

Dalenveien 530



Velkommen til

Dalenveien 530



Salgsoppgaven produsert 1. november 2024

Vestre Tveite

Påkostet og usjenert enebolig med høy standard - Parkmessig, solrik og idyllisk tomt på ca. 4 mål - Stor dobbelgarasje

Prisantydning	4 390 000,-
Omkostninger	130 490,-
Totalpris	4 520 490,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	231 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1897

Megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Dalenveien 530!

- Innbydende og moderne enebolig på naturskjønn og stor tomt på ca. 4 mål. Boligen holder en høy standard og store deler ble pusset opp i 2021. Verdt å nevne er gipsede overflater, parkett, kjøkken, bad 2.etg m.m. Tomten er usjenert og er fint opparbeidet med bl.a. fiskedam, flere terrasser, beplantning, trær. Det er flere oppholdssteder med sol fra morgen til kveld og hyggelig hagestue på verandaen. Romslig innkjørsel med god plass til biloppstilling og stor dobbelgarasje med innredet leilighet på loftet - leiligheten er ikke godkjent hos kommunen.

- Solrik og parkmessig hage
- Hyggelig grillbu/ hagestue
- Flott Strai kjøkken fra 2021
- Stor carport for lagring
- Stor dobbelgarasje
- Høy standard
- Varmepumpe

Arealer og innhold

BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	231 kvm
TBA:	85 kvm

Beskrivelse

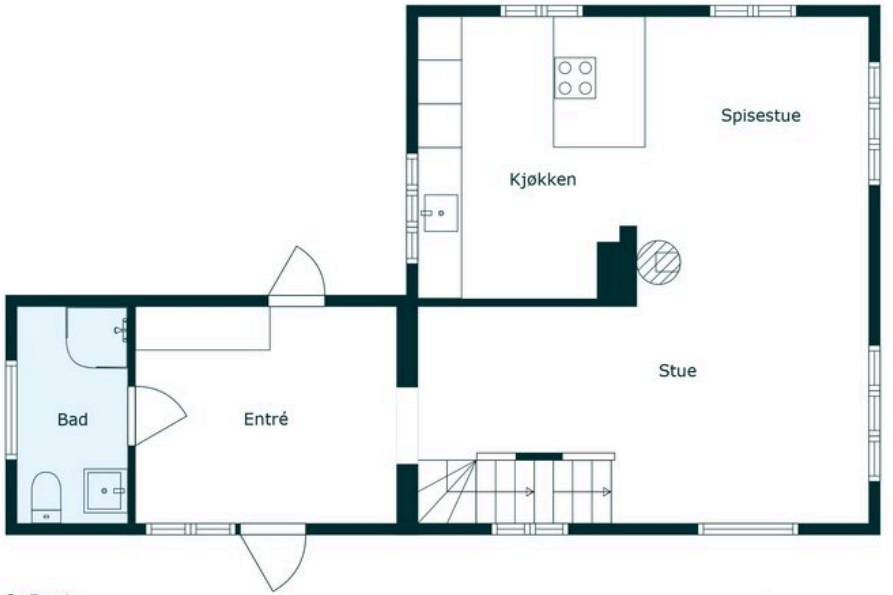
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 30 kvm. 2 boder, kjellerstue og soverom
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, stue/kjøkken og entré
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 73 kvm. Terrasse

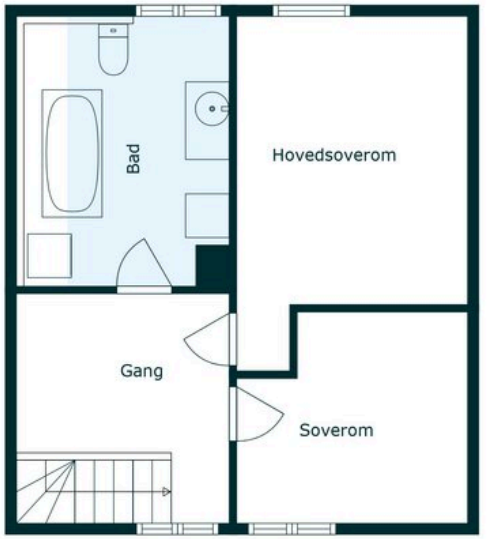
2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad/vaskerom, gang og 2 soverom
Total BRA: 37 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 14 kvm. Bad/vaskerom og gang
BRA-e: 48 kvm. Garasje
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

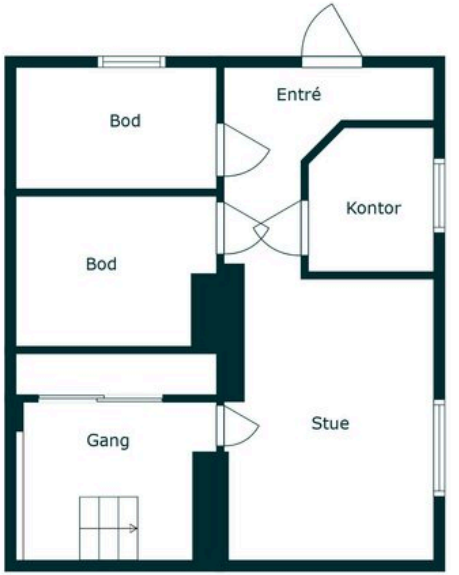
2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 43 kvm.



2. Etasje



3. Etasje



Plantegninger













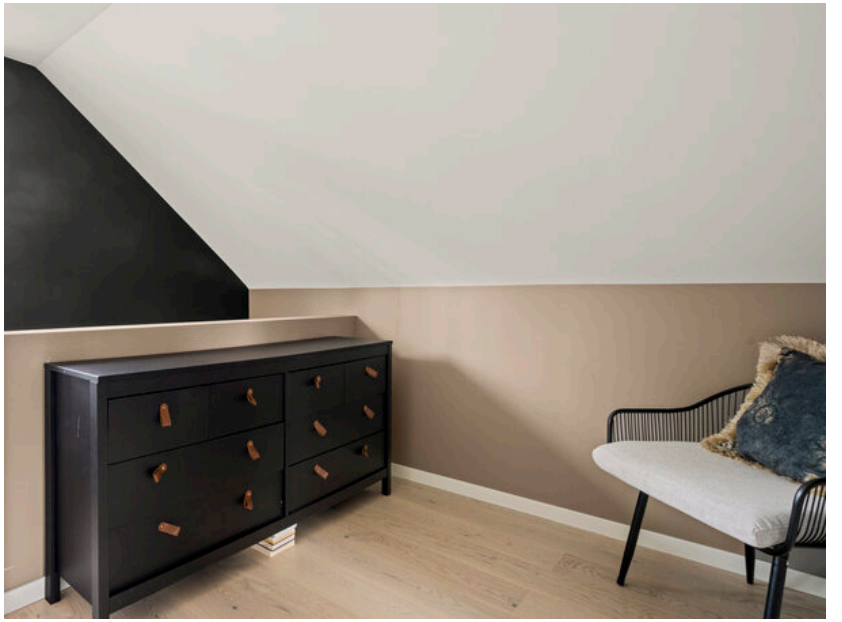



gorenje







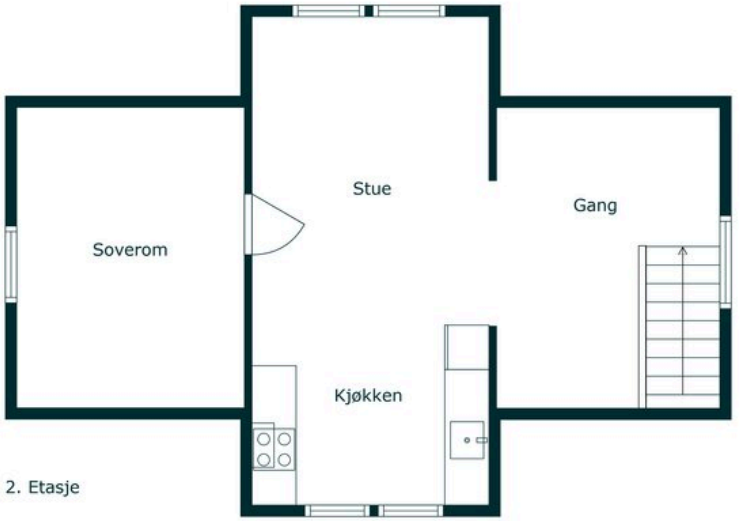









Bad
Entré


Soverom
Stue
Gang
Kjøkken
2. Etasje






530



















Informasjon

Dalenveien 530

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0173/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20, bnr 41 i Arendal kommune

Selgere
Gaute Richard Birkeli Fredriksen
Christiane Ravn Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
110 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
130 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 500 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 520 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1897

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 73 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 30 kvm. 2 boder, kjellerstue og soverom
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, stue/kjøkken og entré
Total BRA: 59 kvm.

TBA: 73 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad/vaskerom, gang og 2 soverom
Total BRA: 37 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 14 kvm. Bad/vaskerom og gang
BRA-e: 48 kvm. Garasje
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bolig: Gang ned fra trapp i kjeller har lavere høyde enn 190cm og dermed er det ikke målbart areal.
Garasje: Trapperom er medtatt i areal i begge etasjer.

Ikke målbare arealer:
I kjeller - 5 m² er ikke målbare.

Innhold

Underetasje: 2 boder, kjellerstue og soverom. Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold.
1. etasje: Bad, stue/kjøkken og entré
2. etasje: Bad/vaskerom, gang og 2 soverom

Standard

Innvendig er boligen gjennomgående belagt med parkett og flislagte gulv.
Vegger og tak har malte plater som gir et lyst og tidløst uttrykk.

Underetasje:
Inneholder entré, soverom, stue, to boder og en gang.

1. etasje:
Entré: Romslig entré med praktisk skyvedørsgarderobe.
Bad: Flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegg. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og mekanisk ventilasjon.

Kjøkken/Stue: Kjøkken og stue i åpen løsning med god plass til både spisegruppe og sofagruppe.
Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og innebygde hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og ventilator med kullfilter.
Vedovn er installert i stuen for ekstra varme og hygge.

2. etasje:
Bad/Vaskerom: Flislagt gulv med varmekabler og fliser på vegg. Innredningen inkluderer servant, veggmontert toalett, badekar, vaskemaskintilkobling og mekanisk avtrekk.

Soverom: Hovedsoverommet har romslig garderobe og god plass til dobbeltseng, mens det andre soverommet er tilrettelagt med god plass til seng og oppbevaring.

Diverse:
Boligen har installert varmepumpe for energieffektiv oppvarming.
Varmtvannstank fra Høiax.

Garasje:
Garasje, entré, bad, stue/kjøkken, gang og soverom.

Parkering

I dobbelgarasje og på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Innredet kjeller med et soverom, en gang, en stue og en mellomgang med trapp opp.
Satt inn nye vinduer i kjeller.
Bygget veranda med utestue.
Bygd terrasse på garasjen.
Drenert foran huset.
Ny vannpumpe.
Satt inn ovn i stue med nye rør opp til pipe.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? 2022
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Winterbergh
4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Skiftet vannpumpe.
8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, Gulvet i kjeller er litt skjevt.
11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektrisk i kjeller.
11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja
12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, OneCo
14: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja, Drenering og tømring.
16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad, Bygget terrasse med utestue.
Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, Leilighet over garasje.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, Innredet kjeller.

Bygningssakkyndig

Takstmann Preben Nilsen AS

Byggemåte

Enebolig
Utvendig

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Uviss alder på taktekking, men stedlige tegn indikerer at det e lagt på 1990 tallet.

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

Nedløp og beslag,TG2
Plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Pipebeslag har løftet seg og må settes på plass, hvor det også kan være hensiktsmessig å kontrollere underliggende konstruksjon i samme operasjon. Det er snøfangere på deler av yttertak og ved inngangsdør bl.a.

Tiltak
- Kontroll av pipebeslag.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er utforet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Musesperre i hjørnekasser må monteres.

Tiltak
- Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Ligger åpen ledning og fag uten isolasjon ved denne ledningen over sikringsskap.

Tiltak
- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ledning må undersøkes om er strømførende. Isolasjon må monteres.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Eldre vindu i kjeller må vurderes å skifte ut. Eller er konstruksjonen i orden.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- De ytterste to stolpene har skjevheter mot nordvest. Utkraging er større på både utestue og terrasse, hvor utkraging bør undersøkes i forhold til bjelkelagstabeller og bæreevne på ytterste drager. Eldre del av terrasse med 48x98mm trevirke, benyttes ikke i dag i bærende konstruksjon som skal håndtere potensiell stor snølast.

Tiltak
- Tiltak:
- Undersøkelser ift. bæring på utestue og terrasse, hvor evt underdimensjonering kan føre til sig og i ytterste konsekvens at den kan kollapse. Ytterste to stolper må justeres.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt 11mm retningsavvik i 1.etg. Kjellergulv med betong.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

Rom Under Terreng,TG2
Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue ved vindu. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper,TG2
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapper er nokså bratte, og kjellertrapp noe uegnet til fri problemfri bevegelse mellom etasjene.

Tiltak

Våtrom
Etasje 2 > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Under 25 mm topp sluk og topp membran dørsvill. Ikke tilstrekkelig fall på gulv, og badekar står plassert oppe på sluk, hvilket gir dårlig avrenning ved evt lekkasje.

Etasje 2 > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- I våtsonen er det på to plasser hull vegg som ikke tilfredsstiller tettesjikt. Fare for skader i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

Tiltak
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring i våtsoner. Det kan resultere i at våtrom må rives og bygges opp nytt. Det må foretas flere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasje 2 > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etasje 2 > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

Etasje 1 > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det dusjes i kabinett og begrenset vanntrykk mot dør som er i våtsone.

Tiltak
- Andre tiltak:

Etasje 1 > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Etasje 1 > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak

Etasje 1 > Bad
Ventilasjon,TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Kjøkken
Etasje 1 > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Etasje 1 > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er tg2 på kullfilter på avtrekk iht NS, men hvor dette er en fullgod løsning.

Tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kjellerbod hvor fordelerstokken står åpen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- En eventuell lekkasje vil ikke ledes til sluk, men renne ut i bod som er uinnredet. Begrenset fare for storskade. Det er opplyst om at vannrør til ett av badene er av eldre dato (kobber), disse har utstått sin antatte levetid. Det er dog ikke registrert feil eller lekkasjer, men konstruksjonen må holdes under oppsyn.

Tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank,TG2
Høiax, uten datomerking

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg, TG2
Automatsikringer, 230v anlegg.
21.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
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Ukjent, fiktivt installasjonsår.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar: Opplyst om noe egeninnsats, men hvor elektriker har godkjent arbeidet. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:
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
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Kommentar:
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Kommentar:
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:

16.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
Kommentar: Det ligger åpen kabel på loft, må kontrolleres om er strømførende.

Tomteforhold
Drenering,TG2
Dreneringen er fra 2020 på vegg mot sydvest. Resterende fra ukjent monteringsår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- De deler av drenering rundt grunnmur som ikke er skiftet får TG2 pga alder. Det opplyses om at entreprenør som utførte arbeidet mente at drenering på sidene var godt nok.

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

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold,TG2
Skrånende terreng fra vest mot øst. Kjeller delvis nedsenket i terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er ikke fall bort fra grunnmur rundt hele boligen.

Tiltak
- Eventuelle tiltak må vurderes ift lede bort vann.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn. Ukjente etableringsår.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Ukjent alder og utforming på utvendige rør. Ikke mulig å vurdere.

Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Rørlegger må utføre kontroll på utvendige rør.

Septiktank,TG2
Septiktanken er av betong. Ukjent byggeår

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lovlighet

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Byggetegninger:
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger før besiktigelse, og det er opplyst om at ikke eksisterer.

Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Noe el-arbeid. Terrasse utvidet.

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Kommentar: Rømningsvei 2.etg er under 50x60cm i lysåpning, hvilket er krav til rømningsvei i annet hvert soverom.
Rom i kjeller er ikke godkjent i forhold til varig opphold, dette med tanke på takhøyde under 2 meter og lysinnslipp.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger.
Det foreligger ikke tegninger som stemmer med dagens bruk, og hvor det ikke foreligger dokumentasjon på godkjent utleie.

Branncelle:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Kommentar: Det er hulltatt himling i garasje under borom. Sannsynlig brudd på brannskillet. Videre undersøkelser må utføres.

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

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Kommentar: Så lenge det er usikkerhet rundt brannskillet i garasje, så er det ikke godkjent for varig opphold.

Enebolig
Vedlikehold : Eiers kommentar: Feil/mangler: - Ingen kjente feil og mangler, har eid boligen i 2 år. - Skjeve gulv i kjeller. Oppgradering: - Trukket ned til nye el-punkt i kjeller, samt terrasse i 1.etg. - Drenering ny i 2023, mot sydvest. Drenering mot nordvest og sydøst er ikke skiftet. - Ny vedovn og foret pipe innvendig i 2023. - Terrasse bygd på og renovert, samt at leieboer sin terrasse er ny, 2024. -

Generelt vedlikehold er utført. - Garasje oppført i 2012. - Vannpumpe skiftet 2024.

Garasje
Standard : Garasje med normal standard fra 2012, når bygningen er opplyst oppført. Det vites ikke hvordan brannskillet er utført i forhold til overgang garasje og bebodd del av garasje. Kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvarming med varmekabler på baderom, panelovner i resterende bolig, samt varmepumpe montert i 2016.
Vedlikehold :
Normalt vedlikehold innvendig og utvendig, og hvor det må påregnes normale bruksslitasjer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alt fastmontert medfølger, samt garderobe i hovedsoverom og skapet i gangen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2023 på ca. 25.441 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 443,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon og privat avløpsanlegg.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 39.735,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 999,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 917,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 667 034,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 534 727,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Winterbergh
Polisenr: 1245049

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 961 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
I henhold til informasjon fra kommunens grunnkart og matrikkelkart har eiendommen usikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Frittliggende enebolig i et familievennlig område. Barnehage i kort gangavstand og skole lett tilgjengelig med en kort sykkeltur. Dagligvarebutikkene ligger omtrent seks minutters kjøring unna, og det er en kort kjøretur til Arendal sentrum med et bredt utvalg av byens fasiliteter

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Dalen, Linje 102 og 158, ca. 11 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik ca. 55 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Dalen barnehage (1-5 år) ca. 5 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskole
Nesheim skole (1-7 kl.) ca. 25 minutter i gåavstand

Stuenes skole (1-10 kl.) ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Videregående skole
Sam Eydes videregående skole ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Nesheim skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eneboligen
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for boligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det mangler tegninger fra byggeår og for tilbygget utført i ca 2012.

Enebolig
Ifølge selger er kjelleren innredet med soverom, gang, stue og mellomgang. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for denne endringen. Det markeres at rommene ikke er sjekket mot krav for varig opphold.

Det er bygget veranda og utestue. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger.

Fra tilstandsrapporten
Krav for rom til varig opphold - Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Rømningsvei 2.etg er under 50x60cm i lysåpning, hvilket er krav til rømningsvei i annet hvert soverom.
Rom i kjeller er ikke godkjent i forhold til varig opphold, dette med tanke på takhøyde under 2 meter og lysinnslipp

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Garasje
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for garasjen.
Ferdigattesten er datert, 09.03.2021.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt for garasjen i begge etasjene.
Det er i dag er den innredet med soverom, kjøkken/stue og gang i 2. etasje. På de byggemeldte tegningene var det tegnet inn bod, lager/hobbyrom, 2 kott og trapperom. I 1. etasje er det i dag entré og bad, mens på de byggemeldte tegningene var trapperom og WC-rom.

Leiligheten er ikke godkjent for utleie.
Ifølge tillatelse gitt mht for vannklosett i garasje på eiendommen, er den gitt under forutsetning at det ikke etableres flere sanitærinstallasjoner eller at etableres egen boenhet i garasjen, ref Kommunalteknikk og geodata, datert, 25.08.2020

Ifølge selger det bygget terrasse. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger.

Fra tilstandsrapporten
Det er på vist synlig tegn på avvik i branncelleinndelingen ut fra dagens byggeteknisk forskrift.
Kommentar: Det er hulltatt himling i garasje under borom. Sannsynlig brudd på brannskillet. Videre undersøkelser må utføres.
Så lenge det er usikkerhet rundt brannskillet i garasje, så er det ikke godkjent for varig opphold.

Carport
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Vei:
Adkomst via privat vei fra fylkesvei.

Vann:
Tilknytning vann
Privat brønn, med pumpe i borehull.

Avløp:
Det er søkt om utslipp for grå og sortvann. Avløpsløsning er mini renseanlegg med etterpolering i et støtbelastet jordhauganlegg på 20 m2. Utslippssøknaden er fremmet som følge av installasjon av vannklosett og generell oppgradering av bolig, samt krav i forurensningsforskriften.

Vedtak:
1: Utslippstillatelse gjelder for eksisterende bolig ved 20/41. Det skal benyttes et godkjent minirenseanlegg. Avløpsnettet fra minirenseanlegget skal ledes til etterpolering i et støtbelastet jordhauganlegg. Avløpsanlegget opparbeides iht. rapport datert, 16.04.2007.

2: Avløpsanlegget med tilhørende avløpsledninger opparbeides av godkjent rørlegger/foretak, og utføres iht kommunens VA-norm.

3: Utstyr og materiell som benyttes i forbindelse med opparbeidingen av avløpsanlegget, skal tilfredsstilles Arendal kommunes VA-norm.

4: Avløpsanlegget skal kontrolleres i anleggsperioden.

5: Før bygging av avløpsanlegget igangsettes, skal det foreligge tillatelse iht, Plan og Bygningsloven.

6: Det skal inngås serviceavtale for minianlegget med godkjent foretak. Kontrollen skal utføres to ganger pr. år. Slamtømming gjennomføres etter behov og avtale

med godkjent foretak.

7: Hvis/når offentlig vann- og avløpsledning i fremtiden blir ledet gjennom nærliggende areal, kan Arendal kommune kreve at eiendommen tilknyttes.

8: Arendal kommune kan iht. paragraf 23 i Forurensningsloven, bestemme av avløpsvann fra nærliggende eiendommer kan ledes inn på omsøkte avløpsanlegg.

9: Arendal kommune kan med hjemmel i paragraf 18 i Forurensningsloven oppheve eller endre vilkår gitt i denne tillatelsen, eller fastesset nye vilkår. Kommunen kan også om nødvendig tilbakekalle utslippsavtalen.

10: Straks avløpsanlegget er ferdigstilt skal ferdigmelding sendes inn til Arendal kommune.

11: Tillatelsen trer ikke i kraft før helse- og miljøenheten har gjennomgått saken, og ikke finner å ville anke. Frist for eventuell anke er 3 uker.

12: Er arbeid ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvit arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

For utfyllende informasjon , les svar søknad, datert 19.07.2007.

Ferdigattesten foreligger ikke.
Men, det foreligger registreringsskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av avløpsanlegg, datert 19.04.2007.
Montasje og installasjonsrapport - Klaro SBR-minirenseanlegg, datert, 02.08.2007.
Montasje og installasjonsrapport - avløpsanlegg for helårsbolig, gnr. 20, bnr. 41.

Det er søkt om avløpsløsning for vannklosett garasje på eiendommen, datert 25.08.2020.
Det er gitt tillatelse til tilkobling av vannklosett i garasjen til eksisterende avløpsløsning for bolig ved eiendommen, under forutsetning at det ikke etableres flere sanitærinstallasjoner eller etableres egen boenhet i garasjen.
Ferdigmelding som viser ledningsnettet for vann og avløp for garasjen skal leveres inn til kommunalteknikk straks tiltaket er ferdigstilt.
Ferdigmelding foreligger, datert 28.10.2020.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan 2023 - 2033 - planid: 42032022-8.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/20/41:
12.04.1991 - Dokumentnr: 2452 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Nye grensebeskrivelser.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

23.10.2024 - Dokumentnr: 2134232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.02.1990 - Dokumentnr: 1534 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:20 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 612536 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:20 Bnr:41

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Informasjon fra selger
Går eiendommens kloakk/gråvann til septiktank eller annen avløpsløsning som må tømmes? Ja, en septiktank.
Klario renseanlegg har rutine på dette. Se offentlig informasjon for utfyllende informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 35 600,-
Tilrettelegging: 4 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse, totalt: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 087,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 95 378,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. februar 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

Dalenveien 530

Tilstandsrapport

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 20, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 29.10.2024 Rapportdato: 01.11.2024 Oppdragsnr.: 12253-1042 Referansenummer: TX7262

Autorisert foretak: Takstmann Preben Nilsen AS

Vår ref:

Bygningssakkyndig 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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Rapportansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
preben@bygningssakkyndig.as
415 07 809

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 fuktsøk.

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 • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra brukseendringer, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **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.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **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.

TG 3 — **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.

TG IU — **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

Enebolig ført over tre etasjer, med frittliggende garasje ført over to etasjer.
Enebolig oppført i betong, reisverk/bindingsverk og med sperretak fra byggeår på opprinnelig del av bolig, og hvor det er moderne konstruksjons metode med taksperrer på tilbygg fra ca. 2012.
Garasje oppført i betong, lettbetong elementer, bindingsverk med sperretak. Liggende bordkledning og betongstein på yttertak.

Enebolig med normalt vedlikehold og normal standard med tanke på opprinnelig byggeår på hoveddel av bygningskroppen. Enkelte deler av konstruksjon må vurderes å utføre tiltak på, mens andre deler av konstruksjonen må holdes under jevnlig oppsyn.
Garasje med normalt vedlikehold og standard, men hvor enkelte deler av konstruksjonen må undersøkes i henhold til krav, og hvor andre deler av konstruksjon må holdes under jevnlig oppsyn.
Eiendom med pent opparbeidet uteområde med plen, prydbusker og terrasser. Eiendom med mulige utviklingsmuligheter.

Enebolig - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Boligen er på generelt grunnlag godt vedlikeholdt utvendig, dog med normale sprekker og avskallinger i kledning. Det er på kontrollpunkt ikke avdekket råteskader. Musesikring anbefales montert i hjørnekasser. Yttertak med beslag anbefales kontrollert og pipehatt satt tilbake på plass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er i stor grad renovert og oppgradert i nyere tid. Det er pene lyse overflater i boligen. Normale bruksmerker og slitasjeskader må påregnes. Gulv i kjeller er ikke avrettet, dette med hensyn til takhøyde, og hvor gulvet er utenfor standard til retthet på overflater iht. dagens krav.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etasje med flis på gulv og vegg, og med malt gips på deler av vegg. Våtrommet har feil/mangel i våtsoner, hvor det må påregnes strakstiltak.
Bad 1. etasje med normal standard, med enkelte punkt som er poengtert i rapporten. Rommet fungerer etter hensikten.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkken i bolig, hvor det er slette fronter og hvor kjøkken inneholder alle nødvendige installasjoner ved normalt bruk. Det mangler lekkasjefører i underskap, hvilket var krav ved monteringstidspunkt. Normale bruksslitasjer og merker må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system til de fleste vannholdige installasjoner, hvor det er eldre rør ført til baderom i 1.etasje. Åpen fordelerstokk i bod i kjeller på rom uten sluk.
Egen brønn med borehull, pumpe med filter montert i bod i kjeller.
Egen septikktank montert på østsiden av bolig, hvor denne er eldre og i betong. Den opplyses å fungere etter hensikten. Den tømmes med faste intervaller av kommunen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Stor tomt hvor store deler er opparbeidet med plen og terrasser og bygningsmasse, og hvor deler er å anse som naturtomt. Svakt skrånende tomt fra vest mot øst, hvor eiendom er godt vedlikeholdt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger før besiktigelse, og det er opplyst om at ikke eksisterer.

Garasje

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

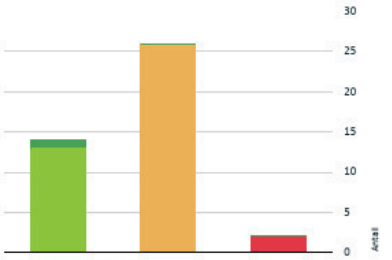
Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent utleie.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

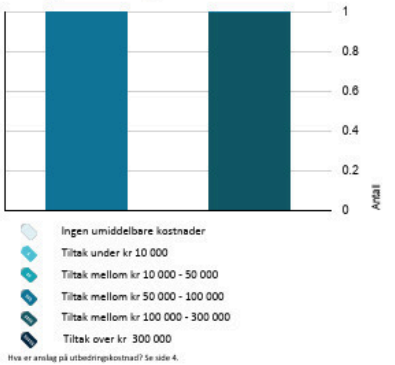
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann åpner ikke konstruksjoner for å kontrollere brannskiller, lydskiller og/eller om det er konstruksjonsfeil i bakenforliggende konstruksjoner.
Takstmann har ikke mottatt tegninger på bolig, og kan ikke vurdere lovlighet uten dette i hende

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1897

Kommentar
Tilbygg antas oppført i ca. 2012.

Vedlikehold
Eiers kommentar:
Feil/mangler:
- Ingen kjente feil og mangler, har eid boligen i 2 år.
- Skjeve gulv i kjeller.

Oppgradering:
- Trukket ned til nye el-punkt i kjeller, samt terrasse i 1.etg.
- Drenering ny i 2023, mot sydvest. Drenering mot nordvest og sydøst er ikke skiftet.
- Ny vedovn og foret pipe innvendig i 2023.
- Terrasse bygd på og renovert, samt at leieboer sin terrasse er ny, 2024.
- Generelt vedlikehold er utført.
- Garasje oppført i 2012.
- Vannpumpe skiftet 2024.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Eier meddeler at tidligere eier bygget på boligen, og det er antatt utført i ca. 2012.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Uviss alder på taktekking, men stedlige tegn indikerer at det e lagt på 1990 tallet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag har løftet seg og må settes på plass, hvor det også kan være hensiktsmessig å kontrollere underliggende konstruksjon i samme operasjon.
Det er snøfangere på deler av yttertak og ved inngangsdør bl.a.

Kontroll av pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er utforet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Musesperre i hjørnekasser må monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Ligger åpen ledning og fag uten isolasjon ved denne ledningen over sikringsskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring bør utføres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ledning må undersøkes om er strømførende. Isolasjon må monteres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre vindu i kjeller må vurderes å skifte ut. Eller er konstruksjonen i orden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trevirke.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De ytterste to stolpene har skjevheter mot nordvest. Utkraging er større på både utestue og terrasse, hvor utkraging bør undersøkes i forhold til bjelkelagstabeller og bæreevne på ytterste drager. Eldre del av terrasse med 48x98mm trevirke, benyttes ikke i dag i bærende konstruksjon som skal håndtere potensiell stor snølast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøkelser ift. bæring på utestue og terrasse, hvor evt underdimensjonering kan føre til sig og i ytterste konsekvens at den kan kollapse. Ytterste to stolper må justeres.

TG 1 Utvendige trapper

Trevirke
Det bemerkes spesielt at mintre trapp bak terrasse ikke er godkjent, men er sperret av av port. Trapp er kun ment som enkel tilkomst slik at en slipper å gå rundt huset om en er på baksiden. Denne trappen mangler rekkverk og håndløper, og det må monteres om denne trappen er tiltenkt bruk av ny eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt 11mm retningsavvik i 1.etg. Kjellergulv med betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, isolert stålpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue ved vindu. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper er nokså bratte, og kjellertrapp noe uegnet til fri problemfri bevegelse mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Under 25 mm topp sluk og topp membran dørsvill. Ikke tilstrekkelig fall på gulv, og badekar står plassert oppe på sluk, hvilket gir dårlig avrenning ved evt lekkasje.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

I våtsonen er det på to plasser hull vegg som ikke tilfredsstiller tettesjikt. Fare for skader i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det må foretas utbedring i våtsoner. Det kan resultere i at våtrom må rives og bygges opp nytt. Det må foretas flere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det dusjes i kabinett og begrenset vanntrykk mot dør som er i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• 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
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bøk dusjkabinett i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er tg2 på kullfilter på avtrekk iht NS, men hvor dette er en fullgod løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i kjellerbod hvor fordelerstokken står åpen.

Vurdering av avvik:

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

En eventuell lekkasje vil ikke ledes til sluk, men renne ut i bod som er uinnredet. Begrenset fare for storskade.
Det er opplyst om at vannrør til ett av badene er av eldre dato (kobber), disse har utstått sin antatte levetid. Det er dog ikke registrert feil eller lekkasjer, men konstruksjonen må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Borehull med vannpumpe

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Høiax, uten datomerking

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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 forenklede 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.

Automatsikringer, 230v anlegg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992 Ukjent, fiktivt installasjonsår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Opplyst om noe egeninnsats, men hvor elektriker har godkjent arbeidet. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.
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, brannтilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ligger åpen kabel på loft, må kontrolleres om er strømførende.

Generell kommentar

Takstmann er ikke elektriker, og det anbefales i alle tilfeller at fagperson ser over el-anlegget. F.eks det lokale el-tilsynet.

TG 0 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 forenklede 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.

Røykvarsler og slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Røykvarsler var ikke montert ved besiktigelse, men hvor eier har montert i ettertid og dokumentert med fotos. Må kontrolleres.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020 på vegg mot sydvest. Resterende fra ukjent monteringsår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

De deler av drenering rundt grunnmur som ikke er skiftet får TG2 pga alder. Det opplyses om at entreprenør som utførte arbeidet mente at drenering på sidene var godt nok.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Grunnmur av eldre dato med naturlige sprekker/riss. Ingen sprekker som indikerer pågående negativ utvikling på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng fra vest mot øst. Kjeller delvis nedsenket i terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke fall bort fra grunnmur rundt hele boligen.

Eventuelle tiltak må vurderes ift lede bort vann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Ukjente etableringsår.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Ukjent alder og utforming på utvendige rør. Ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rørlegger må utføre kontroll på utvendige rør.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Ukjent byggeår

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst byggeår fra tidligere eier.

Standard
Garasje med normal standard fra 2012, når bygningen er opplyst oppført.
Det vites ikke hvordan brannskillet er utført i forhold til overgang garasje og bebodd del av garasje.
Kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate.
Oppvarming med varmekabler på baderom, panelovner i resterende bolig, samt varmepumpe montert i 2016.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold innvendig og utvendig, og hvor det må påregnes normale bruksslitasjer.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Beskrivelse
Frittliggende garasje ført over to etasjer over terreng. Garasje opplyst oppført i ca. 2012.
Primærkonstruksjoner i betong, lettbetong, bindingsverk og sperretak. Liggende bordkledning på yttervegger, og betongstein på yttertak.
Garasje med normalt vedlikehold og standard.

2.etasje og del av 1.etasje av garasje leies ut.
Gang med trapp og bad/vaskerom i 1.etasje. Stue/kjøkken og soverom i 2.etasje.
Dobbel parkering i 1.etasje.

Leilighet 2.etasje.
- Noe ujevnhet i himling på soverom, må kontrolleres nærmere.
- Det er ikke tilkomst til loft og dermed ikke mulig å vurdere undertak.
- Ventilasjonsslange på kjøkkenavtrekk er ikke koblet tilstrekkelig til ventil som skal lede mat os ut i friluft.
- Det er ikke montert lekkasjeføler og komfyrvakt på kjøkken, dette var krav i 2012.
- Enkelte punkt med litt knirk i gulv på sov og stue, men ikke av vesentlig art.
- Trapp er noe bratt med korte inntrinn, og med håndrekke på kun en side, må vurderes på begge sider.
- Det er målt 28mm retningsavvik på gulv soverom 2.etasje, hvilket er utenfor retthetskrav. Må undersøkes videre av ny eier.
- Ingen utslag med fuktindikator på kjøkken ved vannholdige installasjoner.
- Rennemerke på tapet under ventil mot nordvest, må eventuelt undersøkes nærmere. Ingen utslag på fuktindikator, kan være eldre.
- Et par downlights fungerer ikke/pære borte. Monteres nytt, eventuelt undersøkes nærmere.

1.etasje:
- Noe bom i flis ved inngangsdør, dog ikke av betydelig art. Konstruksjon fungerer med avviket.
- Baderom med en del mugg nede ved overgang våtromsplater og sokkelflis, spesielt mot yttervegg. Må undersøkes nærmere. Det er dog ikke utslag med fuktindikator på disse punkter som er utover normalen.
- Downlights på baderom fungerer ikke.
- Vanskelig å se om slukmansjett er utført riktig, stedlige tegn kan indikere at den ikke er det. Det er dog mye fliselim i sluk som gjør undersøkelsen vanskelig. Eventuelt må videre undersøkelser utføres.
- Noe mugg inne i innredning, og gamle lekkasjemerker i skroget.
- Noe mugg i glass til ytterdør, kan indikere at den blir utsatt for høy luftfuktighet og det kondenserer på glasset.
- Kontrollere downlights.

Garasje generelt:
- Horisontalmontert sløyfe nederst bak kledning hindrer mus å entre konstruksjon, men hvor den stopper lufting bak kledning, samt at drenering av evt kondensvann vil stoppe på denne sløyfen. Må undersøkes videre.
- Normale svinnriss og sprekker i betongsåle garasje.
- El-punkt i himling i garasje huiltar sannsynlig også brannskillet. Må undersøkes videre.
- Noe svelling nederst på ytterdører.
- Overvann ledes ned på bakken og ikke i drenering. Ikke vesentlig ift garasje, da den er over terreng.
- Snøfangere på en side av garasjen.

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

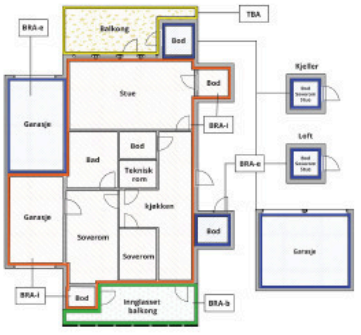
Hva er måleverdig areal?

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 oppgis 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	37			37			37
Etasje 1	59			59	73		59
Kjeller	30			30		5	35
SUM	**126**				**73**	**5**	**131**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad/vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2		
Etasje 1	Bad , Stue/kjøkken , Entré		
Kjeller	Bod , Bod 2, Kjellerstue , Soverom		

Kommentar

Gang ned fra trapp i kjeller har lavere høyde enn 190cm og dermed er det ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger før besiktigelse, og det er opplyst om at ikke eksisterer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe el-arbeid.
Terrasse utvidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei 2.etg er under 50x60cm i lysåpning, hvilket er krav til rømningsvei i annet hvert soverom.
Rom i kjeller er ikke godkjent i forhold til varig opphold, dette med tanke på takhøyde under 2 meter og lysinnslipp.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	14	48		62	12
Etasje 2	43			43	
SUM	**57**	**48**			**12**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad/vaskerom , Gang	Garasje	
Etasje 2	Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent utleie.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er hulltatt himling i garasje under borom. Sannsynlig brudd på brannskillet. Videre undersøkelser må utføres.

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: Så lenge det er usikkerhet rundt brannskillet i garasje, så er det ikke godkjent for varig opphold.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	10
Garasje	57	48

Kommentar

Enebolig

Garasje — Trapperom er medtatt i areal i begge etasjer.

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	20	41		0	3961.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalenveien 530

Hjemmelshaver
Olsen Christiane Ravn, Fredriksen Gaute Richard Birkeli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig, barnehage i gåavstand, skole en kort sykkeltur unna. Butikker ca. 6 minutters kjøretur. Ellers en kort kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Privat ned fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Privat brønn, med pumpe i borehull.

Tilknytning avløp

Privat septikktank. Kommunen har faste intervaller på tømming av denne.

Om tomten

Selveiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr 20 - Bnr 41
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 dampsperren 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 yttertak 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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, med 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 godkjennelse 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/TX7262

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Oppdragsnr.
39-0173/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christiane Ravn Olsen	Gaute Richard Birkeli Fredriksen

Gateadresse
Dalenveien 530

Poststed	Postnr
ARENDAL	4849

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 22
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Winterbergh
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 39-0173/24

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

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet vannpumpe.
Arbeid utført av: Nye vann og energi sør AS

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Gulvet i kjeller er litt skjevt.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Elektrisk i kjeller.
Arbeid utført av: Venneteneste av fagmann

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Drenering og tømring.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0173/24

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

Svar	Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget terrasse med utestue.
Arbeid utført av	Vennetjeneste med fagmann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet over garasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0173/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 39-0173/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christiane ravn Olsen	cc2d3fd01f66b9b22ebd39f8653317c76aba6616	24.10.2024 11:00:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Fredriksen	8c91ee288d9dfd33de5dedd9725986503ec991d0	22.10.2024 19:24:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

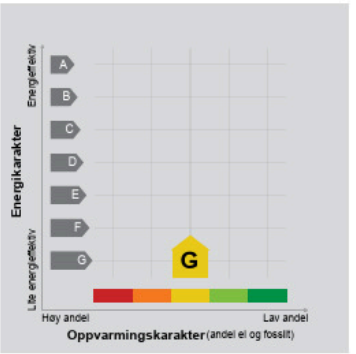
Document reference: 39-0173/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Dalenvelen 530
Postnummer	4849
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167066607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45056
Dato	30.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

501 A 4 / 8399740
ANSV/KONTR 20/41 07/6740-1

Ing. R.Rose
Oppmåling·Geoteknikk

ARENDAL KOMMUNE
19 APR. 2007
07/6740 Sak SR7
18522/07 U.off.l.
Ark.kode VA 20/41

Jens Tønnessen
Tveite
4849 Arendal

Registreringskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av avløpsanlegg.

Eiendom: Gnr. 20 Bnr. 41
Adresse: Tveite
Kommune: Arendal

Eier: Jens Tønnesseni.
Adresse: Tveite
4849 Arendal

Det søkes om utslipp fra: Eksisterende helårsbolig, grå og sortvann.

Geografiske og topografiske forhold.
Avstand til kjørevei: ca 20m.
Avstand til vann/sjø/elv/bekk/vannførende grøft/drenering: > 10m.
Terrenghelning : ca 1/12
Avstand til drikkevannskilde: ingen drikkevannskilde nedstrøms.

Geologiske og hydrogeologiske forhold
Løsmassene består av matjord over silt og leire.
Grunnvannstanden ligger til tider i terrengnivå.
Grunnvannets strømningsretning fremgår av vedlagte prinsippskisse.
Avstand til drikkevannskilde: Ingen drikkevannskilder nedstrøms.
Grunnvannstanden : Mer enn 0,5 meter under terrengnivå.
Anlegget vil bli liggende på eiendommen.

Kornfordelingsanalysene viser:
Prøve 1: Prøven ligger i felt 1

Infiltrasjonstest:
Ikke gjennomført

Løsmassene egner seg ikke til vanlig infiltrasjonsanlegg. Annen rensemetode må benyttes.

Jeg vil anbefale følgende rensemetode:

Minirenseanlegg : Biologisk/kjemisk kl 1, og etterpolering i jordhauganlegg.

Jordhauganlegg:
Støtbelaster: Pumpe med nivåbryter. Pumpen skal dimensjoneres slik at den gir et overtrykk ved manifoldrøret på en meter vannsøyle.
Nivåbryteren skal innstilles på å gi ca 0,3m^3 pr. støt.
Infiltrasjonsdelen: Etterpoleringen skjer ved at avløpsvannet pumpes støtvis inn i infiltrasjonsrørene. Infiltrasjonsarealet bygges opp av tilkjørte sandmasser i klasse A som et jordhauganlegg (se bilag).
Infiltrasjonsarealets størrelse: 20m2.
Anlegget utføres som vedlagte prinsipptegning viser. Det legges 2 stk infiltrasjonsrør a 10,0m. (se vedlagte tegning). Infiltrasjonsrørene skal legges horisontalt med hullavstand 1,0m, med 6mm hull og dim. 32mm.

Arendal 16.04.07

Reidar Rose

Kopi: Arendal kommune

Vedlegg:
Situasjonskarter med prinsipptegninger.
Prinsipptegning av jordhauganlegg
Prinsipptegning av manifold.

Kontoradresse: Strømsbuv. 44 4800 Arendal
Privatadresse: Strøngereid 4810 Eydehavn
Telf: Kontor 37022339 Privat 37031355 (tel.svar) Mob. 40201774
Bankkonto 28261017611 Foretaksnr. 989838296mva
Faxnr. 37022339 E-mail rrose@online.no

H 0 2 1 6 / 28556106 Geomatikk
KORRESP. 20/41 07/6740-8

ARENDAL KOMMUNE
09 AUG. 2007
Arkivkonr. 07/6740 Saksb. SRJ
Lnr. 37680/07 U.off.l.
Ark.kode VA 20/41

ZAPF

Klaro SBR-minirenseanlegg

Montasje- og installasjonsrapport

ZAPF vannsystemer, representant i Norge:
Vakt & Hytteservice AS, Akland 4950 Risør
Forhandler: _____

Ordrenummer:
Serienr. styringsskap: 2007-0279
Serienr. styringsenhet: _____

Installasjonsdato: 02-08-2007

Installasjonssted (kunde: Jens Tønnessen.
gate / husnr.: Torvet
postnr. / sted: 4849 - Arendal

Anleggstype: ZAPF-Klaro EW-4-1-B Antall pe: 5

Kompressor: NittoKohki-LA-80B Effekt: 110 watt

Antall tanker i anlegget: 1

Størrelse på renseanlegget: diameter: 2,6 m, vanndybde: 1,6 m, lengde: 2,8 m, bredde: 2,4 m

Volum slamlager: 2,5 m³ volum SBR-reaktor: 2,5 m³

Tetthet (vann):	✓ testet	ikke testet
Sikker plassering (optisk kontroll):	✓ testet	ikke testet
Anlegg fyllt med vann:	✓ ja	nei
Utført testkjøring (beluftning, heverter):	✓ ja	nei
Opplæring av driftsansvarlig:	✓ gjennomført	ikke gjennomført
Driftshåndbok:	✓ utlevert eier	ikke utlevert eier

Anmerkninger: _____

Ansvarlig for anlegget forpliktet seg til for egen regning å utbedre eventuelle mangler som er oppført ovenfor. Eieren er gjort oppmerksom på sin ansvarsplikt for å påse at anlegget til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Forskriftsmessig drift av minirenseanlegg forutsetter en gyldig serviceavtale.

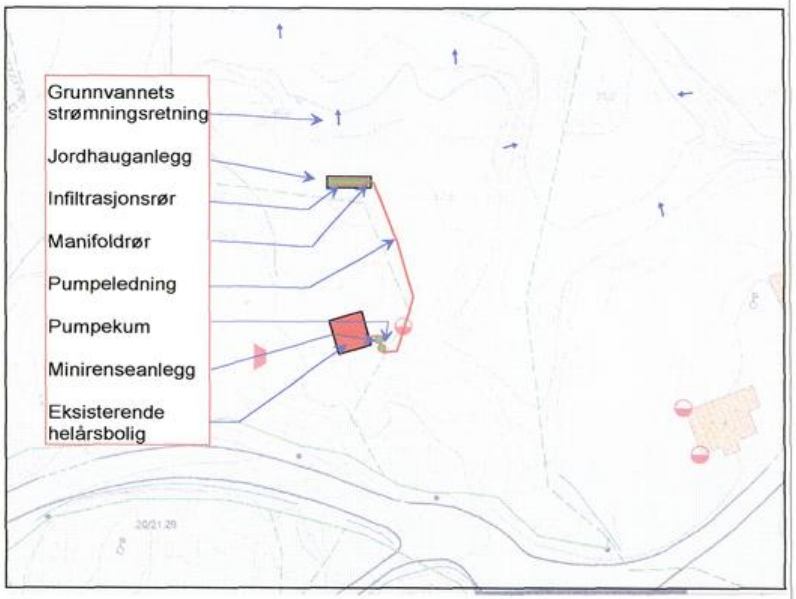
Klaro Renseanlegg Norge AS
Org.nr. NO 979 346 085 MVA
Risør Næringspark, 4994 AKLAND
Tlf. 37 15 68 00 Fax 37 15 34 36

Leverandørens/montørens (dato og underskrift)

Kunde/eier (dato og underskrift)

5 0 1 A 5 / 8399741 Geomatikk
KART/SKIS. 20/41 07/6740-1

Avløpsanlegg for helårsbolig til Jens Tønnesen.
Gnr. 20 Bnr. 41 i Arendal kommune.



Ing. R.Rose
Oppmåling-Geoteknikk

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Saniterinstallasjon, stikkledning og felleslodning

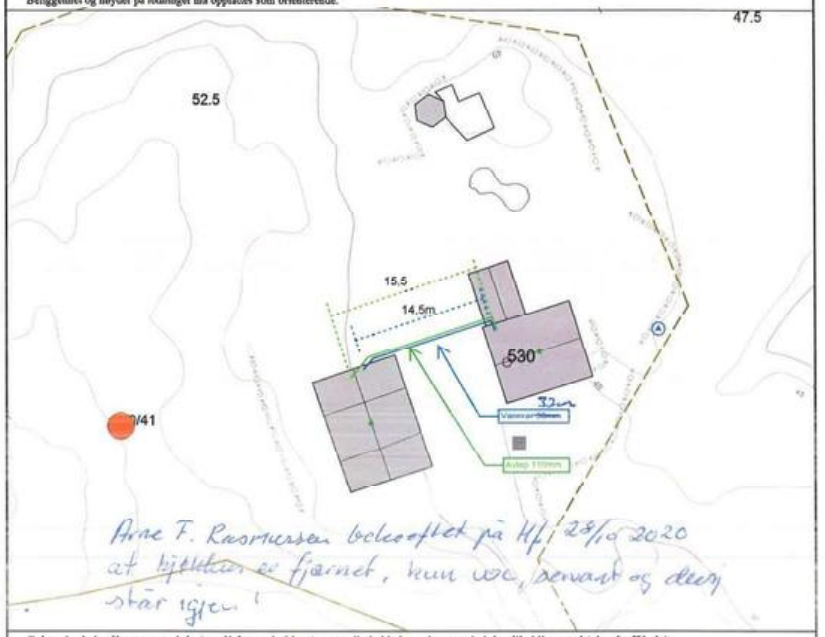
Tiltaket gjelder: Gnr: 20 Bnr: 41 Festenr: Seksjonsnr:

Tiltaket gjelder tilkobling av vann/avløp til garasje fra eksisterende bolig

Navn: Arne F. Rasmussen

Gate: Dalenveien 530 Område: Austre Moland

Målestokk 1:400
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Arne F. Rasmussen bekreftet på tlf 28/10 2020 at hjelpen er fjernet, kun WC, servant og dusj står igjen!

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

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 15.06.2013
Dato tilkobling avløp: 15.03.2013
Dato ferdigstilt slam-anlegg: Ikke aktuell
Tømming/utkoblingsdato: Ikke aktuell
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret: Ikke aktuell

Ansvarlig foretak m/underskrift.

EGIL BRINGSVERD EFTF. VVS AS
TELEFON 37 09 76 80
STIGARVEIEN 2 - 4825 ARENDAL

Dato. 28/10 20

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Q2 ARKITEKTER AS
Solåsveien 8C
4843 ARENDAL

v/ Jan Knudsen

Dato: 09.03.2021
Vår ref: 19/12839-23
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

Ferdigattest - 20/41 - Dalenveien 530 - Oppføring av garasje - Arne F. Rasmussen

Tiltakssted: Dalenveien 530

Tiltakshaver: Arne Fredrik Rasmussen, Dalenveien 530, 4849 ARENDAL

Søker: Q2 ARKITEKTER AS, Solåsveien 8C, 4843 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Garasje

VEDTAK:
Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 600,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 06.02.2021.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med vennlig hilsen

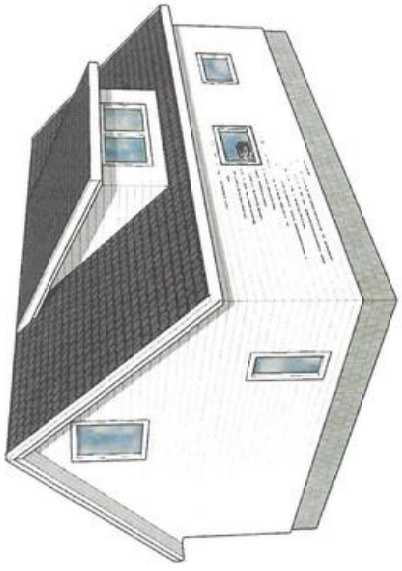
Frank Olav Gauslå
Avdelingsleder byggesak

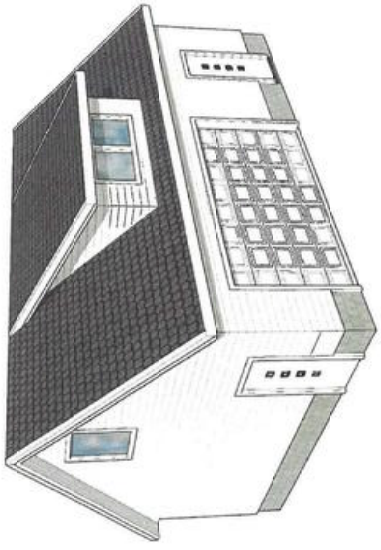
Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

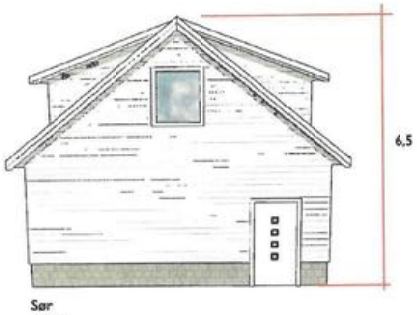
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Arne Fredrik Rasmussen

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no







Sør
1:100



Øst
1:100



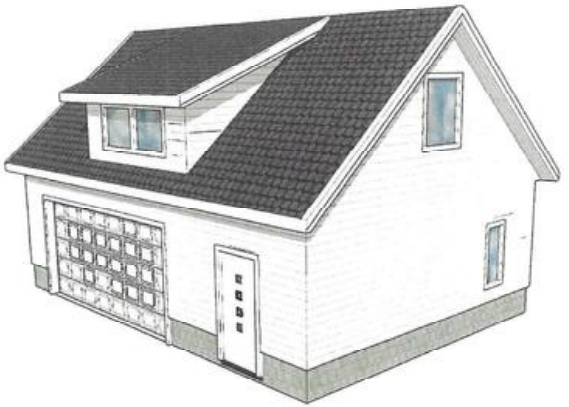
Nord
1:100

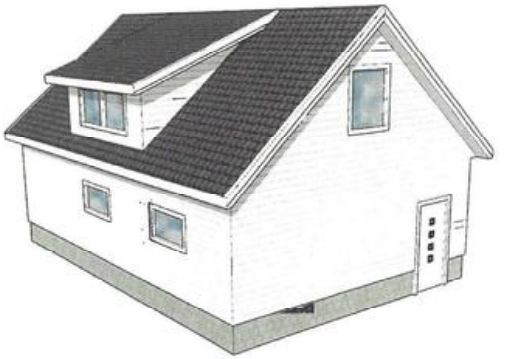


Vest
1:100

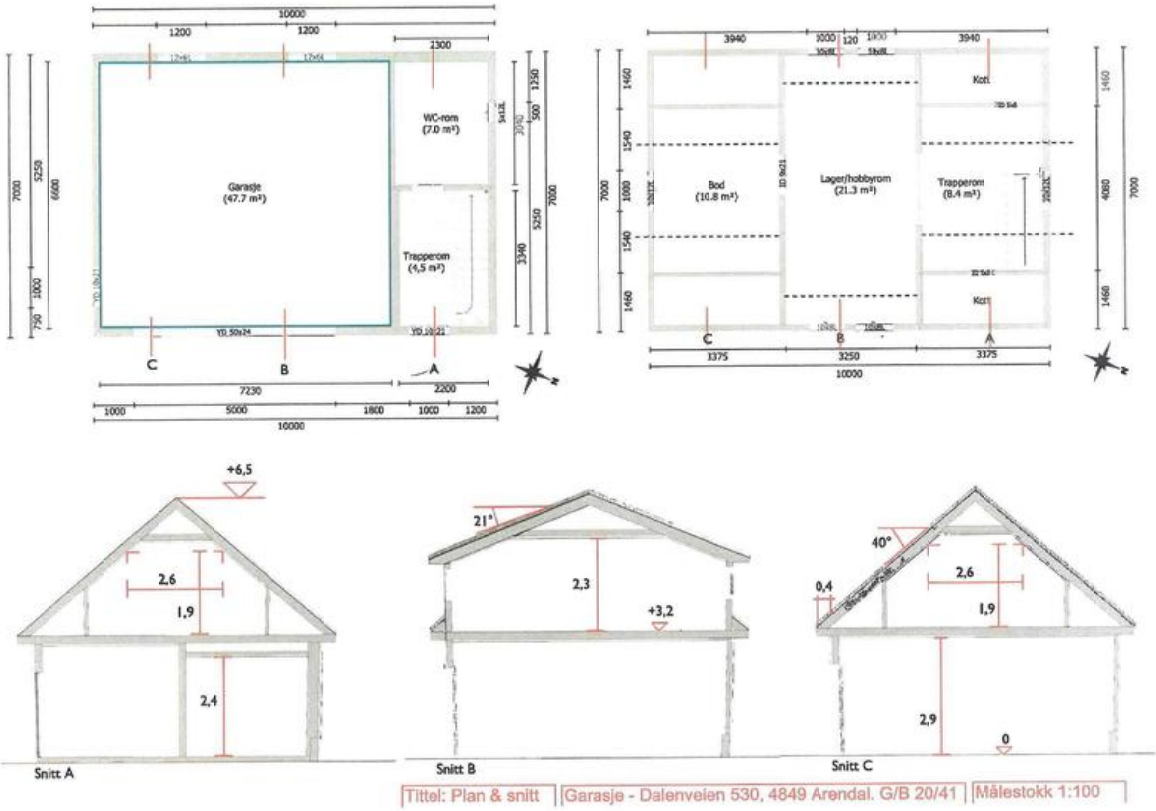
Garasje - Dalenveien 530 4849 Arendal. G/B 20/41 | Målestokk 1:100 | Tittel: Fasader

Fasade sør – ca. 1:100

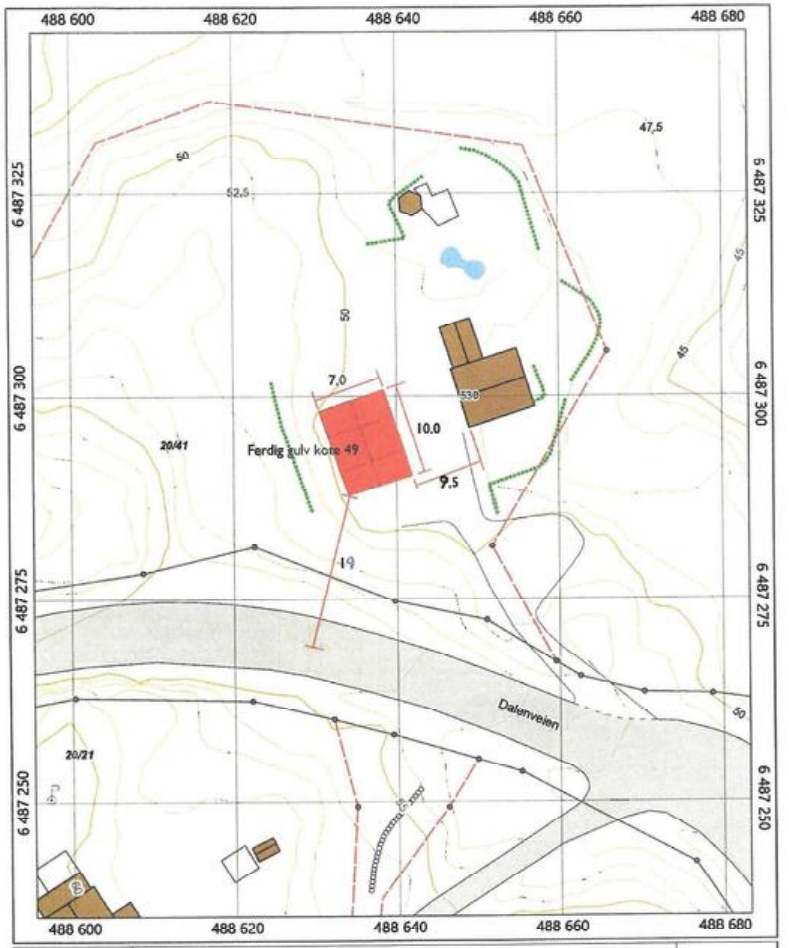




Ikke i målestokk



Tittel: Plan & snitt | Garasje - Dalenveien 530, 4849 Arendal. G/B 20/41 | Målestokk 1:100


488 600
488 620
488 640
488 660
488 680
6 487 325
6 487 300
6 487 275
6 487 250
47,5
52,5
50
45
7,0
10.0
9.5
538
20/41
Ferdig gulv kote 49
19
Dalenveien
20/21
ARENDALSKART
Dalenveien 530, 4849 Arendal. G/B 20/41.
N
Dato: 11.09.2019
Sign:
0
25 m
Målestokk:
1: 500
ARENDAL
KOMMUNE
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagінstans i kommunen kontaktes.

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	Bolig, Tveite, Austre Holand
EIER (navn, postadresse)	Solveig S. Jonassen, Kirkev. 39, 4816 Hisøy
BRUKER (navn, postadresse)	Eier

ARK/IV/KARTREF

1	OBJEKTNUMMER	✓	Kommunenummer: 0906 — Registreringskrets nummer: 1104 — Hus løpenummer: 044
2	FOTONUMMER	✓	Filmnr. 006 — Bildenr. i. 26 — h. 30
3	KARTBLADNR.	✓	Karttype: 1 — Kartblad: BR-13-5-4

LOKALISERING

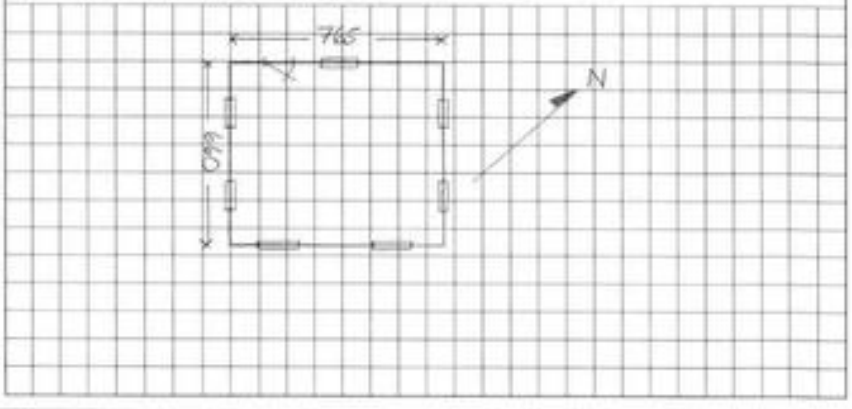
5	KOMMUNE	✓	Kommunenavn: Arendal
6	TOPOGR BETEGN.	✓	Topografisk betegnelse navn / nr.: Austre Holand 187
7	MATRIKKEL	✓	G.nr. 20 — B.nr. 41 — Feste- — Underfeste-
			Merknad
9	EIENDOMMENS NAVN	✓	Dialektform: Tveite — ✓ Offisiell form: Tveite
11	VEI / GATEADR.	X	Vei / gatenavn — Nr. — Bokstav

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	✓	Fritidsbolig — Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Kode 1: 111 — 2 — 3 — 4 — Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Kode 1: 311 — 2 — 3 — 4 — Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	✓	1. Embetsverk m.m. ☐ — 2. Næringsdriv. 5 — 3. Tjenestemenn ☐ — Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓	1. Selvstendig: frittst. X, s.bygd. ○ — 2. Del av anlegg (gruppe): frittst. ○, s.bygd. ○ — Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	✓	1. Større tettsted (by) ☐ — 2. Mindre tettsted ☐ — 3. Gårdsbruk (innmark) 1 — 4. Seter ☐ — 5. Annet grisgrendt strøk 1 — 6. Ubygget strøk ☐ — Merknad: Ca 10 km. n.ø.t Arendal
X	50 REFERANSE		



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



S 0 T L 9 / 47067597 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	✓	1. Grunnmur [6]	2. Pilarer, laftestein e. l.		Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	?	1. Oppfylt [1]	2. Gangheydc	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	✓	1. Tre [7]	2. Mur-	3. Støpt	Merknad: Bindingsverk; 419. Norges bebyggelse
			4. Metall-	5. Blandings-	6. Annet	
20	FASADEKLEDNING	✓	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre [6]	4. Stein	Merknad
			5. Sement	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	
21	TAKFORM	✓	1. Saltak [1]	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	✓	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein [1]	Merknad
			5. Sementstein	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	
23	ETASJETALL	✓	1 et. ○	1½et. [X]	2 et. ○	2½et. ○	3 et. ○	3½et. ○	4 et. ○	4½et. ○	5 et. ○	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	✓	Lengde 765 cm	Bredde 660 cm	✓ Skorsteiner 1 stk.	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	✓	Tidskode 1: [1][8][4] Merknad: 1897
29	TILBYGGING / OMBYGGING	○	Tidskode 1 / 2 / 3 Merknad: NYTT TAK OG NY PIPE
			Merknad forts.
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 / 2 / 3 Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	✓	1. God stand [0] 2. Beg. forfall 3. Langt kommet forfall 4. Ruin Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○ 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○
			Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	✓	1. Bevaring på stedet [1] 2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐ 3. Flytting / salg til annen eiendom ☐ 4. Forfall / riving for godt ☐
35	FREDNING / SIKRING	✓	1. Ingen fredning / sikring ⊗ 2. Kml. § 4 ○ 3. Kml. § 5 ○ 4. Kml. § 6 ○ 5. Kml. § 15 ○ 6. Kml. § 21 ○ 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37		REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ○ NEI ✓
38	✓	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? FOTO HOS EIER	JA ✓ NEI ○
39	✓	FORSIKRINGSSELSKAP GJENSIDIGE	
40	X	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	✓	BYGGHERRE Hartne og Ketil Tveite	
42	X	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	✓	ANDRE OPPLYSNINGER	

Informant: Anne Grethe Haugen.
Kilde: Norges bebyggelse

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Arendal 6/11-95 Hine Hangerud
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Arendal 8/3 1996 Stein Stalsh
Sted Dato Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
[V] – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
[?] – " " " , – usikker/mangler
[O] – " " ikke " , – mangler
[X] – " " " " , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og geodata

Arne Fredrik Rasmussen
Dalenveien 530
4849 ARENDAL

Dato: 25.08.2020
Vår ref: 20/10237-2
Deres ref:
Arkivkode: 20/41
Saksbeh.: Katarzyna Alfsen
Tlf.

Kopi til: Byggesak (S) /v Liv Cathrine Sælsbråten
Q2 ARKITEKTER AS /v Jan Knudsen

Vedrørende avløpsløsning for vannklosett i garasje på eiendommen Gnr 20 Bnr 41, Dalenveien 530

Viser til utslippstillatelse for bolig ved Gnr 20 Bnr 41, datert 19.07.2007 og rapport fra Halvor Skåli datert 06.08.2020 vedrørende toalettløsning for garasje ved eiendommen.

Bakgrunn for saken:
Kommunalteknikk har den 19.07.2007 gitt utslippstillatelse for grå- og sortvann for eksiterende bolig ved eiendommen Gnr 20 Bnr 41. Godkjent avløpsløsning var minirenseanlegg med etterpolering i et støtbelastet jordhauganlegg på 20m2. Avløpsløsning er dimensjonert for 5pe.

Kommunalteknikk har i ettertid mottatt forespørsel fra Jan Knutsen v/Q2 Arkitekter vedrørende tillatelse til tilkobling av utslipp fra garasjen til eksisterende avløpsløsning for bolig. Dette i forbindelse med innlegging av vann og etablering av et vannklosett i garasjen. I henhold til opplysninger fra Knutsen skal det ikke etableres flere sanitærinstallasjoner i garasjen. Garasjen skal ikke innredes eller benyttes som egen boenhet.

Det vises også til rapport fra Halvor Skåli v/Konsulenttjenester AS datert 06.08.2020. I henhold til vurdering fra konsulent vil ikke tilkobling av vannklosett fra garasjen til eksisterende avløpsløsning for bolig, føre til betydelig økning av utslippet, dvs. at eksisterende avløpsløsning for bolig har nok kapasitet for tilkobling av en ekstra vannklosett. Konsulent bekrefter at rom i andre etasje i garasjen ikke er tilrettelagt for bruk som oppholdsrom/beboelse.

Vurdering:
Det gis herved tillatelse til tilkobling av vannklosett i garasjen til eksisterende avløpsløsning for bolig ved eiendommen, under forutsetning at det ikke etableres flere sanitærinstallasjoner eller etableres egen boenhet i garasjen.

Ferdigmelding som viser ledningsnett for vann og avløp for garasjen skal leveres inn til kommunalteknikk straks tiltaket er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen vil forlange utbedring av avløpsanlegget ved eiendommen, hvis det viser seg at vilkår for tillatelsen ikke er fulgt eller dersom utslippet medfører forurensning (jfr. §18 og §7 i forurensningsloven).

Med hilsen

Katarzyna Alfsen
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Tonje Veråsdalen
Tveite, Austre Moland

4849 ARENDAL

Dato: 19.07.2007

Vår ref:
Dokumentnr. **35265/07**
Arkivsaksnr: **07/6740**
Arkivkode: VA 20/41
Saksbeh: Sten Terje Jørgensen
Saksbeh.tlf: 37013000
Deres ref:

SVAR - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE GNR 20 BNR 41, TVEITE

Bakgrunn for saken:
Det søkes om utslippstillatelse for grå og sortvann fra eksisterende bolig ved 20/41. Ønsket avløpsløsning er minirenseanlegg med etterpolering i et støtbelastet jordhaugsanlegg på 20 m^2. Utslippssøknad er fremmet som følge av installasjon av vannklosett og generell oppgradering av bolig, samt krav i forurensningsforskriften.

Ing. Reidar Rose har utført grunnundersøkelser i området og anbefalt omsøkte avløpsløsning.

Det foreligger kopi av skriftlig tillatelse til etablering av omsøkte avløpsanlegg på Gnr 20 Bnr 12, som er eid av Håvard Dale.

Eksisterende bolig har pr i dag direkte utslipp av gråvann. Arendal kommune har tidligere bedt om oppgradering av avløpsløsningen ved eiendommen.

Mulighet for tilkopling til offentlig avløpsnett er ikke tilstede, og det foreligger ingen planer om å føre det kommunale nettet nærmere.

Vurdering:
I henhold til § 12.5 i forurensningsforskriften skal kommunen behandle søknad om utslipp iht. innkomne søknad. Når kommunen avgjør om det skal fastsettes andre krav, skal det legges vekt på de forurensningsmessige ulempene ved tiltaket sammenholdt med de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre.

Kommunen har som forurensningsmyndighet vurdert at omsøkte utbedring av avløpsløsning for 20/41, medfører en forbedring av dagens avløpssituasjon for eiendommen.

Det er søkt om utslippstillatelse på en avløpsløsning bestående av beste tilgjengelige teknologi for private avløpsanlegg, dvs. minirenseanlegg med etterpolering i et støtbelastet infiltrasjonsanlegg.

Avstand fra jordhauganlegget og til vannførende resipient er ca 60 m.

Helsenettverket i kommunen er kontaktet for en vurdering av hygieniske/helsemessige konsekvenser av omsøkte utslipp. De hadde i denne forbindelse ingen bemerkninger mht. omsøkte utslipp.

På bakgrunn av innsendte søknad kan ikke kommunen se, at det foreligger behov for ytterligere krav til renseløsningen som er valgt.

Vedtak:
I henhold til Kapittel 12 *Krav til utslipp av sanitært avløpsvann….* i *Forurensingsforskriften* og §16 i *Forurensingsloven,* godkjenner Arendal kommune søknad om utslippstillatelse for Gnr 20 Bnr 41 på følgende vilkår:

1. Utslippstillatelsen gjelder for eksisterende bolig ved 20/41. Det skal benyttes et godkjent minirenseanlegg (dokumentasjon som tilfredsstiller NS-EN 12566-3 eller tilsvarende. Herunder inngår typegodkjenning i regi av Veritas) dimensjonert for 1 boenheter. Avløpsvannet fra minirenseanlegget skal ledes til etterpolering i et støtbelastet jordhauganlegg. Avløpsanlegget opparbeides iht. rapport datert 16.04.07 utarbeidet av Ing. Reidar rose.

2. Avløpsanlegget med tilhørende avløpsledninger opparbeides av godkjent rørlegger/foretak, og utføres iht. kommunens VA-norm. Melding om hvilke ansvarlig foretak som utfører arbeidet, skal sendes til Arendal kommune.

3. Utstyr og materiell som benyttes i forbindelse med opparbeidingen av avløpsanlegget, skal tilfredsstille Arendal kommunes VA-norm.

4. Avløpsanlegget skal kontrolleres i anleggsperioden. Kontrollen utføres når avløpsledningene i infiltrasjonsanlegget ligger halvveis tildekket av pukk og de tekniske installasjonene er ferdige.

5. Før bygging av avløpsanlegget igangsettes, skal det foreligge tillatelse iht. Plan og Bygningsloven.

6. Det skal inngås serviceavtale for minirenseanlegget med godkjent foretak. Servicekontroll skal utføres to ganger pr. år. Slamtømming gjennomføres etter behov og avtale med godkjent foretak. Kopi av serviceavtale sendes inn til Arendal kommune.

7. Når/hvis offentlig vann- og avløpsledning i fremtiden blir ledet gjennom nærliggende areal, kan Arendal kommune kreve at eiendommen tilknyttes. Jf. Plan- og bygningslovens §§ 65 og 66.

8. Arendal kommune kan iht. § 23 i Forurensningsloven, bestemme at avløpsvann fra nærliggende eiendommer kan ledes inn på omsøkte avløpsanlegg.

9. Arendal kommune kan med hjemmel i § 18 i Forurensningsloven oppheve eller endre vilkår gitt i denne tillatelsen, eller fastsette nye vilkår. Kommunen kan også om nødvendig tilbakekalle utslippstillatelsen.

Det gjøres oppmerksom på at anleggeseiere til enhver tid er ansvarlig for avløpsanleggets utførelse og funksjon. Ved feil og mangler på avløpsanlegget vil Arendal kommune kreve at utbedringer blir gjennomført.

10. Straks avløpsanlegget er ferdigstilt skal ferdigmelding sendes inn til Arendal kommune. Ferdigmelding skal inneholde dato for ferdigstilt anlegg og avløpsanlegget innmålt på kart (M 1:500 og 1:2000).

11. Tillatelsen trer ikke i kraft før helse- og miljøenheten har gjennomgått saken, og ikke finner å ville anke. Frist for eventuell anke er 3 uker.

12. Er arbeid ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år.

Klagerett:
Vedtaket kan i henhold til §§ 28 og 29 i Forvaltningsloven påklages innen 3 uker. Begrunnet klage sendes kommunen.

Med hilsen

Sten Terje Jørgensen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Skjema ferdigmelding
Kartutsnitt, 2 stk.

Kopi:
Helsenettverket v/Frank Beck.
Ing. Reidar rose, Strømsbuvn. 44, 4800 Arendal
Håvard Dale, Mørland, 4849 Arendal

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

- www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
- www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
- www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

ARENDAL KOMMUNE

Til eiere av små avløpsanlegg i Arendal kommune

Gebyr for tilsyn av små avløpsanlegg

Arendal bystyre har bestemt at alle som har innlagt vann og ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal betale et årlig gebyr for tilsyn av anlegget. Direkte utslipp er også omfattet av denne ordningen. Forskrift om gebyr for saksbehandling og kontroll av separate avløpsanlegg finnes på våre nettsider.

Gebyret sendes én gang i året (i løpet av høsten) til alle eiere av private avløpsanlegg registrert i drift.

Hva brukes pengene i tilsynsgebyret til?

Gebyret er uavhengig av hvilke tilsynsoppgaver som er utført inneværende år og finansierer alt kommunalt arbeid for å hindre forurensning fra små avløpsanlegg, bl.a.:

- kontroll av avløpsanlegget
- kontroll av utslippspunkt og oppstuving i infiltrasjonsarealer via peilerør
- analyse av vannprøver fra lokale vannkilder og vassdrag
- rapportering til nasjonale myndigheter
- oppfølging av anlegg som ikke fungerer slik de skal
- generelle oppryddingsplaner angående avløpsanlegg
- dokumentasjon, oppfølging og rapportering til eierne av private avløpsanlegg
- kartlegging av mulige randsoner og forlengelse av kommunalt VA tilbud

Planlegger du utbedringer på anlegget ditt?

Vi anbefaler at du alltid tar kontakt med oss før du gjør arbeid på avløpsanlegget ditt. Mange avløpsanlegg står for tur til å få pålegg om oppgradering til dagens rensekrav. Hvis du gjør en mindre utbedring nå, kan dette være bortkastede penger dersom vi krever andre typer utbedringer i nærmeste framtid, eller dersom det planlegges felles avløpsanlegg i ditt område.



Mer info

På våre internettsider finner du ytterligere informasjon: www.arendal.kommune.no/avlop.

Tilsyn på infiltrasjonsanlegg

Den vanligste typen avløpsanlegg i vårt område er infiltrasjonsanlegg eller beslektede typer renseanlegg, for eksempel slamavskillere, spredegrøfter eller sandfilteranlegg. De vanligste feilene ved denne typen anlegg er:

- Slamavskilleren er for liten, dvs. mindre enn 4 m3 for én husstand.
- Inn- og utløp er ikke dykket. Dermed vil slam føres ut i infiltrasjonsgrøftene og tette igjen disse.
- Fordelingskum eller pumpekum mangler, noe som bidrar til at grøftene tettes raskere.

Vannstand som står høyere enn utløpet i slamavskilleren eller i peilerør er et tydelig tegn på gjentetting av grøftene. Konsekvensen kan bli at avløpsvann kommer opp av sluk inne i huset. Vannutslag nær slike grøfter må regnes som forurenset og kan være smittefarlig.



Tilsyn på minirenseanlegg og prefabrikkerte gråvannsanlegg

Renseeffekten på minirenseanlegg varierer, selv om anlegget er typegodkjent og sertifisert gjennom SINTEF. Årsakene til at minirenseanlegg kan rense dårlig er svært sammensatte, bl.a. overbelastning / monteringsfeil, manglende slamtømming, feil bruk av anlegget eller mangelfull service og oppfølging. Det er rensetrinnene for fosfor og smittestoffer som har størst problemer.

Gråvannsanlegg renser ikke toalettavløp, kun vann fra vask, dusj osv., men det er likevel mange anlegg som trenger utbedringer.

Tette avløpstanker

Arendal kommune er restriktive til tette tanker, og dette er ikke en løsning som blir godkjent i nye utslippssøknader.

Med hilsen Arendal kommune

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
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.:	20	Bnr.:	41	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Dalenveien 530, 4849 Arendal					Dato:	25.10.24 HT

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☐	☒
Offentlig avløp	☐	☒
Privat avløpsanlegg	☒	☐
Vannmåler	☐	☒

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 (eiendomsskatt og tilsynsgebyr)	kr. 7 770,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 917,-

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

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

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

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Kommuneplan

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

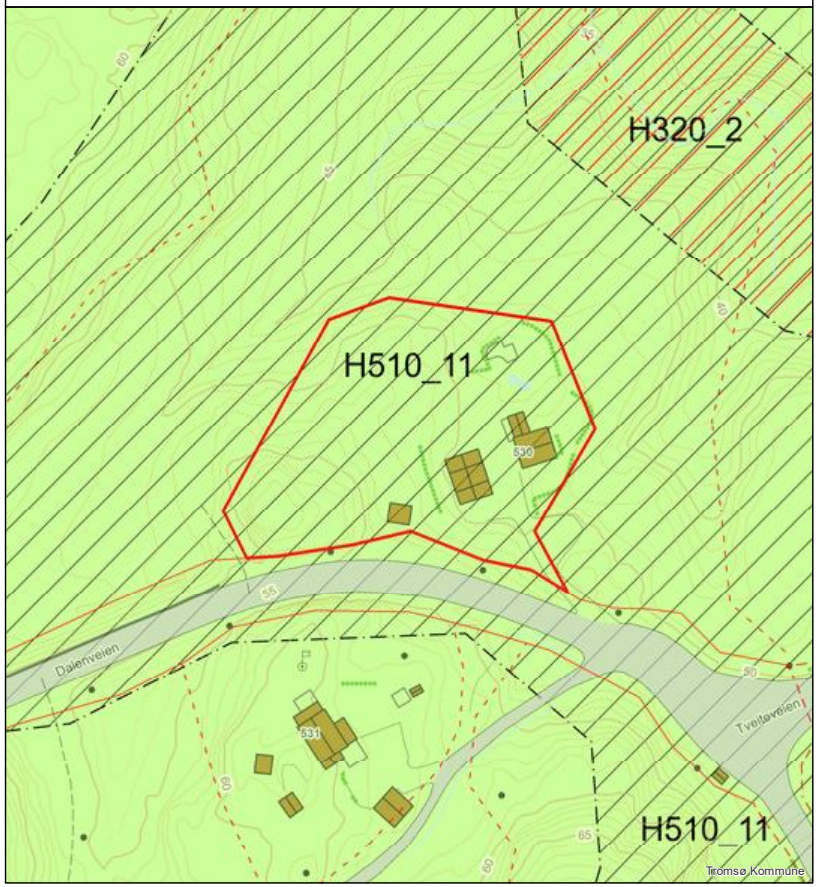
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-10-21

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

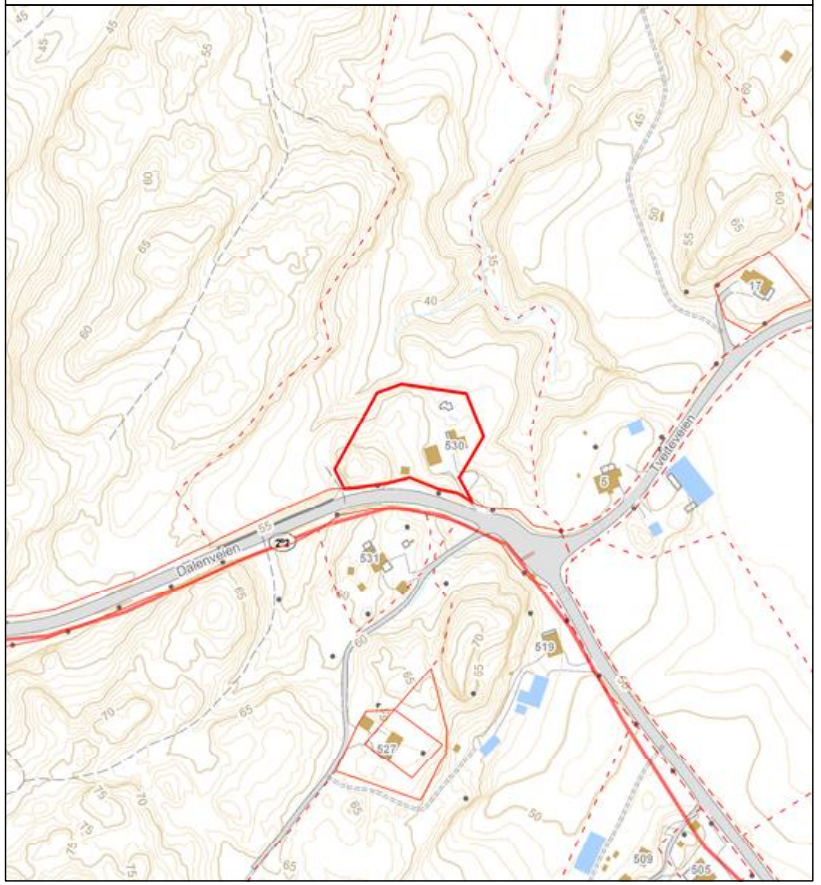
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-10-21



Reguleringsplan

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-10-21

N



Tegnforklaring - **Reguleringsplan**

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3962 m□
Dato: 2024-10-21

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

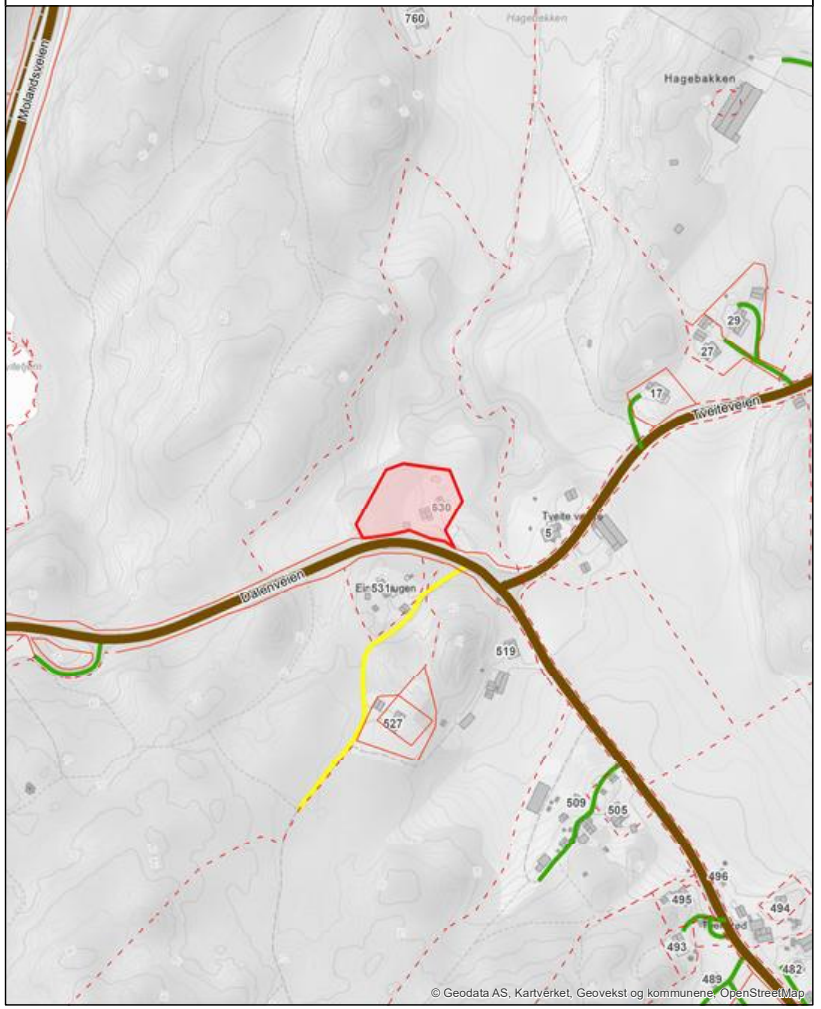
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 3962 m□
Dato: 2024-10-21

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

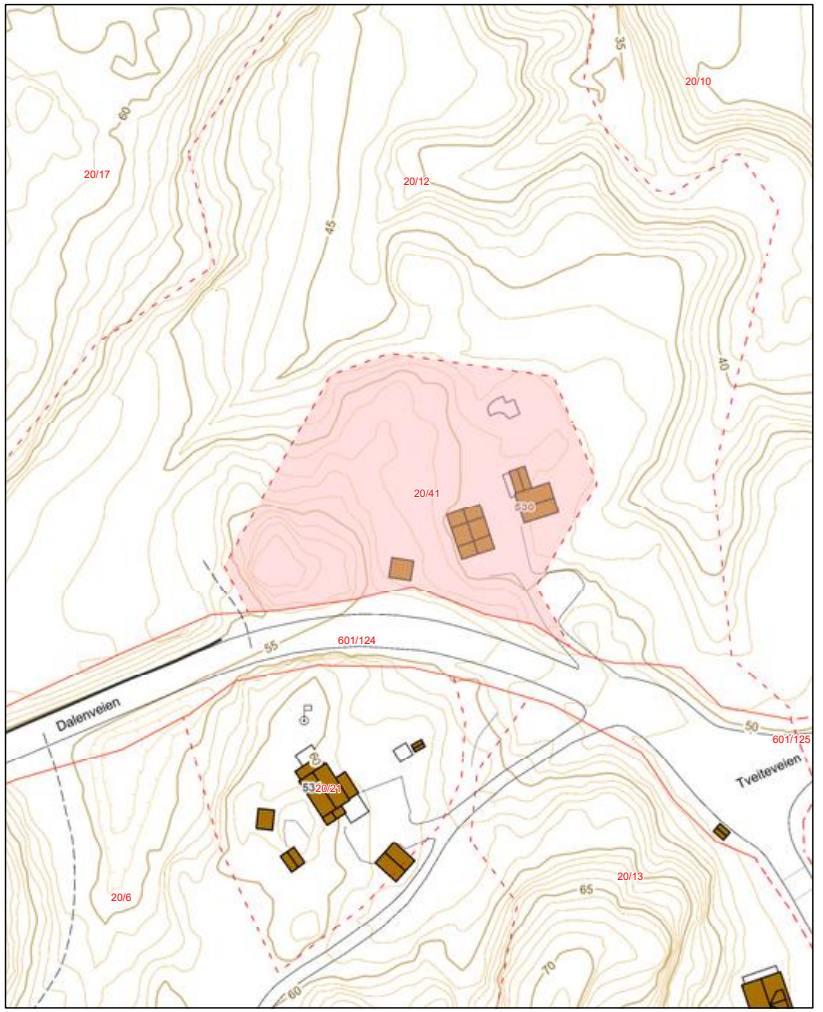
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 3962 m□
Dato: 2024-10-21

N



Matrikkelkart

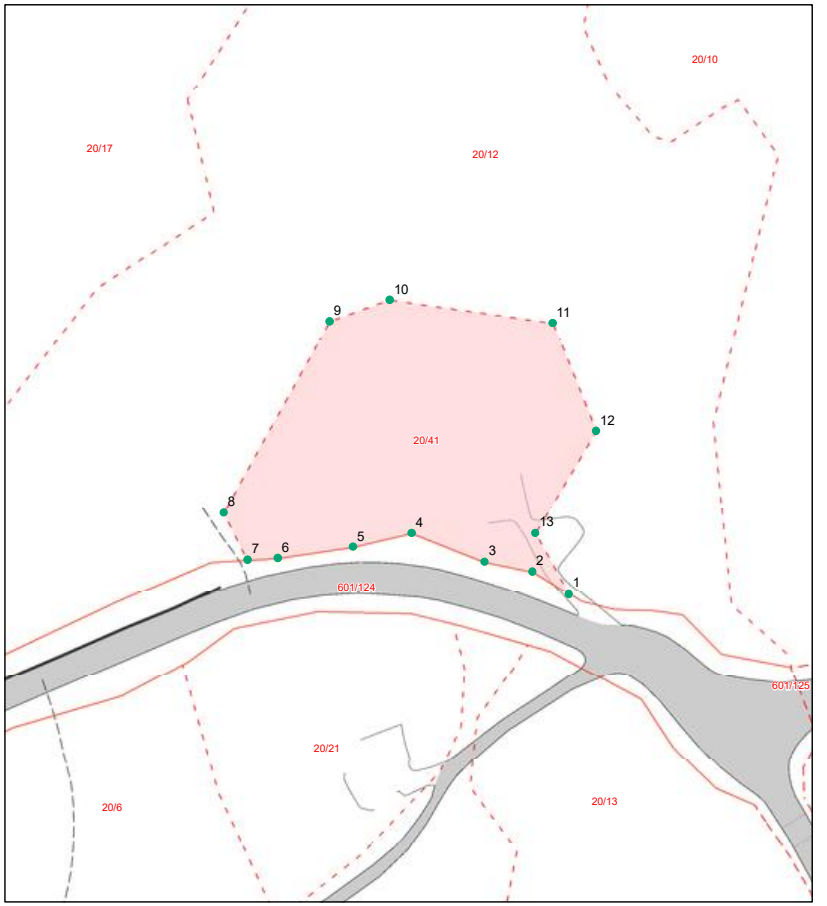
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 3962 m□
Dato: 2024-10-21

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3961.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6487267.17025	488659.550175	Ikke spesifisert	10.05	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6487272.4074	488650.991178	Jord	11.49	Rør		Terrengmålt	14	0
3	6487274.71739	488639.747503	Jord	18.51	Rør		Terrengmålt	14	0
4	6487281.45498	488622.543494	Jord	14.18	Rør		Terrengmålt	14	0
5	6487278.21447	488608.760113	Fjell	17.89	Bolt		Terrengmålt	14	0
6	6487275.60793	488591.090676	Jord	7.13	Rør		Terrengmålt	14	0
7	6487275.20101	488583.979946	Ikke spesifisert	12.45	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6487286.30988	488578.413022	Ikke spesifisert	51.45	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6487331.24424	488603.304266	Ikke spesifisert	15.05	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
10	6487336.32108	488617.444273	Ikke spesifisert	38.78	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
11	6487330.85516	488655.765418	Ikke spesifisert	27.4	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
12	6487305.47844	488665.98961	Ikke spesifisert	27.96	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
13	6487281.4936	488651.71029	Ikke spesifisert	16.35	Offentlig godkjent grensemerke		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-20/41/0

Bruksnavn		Beregnet areal	3 961.6
Etablert dato	21.02.1990	Historisk oppgitt areal	4 300.0
Oppdatert dato	25.10.2022	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHRISTIANE RAVN OLSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GAUTE RICHARD BIRKELI FREDRIKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	21.02.1990			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	15.02.1996	3 961.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167066607	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300823382	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 167066607: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	139.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	139.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	139.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	61.0	0.0	61.0	0.0
H02	0	43.0	0.0	43.0	0.0
K01	0	35.0	0.0	35.0	0.0

Bygning 300823382: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	108.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	108.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FA - Ferdigattest	09.03.2021	10.03.2021
IG - Igangsettingstillatelse	31.08.2020	08.09.2020
TB - Tatt i bruk	08.09.2020	08.09.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	45.0	45.0	0.0
H01	0	0.0	63.0	63.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dalenveien	530		4849 ARENDAL

Arealplaner under arbeid

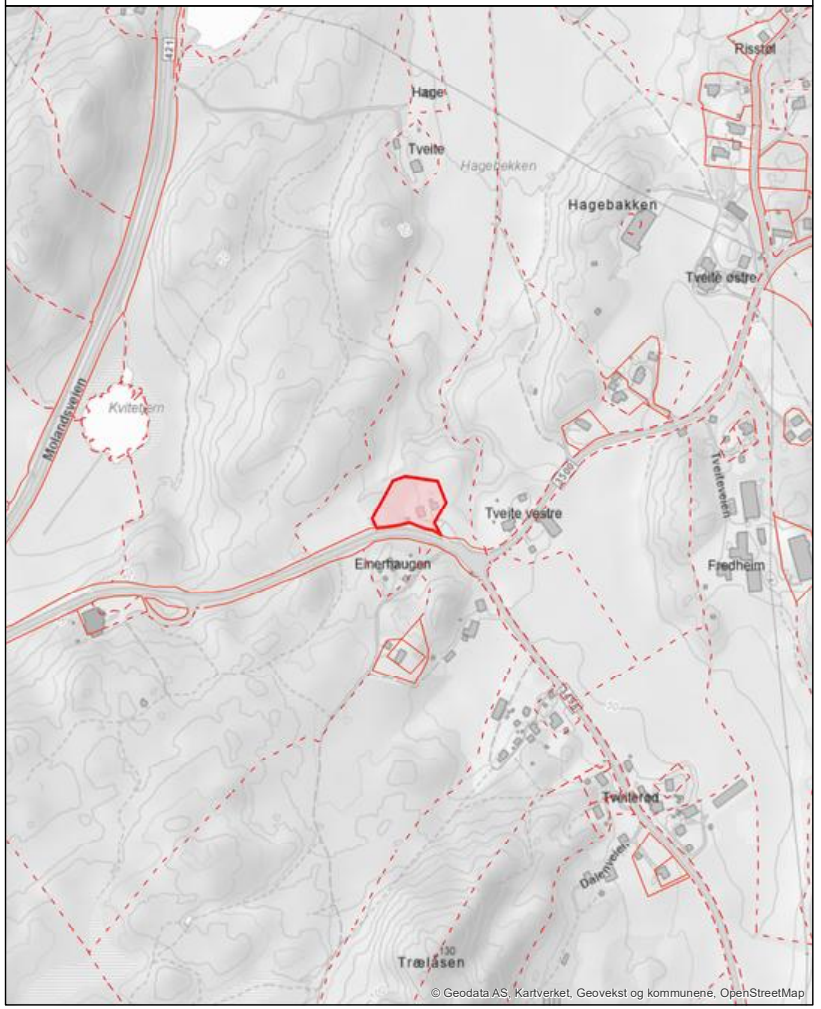
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-10-21

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen

N



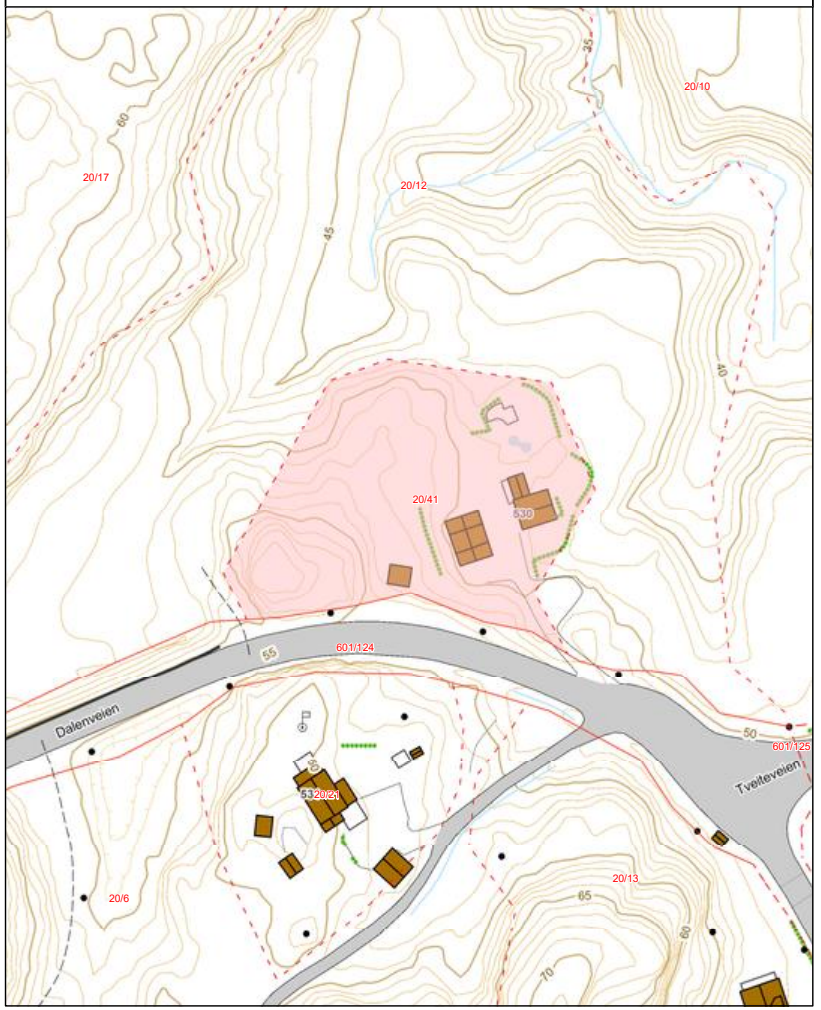
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Dalenveien 530, 4849 ARENDAL
Gnr/Bnr: 20/41/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 3962 m□
Dato: 2024-10-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

- www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
- www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
- www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
- www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0173/24
Vår referanse: 3612287/25166424
Bestilling: C3 2024-10-22 57

Dato
22.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2452	36	12.4.1991	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	20	6	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokn: 2452 Tinglyst 12.04.1991 Emb: 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
RETTSBOK
for
AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
12.04.91 02452
INNSKRIVEREN I NEDENES

År 1988 den 22. april ble jordskifterett holdt på Helsehuset i Dalen i Moland kommune.
Dommer: Jordskiftedommer .
Fører av rettsboka: Jordskiftedommeren.

Sak nr. 23/1987.

Saka gjelder: Jordskiftesak etter §§ 5, 3. ledd, 2 f og 9 punkt 5.

Til stede: Juridisk konsulent møtte for saksøkeren, fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder, for gnr. 20, bnr. 1 og 2, for gnr. 20, bnr. 6, 7 og 8, for gnr. 20, bnr. 9, for gnr. 20, bnr. var lovlig innkalt men møtte ikke. De innkalte naboer for gnr. 20, bnr. 10, 11, 16 og 17, for gnr. 20, bnr. 13 og 35 og for gnr. 20, bnr. 21 og 29 avga møte.

Jordskiftedommeren gjorde rede for behandlingsmåten og de formelle regler for innkalling av parter og naboer.

På forespørsel framkom ingen merknad til rettens sammensetning eller til innkallinga av dette møtet.

Dommeren la fram:

1. Krav om jordskiftesak etter § 2 punkt f - deling av eiendommen gnr. 20, bnr. 12 i Moland datert 24. september 1987, vedheftet innkalling til møtet i dag datert 15/3 og 11/4 1988 og vedheftet Postverkets kvittering for innleverte rek. brev til parter og naboer.
2. Kart over jordskifteområdet i målestokk 1:5000.
3. Erklæring fra , og om at sak 23/87 kan utføres som enedommersak.
4. Utskrift fra møteboka for fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder i sak 177/86.
5. Skriv fra Landbruksdepartementet dat. 22/5 1987. Klagebehandling på

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/2452/36
Uthentet 2024-10-22 10:04

tildeling av tilleggsjord fra gnr. 20, bnr. 12.

Dokumentene ble forklart.

Jordskiftedommeren oppfordret partene til å forklare seg i saka.

Juridisk konsulent ved fylkeslandbrukskontoret framstilte saka på vegne av saksøkeren. Han framholdt at staten i 1985 benyttet sin forkjøpsrett til å erhverve gnr. 20, bnr. 12. I møte i Aust-Agder fylkeslandbruksstyre den 6/8 1986 ble det bestemt at gnr. 20, bnr. 12 skal selges til , J l og hus med tomt til . (Dok.4).

t opplyste videre at klage over tildelinga er behandlet av Landbruksdepartementet uten at klagen førte fram. (Dok.5).

Juridisk konsulent ba om at sak 23/1987 ble fremma i samsvar med kravet og at jordskifteretten foretok fradelingene, oppmerking av grensene samt sammenføyning av de nye teiger med de gamle bruk.

også om at jordskifteretten måtte være behjelpelig med å ordne tomt for Dalen Misjonshus som ligger inne i eiendommen til gnr. 20, bnr. 12.

l nd hadde i grove trekk ingen merknad til kravet. Grensedetaljer ville de komme nærmere inn på under befaring og markarbeid.

l hadde ordet og la fram:

6. Kart- og oppmålingsforretning over gnr. 20, bnr. 21 og 29.

, og de ordet.

Det ble foretatt synfaring i marka. Under synfaringa ble det oppnådd enighet om den nye grensa for det areal som skal tildeles Karl Espeland.

Det ble også oppnådd enighet om begrensninga for tomta til Dalen Misjonshus.

Jens len ønsket å få regulert framtidig felles grense for sine eiendommer.

ente at den gamle vegretten gjennom den tomt som skal utlegges til måtte bli opprettholdt.

Under befaringa så en også på muligheten med å overføre et mindre areal ved fylkesvegen til .

Da en ikke kunne få gjort mer i dag ble partene permittert.

Jordskifteretten gjorde deretter dette

vedtak:

Den forlangte jordskiftesak blir å fremme.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/2452/36
Uthentet 2024-10-22 10:04

Jordskifteretten vil foreta utstikking av parsellene, regulere og avmerke grenser i nødvendig utstrekning.

Jordskifteretten vil ta kontakt med Statens vegvesen for å få klarlagt midlertidig og framtidig avkjørsel til Dalen Misjonshus. Eierforholdet til gammel veg vil også bli tatt opp og avklart under sak 23/1987.

Med hensyn til påløpne omkostninger i forbindelse med avmerking og gebyrberegning vil disse foreløpig bli dekket av Staten v/fylkeslandbruksstyret.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet

Dalen den 22/4 1988.

l

4

År 1990 den 27. desember ble jordskifterett igjen holdt i sak 23/1987, denne gang på fylkesjordskiftekontoret i Arendal.

Dommer: Saksoppnevnt jordskiftedommer

Fører av rettsboka: Jordskiftedommeren.

Sak nr.23/1987 - utsatt fra 22/4-1988.

Saka gjelder: Jordskiftesak etter §§ 5, 3.ledd, 2f og 9 punkt 5.

Til stede: Ingen var innkallt til dette møtet. Jfr. dok. nr.7.

Dommeren la fram:

7. Skriv fra Aust-Agder jordskifterett dat. 13/12-1990.
8. Oversendelsesskriv med utskrift fra 1. møtet dat. 26/4-1988.
9. Skriv fra Aust-Agder jordskifterett til fylkeslandbruks-styret med anmodning om å utferdige skjøte over 3 nye bruksnummer samt restarealet på gnr.20, bnr.
10. Skriv fra Aust-Agder jordskiferett til for Dalen Misjonshus om festetomt nr.1 på gnr.20, bnr.6.
11. Fotostatkopi av målebrev for festetomt nr.1 under gnr.20, bnr.6 med vedlagt festekontrakt.
12. Skriv fra Aust-Agder jordskifterett om sammenslåing av gnr.20, bnr.6 og 42 til gnr.20, bnr.6 og gnr.20, bnr.9 og 43 til gnr.20, bnr.9.
13. Ajourført kart over jordskiftefeltet med avlagte grenser og grensemerker.

Dokumentene vedlegges saka.

Til saka skal retten bemerke:

Saka er utført i samsvar med det som er protokollert fra 1. møtet. Jfr. dok. nr.8.
En bemerker at gnr.20, bnr.12 er fradelt 3 bruk, nemlig gnr.20, bnr.41, bnr.42 og bnr.43. Gnr.20, bnr.41 er overdratt ... gnr.20, bnr.42 ... og gnr.20, bnr.43 ... d. Restarealet på gnr.20, bnr.12 er overdratt til ... d. De to utskilte parseller gnr.20, bnr.42 og 43 er sammenslått med sine respektive hovedbruk.
Endelig bemerker en at det er utskilt en festetomt på gnr.20, bnr.6 til feste for Dalen Misjonshus. Innen denne festetomta ligger gnr.20, bnr.19 som også tilhører Dalen Misjonshus.
Se ellers merknadene under den etterfølgende

grensebeskrivelse:

Grense 1, 2, 3 og 5 er koordinatfesta i lokalt nett med retninger som refererer seg til magnetisk nord.
Grense 4 er koordinatfesta i Statens kartverk sitt koordinatnett.
Alle avstander er horisontale og målt med elektronisk

5

avstandsmåler.

Grense 1 er grensa rundt gnr. 20, bnr. 12, jordstykket nord for FV 154. Eier Halvdan Mørland. Areal 28,7 da.

Inne i dette stykket ligger gnr. 20, bnr. 41 med egen grense, senere beskrevet som grense nr. 3.

På sørsida grenser denne teigen til Fv 154, og på vest-, nordaust- og austsida mellom bolt nr. 39 til 58, til gnr. 20, bnr. 10, 17.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grense med Statens vegvesen					Umerket punkt
			ca. 1.30	368.9	
39	1007.59	798.56			Jsv bolt i fjell
			38.82	368.9	
40	1041.86	780.32			Jsv bolt i fjell
			45.21	63.3	
41	1066.50	818.23			Jsv bolt i fjell
			48.10	47.2	
42	1101.98	850.70			Jsv bolt i fjell
			31.51	67.3	
43	1117.47	878.15			Jsv bolt i fjell
			28.70	389.3	
44	1145.76	873.36			Jsv bolt i fjell
			61.80	42.2	
45	1194.50	911.35			Jsv bolt i fjell
			22.51	40.1	
46	1212.70	924.60			Jsv bolt i fjell
			46.06	378.4	
47	1256.14	909.28			Jsv bolt i stein
			59.30	22.8	
48	1311.70	930.02			Jsv bolt i stein
			35.00	13.6	
49	1345.90	937.43			Jsv bolt i fjell
			43.66	149.4	
50	1315.32	968.60			Jsv jordmerke
			20.66	160.6	
51	1298.50	980.59			Jsv jordmerke
			35.54	171.7	
52	1266.42	995.89			Jsv jordmerke
			24.30	148.0	
53	1249.79	1013.61			Jsv jordmerke
54	1164.57	974.15			Jsv bolt i stein

Mellom bolt 53 og 54 og mellom bolt 54 og 55 følger grensa Hagebekken. Bekken er koordinatfesta, men koordinatene er ikke tatt med i denne grensebeskrivelse.

55	1095.04	1004.52			Jsv jordmerke
			34.27	223.8	
56	1063.13	992.02			Jsv jordmerke
			42.63	195.4	
57	1020.61	995.09			Jsv jordmerke
			24.57	160.6	
58	1000.59	1009.33			Umerket punkt, stikkrenne under veien.

Grense 2 er grensa rundt gnr. 20, bnr. 6, skogstykket sør for Fv 154. Eier [illegible]. Areal 122,0 da.

Inne i dette stykket ligger gnr. 20, bnr. 19 og festetomt rundt gnr. 20, bnr. 19 med festenr. 1 under gnr. 20, bnr. 6 og i nordaustre hjørnet av stykket ligger gnr. 20, bnr. 21,29.

Grensa tar til i et umerka punkt i grensa med Statens Vegvesen og går videre over boltene 4 til 8A med gnr. 20, bnr. 13 på austsida. I bolt nr. 8A slutter gnr. 20, bnr. 13 og gnr. 20, bnr. 35 er tilgrensende på sør- og austsida fram til bolt nr. 10A.
I bolt nr. 10A slutter gnr. 20, bnr. 35 og gnr. 20, bnr. 13 blir igjen tilgrensende på søraustre side fram til bolt nr. 20.
I bolt nr. 20 slutter gnr. 20, bnr. 13 og gnr. 20, bnr. 11 blir tilgrensende på sørvestre side fram til bolt nr. 26.
I bolt nr. 26 slutter gnr. 20, bnr. 11 og gnr. 20, bnr. 9 blir tilgrensende på nordvestre- og vestre side frem til bolt nr. 30.
Videre så i samme retning til umerket punkt i grensa mot Statens Vegvesen.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grense mot Statens vegvesen					Umerka punkt
			ca. 6.20	235.4	
4	1009.43	939.03			Jsv bolt i stein
			16.40	235.4	
5	995.50	930.38			Jsv bolt i stein
			16.09	210.5	
6	979.62	927.74			Jsv bolt i stein
			20.48	167.5	
7	961.75	937.74			Jsv bolt i fjell
			29.48	217.8	
8	933.42	929.60			Jsv bolt i fjell
			41.82	249.1	
8A	903.42	900.47			Gml. bolt i fjell
			16.63	300.5	
9	903.56	883.84			Jsv bolt i stein
			9.72	240.2	
10	895.71	878.11			Jsv jordmerke
			30.11	232.3	
10A	869.40	863.46			Jsv jordmerke
			47.41	246.4	
11	834.04	831.88			Jsv bolt i fjell

11	834.04	831.88			Jsv bolt i fjell
			29.46	250.2	
12	813.27	810.99			Jsv bolt i stein
			30.50	238.6	
13	788.20	793.62			Jsv jordmerke
			17.27	321.6	
14	793.95	777.34			Jsv bolt i stein
			56.14	271.8	
15	769.90	726.60			Jsv bolt i stein
			53.75	253.3	
16	733.90	686.69			Jsv bolt i fjell
			72.13	253.7	
17	685.91	632.84			Jsv bolt i fjell
			45.32	254.1	
18	656.01	598.78			Jsv bolt i stein
			73.88	248.8	
19	602.80	547.54			Jsv bolt i fjell
			58.26	247.1	
20	559.80	508.23			Jsv bolt i stein
			63.61	364.0	
21	613.50	474.15			Jsv bolt i stein
			28.49	363.7	
22	637.49	458.78			Jsv bolt i fjell
			38.40	364.7	
23	670.12	438.54			Jsv bolt i stein
			63.53	365.0	
24	724.27	405.31			Jsv bolt i stein
			27.10	364.7	
25	747.31	391.04			Jsv bolt i stein
			36.85	363.3	
26	778.20	370.94			Jsv bolt i fjell
			57.34	38.3	
27	825.47	403.40			Jsv bolt i fjell
			22.51	74.7	
28	834.18	424.15			Jsv jordmerke
			46.05	399.2	
29	880.22	423.59			Jsv jordmerke
			44.65	399.2	
30	924.87	423.05			Jsv jordmerke
	og deretter		ca. 2 m	399.2	fram til grensa med St.vegvesen.

Grense 3 er grensa rundt gnr. 20, bnr. 41, tomta til [illegible] areal 4,3 da.

På sørsida grenser tomta til Fv 154, og på vest-, nordvest, nord- og austsida mellom bolt nr. 31 til bolt nr. 39 til gnr. 20, bnr. 12.

8

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grensa med Statens vegvesen					Umerket punkt
			ca. 2 m	370.4	
31	1019.91	957.84			Jsv bolt i stein
			20.88	370.4	
32	1038.57	948.49			Jsv jordmerke
			28.53	38.4	
33	1062.08	964.67			Jsv jordmerke
			26.94	383.5	
34	1088.12	957.78			Jsv bolt i stein
			40.15	311.7	
35	1095.46	918.30			Jsv bolt i stein
			15.48	278.3	
36	1090.28	903.71			Jsv bolt i fjell
			50.37	236.5	
37	1047.97	876.38			Jsv bolt i fjell
			13.71	177.5	
38	1035.11	881.13			Jsv bolt i fjell
			ca. 1.20	177.5	
Grensa med Statens vegvesen					Umerket punkt

Grense 4 er grensa rundt festetomt nr. 1 under gnr. 20, bnr. 6. Denne festetomta ligger rundt tomta til Dalen Misjonshus, gnr. 20, bnr. 19. Gnr. 20, bnr. 19 skal feste dette arealet.
Se egen leiekontrakt mellom [illegible] gnr. 20, bnr. 6 og Dalen Misjonshus v/ [illegible]. Vedlegg til dok. nr.11.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
59	58466.37	24129.53			Jsv jordmerke
			21.22	175.8	
60	58446.67	24137.41			Umerket punkt
			49.05	275.4	
61	58428.16	24091.98			Jsv bolt i fjell
			26.87	275.4	
62	58418.05	24067.09			Jsv bolt i fjell
			21.41	374.1	
63	58437.70	24058.61			Jsv bolt i fjell
			ca. 15	374.1	
Grensa mot Statens vegvesen					Umerka punkt

Grense 5 er vestre grense for gnr. 20, bnr. 29, eier [illegible]. Grensa blei under denne jordskiftesaken merket på nytt i samsvar med målebrevet over gnr. 20, bnr. 29. Bolt 1 og 2 i målebrevet er erstattet med nye jordmerke og det ble satt inn en ny fjellbolt på rettlinja mellom disse to boltene.

9

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grense med Statens vegvesen					Umerket punkt
			ca.7	181.4	
1	1009.94	863.97			Jsv jordmerke
			26.59	181.4	
2	984.47	871.63			Jsv bolt i fjell
			36.59	181.3	
3	949.44	882.21			Jsv jordmerke

Grenser med grensemerker er avlagt på dok. nr.9 (3 målebrev), 11 og 13. Fotostatkopi av disse dokumentene innheftes i utskrifta.

Saka koster.

Målehjelp		kr. 2.992,-
Tinglysningsgebyr		kr. 2.400,-
Grensemerker		kr. 1.576,-
Leie av rettslokale		kr. 75,-
Grunngebyr		kr. 620,-
Sluttgebyr	(400*5 + 400*2)	kr. 2.800,-
Sum		kr. 10.463,-

som er dekket opp av forskott på kr. 10.620,- innbetalt av Staten v/fylkeslandbruksstyret. For meget innbetalt beløp på kr. 157,- blir tilbakebetalt over giro.

Jordskiftekostnadene er fordelt på hovedpartene [illegible] i forhold til areal og medgått arbeid herunder også grensemerker. Kostnadene er medtatt ved salget av parsellene. Jordskifteretten har ikke pålagt naboene omkostninger ved saka.
Når det gjelder Dalen Misjonshus så er omkostningene på kr.800,-. Omkostningene er beregnet inn i omkostningene for Jens Martin Dalen. En anser dette som et internt oppgjør mellom disse to.

Veger.

En anser det ikke nødvendigå utlegge nye veger for de nye parsellene.

Kunngjøring.

Saka blir kunngjort slutta ved tilsending av utskrifta i rekomandert brev.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/2452/36
Uthentet 2024-10-22 10:04

10

Ikrafttreden.

Den her avslutta jordskiftesak mellom gnr.20, bnr.6,9,12 og 41 samt grensemerking mot gnr.20, bnr.10,11,13,21,29 og 35 trer under rettslig tvang i kraft 10 uker etter at saka er forkynt.

Oppbevaring av tinglyst utskrift.

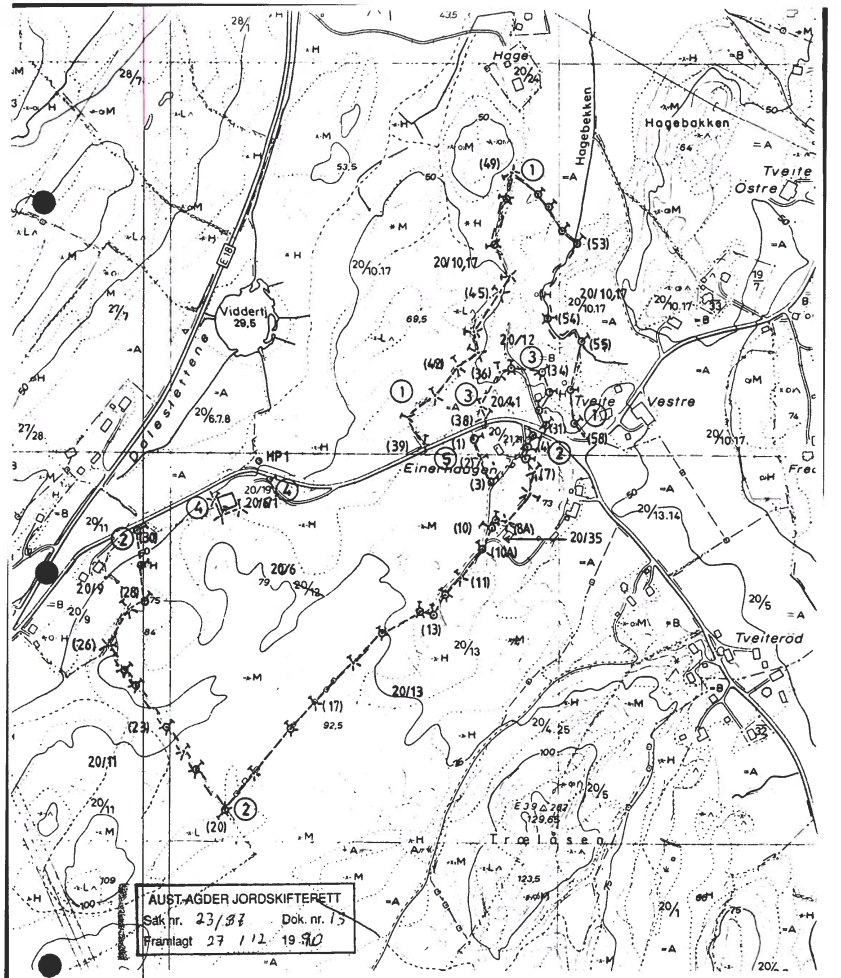
Den tinglyste utskrift skal oppbevares av eieren av gnr.20, bnr.6 til felles bruk for alle interesserte. Alle får tilsendt utskrift til eget bruk.

Retten hevet

Fylkesjordskiftekontoret/Arendal den 27.12.1990.

AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/2452/36
Uthentet 2024-10-22 10:04



FELTETS NAVN		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYFOTOGRAFI
TVEITE				1	Ø.K.	
KOMMUNE	FYLKE	BERØRTE GNR.		ANTALL BLAD	MÅLESTOKK 1:5000	KARTLEGGINGSÅR
MOLAND	A-AGDER	20		1	EKV.DIST.	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT	SAK NR.	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET	OFF.BLADINNDELING		PRODUSENT
A-AGDER	23/1987	27/12-1990	27/12-1990			

M-151-TRE

Dalenveien 530

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	25 min 1.9 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	8 min 6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 9.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Sport

Nesheim - Nesheim skole	25 min
Brekkabanen	5 min
MOVA Krøgenes	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	11 min

Offentlig transport

Dalen Linje 102B, 158, 158B	11 min 0.8 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 9.3 km
Kristiansand Kjevik	55 min

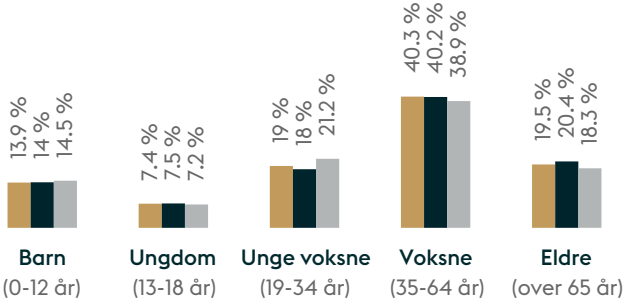
Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

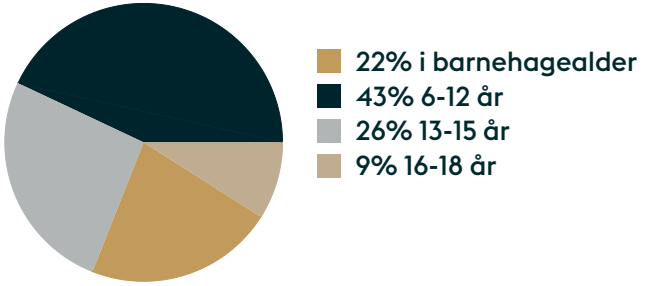
Kiwi Saltrød	8 min
Rema 1000 Torsbudalen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Karterød	217	91
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



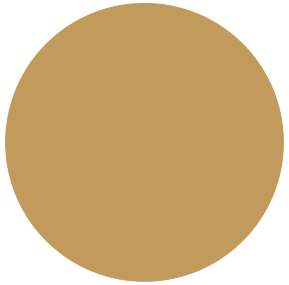
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Saltrød	8 min
Rema 1000 Torsbudalen	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Arendal Eiendomsmegling AS

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 39-0173/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalenveien 530 4849 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 20, bnr 41 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no