sees i sammenheng. Videre oppgraderinger må vurderes individuelt. Fuktskade ved balkongdør der eier opplyser om denne var der når hun flyttet inn, videre undersøkelser utvendig av tettinger rundt dør anbefales. Våtrom med noe mangler på våtsoner, fallforhold men vurderes fungerende ved normal bruk. Tiltak med sluk 1. etasje bad/vaskerom anbefales pga. pakning er på utsiden. Det ble

registrert innsekt i himling stue som relateres til skjeggkre, videre sanering eller omfangsvurdering av saneringsfirma for fjerning vil være en anbefaling.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik: Bakongdør i 2. etasje der fuktskade er synlig og svelling av mdf foring er synlig. Eier opplyser skaden har vært der fra hun kjøpte.

Innvendig > Overflater - Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Visuelt sett antas skjeggkre i stue, det må utføres eventuelt videre fanging med limfelle for konstatering av omfang. Anbefales videre omfangsvurdering med sanerings firma.

Innvendig > Radon - Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Innvendig > Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende oppkant ved dør, ikke 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 80 cm fra sluk

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-

Besiktelse i sluk viser pakning ligger på utsiden og ikke i sporet på selve sluken, fare for fukt som kommer inn mellom membran og betongsåle.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør i rør tettet med fugemasse, anbefales tettemuffer på vannrør under vask.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen. Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet elkontroll før bruk.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:

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

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.

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

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring

ENERGI

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 16 451

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann
 - Avløp
 - Eiendomsskatt
-

Eiendomsskatt

Kr 5 033

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 748 599

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 994 395

Formuesverdi sekundær år

2022

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:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 05.07.2010.

Brukstillatelsen gjelder oppføring av boenhet i kjede, gjenstående arbeid:

- Ferdigstilling av de 3 resterende boenhetene på tomt nr. 80, nr. 81 og nr. 83.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Soverom 3 i 2. etasje er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommet er byggemeldt som henholdsvis bod. De ombygde rommene ER IKKE godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Engene boligområde, del 1 - byggetrinn 2, datert 24.04.2008. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone detaljeringszone reguleringsplan". Tiltak som utvikling,

terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 3 390 000

Totalpris

Kr 3 492 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

102 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 475 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 492 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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 eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 4.100,- til kr 6.400,- 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 3,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 160 500,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Anne Torbjørg Dale Frøysnes

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

29.11.2024



Ut fra stuen har du usjenert og solrik uteplass





Pent kjøkken med integrerte hvitevarer og god plass til spisebord





Bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin





Soverom 1 med god plass til garderobeløsning



Soverom 2







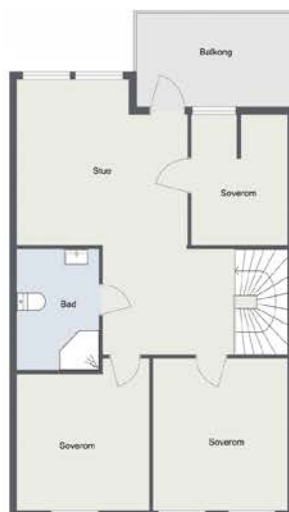


SØRMEGLEREN

1. Etasje



2. Etasje



Dette er kun et utkast og inspirasjon.
Megler kan ikke gi noen garantier for hva som er bærevegger etc.



IMAGEDAY

Nabolagsprofil

Blåklokkesvingen 37 - Nabolaget Nedenes - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	8 min 0.6 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	9 min 7.4 km
Stoa stasjon Linje R50	11 min 8.8 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	13 min 8.3 km
Norodden ferjekai Linje 191	14 min 8.8 km

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 3.1 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	8 min 5.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min 11 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 10 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

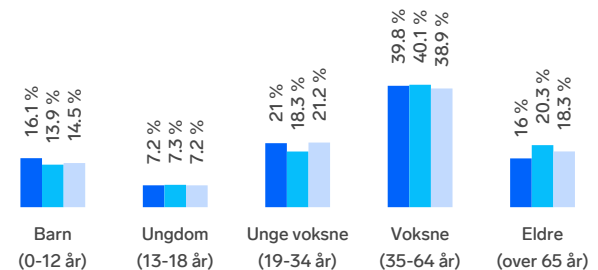
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.7 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Bunnpris Nedenes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	26 min 1.9 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	4 min 2.6 km




Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

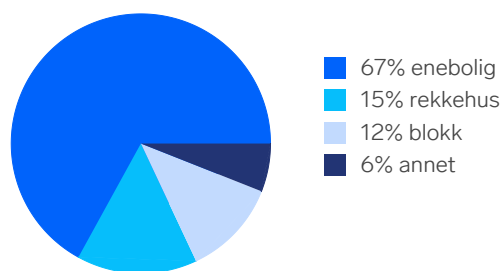
 Vestre Nedenes - Balløkke 16 min 
Ballspill 1.2 km

 Nedenes barne- og ungdomsskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2.2 km

 SKY Fitness Fevik 5 min 

 Friskis & Svettis Arendal 10 min 

Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

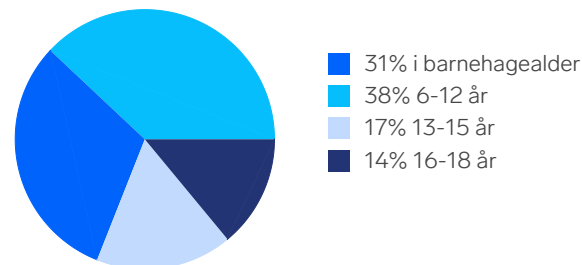


Varer/Tjenester

 Fevik Senter 5 min 

 Apotek 1 Nedenes 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



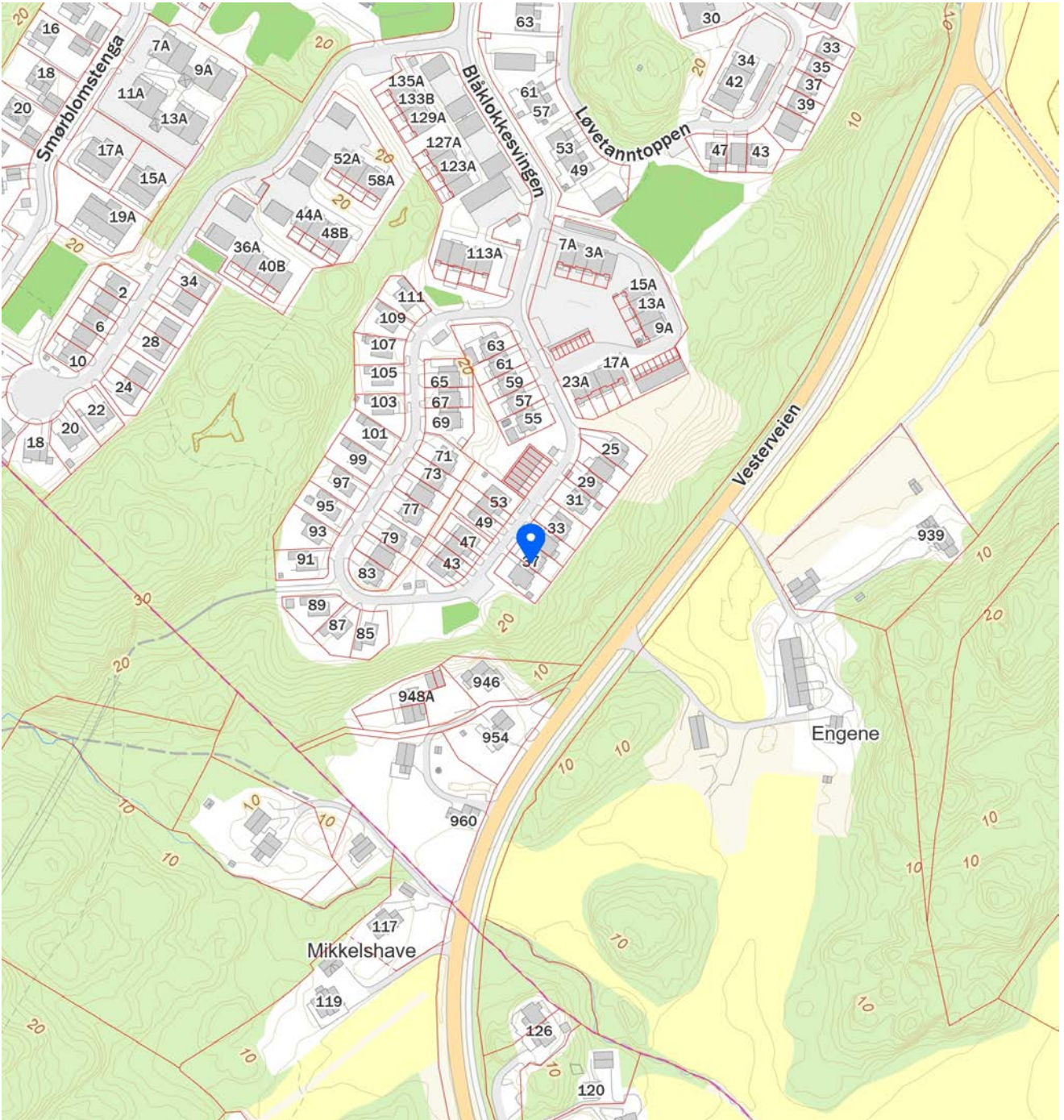
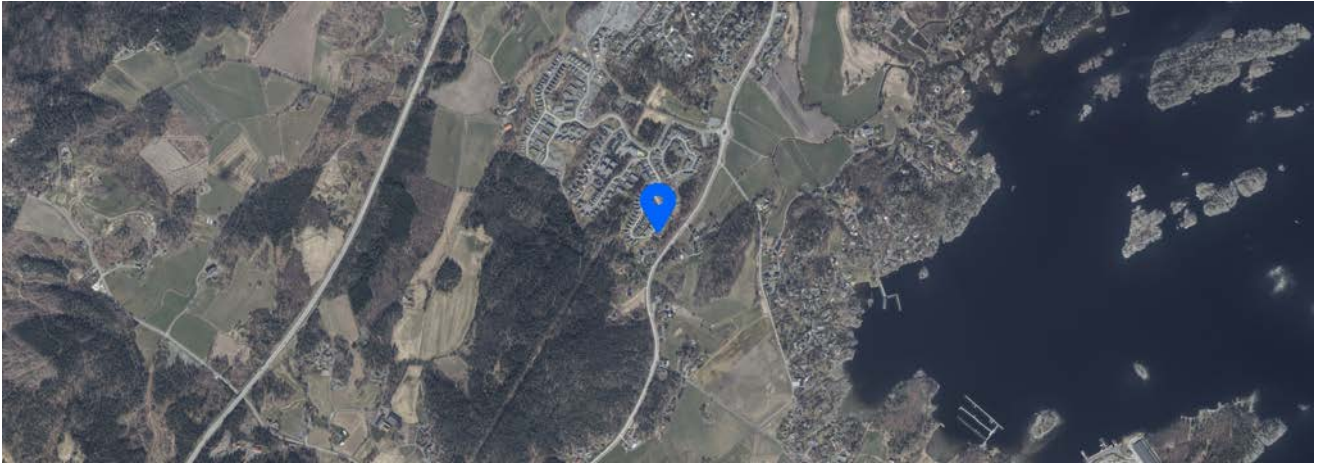
0%

44%

 Nedenes
 Arendal
 Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Blåkkokkesvingen 37, 4823 NEDENES

 ARENDAL kommune

 gnr. 428, bnr. 908

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 20249-1698

Referansenummer: VR3505

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 takstrappportene 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.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



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 fuktøk.

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
- løsløse 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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

Kjedehus fra 2010 i henhold til midlertidig brukstillatelse. Balkong med råteskader i noen spiler, enkel utbygging av enkelte spiler anbefales.

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje der alder må sees i sammenheng. Videre oppgraderinger må vurderes individuelt.

Fuktskade ved balkongdør der eier opplyser om denne var der når hun flyttet inn, videre undersøkelser utvendig av tettinger rundt dør anbefales.

Våtrom med noe mangler på våtsoner, fallforhold men vurderes fungerende ved normal bruk. Tiltak med sluk 1. etasje bad/vaskerom anbefales pga. pakning er på utsiden.

Det ble registrert innsekt i himling stue som relateres til skjeggkre, videre sanering eller omfangsvurdering av saneringsfirma for fjerning vil være en anbefaling.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

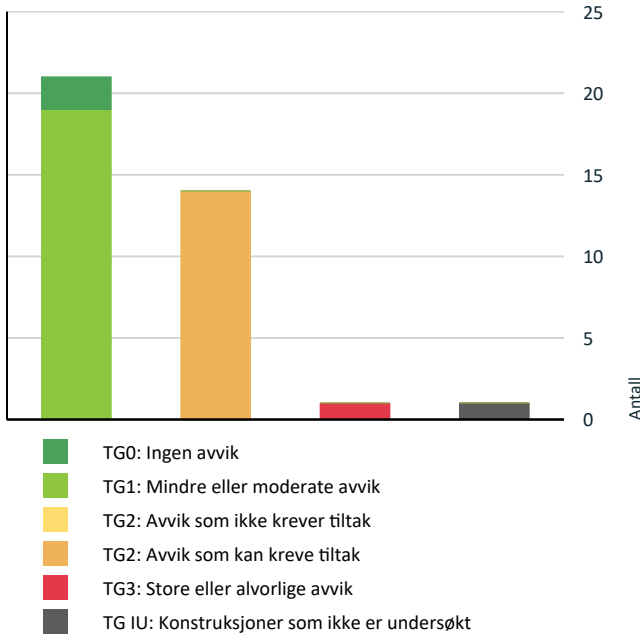
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftsetasje der bod er utvidet ut i stue, bruk på befaringsdagen som soverom. Betegnet som bod i areal

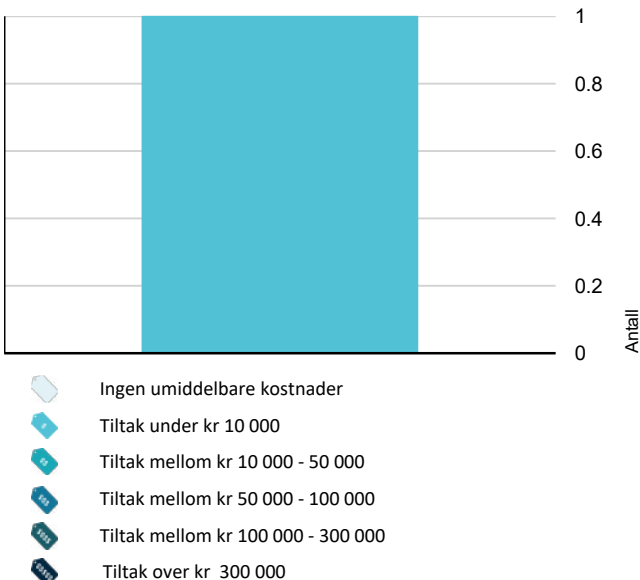
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekviert og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra midlertidig brukstillatelse som gjaldt fram til 1.9.2010. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med papp. Pga. høyde og vinkel på tak er det ikke utført besiktelse av konstruksjonen med hensyn til sikkerhet for undertegnede. Tilstandsgrad er satt utfra alder der mer enn halvparten av forventet levetid ikke er passert samt ikke synlige skader innvendig i himling som tilsier utettheter. Videre undersøkelser anbefales på generelt grunnlag som vil innebære bruk av sikkerhetsutstyr eller lift.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.



Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå. Enkel undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Takkanstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak med sperrekonstruksjon. Ikke tilgang til selve takkonstruksjonen og ukjent tilstand for undertegnede. Videre undersøkelser innebærer inngrep som vil innebære perforering av diffusjonstettinger og utføres ikke i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

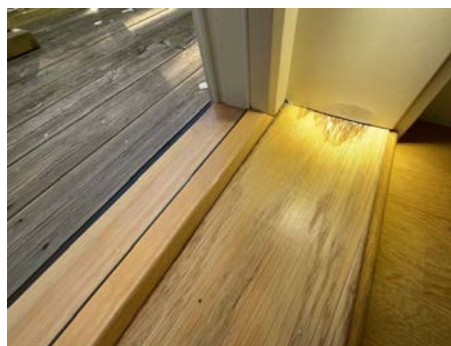
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

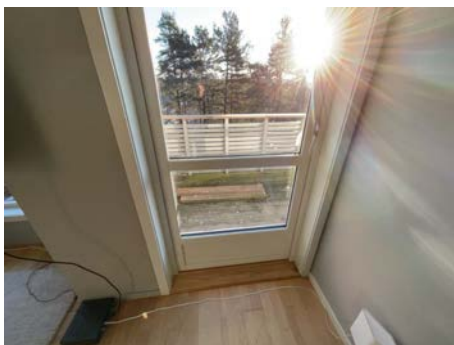
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Bakongdør i 2. etasje der fuktskade er synlig og svelling av mdf foring er synlig. Eier opplyser skaden har vært der fra hun kjøpte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtagning av belistninger rundt dør for videre undersøkelser og tetting anbefales.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i tre, terrasse med betong belegningsstein. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

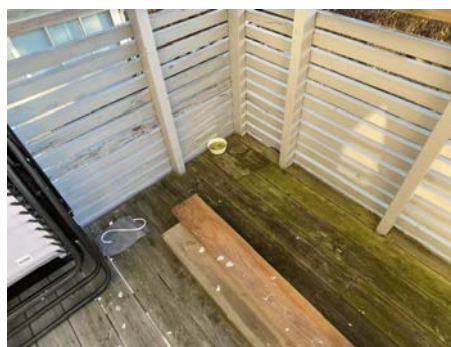
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, fliser på gulver.
Malte plater på vegger og himling.
Bruksslitasje, overflateavvik må påregnes utfra alder og type bygning

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Visuelt sett antas skjevkkre i stue, det må utføres eventuelt videre fanging med limfelle for konstatering av omfang.
Anbefales videre omfangsvurdering med sanerings firma.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader, sprekker der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

TG 2 Radon

Utfra byggeår er det krav til radonsperre, dokumentasjon er ikke fremlagt på utførelse, type eller bilder. Ferdiggattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdiggattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

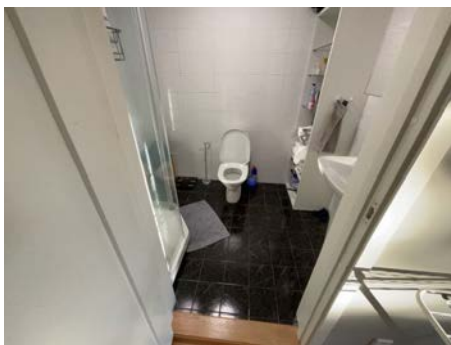


VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

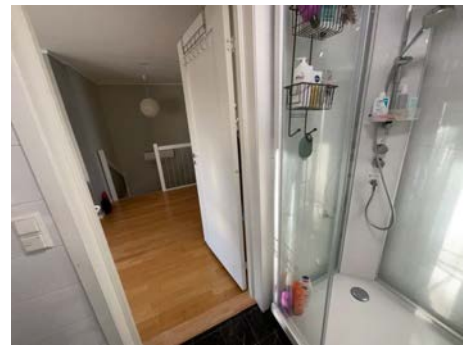
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjvegg som beskytter mot vannsøl.

Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke skader oppstår.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Anbefales anlagt fleksibel slange for dusjkabinett slik at dette lett kan skyves tilside uten å gjøre skade på selve kabinettets avløpssystem.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask, toalett, dusjkabinett
Visuell undersøkelse viser ikke avvik utover påregnelig bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD

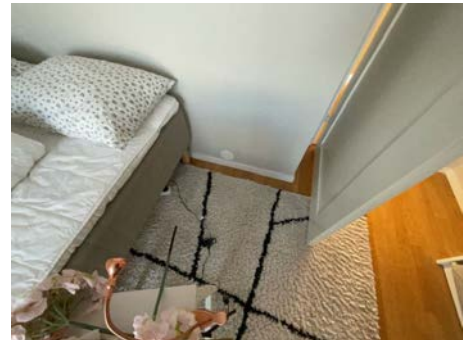
! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

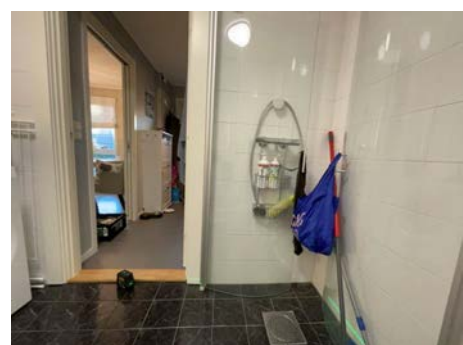
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

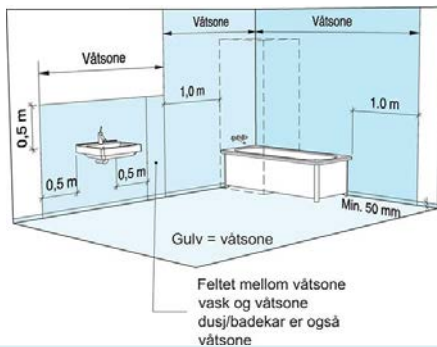
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjvegg som beskytter mot vannsøl.

Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke skader oppstår.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaringsundersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende oppkant ved dør, ikke 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 80 cm fra sluk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Besiktelse i sluk viser pakning ligger på utsiden og ikke i sporet på selve sluken, fare for fukt som kommer inn mellom membran og betongsåle.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaringsundersøkelser viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringdagen.
Enkel funksjonstest med papir for avsg.

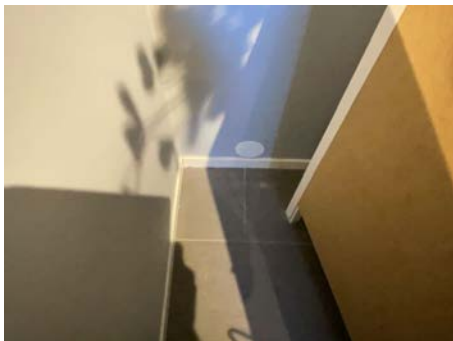


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.
Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rør i rør tettet med fugemasse, anbefales tettemuffer på vannrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon anlagt i bod
Ren ventilasjon i 2021 utført service ifølge eier.
Byttet filter i 2024 ifølge eier.
Tilstandsgrad 1 settes utfra fungerende på befaringdagen.



TG 2 Varmesentral

Gasspeis og varmepumpe.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 2010 nybygg av Block Watne

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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?

Ja Det er ikke tavleskjema eller dokumentasjon på anlegget

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntilslukningsapparat og røykvarsler observert.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Betongsåle over terreng.
Normal utførelse

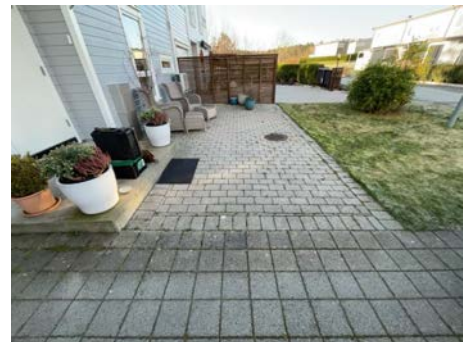
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i isolerte elementer
Visuell undersøkelse av grunnmur som er tilgjengelig viser ikke større avvik på befaringsdagen.



TG 0 Terrengforhold

Normale terrengforhold der terreng heller vekk fra grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

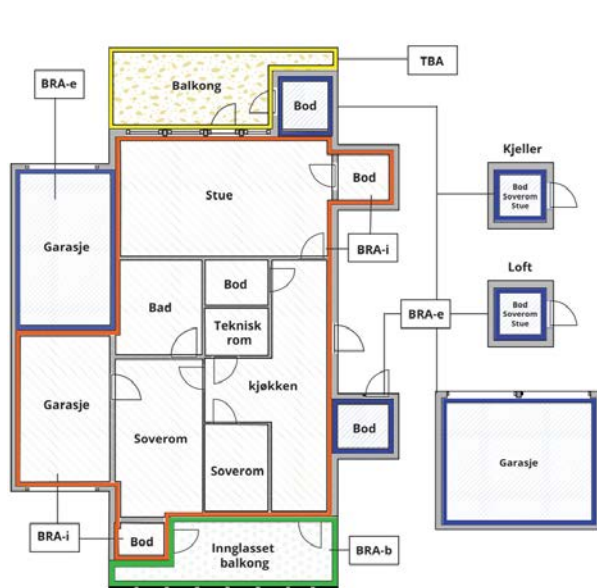
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?](#)

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.

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60	8		68	15
Loftsetasje	61			61	6
SUM	121	8			21
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	Bod	
Loftsetasje	2 soverom , Stue , Bad , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasje der bod er utvidet ut i stue, bruk på befaringsdagen som soverom. Betegnet som bod i areal

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	113	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Anne Torbjørg Dale Frøysnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	428	908		0	252.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåkklokkesvingen 37

Hjemmelshaver

Frøysnes Anne Torbjørg Dale

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		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 Rapportensammendrag 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 bruker 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/VR3505>

KLAGEOORDNING 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

Egenerklæring

Blåkklokkesvingen 37, 4823 NEDENES

27 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Blåkklokkesvingen 37

Postadresse

Blåkklokkesvingen 37

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen hele tiden.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Frøysnes, Anne Torbjørg Dale

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjennom LOS, nå Å strøm.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av varmpumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aasen elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Regelmessig/årlig gjennomgang av gasstilførsel og service på gasspeis.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Try Rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2021

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på ventilasjonsanlegget med gjennombørsting av alle rør.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ren Ventilasjon

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Påvist et skjeggekke av takstmann ved befarings av bolig.
Selger har ikke tidligere observert skjeggekke i boligen.
Det er utført sanering gjennom Norsk Hussopp Forsikring, 27.11.24.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gjort om bod og del av stue til soverom.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Oddbjørn Haugaas

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94273182

Egenerklærings skjema

Name: Frøysnes, Anne Torbjørg Dale Date: 2024-11-27

Identification

 Frøysnes, Anne Torbjørg Dale



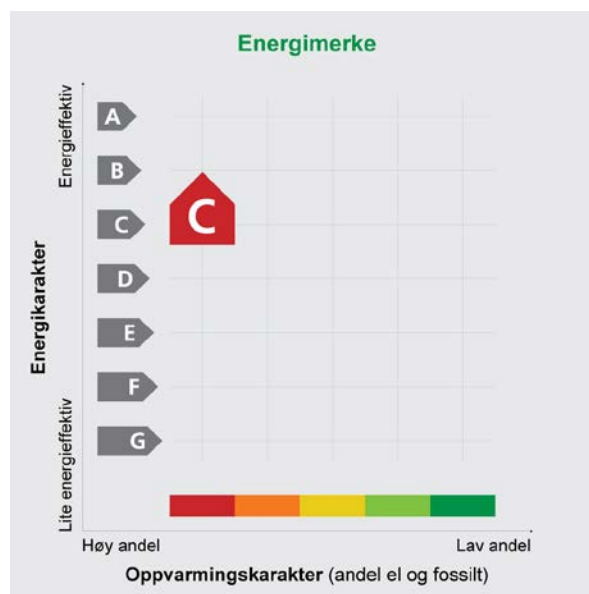
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Frøysnes, Anne Torbjørg Dale 27/11-2024 09:08:11 BANKID

Adresse	Blåklokkesvingen 37
Postnr	4823
Sted	NEDENES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	428
Bnr.	908
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300063208
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1235409
Dato	10.03.2021



Innmeldt av Silje Kristiansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår: 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 127
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Gass
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Gasskamin



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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blåkklokkesvingen 37
Postnr/Sted: 4823 NEDENES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 10.03.2021 19:29:25
Energimerkenummer: A2021-1235409
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: Silje Kristiansen

Gnr: 428
Bnr: 908
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300063208

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 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.

ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Block Watne AS
Stoaveien 43A
4848 ARENDAL

Dato: 05.07.2010
Vår ref: 2010/11458 - 4
Deres ref:
Arkivkode: 428/908
Saksbeh.: Liz Eva Tøllefsen
Tlf.: 37013828

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakssted: Blåklottesvingen 37 **Gnr/Bnr:** 428/908

Tiltaket: Oppføring av boenhet i kjede

Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig søker: Block Watne AS

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 14.6.2010. Det anmodes om brukstillatelse for en boenhet. Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll.

Følgende arbeider oppgis å gjenstå:

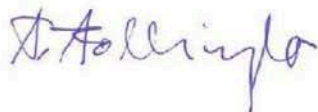
- Ferdigstilling av de 3 resterende boenhetene på tomt nr 80, nr 81 og nr 83.

Det fremgår av anmodningen at det som gjenstår skal være ferdigstilt innen 1.9.2010

Kommunen gir med dette midlertidig brukstillatelse i samsvar med anmodningen. Brukstillatelsen gjelder fram til og med 1.9.2010.

Gebyr for behandling av brukstillatelse på kr 418,- ettersendes tiltakshaver/ansvarlig søker.

Med hilsen



Tor Follinglo
saksbehandler



Liz Eva Tøllefsen
saksbehandler

Side 1 av 1

11 OKT. 2010

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 428 Bnr: 908 Fester: Seksjonsnr:

Navn: BLOCK WATNE, TUNNT 82

Gate: BLAKKLOKKSVEI 37 Område: ENGENE

Målestokk 1:100

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



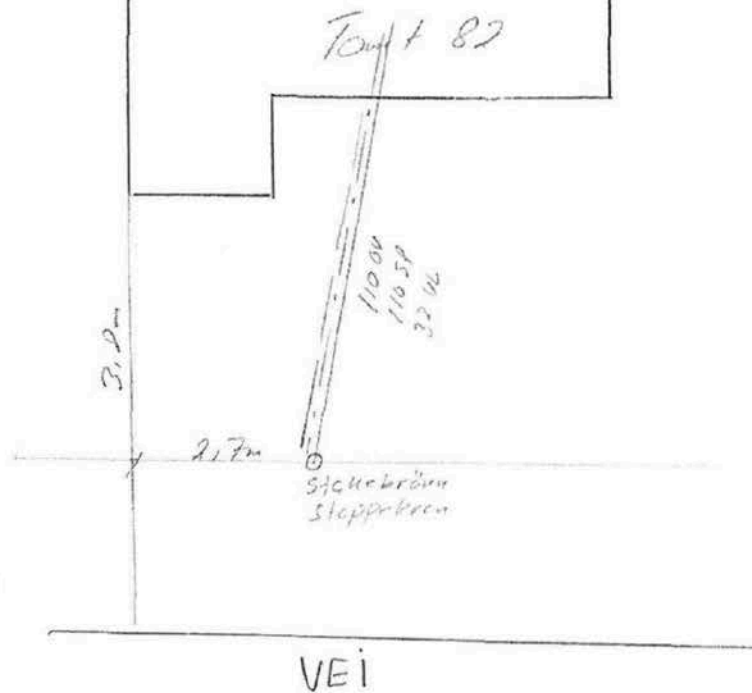
00KTS/26992

2010/15809-1 FER

Geomatikk

Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og måleses nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Dato tilkobling vann: 07

Dato tilkobling avløp:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

6/10-10

10 JAN. 2013

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Kun Sunnøydig Arbeid

Tiltaket gjelder:

Gnr: 428

Bnr: 908

Festnr:

Seksjonsnr:

Navn:

Elisabeth Mitchell

Gate:

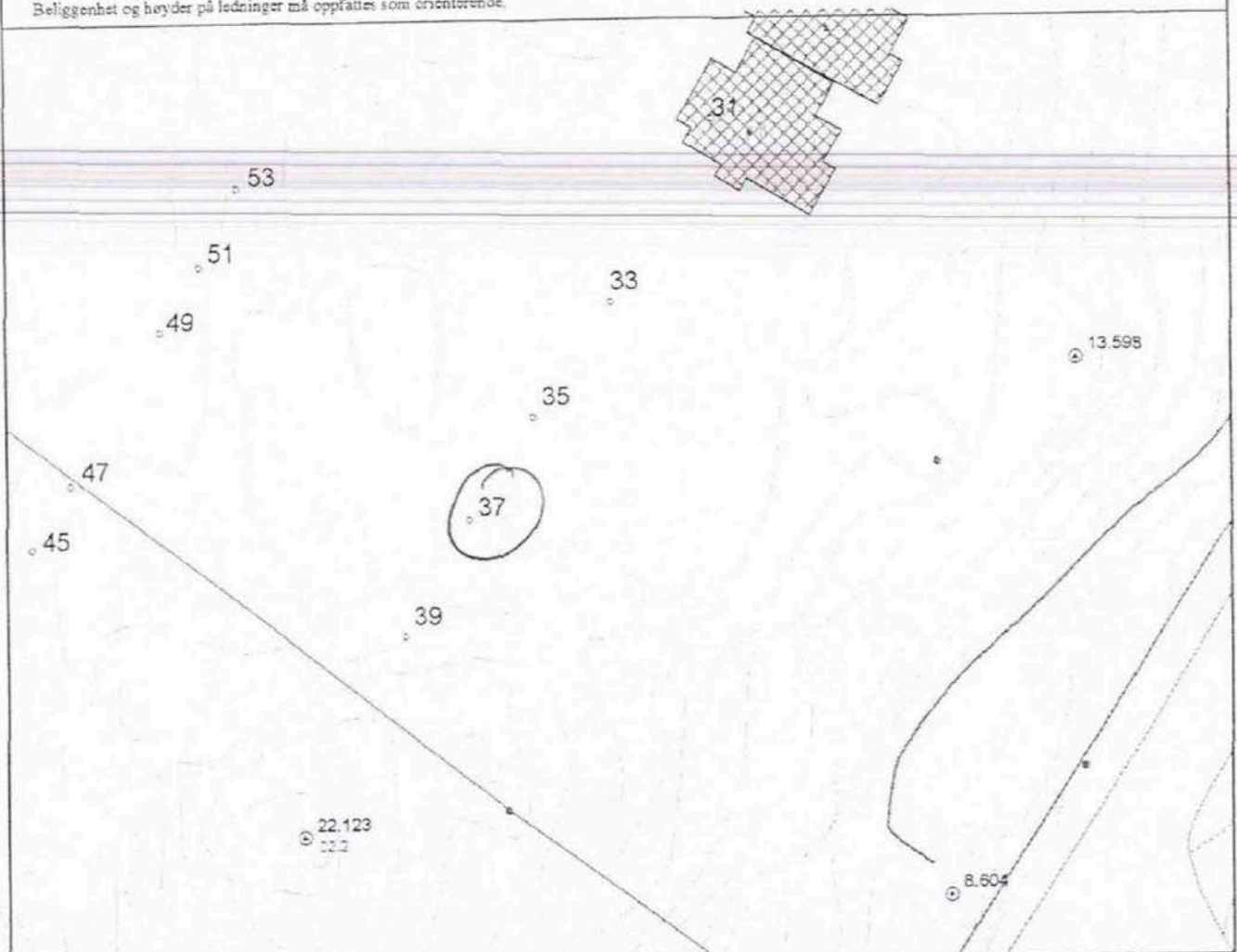
Blåbakkveien 37

Område:

Tomt 82

Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/matrialeddring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumløkk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann:

30/9-10

Dato tilkobling avløp:

30/9-10

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:



02 E C Y / 111922

Geomatikk

2010/15809-2 FER

Ansvarelig foretak m/underskrift

ANLEGGLEGGERSFIRMA

LIENE AS

Tlf 37 25 81 90 Fax 37 25 81 91

Org.nr. 979427416

Dato:

3/9-13



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	428	Bnr.:	908	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Blåkkokkesvingen 37, 4823 Nedenes					Dato:	25.11.2024 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt

Ja

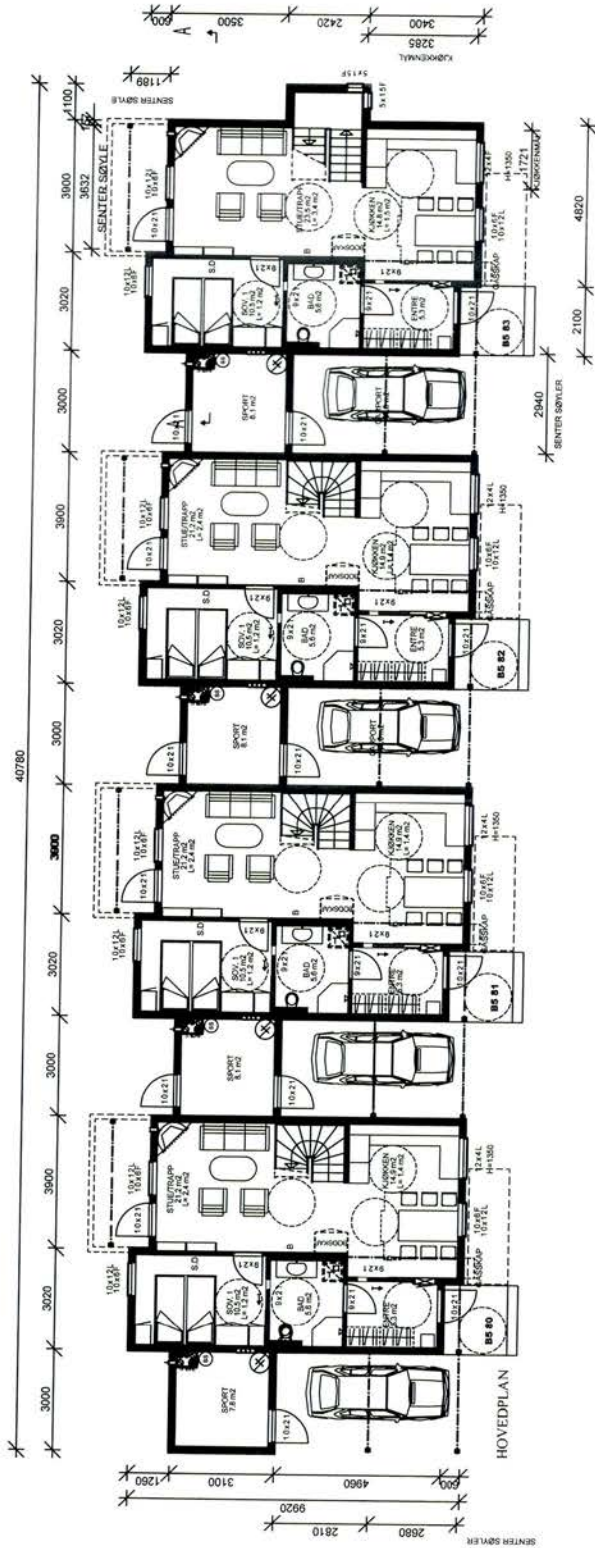
Nei



13 MAI 2009



7 0 M G 5 / 11786405
TEGNERING 428/866 09/4807-1



REKKE B5 NR. 80-83

BYGGEMELD.TEGNINGER	ALK	26.03.09
REV./SPORTNY AREAL	ALK	20.05.08
KUNDETILPASSET	ALK	16.05.08
REV.	SEGN.	DATE
REVISJON		
BYGGEMELD.TEGNINGER	MÅL: 1:150	DATE
REV./SPORTNY AREAL	ANSVARIG	
KUNDETILPASSET	PROSJEKTOR	B.W.P.
BYGGEMELD.TEGNINGER	KONTROLLER:	
REV./SPORTNY AREAL	PROSJEKT	TEGN. NR.
KUNDETILPASSET	KONSULENT:	104
BYGGEMELD.TEGNINGER	HISTYRE:	
REV./SPORTNY AREAL	Wenche Steim Elvåsen	5758_B5_83
KUNDETILPASSET	ARBEITER:	
BYGGEMELD.TEGNINGER	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
REV./SPORTNY AREAL	PB 1817 VKA 0123 OSLO	
KUNDETILPASSET	TLF. 23246000 FAX 23246001	

BYGGEMELD.TEGNINGER	BLOCK WATNE AS
REV./SPORTNY AREAL	ENGNE ALLÉ B5 80-83 ARENDAL
KUNDETILPASSET	G.M.B.N.R.
BYGGEMELD.TEGNINGER	HOVEDPLAN
REV./SPORTNY AREAL	
KUNDETILPASSET	

50 = SYNLIG DRAGER 0 = SKULT DRAGER B = BAREVEGG 1 = NETTO LYSAREAL L = LUKKEVINDU F = FAST KARM	Leilighet 83		Leilighet 80-82	
	BRA-Behet	P-Rom	BRA-Behet	P-Rom
1. ETG.	m ²	62.1 m ²	59.8 m ²	59.8 m ²
2. ETG.	m ²	63.3 m ²	61.0 m ²	57.2 m ²
	m ²	m ²	m ²	m ²
	m ²	m ²	m ²	m ²
BYA =	404.3 m ²	125.4 m ²	120.8 m ²	117.0 m ²



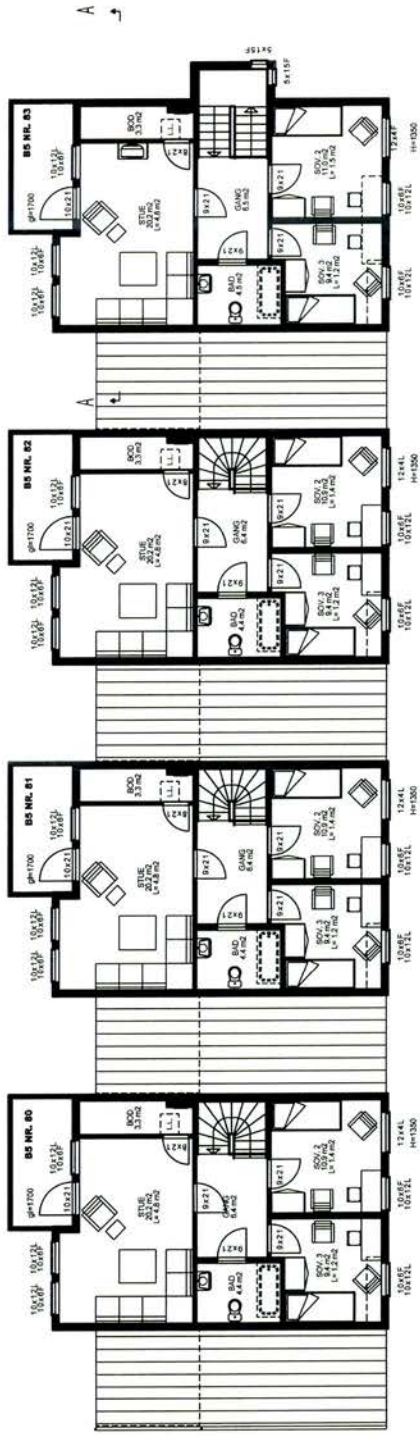
Block Watne

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

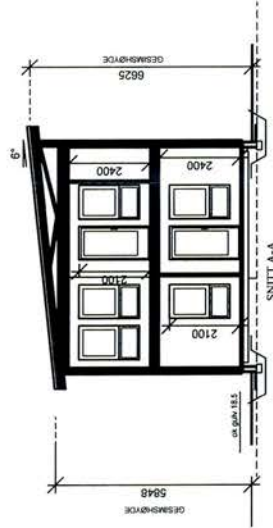
E-2

13 MAI 2009



PLAN 2. ETG

STIPEI INNREDNING ER IKKE MED I B.V.'S LEVERANSE. SE FOR KONTRAKT OG BESKRIVELSE.



REKKE B5 NR. 80-83

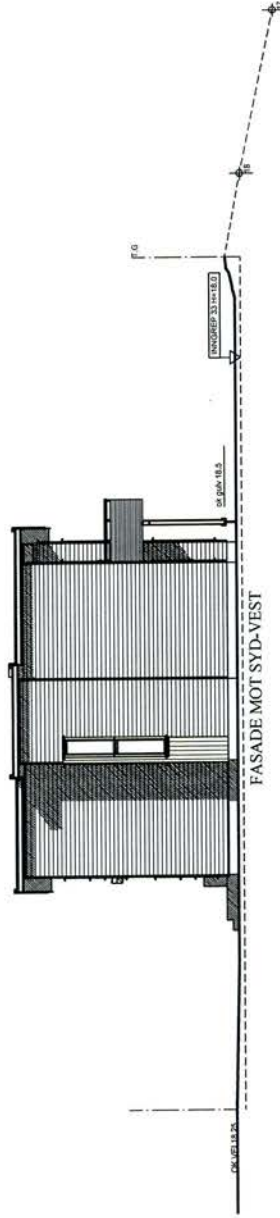
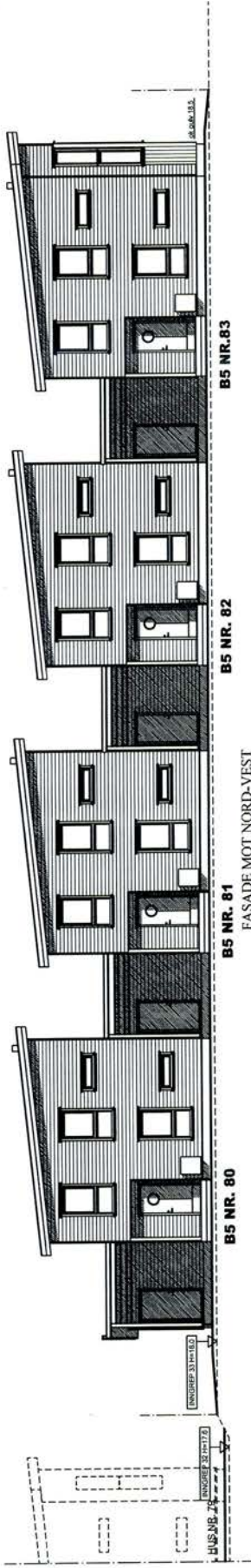
B BYGGMELD. TEGNINGER		ALK	25.03.09
A KUNDETILPASSSET		ALK	16.05.08
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
TILTA/SNIIT	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:150 DATE
BYGGEPASS:	ENGENE ALLÉ B5 80-83 ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	B.W.P.
TEGN. TYPE	PLAN/SNIITT	KONTROLLERT:	
		GARDENR.	
		HJUSSTYPE	TEGN. NR.
		KOLLENT	105
		Merethe Sveum Elvén	5758_B5_83
		ARHITEKT:	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PB 1817 VIKA 0123 OSLO
			TLF. 23246000 FAX 23246001
			BLOCK WATNE AS.



BYGGMELDINGSTEGNINGER

- SO = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BÆREVEGG
- 1 = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARM

13 MAI 2009



REKKE B5 NR. 80-83

C	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	ALK	25.03.09
B	REV SPORTSBODER	ALK	20.06.08
A	KUNDETILPASSET	ALK	16.05.08
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
TILPASNING	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:150
BYGGEPASS	ENGENE ALLÉ B5 80-83 ARENDAL	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE
TEGN. TYPE	FASADER	PROSJEKT	B.W.P.
GARBERAR		KONTROLLERT:	
HISTYPE	KOLLEN	PROSJEKT	TEGN. NR.
ARKITEKT	Block Watne	Worche Sjørum Ekeberg	5758_B5_83
	BLOCK WATNE AS		106
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PB 1817 VIKA 0123 OSLO
			TEL: 23246000 FAX: 23246001
			TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SPROSSER	PLANERT TERRENG
VINDU	NAV/ARENDE TERRENG
BAKANGANGSDØR	SNØFANGER
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDNINGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



Skatteetaten

Dato
27.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARI RUE
REVELJEN 24 H0101
3734 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 428 Bnr 908 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Blåklokkesvingen 37, 4823 NEDENES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 748 599
Som sekundærbolig: kr 2 994 395

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	908	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåklottesvingen 37, 4823 NEDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	5 507,76 kr
Sum	5 507,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	11 stk	1 445,58 kr	1/11	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	1980 liter	24,09 kr	1/11	0 %	4 335,75 kr	4 335,75 kr
				Sum	5 781,33 kr	5 781,35 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 428
Bruksnummer: 908

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.11.2024 kl. 12:57
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.10.2009
Skyl: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 428 / 908	252,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080977	FRØYSNES ANNE TORBJØRG D		Blåkkokkesvingen 37 4823 NEDENES	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6473029	481929		252,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 428/908		
		Omnummerert fra:	0906 - 428/908		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	20.10.2009 08/10912				0906spj	20.10.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 428/896	-252,7		
		Mottaker	0906 - 428/908	252,7		
		Berørt	0906 - 428/907	0		
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.07.2011 2011/5003				0906spj	12.09.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 428/896	-252,7		
		Mottaker	0906 - 428/908	252,7		
		Berørt	0906 - 428/907	0		
Berørt	0906 - 428/909	0				

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	20.10.2009 08/10912				0906spj	20.10.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 428/896	-331,9		
		Mottaker	0906 - 428/909	331,8		
		Berørt	0906 - 428/908	0		
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	04.07.2011 2011/5003				0906spj	12.09.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 428/896	-330		
		Mottaker	0906 - 428/909	330		
		Berørt	0906 - 428/908	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Endret dato	Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL	04.07.2011				0906spj	12.09.2011
Kartforretning	2011/5003					
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0906 - 428/896	-253,5	
			Mottaker	0906 - 428/907	253,5	
			Berørt	0906 - 428/906	0	
			Berørt	0906 - 428/908	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
				Endret dato	Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL	18.12.2012				0906spj	18.12.2012
Kartforretning	2012/10763					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/865		-27 737,4	
		Mottaker	0906 - 428/896		27 737,4	
		Berørt	0906 - 428/866		0	
		Berørt	0904 - 60/3		0	
		Berørt	0904 - 60/105		0	
		Berørt	0906 - 428/51		0	
		Berørt	0906 - 428/757		0	
		Berørt	0906 - 428/872		0	
		Berørt	0906 - 428/899		0	
		Berørt	0906 - 428/899/0/21		0	
		Berørt	0906 - 428/899/0/23		0	
		Berørt	0906 - 428/900		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/17		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/19		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/21		0	
		Berørt	0906 - 428/900/0/23		0	
		Berørt	0906 - 428/901		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/1		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/2		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/3		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/4		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/5		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/6		0	
		Berørt	0906 - 428/901/0/7		0	
		Berørt	0906 - 428/902		0	
		Berørt	0906 - 428/903		0	
		Berørt	0906 - 428/904		0	
		Berørt	0906 - 428/905		0	
		Berørt	0906 - 428/906		0	
		Berørt	0906 - 428/907		0	
		Berørt	0906 - 428/908		0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 428/909	0
Berørt	0906 - 428/910	0
Berørt	0906 - 428/911	0
Berørt	0906 - 428/912	0
Berørt	0906 - 428/913	0
Berørt	0906 - 428/914	0
Berørt	0906 - 428/915	0
Berørt	0906 - 428/916	0
Berørt	0906 - 428/917	0
Berørt	0906 - 428/918	0
Berørt	0906 - 428/919	0
Berørt	0906 - 428/920	0
Berørt	0906 - 428/921	0
Berørt	0906 - 428/922	0
Berørt	0906 - 428/923	0
Berørt	0906 - 428/924	0
Berørt	0906 - 428/925	0
Berørt	0906 - 428/926	0
Berørt	0906 - 428/927	0
Berørt	0906 - 428/928	0
Berørt	0906 - 428/929	0
Berørt	0906 - 428/930	0
Berørt	0906 - 428/931	0
Berørt	0906 - 428/932	0
Berørt	0906 - 428/933	0
Berørt	0906 - 428/934	0
Berørt	0906 - 428/935	0
Berørt	0906 - 428/936	0
Berørt	0906 - 428/937	0
Berørt	0906 - 428/938	0
Berørt	0906 - 600/420	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Blåkkokkesvingen	48846	37		Grunnkrets: 4102 Nedenes Stemmekrets: 8 Nedenes Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4823 NEDENES Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6473025	481937		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 063 208	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.06.2009
Nord: 6473025 Øst: 481941	Bruksareal totalt:	125	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	05.07.2010
Bygningstype: Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	02.09.2010
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	8				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	15				
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

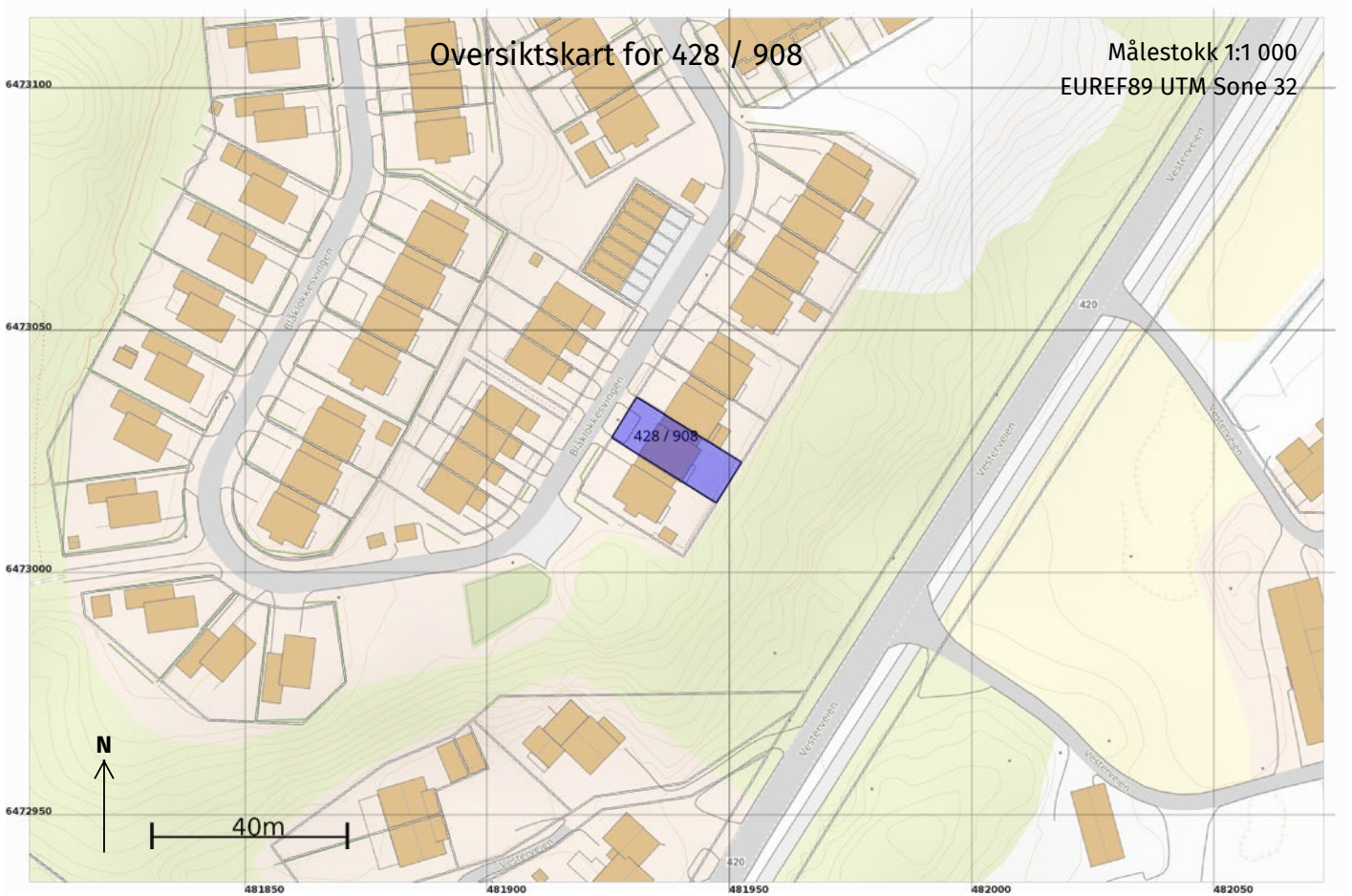
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	57	0	57	0	0	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0	8	15

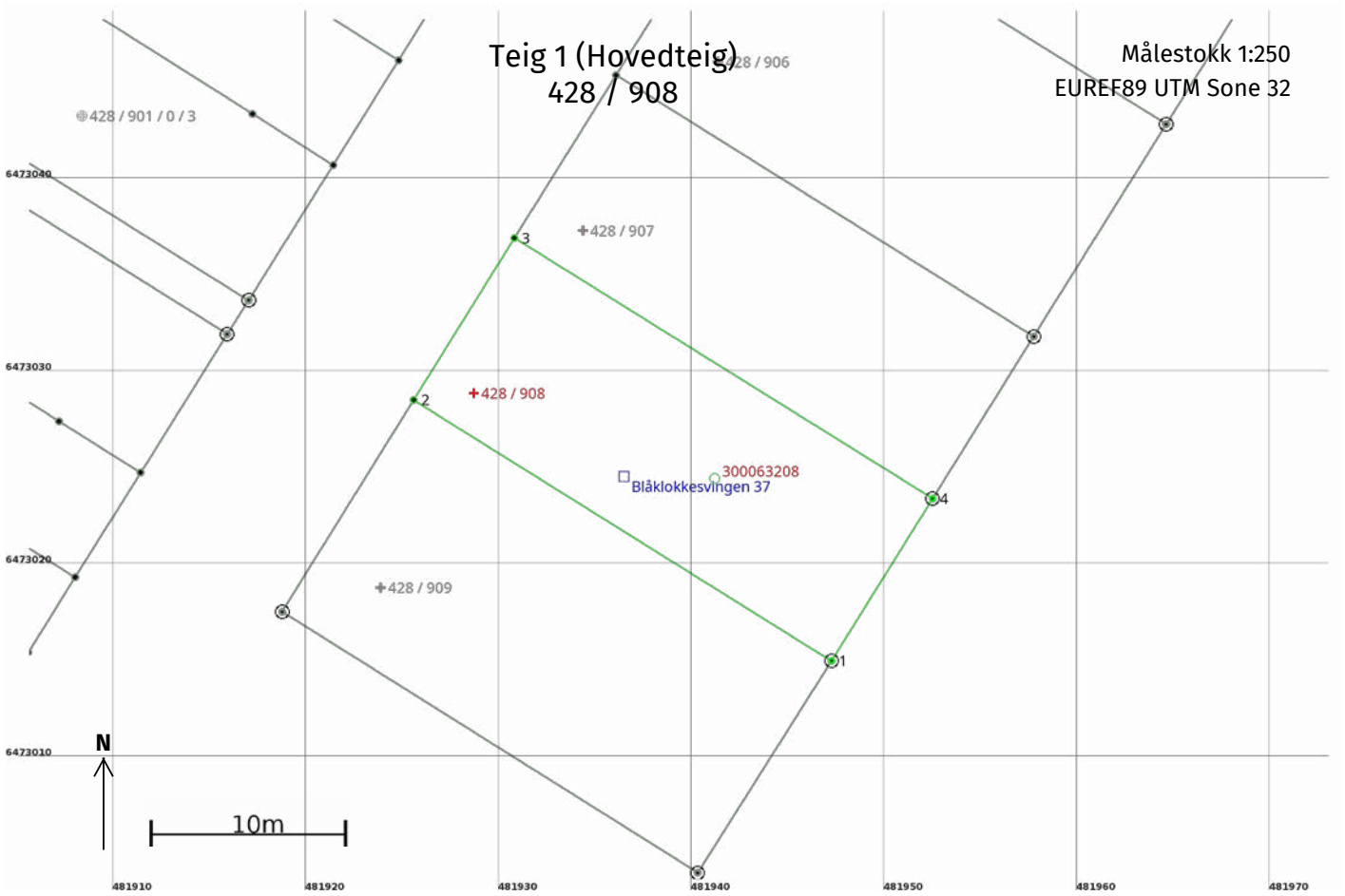
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48846 Blåkkokkesvingen 37	H0101	Bolig	125	5	Kjøkken	2	2	428/908

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BLOCK WATNE AS		Stoaveien 43 A 4848 ARENDAL





Areal og koordinater

Areal: 252,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6473029

Øst: 481929

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473015,14	481947,26	25,54	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6473028,67	481925,60	9,88	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6473037,06	481930,82	25,54	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6473023,55	481952,50	9,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	428	Bnr.:	908	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Blåklottesvingen 37					Dato:	19.11.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1502r3	Engene boligområde, del 1 – byggetrinn 2 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.04.2008

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

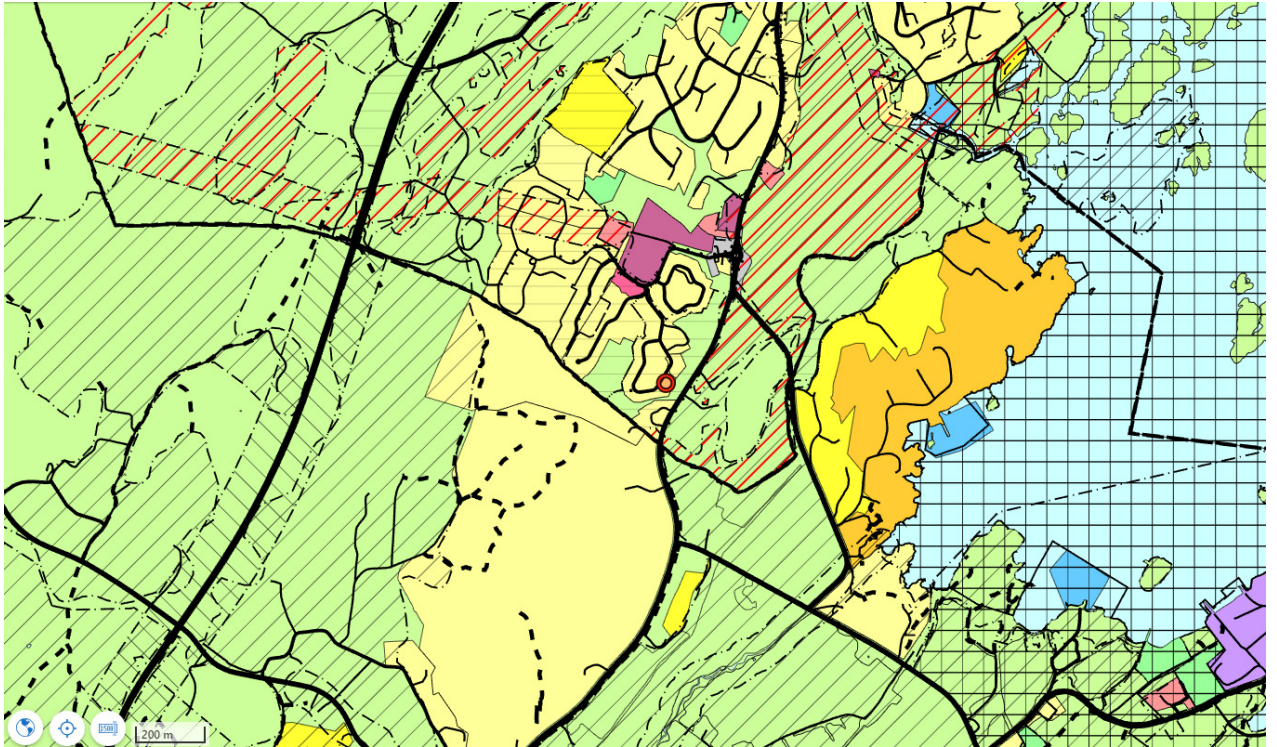


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

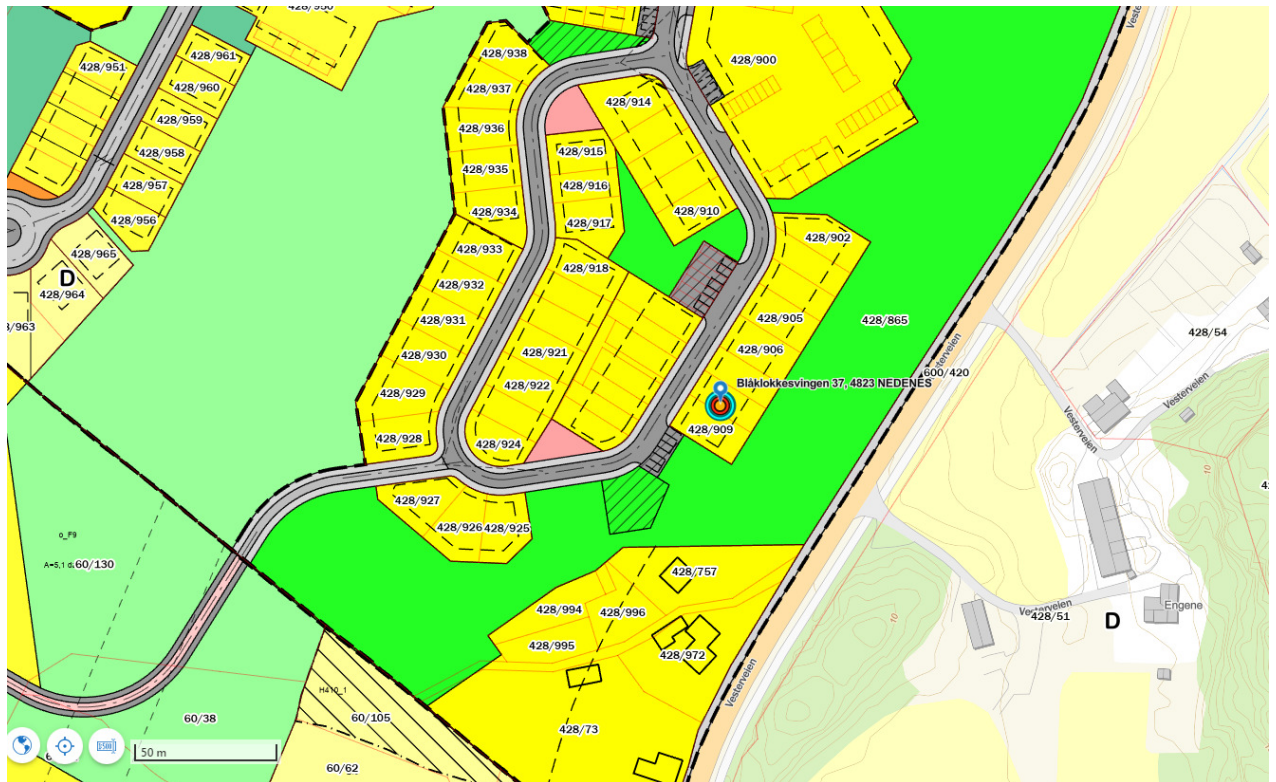


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



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 rabbert 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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 5 500/4 100/6 400 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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Blåklokkesvingen 37, 4823 NEDENES

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