

Fiolveien 6



Velkommen til

Fiolveien 6



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2025

Vestre Nedenes

Moderne og innholdsrik bolig - Havutsikt og meget gode solforhold - Garasje med lader - Fin, beplantet og privat hage

Prisantydning	3 390 000,-
Omkostninger	86 100,-
Totalpris	3 476 100,-
BRA-i	171 kvm
Totalt BRA	190 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1972

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







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Fiolveien 6!

- Lyst og innbydende rekkehus med nydelig havutsikt mot Torungene. Boligen har en fin intern beliggenhet på Vestre Nednes i blindvei. Pent opparbeidet og skjermet hage med god plass til møblement, eksponert fjell og fin vekst. Fra uteområdene er det sol fra tidlig morgen til sen kveld i hagen. Beliggenheten fremstår som rolig og barnevennlig med kort vei til akebakke, lekeplass, turmuligheter samt. kort vei til apotek og dagligvare. Enkel adkomst til E18 fra Nedenes.

- Fin og privat hage med terrasse og flott beplanting
- Sol fra tidlig morgen til sen kveld
- Garasje med lader
- Nydelig havutsikt
- Varmepumpe
- Innholdsrikt

Arealer og innhold

BRA-i:	171 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	190 kvm
TBA:	45 kvm

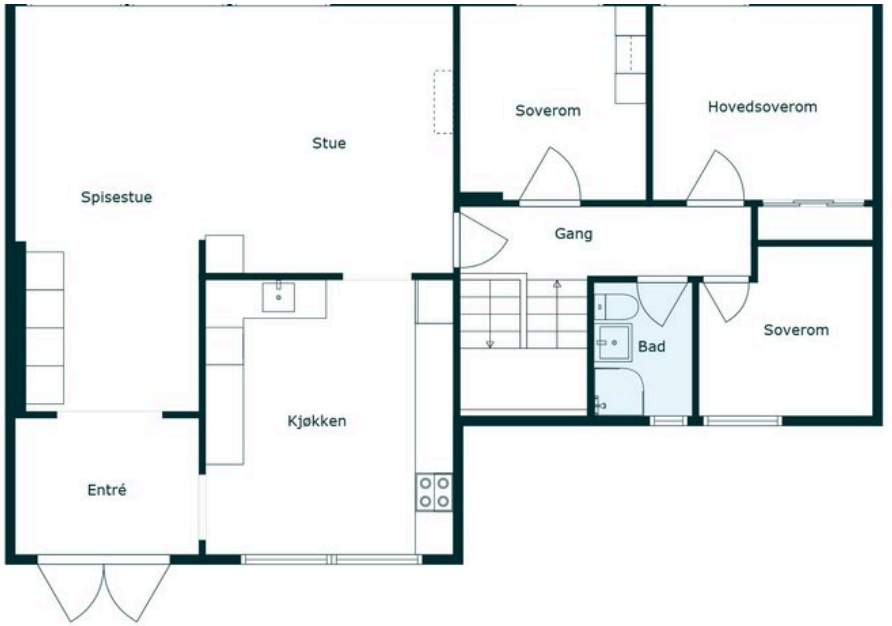
Beskrivelse

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad kjeller, vaskerom, 3 boder, kjellerstue og soverom
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 73 kvm.

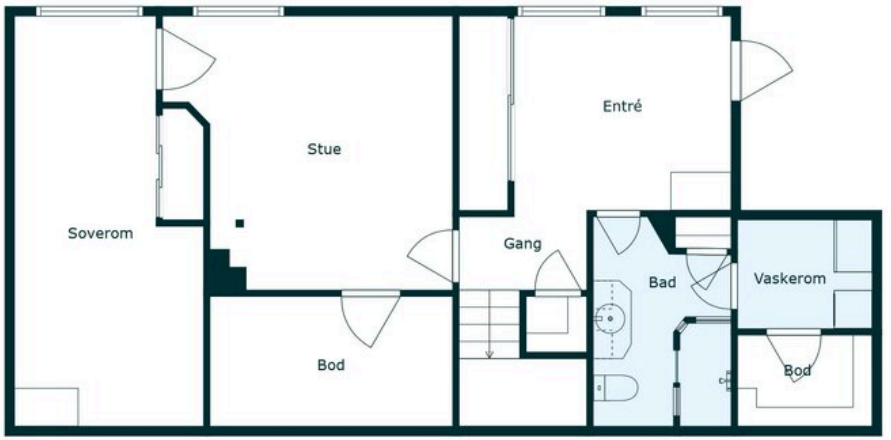
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Kjøkken, stue, 3 soverom og bad 1.etg
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.



2. Etasje



1. Etasje


ROLEX






ROLEX












SMEG


enjoy
the
things
































4











Informasjon

Fiolveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0094/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428, bnr 412 i Arendal kommune

Selgere
Edonis Hasani
Bettina Hofsødegård

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 495 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 190 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad kjeller, vaskerom, 3 boder, kjellerstue og soverom
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Kjøkken, stue, 3 soverom og bad 1.etg

Total BRA: 101 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Solforhold

Ifølge selger har boligen gode solforhold.

Innhold

Underetasje: Entré, bad kjeller, vaskerom, 3 boder, kjellerstue, soverom og utvendig bod
1. etasje: Kjøkken, stue, 3 soverom og bad 1.etg

Standard

Underetasje

Entré
Lys og romslig entré med skyvedørsgarderobe – perfekt for praktisk og ryddig oppbevaring av yttertøy og sko.

Bad
Badet har behov for oppgradering for å møte dagens standard, men gir en fin mulighet til å sette sitt eget preg på rommet.

Vaskerom
Funksjonelt vaskerom med god plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaringsløsninger.

Boder
Hele tre boder gir rikelig med lagringsplass til alt man ønsker å ha lett tilgjengelig, men ute av syne.

Kjellerstue
En koselig og lun kjellerstue – perfekt som et ekstra oppholdsrom eller TV-stue. Her er det plass til sofagruppe og mediemøbler.

Soverom
Et hyggelig rom med plass til både seng og garderobe – ideelt som gjesterom eller tenåringsrom.

1. etasje

Kjøkken
Et sjarmerende og innbydende kjøkken med fronter i malt eikefiner og laminat benkeplate. Kombinasjonen av frittstående og integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap og oppvaskmaskin (fra 2017), mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator.
Her er det god plass til spisebord, og store vinduer gir flott dagslys og en hyggelig atmosfære.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler. Direkte utgang til en solrik uteplass gjør dette til et perfekt sted for avslapning og samvær.

Soverom
Etasjen har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har praktisk skyvedørsgarderobe. De øvrige rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Bad
Pent bad som ble renovert i 2008. Gulvet har behagelig varmekabler og er flislagt, mens veggene er en kombinasjon av fliser og panelplater.
Innredningen består av moderne servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Alt sanitærutstyr ble byttet i 2024 og fremstår som nytt.
Elektrisk styrt vifte sørger for god ventilasjon.

Diverse
Taktekking med Sarnafil takbelegg
Elementpipe
Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer og ventiler
Fujitsu varmepumpe fra 2020
Varmtvannstank på ca. 200 liter

Parkering

Parkering i garasje, her det montert elbil lader av merke, Easee.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2017
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1709315
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bad i 2. etasje ble renovert i 2008 - Tidligere eier Bad 1. etasje 2024 - Ny vifte, ny dusjkabinett, malt og ny baderomsinnredning.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Ikke mens vi har eid huset.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenering utvendig forran huset. 2019
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco Sør AS 2018
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Oneco Sør AS 2018
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hisøy elektro monterete el. billader og ny kurs - 2021
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedledningen til vann og kloakk ble byttet i 2013.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler installert 1. etg: Nytt dusjkabinett, baderomsvifte, servant og maling. 2.
etg: Ny vifte Ny terrasse og blomsterbed bygget Lekkasje fra vannrør i vegg.
Utbedret i 2019 Diverse oppgraderinger av det
elektriske annlegget i 2016 Bad i 2. etasje ble renovert i 2008 Vinduer er byttet i hele boligen de senere år.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Stue: 10Bq/m3
Kjellerom: 6Bq/m3. Barnerom: 8Bq/m3
06.07.2013

Feil og mangler

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Funn av råte i vegg som ble utbedret i 2019 i forbindelse med vannlekkasje.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: 1. etg: Tett sluk i dusj. Brukt plumbo
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Observert skjeggkre på badet i 1.etg. Funn av maur i vegg som ble utbedret i 2019 i forbindelse med vannlekkasje.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg 2017.
Tilstandsrapport fra tidligere salg 2025 Skaderapport i
forbindelse med vannskade fra 2019. Skaderapport i forbindelse med vannlekkasje fra kjøleskap 2024
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ja, tilstandsrapport 2025 og 2017

Bygningssakkyndig

Vegard Paulsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
TG2 - Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Eksisterende taktekking består av Sarnafil takbelegg, lagt om i 1999 av Arendal Takservice AS.
Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
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.
Det er ikke registrert vesentlige visuelle skader, men tiltak kan bli nødvendig i løpet av de nærmeste årene. TG2 settes grunnet alder

TG2 - Nedløp og beslag
Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag på tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke registrert vesentlige visuelle skader, men tiltak kan bli
nødvendig i løpet av de nærmeste årene. TG2 settes grunnet alder.

TG2 - Veggkonstruksjon
Ytterveggskonstruksjonen består av bindingsverk i tre, utvendig kledd med vindsperre, lekter og liggende Vestlandskledning. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal fasaden mot vei være skiftet og etterisolert tidlig på 2000-tallet. Øvrige fasader antas å være originale fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.
Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det er observert redusert lufting bak kledning på ytterveggene mot hage.
Veggene mot vei har tilfredsstillende lufting.

TG2 - Dører

Balkongdør fra Natre i tre med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Ytterdør er malt, har dekorfelt og buet glassfelt, alder er ukjent. Boddør er en malt tredør med panel, antatt original fra byggeår.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ytterdøren har en skade i nedre hjørne på utvendig side. Dørens kjerne er synlig og vil føre til videre fukt opptak og svelling dersom det ikke utbedres.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Skadet område kan sparkles og overflatebehandles, eventuelt kan døren i sin helhet byttes ut. Skaden påvirker ikke dørens funksjon idag, men det anbefales tiltak for å hindre ytterligere forringelse.

INNVENDIG
TG2 - Overflater
Innvendige veggflater består av en kombinasjon av malt gips, puss og panel. Gulvene er belagt med laminat, med fliser i entré. Himlingene har overflater av Tak-ess plater og panelbord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Laminatgulvet i 1. etasje har flere åpninger i endeskjøtene, spredt over ulike områder, det er også en fukt skade på laminat gulvet under kjøleskap på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er registrert gliper i endeskjøtene på laminatgulvet. For å utbedre dette må gulvet demonteres og skiftes ut. Åpninger i skjøtene kan redusere gulvets levetid, da fukt lettere kan trenge ned og forårsake svelling og skader på gulvbordene.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot gr
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.
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.

TG2 - Innvendige trapper
Malt tretrapp med repo og tette opptrinn

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG2 - Innvendige dører
Innvendige dører i underetasjen består av heltre fyllingsdører, mens det i 1. etasje er montert 1-rams dører med heltre ramme og HDF-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres

Våtrom

ETASJE > BAD 1.ETG
TG2 - Overflater Gulv
Baderomsgulvet er belagt med fliser og har nedstøpte varmekabler. Det er registrert jevnt fall mot sluk, men fallet tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på tidspunktet for renovering. Det er montert dusjkabinett, noe som begrenser vannmengden som tilføres gulvet.
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan
potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Våtrommet fungerer med avviket.

TG2 - Sluk, membran og tettesjikt
Det er benyttet smøremembran på baderommet, og denne er ført ned i sluket. Type og fabrikat på membranen er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - Ventilasjon
Elektrisk styrt vifte med bryter fra 2024.
Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD KJELLER
TG2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er registrert fuktpåvirkning på veggplater samt forhøyede fuktverdier i svill. Dette tyder på utetthet eller lekkasje i overgang
mellom avløpsrør fra vaskemaskin og sluk på badet i kjeller.
Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 - Vannledninger
Boligen har vannrør av kobber med plastkappe. Røropplegget vurderes å ha varierende alder og forventet levetid, og det må påregnes utskifting av enkelte deler over tid.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Varmtvannstank
Varmvannstank på ca 200liter
Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TOMTEFORHOLD
TG2 - Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Huseier har etablert ny drenering langs husvegg mot vei i 2019.
Dreneringen på øvrige vegger, mot hagesiden, antas å være original fra byggeår.
Det er ikke registrert fukt ved hulltaking i påforede vegger, men på grunn av dreneringens alder må risiko for fuktpåvirkning over tid
likevel påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG2 - Grunnmur og fundamenter
Betong fundament på fjell/sprengstein. Det er registrert enkelte tynne, vertikale og skrå sprekker i overflate på grunnmur. Sprekkene vurderes som krympesprekker eller mindre setningsriss, og er typiske for konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstilta

TG2 - Terrengforhold
Tomten har et kupert terreng med naturlige fjellformasjoner.
Nivåforskjeller på tomten er delvis håndtert med støttemur og terrasserte partier,

kombinert med naturlig berg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er ikke behov for terreng justeringer, men fuktsikring av vegger mot kjeller fra hage bør vurderes.

TG2 - Utvendige vann- og avløpsledninger
Hovedledning i vei byttet av Arendal kommune i 2013, private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig
TG3 - Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe, hvor pipevangene er kledd inn med flis.
Pipeløpet er ikke i bruk per dags dato.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Det anbefales at flisene på pipen demonteres, og at pipens overflate pusses for å avdekke eventuelle riss eller sprekker. Synlige pipevanger er en viktig forutsetning for å kunne kontrollere pipens tilstand. Dersom pipevanger ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, kan dette medføre krav om fyringsforbud fra feiervesenet eller andre tilsynsmyndigheter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD KJELLER
TG3 - Generell
Badet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt. Det er
registrert avvik i form av bruk av uegnede materialer i våtsone, samt fuktpåvirkning i plater på bodveggen bak dusjsonen. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM
TG3 - Generell
Vaskerommet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt, selv om det ikke er registrert synlige skader. Det må påregnes behov for
oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TGIU - Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen er utført som sperretak. Loft-/takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Når slike konstruksjoner er utilgjengelige for kontroll, må det på generelt grunnlag gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader. Dette gjelder særlig dersom lufting er mangelfull, det forekommer kondensproblemer, eller det har vært lekkasjer over tid. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt tilstand og restlevetid.

Lovlighet
Rekkehus
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Plantegningen for kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk. Rom som i dag benyttes som soverom og kjellerstue er ikke inntegnet på de godkjente bygningstegningene. Det er dermed uklart om arealet er byggemeldt og godkjent til varig
opphold. I tidligere salgsrapport opplyste daværende eier at soverommet i kjelleren skal være søkt om og godkjent hos
Arendal kommune, men det foreligger ingen oppdaterte eller godkjente plantegninger som bekrefter dette, hvilket skaper
usikkerhet rundt bruken.

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:
Nyere håndverkstjenester
Elbil lader (2021), vindu soverom og balkongdør (2021)

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Kommentar
Dagslysforholdene i soverommet og kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold, da vindusarealet er
for lite i forhold til gulvarealet.

Garasje
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar
Tegninger ikke fremvist. Garasjeseksjonen som benyttes av eier, samsvarer ikke med den seksjonen som ifølge offentlige kart
(norgeskart.no) er registrert som tilhørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen per i dag disponerer en
annen seksjon enn den som formelt er knyttet til boligen

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

Utvendig bod
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:
Tegninger ikke fremvist.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikro, stekeovn og platetopp

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- PAX Ikea skap
- Alle Adax ovner som henger på veggen
- Designerlampen som henger over spisebordet i stuen
- Dyson støvsuger som henger på veggen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Oppvarming

Elektrisk. Det er montert element pipe, men den er ikke i bruk pr i dag.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24.146 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 138,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9.903,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 899,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 356,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 693 061,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 772 244,- pr. 2023
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

Storebrand

Polisenr: 1709315

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 540 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
I henhold til informasjon fra kommunens grunnkart og matrikkelkart har eiendommen usikre eiendomsgrenser, samt at naboeiendommen står over tomtegrensen på de kommunale kartene.

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.
Velkommen til visning!

Radonmåling

Bygget er oppført uten radonsperre mot grunnen, noe som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført radonmålinger i boligen, og måleresultatene viser verdier under anbefalt tiltaksgrense.
Ifølge nasjonale radonkart er eiendommen lokalisert i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ved Egnene kirke - linje 100 - N100, 101 og N101.
Bråstad togstasjon - R50 - 13 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 45 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Engene barnehage (1-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Natvigheia barnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Nedenes skole (1-10 klasse) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Asdal skole (1-10 klasse) ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 15 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Møllerheia - ca. 16 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.1972

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding vann og avløp, datert 17.12.1971 og 04.01.2013.

Det foreligger ferdigattest vannmåler, datert 23.06.2021.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
Det er forespurt kommunen om det finnes byggemeldte tegninger for ombyggingen av underetasje og vi har fått bekreftet at det ikke finnes.

1. etasje:
I området hvor det er merket "ikke utsprengt" er det i dag anlagt soverom, stue og bod.
Entreen, vindfanget og deler av bod er i dag i bruk entré.
Klær rommet er i dag i bruk som vaskerom.
Det er viktig å merke seg at store deler av 1. etasje ikke er godkjent for varig opphold.

2. etasje:
I 1999 ble tilbygget godkjent tilbygg til på kjøkken og ny hagestue. Hagestuen er i dag i bruk som entré.

Bod:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for boden.

Garasje:
Ifølge tegningene fra kommunen foreligger det tegninger for carport.
I dag er det satt inn garasjeport og bruken er garasje.

Informasjon fra takstrapporten: Garasjeseksjonen som benyttes av eier, samsvarer ikke med den seksjonen som ifølge offentlige kart (norgeskart.no) er registrert som tilhørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen per i dag disponerer en annen seksjon enn den som formelt er knyttet til boligen.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privat vei. Ifølge selger foreligger det pr. i dag ingen avtale mht til vedlikehold/kostnad av den private veien.
Det foreligger brøytekostnader som avhenger av snømengde. Selger antar at kostnaden vil ligge rundt 1.000,- til 1.500,- i året.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan - formål: Uregulert.
Kommeplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/428/412:
04.09.1973 - Dokumentnr: 6463 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Betyr: Gir rettighetshaver rett til vederlagsfritt å føre kraft og telefonlinjer som er nødvendige i området.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

22.05.2025 - Dokumentnr: 574127 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.11.1972 - Dokumentnr: 7123 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:428 Bnr:384

01.01.2020 - Dokumentnr: 1551500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:428 Bnr:412

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - totalt kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 98 890,- 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. 3 625,-.

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 5. juni 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

Fiolveien 6

Fiolveien 6

Nabolaget Nedenes - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	**4 min** 2.5 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	**8 min** 4.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	**15 min** 10.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	**16 min**

Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	**11 min** 0.7 km
Bråstad stasjon Linje R50	**13 min** 9.2 km
Kristiansand Kjevik	**45 min**

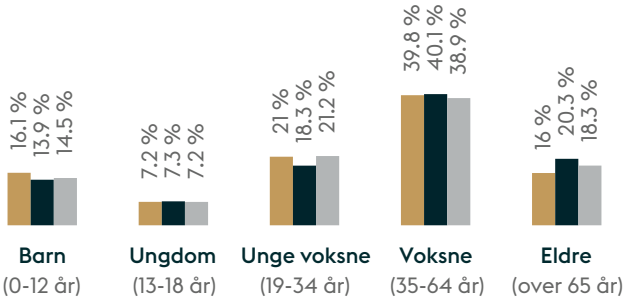
Barnehager

Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	**12 min** 0.9 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	**21 min** 1.9 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 3.4 km

Dagligvare

Bunnpris Nedenes	**14 min**
Kiwi Nedenes	**21 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vestre Nedenes - Balløkke	6 min
Nedenes barne- og ungdomsskole	18 min
SKY Fitness Fevik	6 min
Friskis & Svettis Arendal	11 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Fiolveien 6, 4823 NEDENES
ARENDAL kommune
gnr. 428, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22013-1028 **Referansenummer:** HN8095

Autorisert foretak: Vegard Paulsen **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Paulsen **Vår ref:** Vegard Paulsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Vegard Paulsen

Rapportansvarlig

Vegard Paulsen
Ekstern Takstingeniør
Paulsen-90@hotmail.com
476 59 595

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

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

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene. Baderom og vaskerom i kjeller har passert forventet teknisk levetid. Kjøkken og elektrisk anlegg har blitt delvis oppgradert, og deler av rørsystemet er fornyet. Drenering er fornyet på én side av boligen, mens øvrige deler er fra byggeår og vurderes å ha begrenset effekt. Vinduer og dører er skiftet i flere omganger og varierer i alder og tilstand. Oppgraderinger bør påregnes på våtrom, enkelte overflater og drenering, men det er ikke registrert alvorlige strukturelle skader. Boligen vurderes som teknisk funksjonell, men med behov for tiltak knyttet til aldring og avvik fra dagens forskriftskrav.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Eksisterende taktekking består av Sarnafil takbelegg, lagt om i 1999 av Arendal Takservice AS.
Ytterveggskonstruksjonen består av bindingsverk i tre, utvendig kledd med vindsperre, lekter og liggende Vestlandskledning. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal fasaden mot vei være skiftet og etterisolert tidlig på 2000-tallet. Øvrige fasader antas å være originale fra byggetiden.
Takkonstruksjonen er utført som sperretak. Loft-/takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av konstruksjonen.
Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass. Flere av vinduene er skiftet ut i ulike perioder, nærmere bestemt i 1999, 2001, 2006, 2017 og 2021.
Balkongdør fra Natre i tre med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Ytterdør er malt, har dekorfelt og buet glassfelt, alder er ukjent.
Boddør er en malt tredør med panel, antatt original fra byggeår.
Terrasse oppført med royal impregnerte terrassebord med skjult innfesting.
Eiendommen har utvendig trapp i betong fra byggeår plassert i hagen, samt en tretrapp ved inngangspartiet, oppført i 2018. Begge trappeløp mangler håndløper, noe som kan medføre økt risiko for fall, spesielt ved glatt eller vått føre. Det anbefales å montere håndløpere for å bedre sikkerheten og oppfylle gjeldende krav til forsvarlig adkomst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige veggflater består av en kombinasjon av malt gips, puss og panel. Gulvene er belagt med laminat, med fliser i entré.
Himlingene har overflater av Tak-ess plater og panelbord.
Boligen har etasjeskille i tre.
Bygget er oppført uten radonsperre mot grunnen, noe som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført radonmålinger i boligen, og måleresultatene viser verdier under anbefalt tiltaksgrense. Ifølge nasjonale radonkart er eiendommen lokalisert i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Boligen har elementpipe, hvor pipevangene er kledd inn med flis.
Pipeløpet er ikke i bruk per dags dato.
Kjelleren ligger delvis under terrengnivå. Ved befaring ble det ikke observert synlig fukt på eksponerte betongvegger eller ved hulltaking i utforede vegger.
Innvendige dører i underetasjen består av heltre fyllingsdører, mens det i 1. etasje er montert 1-rams dører med heltre ramme og HDF-plater.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg
Bad i 1etg ble renovert i 2008 og fikk da ny membran, varmekabler, fliser og panel plater på vegg.
Baderomsveggene er kledd med malt, impregnert MDF. Himlingen er utført med Tak-ess plater.
Baderomsgulvet er belagt med fliser og har nedstøpte varmekabler. Det er registrert jevnt fall mot sluk, men fallet tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på tidspunktet for renovering. Det er montert dusjkabinett, noe som begrenser vannmengden som tilføres gulvet.
Det er benyttet smøremembran på baderommet, og denne er ført ned i sluket. Type og fabrikat på membranen er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Baderommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret ble montert i 2024 og fremstår som nytt.
Elektrisk styrt vifte med bryter fra 2024.
Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet.

Bad kjeller
Badet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt. Det er registrert avvik i form av bruk av uegnede materialer i våtsone, samt fuktpåvirkning i plater på bodveggen bak dusjsonen. Oppgradering av våtrommet må påregnes.
Det er registrert fuktpåvirkning på veggplater samt forhøyede fuktverdier i svill. Dette tyder på utetthet eller lekkasje i overgang mellom avløpsrør fra vaskemaskin og sluk på badet i kjeller.

Vaskerom
Vaskerommet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt, selv om det ikke er registrert synlige skader. Det må påregnes behov for oppgradering.
Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malt eike finer, benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kombinasjon av frittstående og integrerte hvitevarer som består av kjøleskap og oppvaskmaskin fra 2017, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp av ukjent årgang.
Kjøkkenventilator av ukjent årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber med plastkappe. Røropplegget vurderes å ha varierende alder og forventet levetid, og det må påregnes utskifting av enkelte deler over tid.
Avløpsrør i plast.
Boligen ventileres gjennom vindu.
Fujitsu varmepumpe fra 2020.
Varmvannstank på ca 200liter
Boligen har et elektrisk anlegg med skjult røranlegg og automatsikringer. Eldre sikringsskap er rehabilitert og oppgradert.
Røykvarslere og brannslukningsapparat installert av nåværende eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av fjell og sprengsteinsfylling.
Huseier har etablert ny drenering langs husvegg mot vei i 2019.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen på øvrige vegger, mot hagesiden, antas å være original fra byggeår. Det er ikke registrert fukt ved hulltaking i påførede vegger, men på grunn av dreneringens alder må risiko for fuktpåvirkning over tid likevel påregnes.
Betong fundament på fjell/sprengstein. Det er registrert enkelte tynne, vertikale og skrå sprekker i overflate på grunnmur. Sprekkene vurderes som krympesprekker eller mindre setningsriss, og er typiske for konstruksjonen.
Forstøtningsmur av armert betong mot trapp ned til kjeller.
Tomten har et kupert terreng med naturlige fjellformasjoner.
Nivåforskjeller på tomten er delvis håndtert med støttemur og terrasserte partier, kombinert med naturlig berg.
Hovedledning i vei byttet av Arendal kommune i 2013, private stikkledninger fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist. Garasjeseksjonen som benyttes av eier, samsvarer ikke med den seksjonen som ifølge offentlige kart (norgeskart.no) er registrert som tilhørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen per i dag disponerer en annen seksjon enn den som formelt er knyttet til boligen.

Rekkehus

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

Plantegningen for kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk. Rom som i dag benyttes som soverom og kjellerstue er ikke inntegnet på de godkjente bygningstegningene. Det er dermed uklart om arealet er byggemeldt og godkjent til varig opphold. I tidligere salgsrapport opplyste daværende eier at soverommet i kjelleren skal være søkt om og godkjent hos Arendal kommune, men det foreligger ingen oppdaterte eller godkjente plantegninger som bekrefter dette, hvilket skaper usikkerhet rundt bruken.

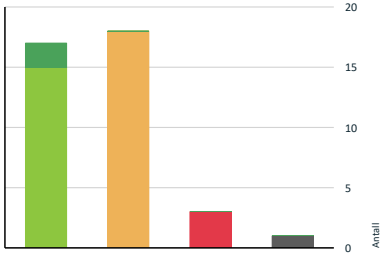
Utvendig Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

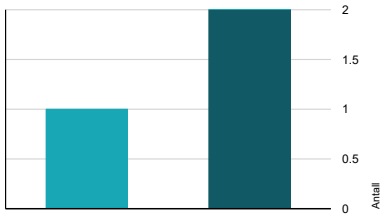
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var ved befaringstidspunktet møblert, og spesielt boder og oppbevaringsrom var i stor grad fylt med eiendeler. Dette har medført begrenset tilgang til enkelte områder og overflater, og det er derfor ikke utført fullstendig visuell inspeksjon av disse delene. Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige og synlige områder på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 1.etg > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 1.etg > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 1.etg > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår innhentet fra Ambita.

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Utvendig trapp i tre skiftet ut ved inngangsparti.
2019	Modernisering	Vannskade i kjeller, skiftet ut gulv og vegger i kjellerstue og gulv på soverom. Soverom 1.etg renovert og drenering utvendig på vegg mot vei.
2020	Modernisering	Varmepumpe montert.
2021	Modernisering	TTC Bygg skiftet vindu på sov 1.etg og balkongdør 1.etg ut mote hage. Hisøy elektro montert el bil lader. Vannmåler installert på dugnad.
2023	Modernisering	Terrasse og blomsterbed bygget.
2024	Modernisering	Nytt dusjkabinett, baderomsvifte, servant og maling på bad i 1.etg, nye screens på soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eksisterende taktekking består av Sarnafil takbelegg, lagt om i 1999 av Arendal Takservice AS.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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.

Det er ikke registrert vesentlige visuelle skader, men tiltak kan bli nødvendig i løpet av de nærmeste årene. TG2 settes grunnet alder.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Heldekkende pipebeslag på tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er ikke registrert vesentlige visuelle skader, men tiltak kan bli nødvendig i løpet av de nærmeste årene. TG2 settes grunnet alder.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



Takrenne ved takfot.



Beslag langs kant på tak.



Pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggskonstruksjonen består av bindingsverk i tre, utvendig kledd med vindsperre, lekter og liggende Vestlandskledning. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal fasaden mot vei være skiftet og etterisolert tidlig på 2000-tallet. Øvrige fasader antas å være originale fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er observert redusert lufting bak kledning på ytterveggene mot hage. Veggene mot vei har tilfredsstillende lufting.



Yttervegg mot hage.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som sperretak. Loft-/takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta visuell inspeksjon av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Når slike konstruksjoner er utilgjengelige for kontroll, må det på generelt grunnlag gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader. Dette gjelder særlig dersom lufting er mangelfull, det forekommer kondensproblemer, eller det har vært lekkasjer over tid. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet rundt tilstand og restlevetid.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med tolags isolerglass. Flere av vinduene er skiftet ut i ulike perioder, nærmere bestemt i 1999, 2001, 2006, 2017 og 2021.



Vindu.

Tilstandsrapport



Vindu soverom

TG 2 Dører

Balkongdør fra Natre i tre med tolags isolerglass, produsert i 2021. Ytterdør er malt, har dekorfelt og buet glassfelt, alder er ukjent. Boddør er en malt tredør med panel, antatt original fra byggeår.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren har en skade i nedre hjørne på utvendig side. Dørens kjerne er synlig og vil føre til videre fukt opptak og svelling dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet område kan sparkles og overflatebehandles, eventuelt kan døren i sin helhet byttes ut. Skaden påvirker ikke dørens funksjon idag, men det anbefales tiltak for å hindre ytterligere forringelse.



Natre balkongdør fra 2021.



Ytterdør sett fra innside.



Skade på ytterdørens utside.



Ytterdør til utvendig bod.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med royal impregnerte terrassebord med skjult innfesting.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendig trapp i betong fra byggeår plassert i hagen, samt en tretrapp ved inngangspartiet, oppført i 2018. Begge trappeløp mangler håndløper, noe som kan medføre økt risiko for fall, spesielt ved glatt eller vått føre. Det anbefales å montere håndløpere for å bedre sikkerheten og oppfylle gjeldende krav til forsvarlig adkomst.



Utvendig trapp fra hage til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige veggflater består av en kombinasjon av malt gips, puss og panel. Gulvene er belagt med laminat, med fliser i entré. Himlingene har overflater av Tak-ess plater og panelbord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i 1. etasje har flere åpninger i endeskjøtene, spredt over ulike områder, det er også en fukt skade på laminat gulvet under kjøleskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert gliper i endeskjøtene på laminatgulvet. For å utbedre dette må gulvet demonteres og skiftes ut. Åpninger i skjøtene kan redusere gulvets levetid, da fukt lettere kan trenge ned og forårsake svelling og skader på gulvbordene.



Avvik på laminat, gliper i endeskjøter.



Stue kjeller.



Stue 1.etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.

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.

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.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er oppført uten radonsperre mot grunnen, noe som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er gjennomført radonmålinger i boligen, og måleresultatene viser verdier under anbefalt tiltaksgrense. Ifølge nasjonale radonkart er eiendommen lokalisert i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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



Radonsertifikat



Radonmålinger

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, hvor pipevangene er kledd inn med flis. Pipeløpet er ikke i bruk per dags dato.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at flisene på pipen demonteres, og at pipens overflate pusses for å avdekke eventuelle riss eller sprekker. Synlige pipevanger er en viktig forutsetning for å kunne kontrollere pipens tilstand. Dersom pipevanger ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, kan dette medføre krav om fyringsforbud fra feiervesenet eller andre tilsynsmyndigheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe i stue 1.etg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger delvis under terrengnivå. Ved befaring ble det ikke observert synlig fukt på eksponerte betongvegger eller ved hulltaking i utforede vegger.



Hulltaking i bod bak bad i kjeller.



Hulltaking på soverom i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med repo og tette opptrinn.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



Siste trappeløp mangler håndrekke.



Første trappeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i underetasjen består av heltre fyllingsdører, mens det i 1. etasje er montert 1-rams dører med heltre ramme og HDF-plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Dører i 1.etg.



Dører i kjeller.

VÅTROM

ETASJE > BAD 1.ETG

Generell

Bad i 1etg ble renovert i 2008 og fikk da ny membran, varmekabler, fliser og panel plater på vegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad 1.etg

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsveggene er kledd med malt, impregnert MDF. Himlingen er utført med Tak-ess plater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Overflater Gulv

Baderomsgulvet er belagt med fliser og har nedstøpte varmekabler. Det er registrert jevnt fall mot sluk, men fallet tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på tidspunktet for renovering. Det er montert dusjkabinett, noe som begrenser vannmengden som tilføres gulvet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med avviket.

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på baderommet, og denne er ført ned i sluket. Type og fabrikat på membranen er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk bad 1.etg.

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret ble montert i 2024 og fremstår som nytt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med bryter fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



Hulltaking mot dusjkabinett på bad 1.etg.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 3 Generell

Badet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt. Det er registrert avvik i form av bruk av uegnede materialer i våtsone, samt fuktpåvirkning i plater på bodveggen bak dusjsonen. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



Plassbygd dusjnisje i kjeller med innramming bestående av søyler i treverk. Konstruksjonen plasserer treverk direkte i våtsone.



Plassbygd innredning.



Elektrisk styr vifte av nyere dato.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert fuktpåvirkning på veggplater samt forhøyede fuktverdier i svill. Dette tyder på utetthet eller lekkasje i overgang mellom avløpsrør fra vaskemaskin og sluk på badet i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



Utslag på 11.4% i vegg, regnes som tørt.



Det er registrert fuktpåvirkning på veggplater samt forhøyede fuktverdier i svill. Dette tyder på utetthet eller lekkasje i overgang mellom avløpsrør fra vaskemaskin og sluk på badet i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har vært i bruk frem til befaringstidspunktet. Basert på alder vurderes den tekniske levetiden for våtrommet som utløpt, selv om det ikke er registrert synlige skader. Det må påregnes behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet



Hulltaking mot vaskerom ga ingen utslag på fuktmåler.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malt eike finer, benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kombinasjon av frittstående og integrerte hvitevarer som består av kjøleskap og oppvaskmaskin fra 2017, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp av ukjent årgang.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken.



Kjøkken.



Kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator av ukjent årgang.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



Plassbygd ventilator hette.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber med plastkappe. Røropplegget vurderes å ha varierende alder og forventet levetid, og det må påregnes utskifting av enkelte deler over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannmåler fra 2021.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via vinduer og ventiler.

TG 1 Varmesentral

Fujitsu varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmvannstank på ca 200liter

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen har et elektrisk anlegg med skjult røranlegg og automatsikringer. Eldre sikringsskap er rehabilitert og oppgradert.

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.
   2016 Sikringsskap samt elektrisk anlegg i kjeller (soverom og stue) og på kjøkken i 1. etasje ble oppgradert av Richard Andersen Elektro. Arbeidet er utført i 2016.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installasjon ams måler (2018)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Lynnedslag i 2016 hvor det elektriske anlegget ble utbedret i etterkant av Richard Andersen Elektro.

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?
    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?
    Nei



Sikringsskap.

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat installert av nåværende eier.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei



Røykvarsler.



brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og sprengsteinsfylling.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Huseier har etablert ny drenering langs husvegg mot vei i 2019. Dreneringen på øvrige vegger, mot hagesiden, antas å være original fra byggeår. Det er ikke registrert fukt ved hulltaking i påforede vegger, men på grunn av dreneringens alder må risiko for fuktpåvirkning over tid likevel påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



Drenering mot vei utført av huseier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong fundament på fjell/sprengstein. Det er registrert enkelte tynne, vertikale og skrå sprekker i overflate på grunnmur. Sprekkene vurderes som krympesprekker eller mindre setningsriss, og er typiske for konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Grunnmur mot hage.

Tilstandsrapport



Vertikal riss i grunnmur mot vei.



Skråriss i grunnmur mot vei.

TG 1 **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmur av armert betong mot trapp ned til kjeller. Støttemur med naturstein mot vei.



TG 2 **Terrengforhold**

Tomten har et kupert terreng med naturlige fjellformasjoner. Nivåforskjeller på tomten er delvis håndtert med støttemur og terrasserte partier, kombinert med naturlig berg.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for terreng justeringer, men fuktsikring av vegger mot kjeller fra hage bør vurderes.



Uteområde.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Hovedledning i vei byttet av Arendal kommune i 2013, private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår antatt.

Standard
Enkel.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eiendommen disponerer én seksjon i en rekkegarasje bestående av fire enheter. Garasjen er oppført i trekonstruksjon med sperretak tekket med takbelegg. Fasaden har liggende kledning montert direkte på reisverk. Porten er en enkel vippeport i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utvendig Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår antatt

Standard
Enkel.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående bod i hagen. Boden har enkel konstruksjon med liggende kledning og taktekking av papp -/takbelegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

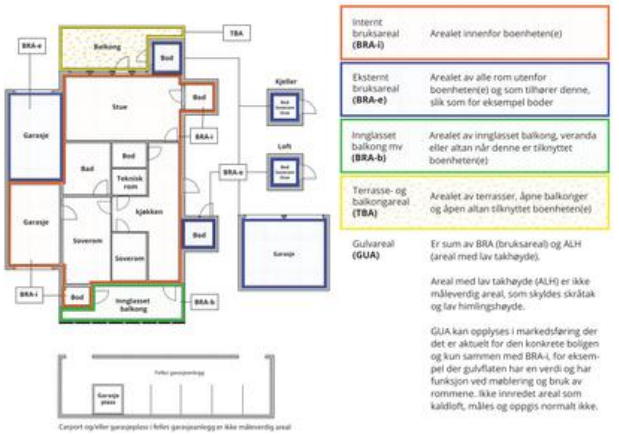
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Arealer

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist. Garasjeseksjonen som benyttes av eier, samsvarer ikke med den seksjonen som ifølge offentlige kart (norgeskart.no) er registrert som tilhørende eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen per i dag disponerer en annen seksjon enn den som formelt er knyttet til boligen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	101			101	45
Kjeller	70	3		73	
SUM	**171**	**3**			**45**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1.etg		
Kjeller	Entré, Bad kjeller, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue, Soverom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen for kjelleren stemmer ikke overens med dagens bruk. Rom som i dag benyttes som soverom og kjellerstue er ikke inntegnet på de godkjente bygningstegningene. Det er dermed uklart om arealet er byggemeldt og godkjent til varig opphold. I tidligere salgsrapport opplyste daværende eier at soverommet i kjelleren skal være søkt om og godkjent hos Arendal kommune, men det foreligger ingen oppdaterte eller godkjente plantegninger som bekrefter dette, hvilket skaper usikkerhet rundt bruken.

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: Elbil lader (2021), vindu soverom og balkongdør (2021)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysforholdene i soverommet og kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold, da vindusarealet er for lite i forhold til gulvarealet.

Utvendig Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremvist.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Garasje	0	13
Rekkehus	158	16
Utvendig Bod	0	3

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2025	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Edonis Hasani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	428	412		0	540.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fiolveien 6

Hjemmelshaver
Hofsødegård Bettina,Hasani Edonis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg på Fiolveien, tidligere kaldt Utsikten på Nedenes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, treterrasser, forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste servitutter, rettigheter eller heftelser som vurderes å ha betydning for eiendommens bruk eller verdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
2 270 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	
3	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL
Norsk takst

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannteknisk 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.

Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr 428 - Bnr 412
4203 ARENDAL

Vegard Paulsen
Fjellveien 28
4838 ARENDAL

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/HN8095

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hasani, Edonis	9578-5993-4-2503091	2025-06-02 12:47:47
Hofsødegård, Bettina	9578-5998-4-3177403	2025-06-02 12:50:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
39-0094/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fiolveien 6, 4823 NEDENES

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Bettina Hofsødegård, Edonis Hasani

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1709315
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad i 2. etasje ble renovert i 2008 - Tidligere eier Bad 1. etasje 2024 - Ny vifte, ny dusjkabinett, malt og ny baderomsinnredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke mens vi har eid huset.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenering utvendig forran huset. 2019

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco Sør AS 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Oneco Sør AS 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hisøy elektro monterete el. billader og ny kurs - 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedledningen til vann og kloakk ble byttet i 2013.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmåler installert 1. etg: Nytt dusjkabinett, baderomsvifte, servant og maling. 2. etg: Ny vifte Ny terrasse og blomsterbed bygget Lekkasje fra vannrør i vegg. Utbedret i 2019 Diverse oppgraderinger av det elektriske annlegget i 2016 Bad i 2. etasje ble renovert i 2008 Vinduer er byttet i hele boligen de senere år.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Stue: 10Bq/m3 Kjellerom: 6Bq/m3. Barnerom: 8Bq/m3 06.07.2013

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Funn av råte i vegg som ble utbedret i 2019 i forbindelse med vannlekkasje.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: 1. etg: Tett sluk i dusj. Brukt plumbo

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert skjeggkre på badet i 1.etg. Funn av maur i vegg som ble utbedret i 2019 i forbindelse med vannlekkasje.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg 2017. Tilstandsrapport fra tidligere salg 2025 Skaderapport i forbindelse med vannskade fra 2019. Skaderapport i forbindelse med vannlekkasje fra kjøleskap 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ja, tilstandsrapport 2025 og 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0094/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hofsødegård, Bettina	**2025-06-02**	**Hasani, Edonis**	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Hofsødegård, Bettina

Identifikasjon

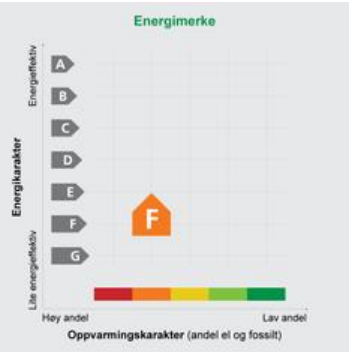
bankID Hasani, Edonis

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fiolveien 6
Postnr	4823
Sted	NEDENES
Andels-/eilighetsnr.	/
Gnr.	428
Bnr.	412
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166934281
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-771271
Dato	10.05.2017



Eier	Privat .
Innmeldt av	Silje Kristiansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

V e d t a k :

Byggesakssjefen godkjenner søknaden om oppføring av tilbygg på gnr. 428 bnr. 412.

Ansvarsretter er gitt i hht undertegnede ansvarsrettsskjemaer.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i hht gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplan. Intet arbeid må utføres utover det som er gitt i tillatelsen.

Det bes gitt beskjed hit når byggearbeidet er ferdig.

Gebyr kr. 1 000,- må innbetales. Giro blir ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Vi gjør oppmerksom på at hvis ikke arbeidet er satt i gang senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Vi gjør oppmerksom på at vedtaket etter § 29 i Forvaltningsloven kan påklages innen 3 uker. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Arendal 27.09.1999

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Roger Lieng
avd.ingeniør

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.:	428	Bnr.:	412	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Fiolveien 6, 4823 Nedenes					Dato:	26.05.2025 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 23 267.6
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 356

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 1.gang pr år.
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.

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og felles ledning

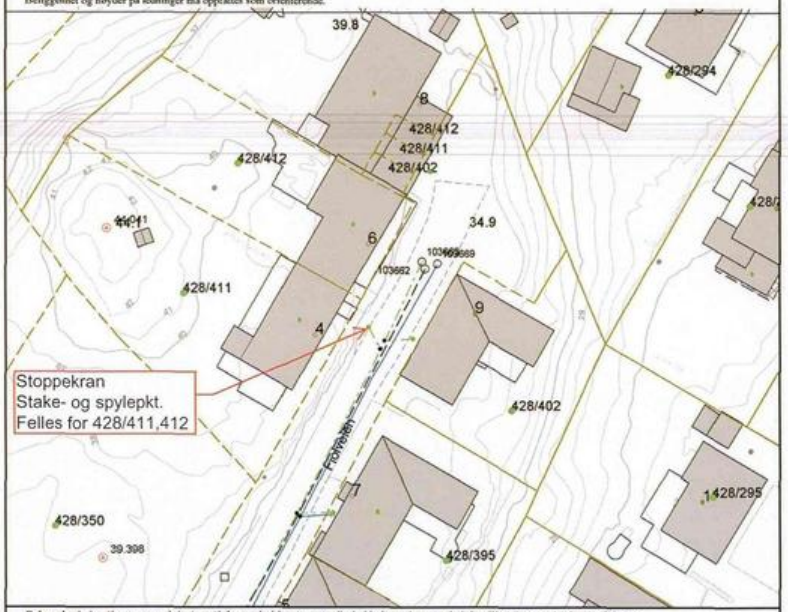
Tiltaket gjelder: Gnr: 428 Bnr: 412 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Roy Thorkeldsen

Gate: Fiolveien 6 Område:

02EGU/112062 Geomatikk
2011/10485-1 KART

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart), utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, 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: Mars 2011
Dato tilkobling avløp: Mars 2011
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato: 04.01.2013

ARENDAL KOMMUNE
AREAL OG INFRASTRUKTUR

v/ Finn Are Kaldal

ANMELDELSE TIL: Ørstad Kommune

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: A/S Planbygg Utsikten 6.

..... gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av P.r.e kanalrør mm (4 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av kobberrør 22 mm (") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ..... gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-klosetter:

1 kloselt, 1 badekar, 1 servant 2 sluk
1 opp. kum, 1 badekabinett, 1 serv. bakkeri
1 bakkeri for vaskekar 1 vaskekar
1 opp. bakkeri

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Bjarne Bringsverd
Aut. Rørleggerforretning

den 17/12-72 A/S Planbygg

Helge Sandtessen
Aut. rørleggermester

Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

.....

.....

..... kommuneingeniørkontor den .....

o0LRQ
166934281 428/412 Fer

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

ANMELDELSE TIL: Ørstad Kommune

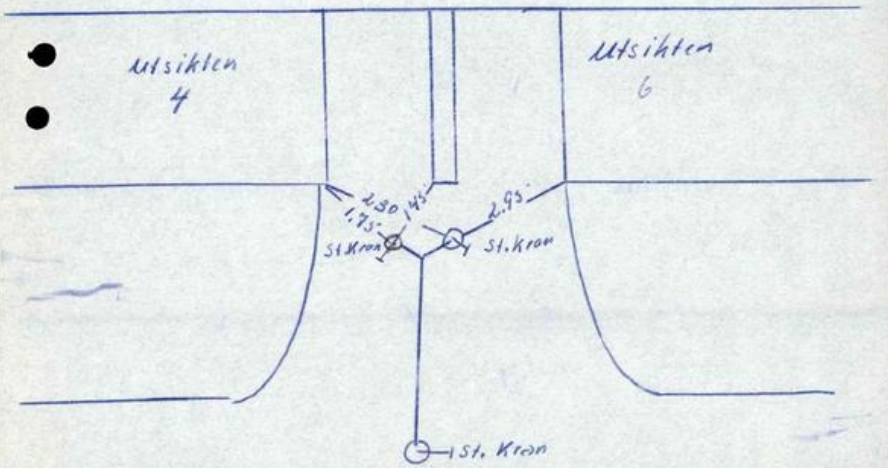
AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: .....

..... gate nr. .....

SITUASJONS-SKISSE



Bjarne Bringsverd
Aut. Rørleggerforretning

Dato: 23.06.2021

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: JUVV3505 Saksnummer: 20215819

Foretak

CAVERION NORGE AS avd Arendal
Org.nr: 974821060
Industritoppen 1
4848 ARENDAL

Kontakt
Tommy Jensen

Telefon
22874000

Mobil
22874000

Epost
post@caverion.com

Kontaktperson

Tønnesen Ivar J

Telefon
91134592

Telefon
91134592

Epost
ivar.tonnesen@caverion.com

Eiendomsdetaljer

Adresse
Fiolveien 6

Gårds- og bruksnummer
428/412

Bygningsnummer
166934281

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Hofsødegård Bettina
Fiolveien 6
4823 Nedenes
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Type pålegg

Montering av vannmåler

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
428/412

Adresse
Fiolveien 6

Eier
Hofsødegård Bettina, Fiolveien 6, 4823 Nedenes

Eier
Hasani Edonis, Fiolveien 6, 4823 Nedenes

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Vaskerom/bad
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	23301131
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder	fiolveien 6-2.jpg Fiolveien 6-3.jpg

Automatisk	Nei
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak
Avleser	HASANI EDONIS (Bolig) H0101 - 428/412 Fiolveien 6
Plassering	166934281 - Rekkehus
Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?	
Hvem er koblet til vannmåleren?	HASANI EDONIS (Bolig) H0101 - 428/412 Fiolveien 6

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
17.06.2021

Tilleggsopplysninger
-

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.



Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Utsikten 6, Vestre Nedenes		28	412	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Enebolig	19.1-71	dato 5.2-71 sak 34/71.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	Kirkebakken 6, 4800 Arendal.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	" "	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 29.11-72.

A. K. Tenås.
bygningssjefen

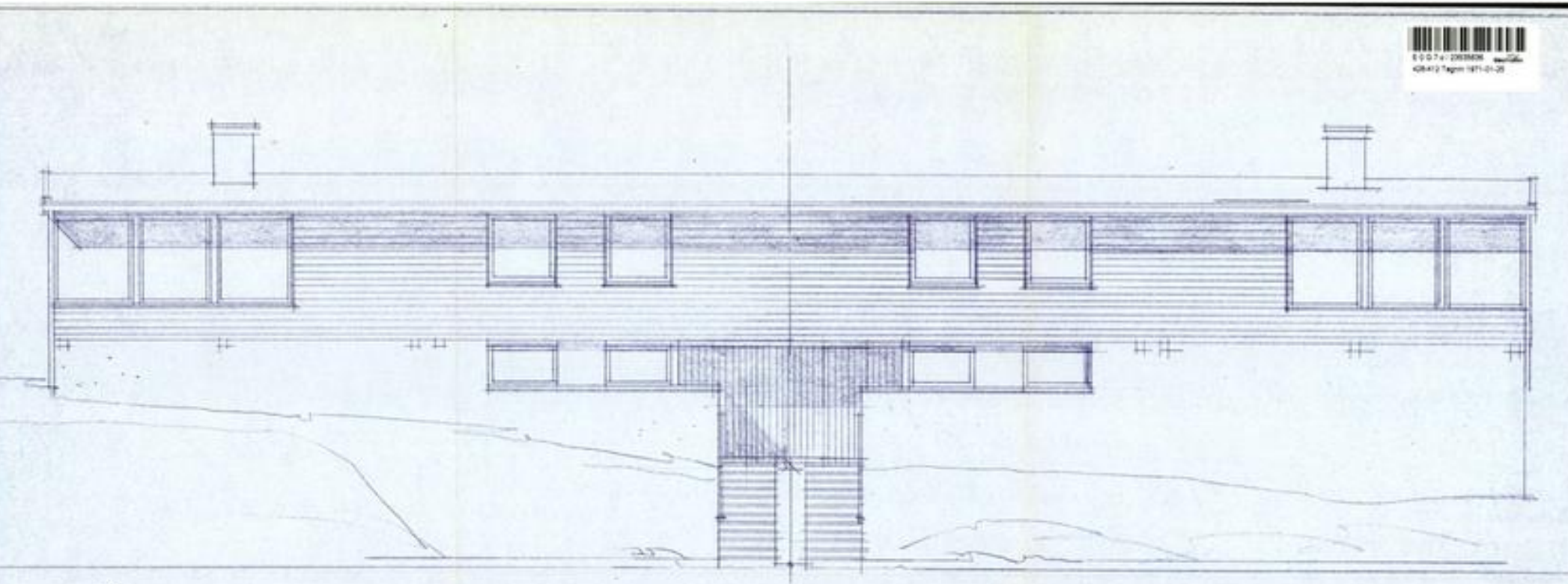
S. Lauvrak.
ass.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunaltekniske Forening, Kirk. Arkitekt. Bl. Ark. Elektrisk Instutt.



Godkjent. Øyvind Nyquist
5/12 1971

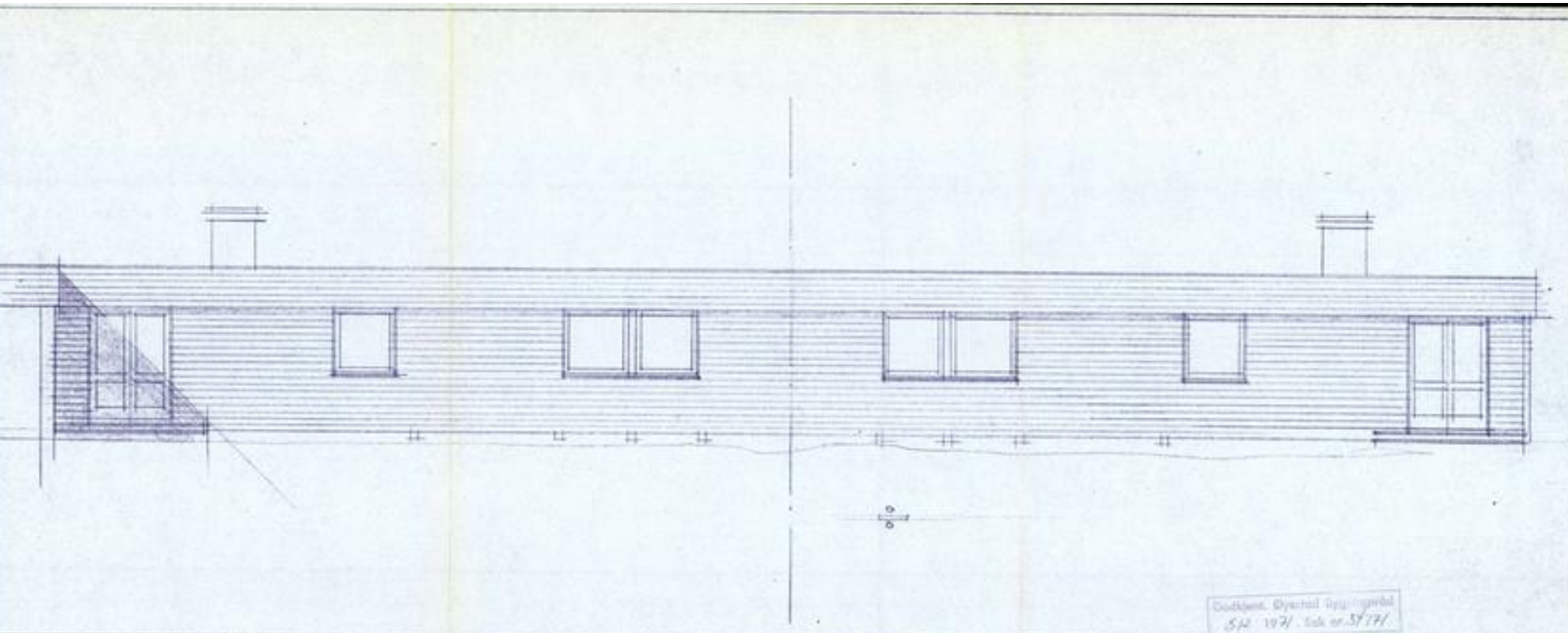
SAK NR./ITEM NR.
540/12

TEGNEHUS 01, 5 I
UNDERVEG. 80 m²
FASADE
MÅL 1:50
DATO 20-11-70

RETTET

ARKITEKTENE HNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

PRODUSENT: PLAN BYGG

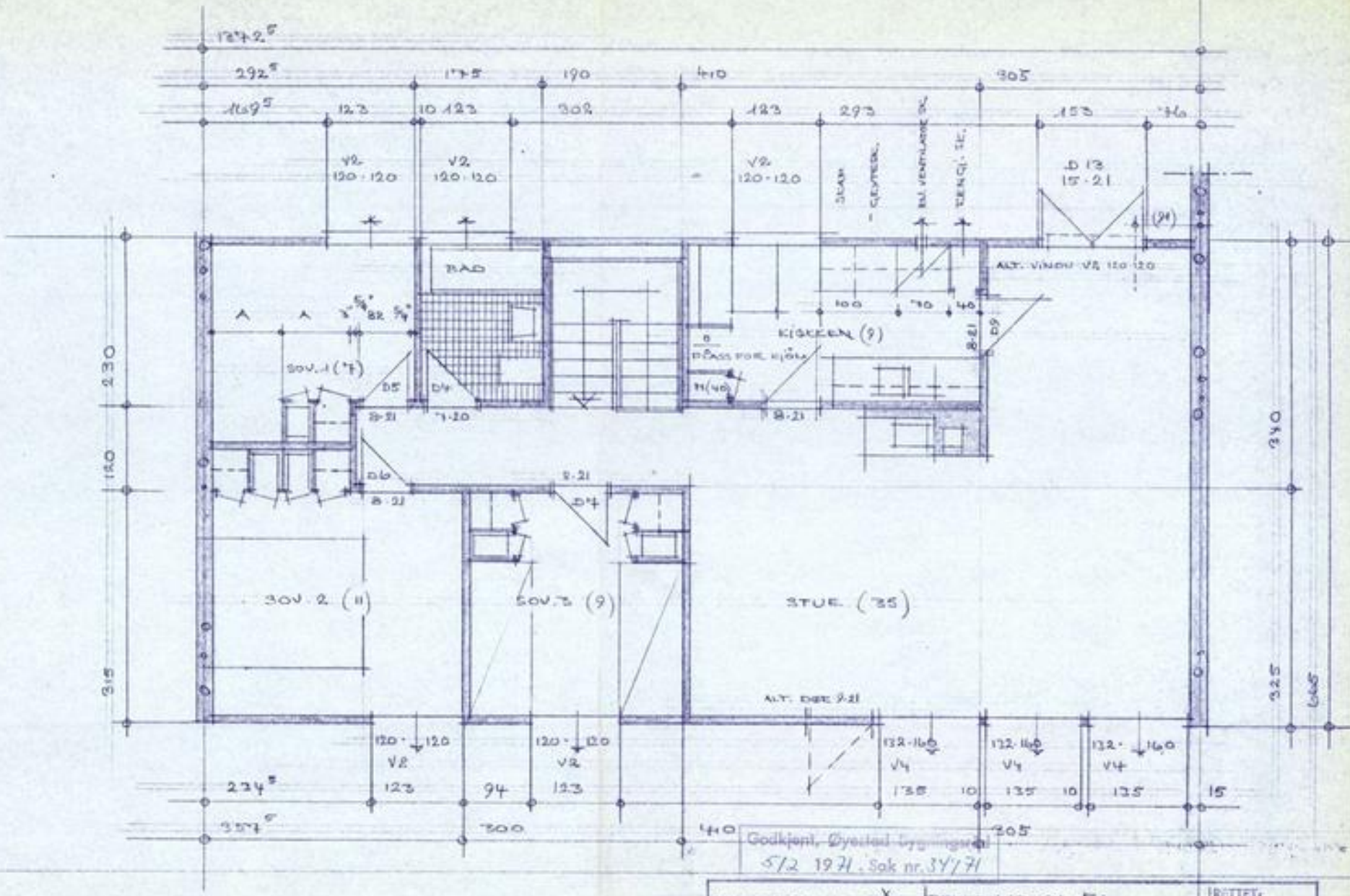


Godkjent. Øyestad kommune
Sak nr. 1971. Løpe nr. 5471

SAK NR./TEGN. NR.	TROENES GT. 5
5710 / 110	38 M² LEILIGHET
	FASADE
	DATO: 20.11.'70

ARKITEKTENE ARNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

PROSJEKTERT AV PLANBYGG.



SAK NR./TEGN. NR. 540/3

ERIKSENUS OL. 5+

85 M² LEILIGHETSAL.

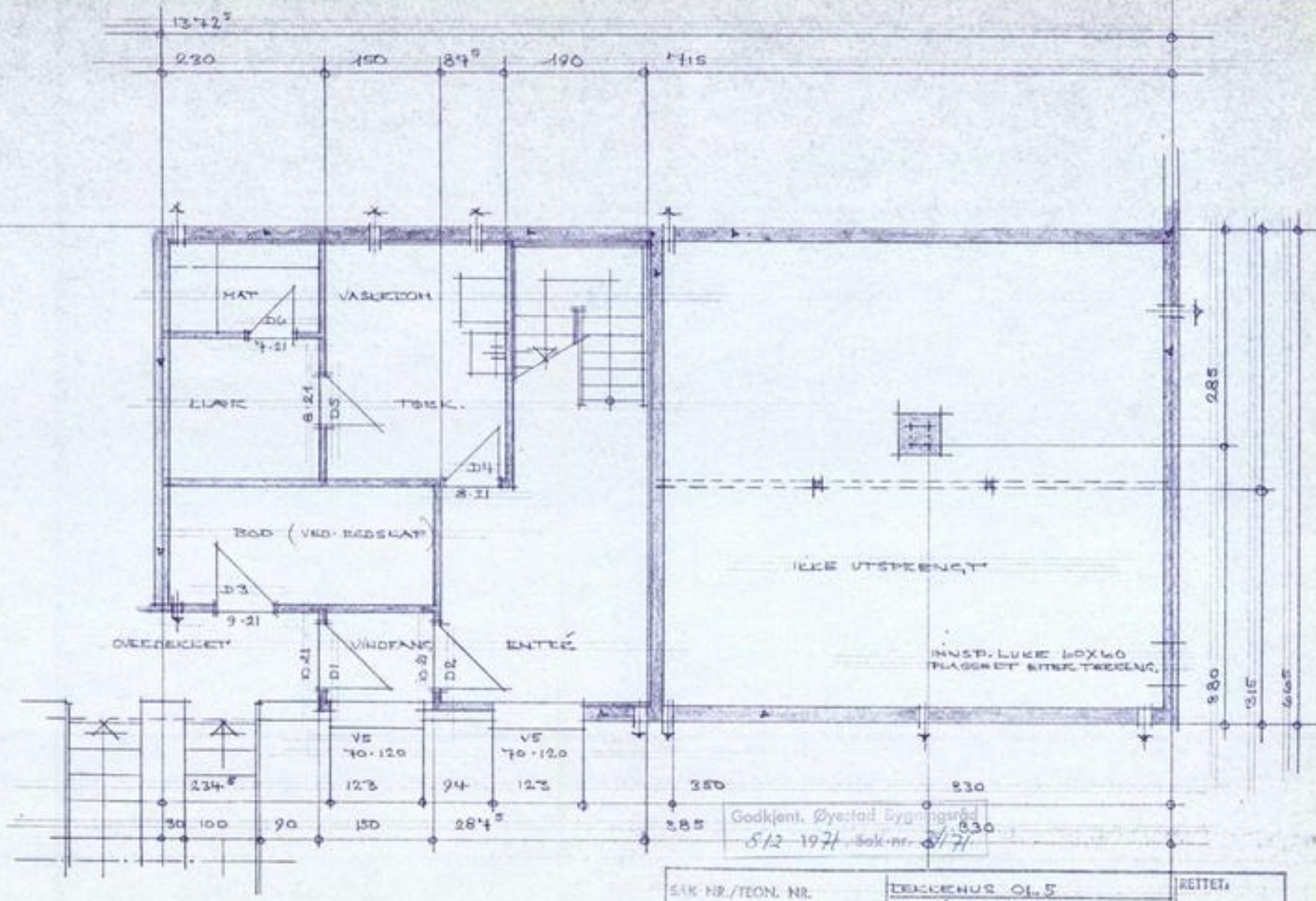
PLAN 1. ETASJE

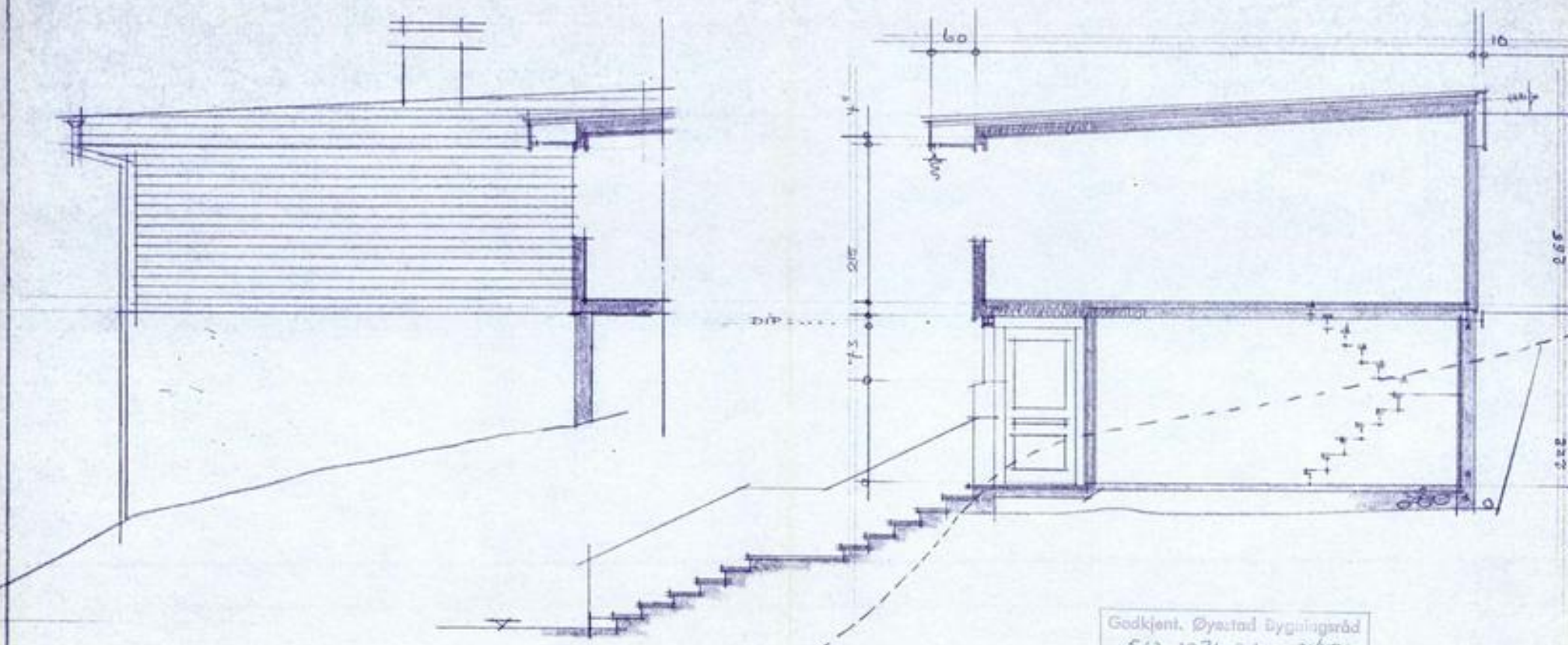
MÅL: 1:100 DATO: 20·11·70

RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

PRODUSENT: A/S PLANRY C.L.C.


13.72
230
150
89
190
115
HALL
VASKEROM
D6
7·21
D5
8·21
LAGR.
TØRK.
D4
8·21
BOD (VED· REDSKAP)
D3
9·21
IKKE UTSPRENGT
OVERDEKKET
VINDFANG
ENTRÉ
D1
D2
INNSP. LUKE 60X60
PLASSERT ETTER TEGNING
285
380
VS
70·120
VS
70·120
234
123
94
123
350
330
30
100
90
150
285
330
Godkjent. Øyestad Byggenemnd
5/12 1971 Sak-nr. 5/71
SAK NR./TEGN. NR.
5/10/17
TEGNENUS 01.5
85 M² UTLEIEAREAL
PLAN KJELLER
MÅL: 1:50
DATO: 20·11·70
RETTET:
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN
PRODUSENT: PLANRYGG

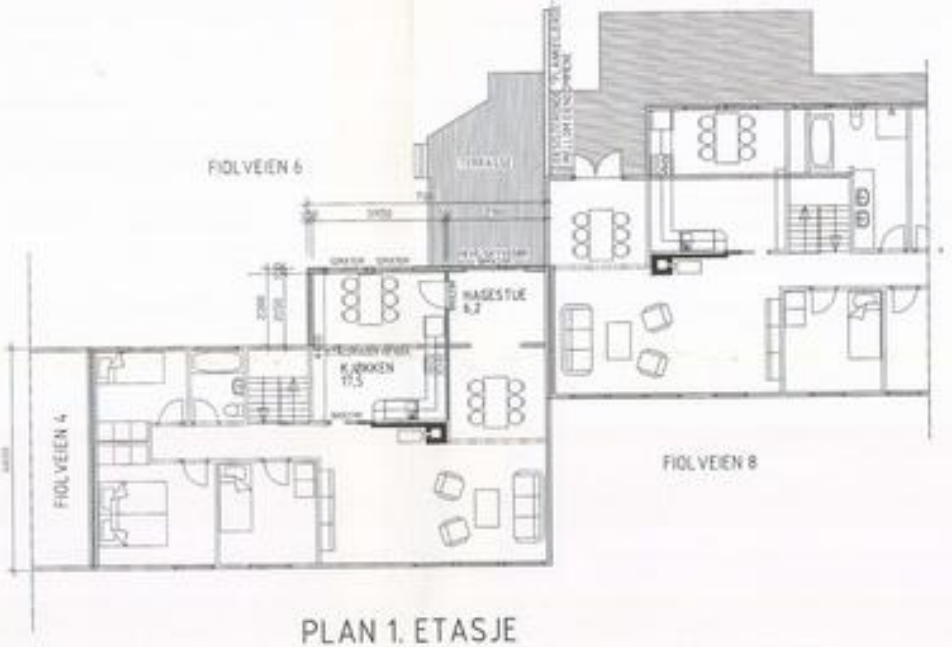


Godkjent. Øyestad Byggingsråd
5/2 1971. Sak nr. 34/71

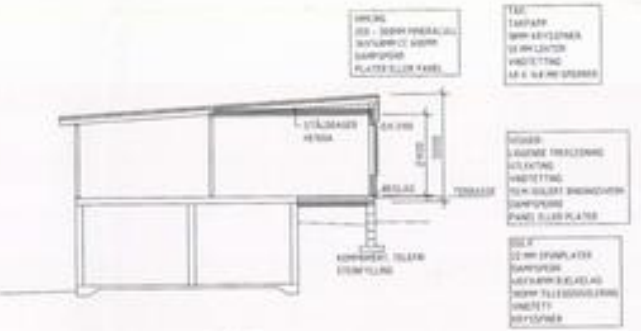
SAK NR./TEGN. NR. 5/10/7 14	TREERHUS O.L. 5+	RETTET:
	LEILIGHETSAL. 85 M²	
	SNITT OG FASADER	
	MÅL: 1:50	DATO: 20.11.70

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

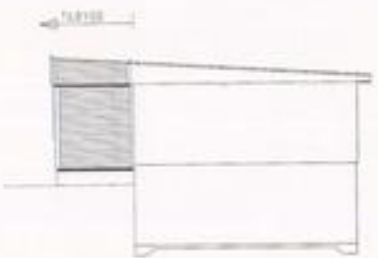
PRODUSERT I Ø PLANBYGG



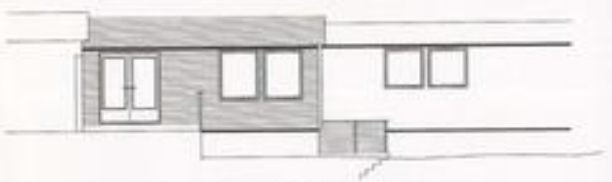
PLAN 1. ETASJE



SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

ARKIVEKSEMPLAR

Godkjent i hht. gjeldende bestemmelser av myndighet.
27/7 1999, Bygg nr. 645/99

Gnr. 990 Bnr. 761

TILBYGG FOR KJØKKEN OG STUE – BTA=16,6 M2, BRA=14,9M2, BOA=14,9M2

MARY OG ROY TORKELDSEN, FIOLVEIEN 6, NEDENES

Dato: 21.04.1999	Tegnet / Målestokk	Målestokk: 1 : 100	
Tegnet:	Godkjent:		

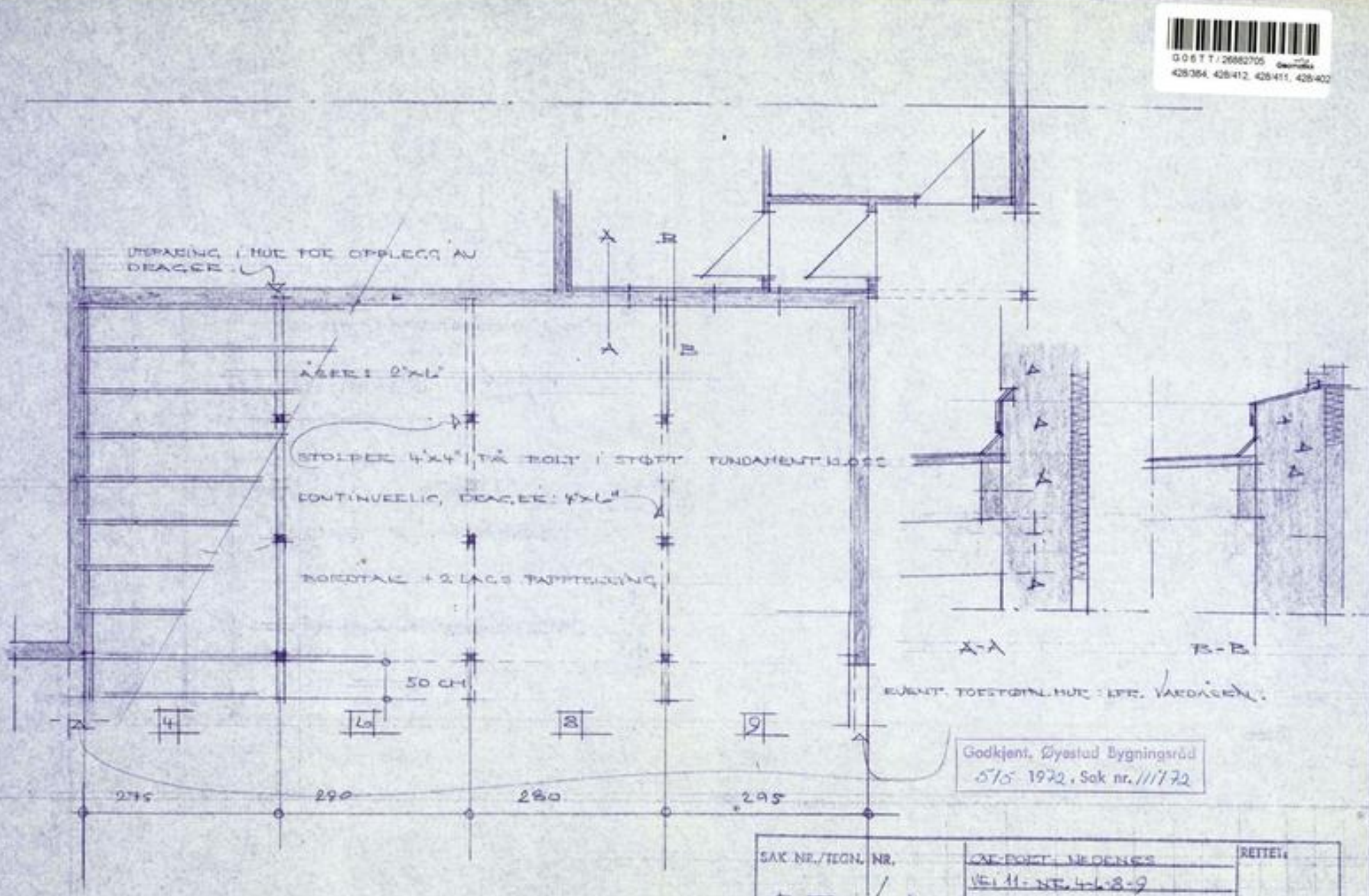
TILBYGG TIL ENEBOLIG I REKKE

PLAN, SNITT OG FASADER

Tegningsnr.: 11A1-99

Endringsnr.:

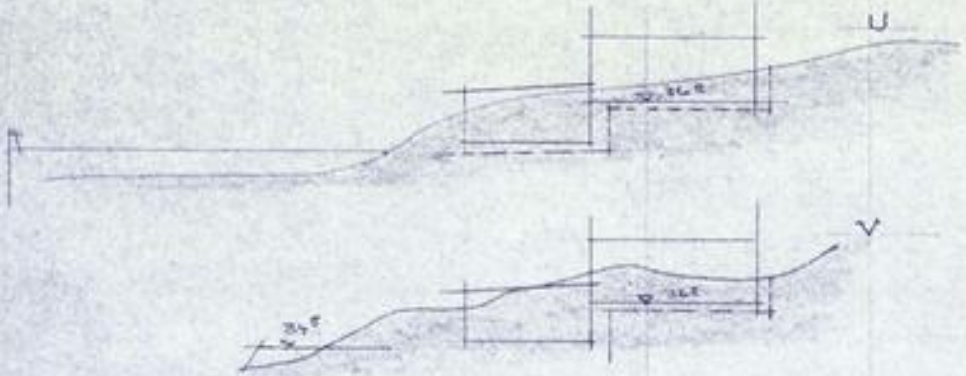
G06TT/26882705
428/364, 428/412, 428/411, 428/402

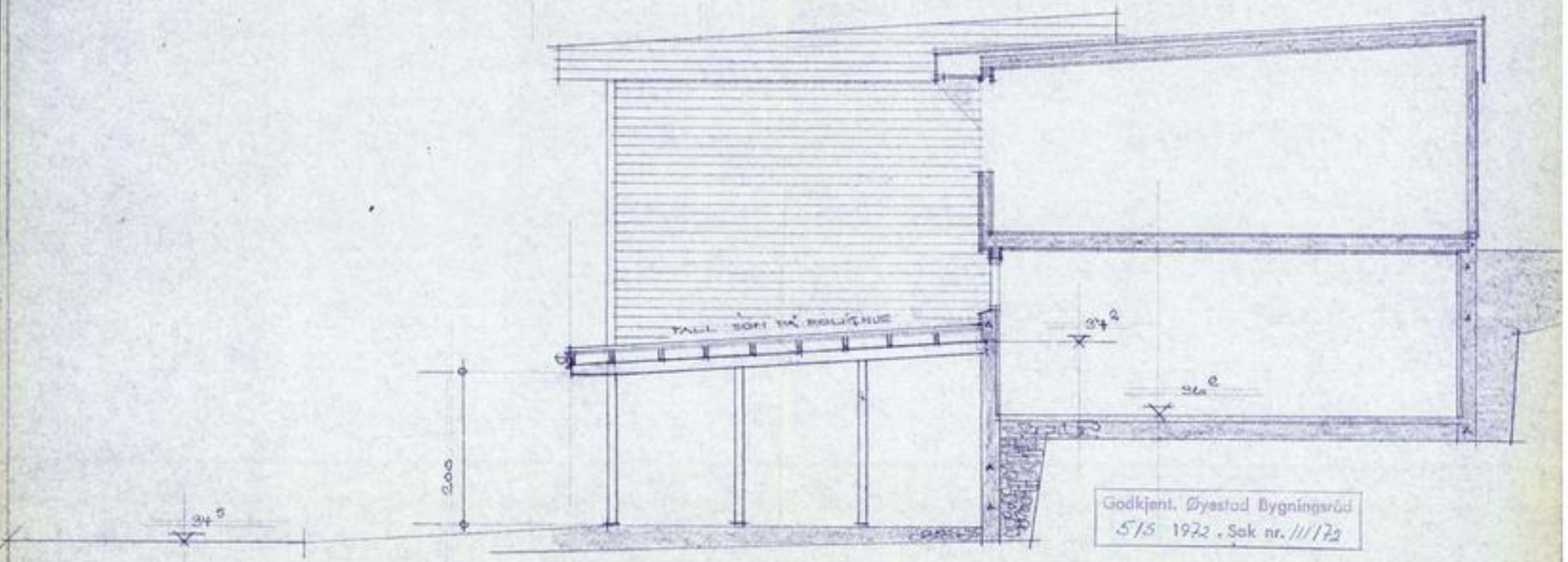


Godkjent. Øystad Bygningsråd
5/5 1972. Sak nr. 1117/72

SAK NR./TEGN. NR. CP / 1	OPPDRAT: NEDENES VEI 11 - NR. 4-6-8-9 2 PLANSKG. MÅL: 1:50 DATO: 19-1-'70	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

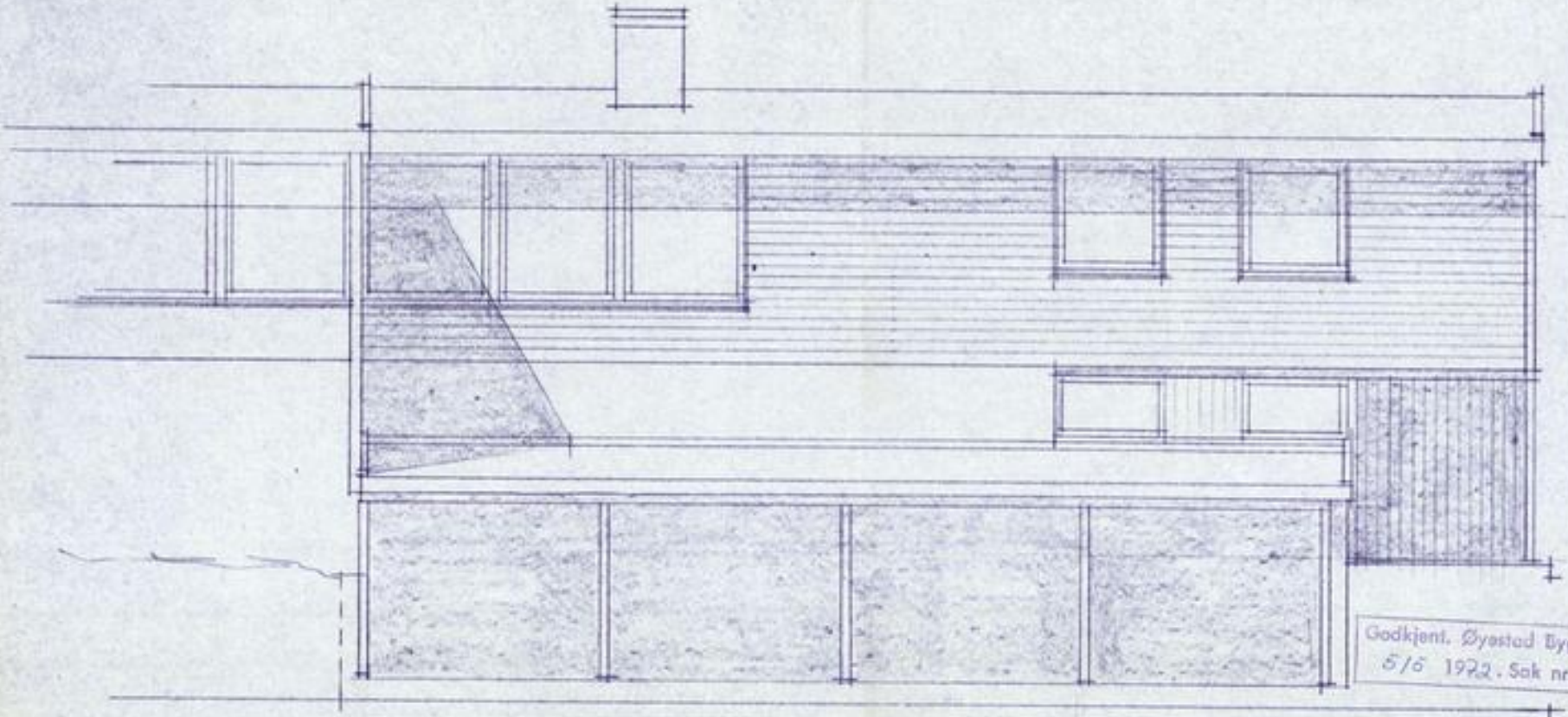




Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/5 1972. Sak nr. ///72

SAK NR./TEGN. NR. CP/2	CAF-BOLT NEDENES VEI 11 NR. 4-6-8 PLANBYGG MÅL 1:50 DATO: 19-1-71	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/6 1972. Sak nr. 111/72

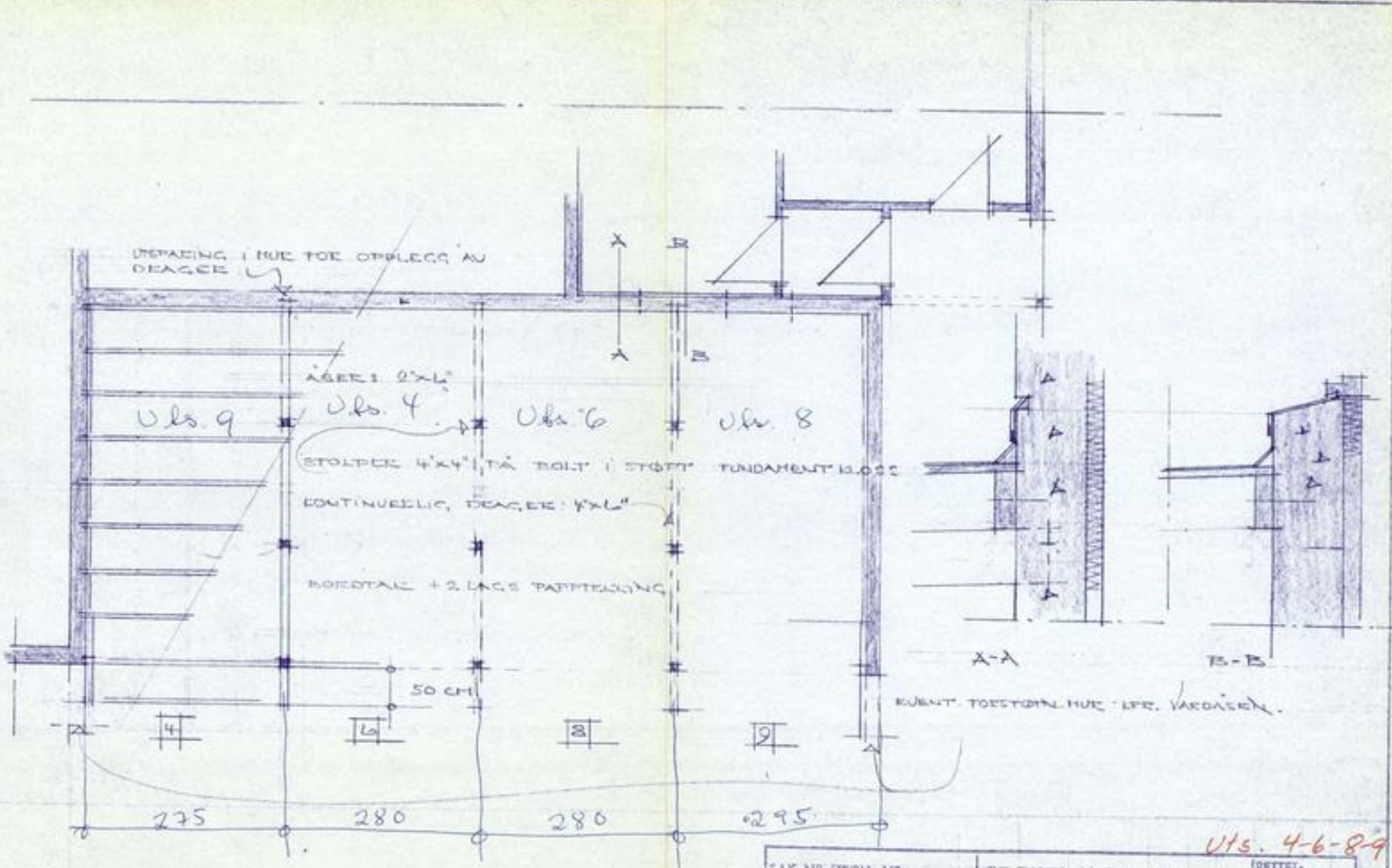
CP

GNR. 11 BNR. 4-6-8-9 RETTET

A/S TVANNØYSUND

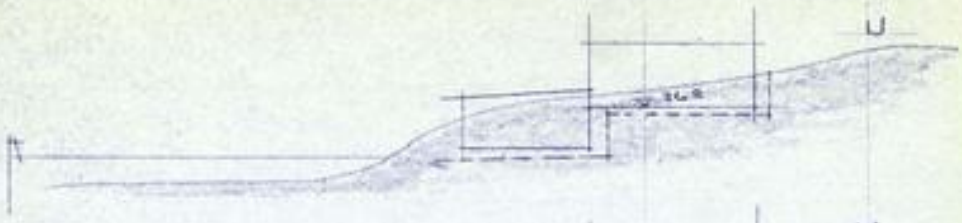
MÅLT 1:50 DATO 19.1.'70

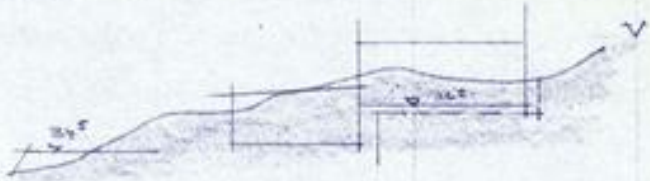
STENE MINAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

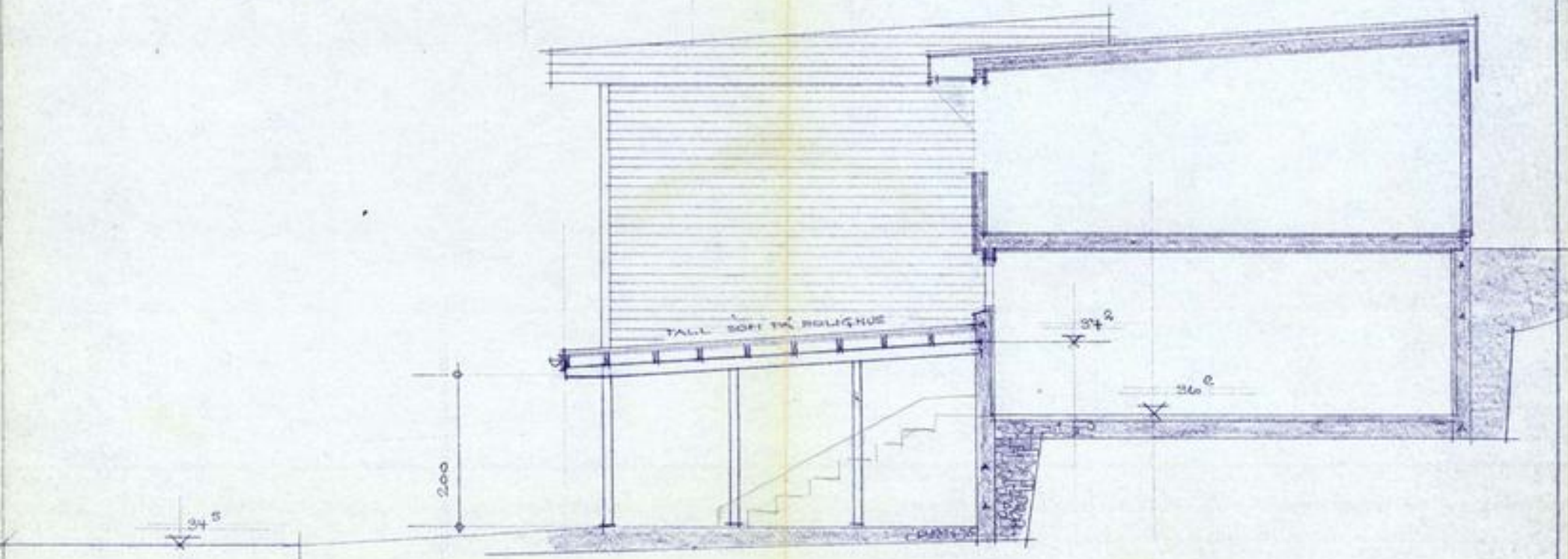


Uls. 4-6-8-9

SAK NR./TEGN. NR.	OPPDRAG: NEDENES	RETTET:
CP / 1	VEI 11 - NR. 4-6-8-9	
	Δ PLANBYGG	
	MÅL: 1:50 DATO: 19-1-70	
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN		







U/s. 4-6-8-9

SAK NR./TEGN. NR.		RETTET:
CP / 2	CAT-BOKT NEBENES VEI 11 GR. 4-6-8 PLANBYGG MÅL: 1:50 DATO: 19-1-71	

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

Kommuneplan

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

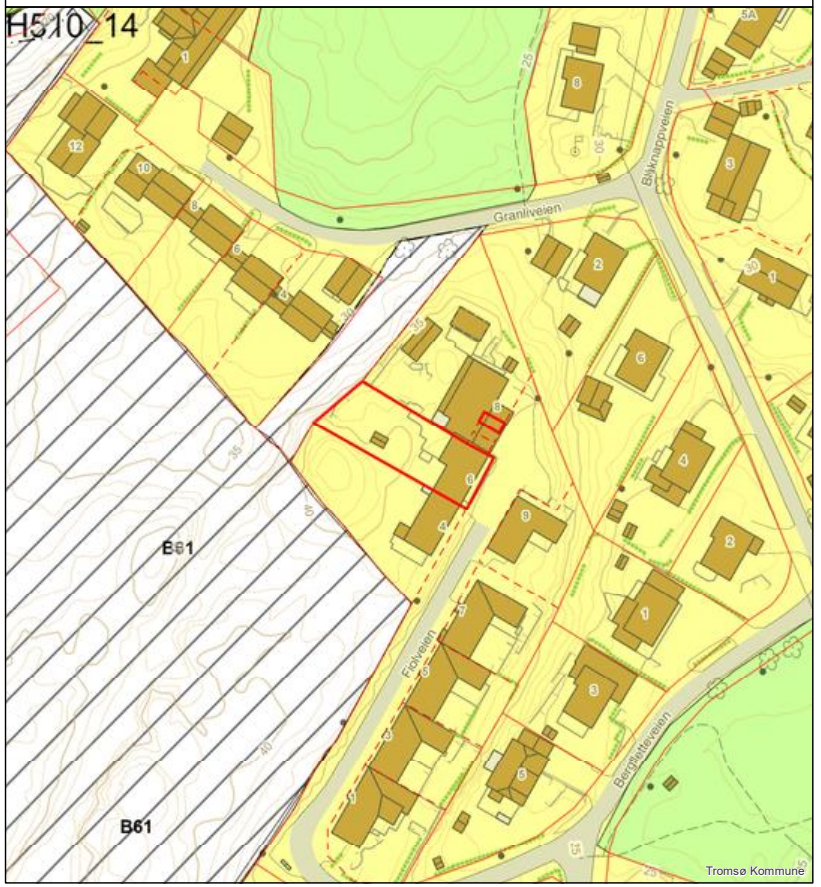
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-21

N



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: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

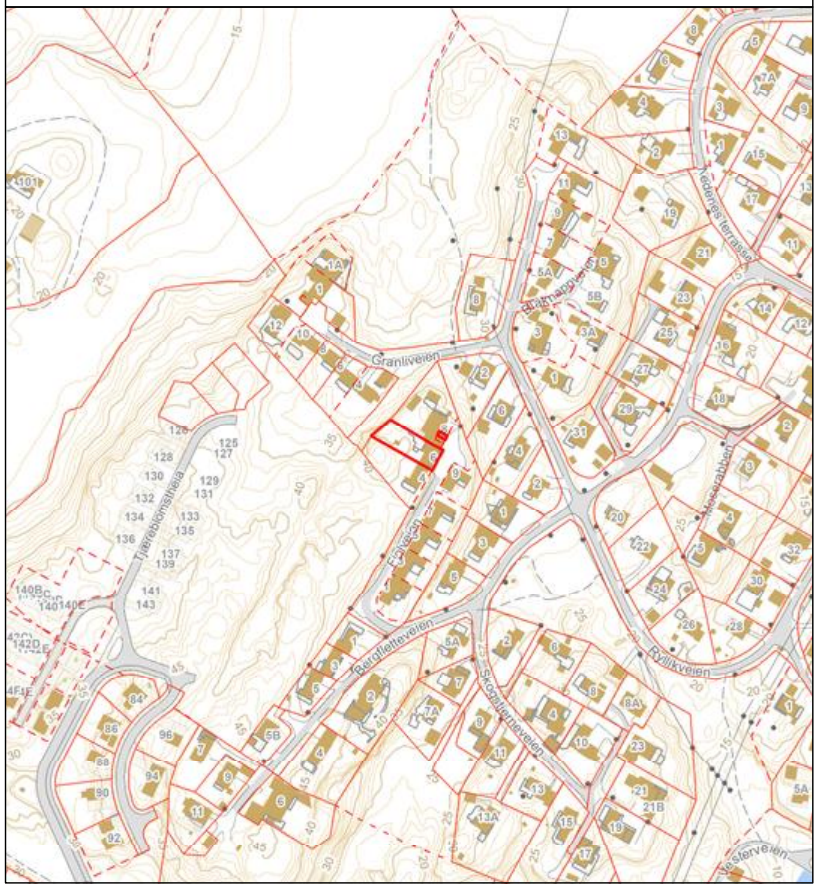
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-05-21



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 Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsbebyggelsesplan
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

Reguleringsplan

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

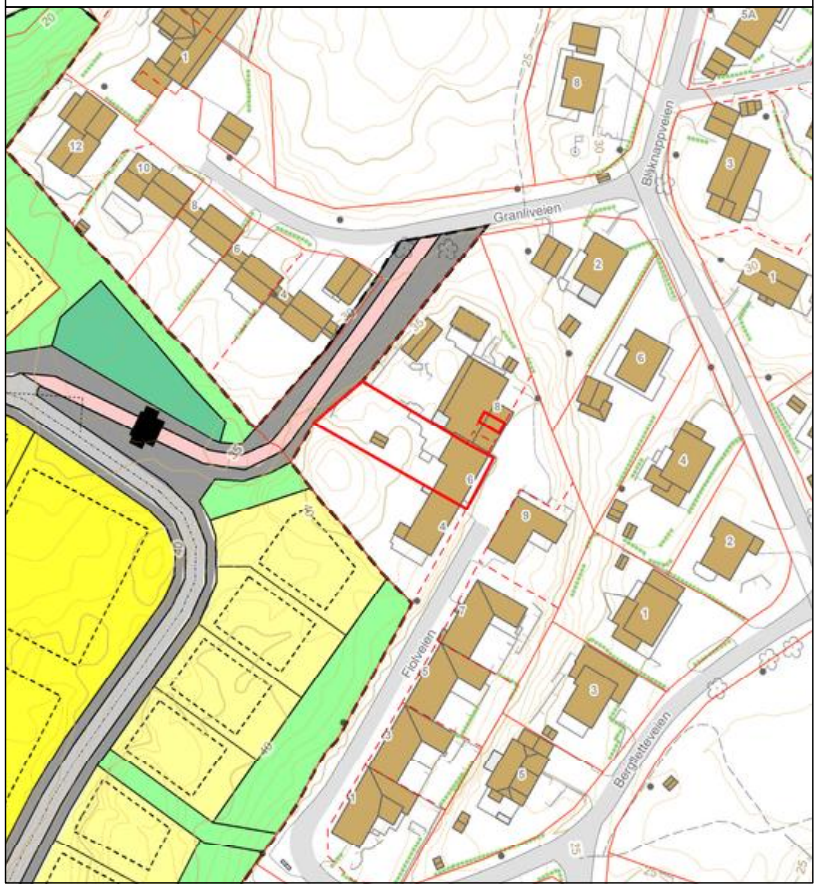
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-05-21

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

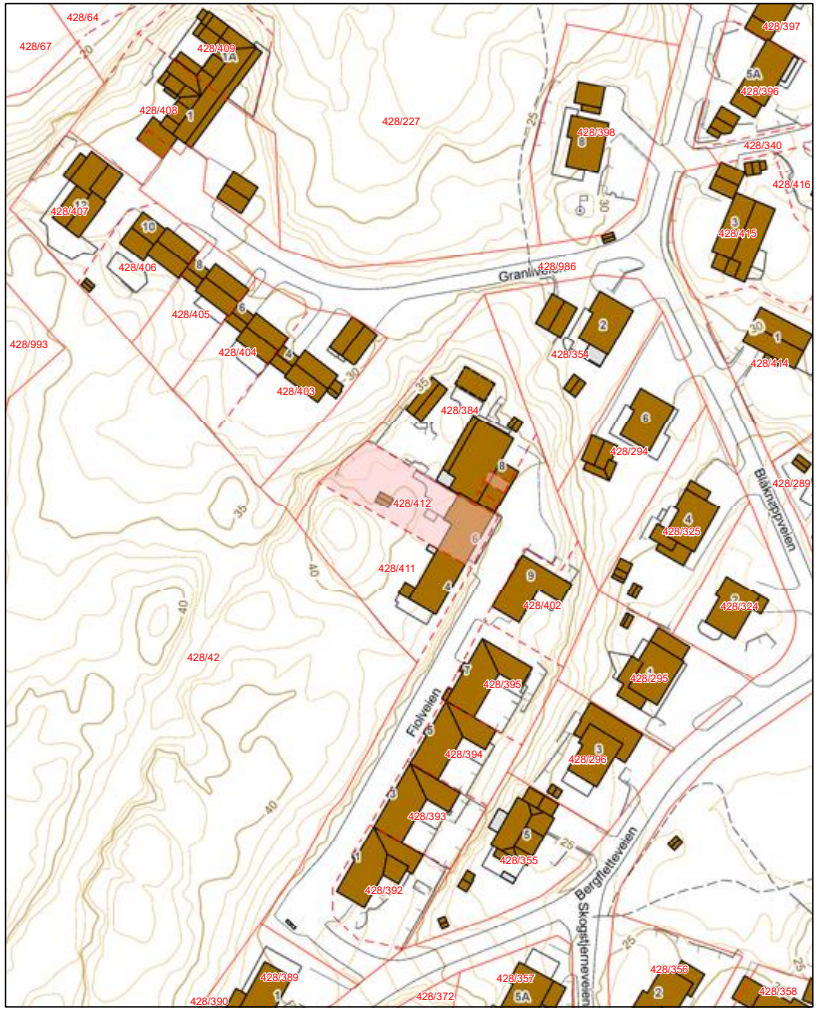
Oversiktskart

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

N



Matrikkelkart

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

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 : 21.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6473831.75995	481864.01484	Ikke spesifisert	41.35	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
2	6473851.86727	481827.974644	Fjell	15.03	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6473861.5727	481839.424319	Fjell	28.66	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6473846.99803	481864.043666	Ikke spesifisert	5.49	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6473844.43534	481868.893898	Ikke spesifisert	1.67	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6473843.64428	481870.357976	Ikke spesifisert	13.5	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0

Matrikkelkart

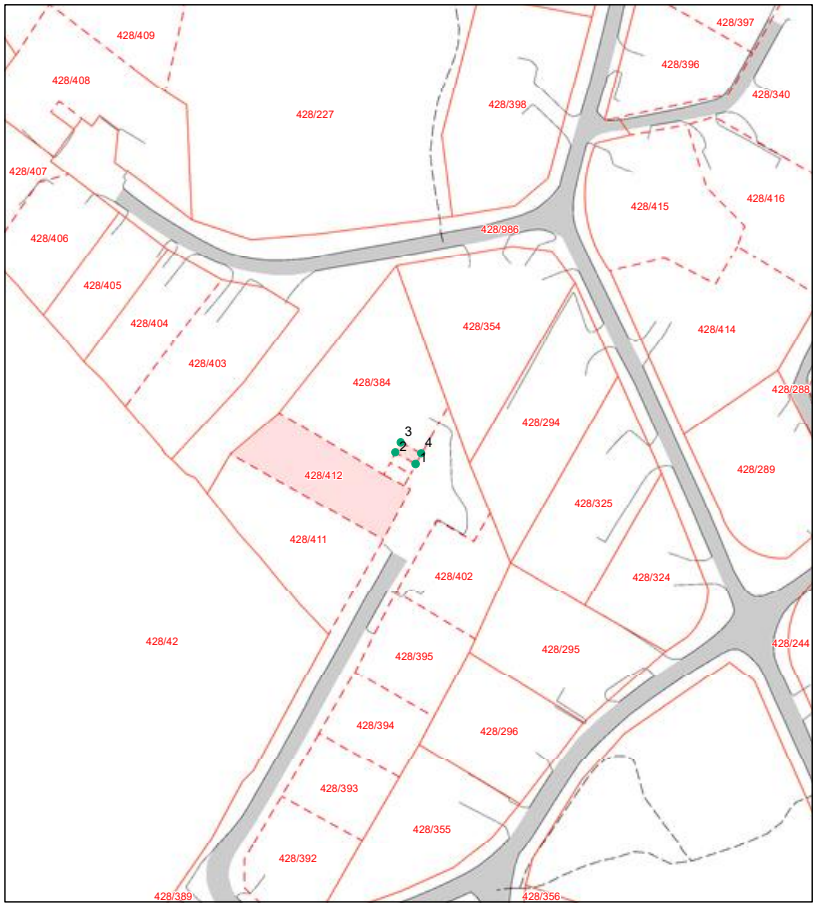
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

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 : 21.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6473849.44986	481871.612278	Ikke spesifisert	5.48	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
2	6473852.19317	481866.876177	Ikke spesifisert	2.65	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
3	6473854.51254	481868.151956	Ikke spesifisert	5.46	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
4	6473851.89301	481872.927091	Ikke spesifisert	2.78	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0

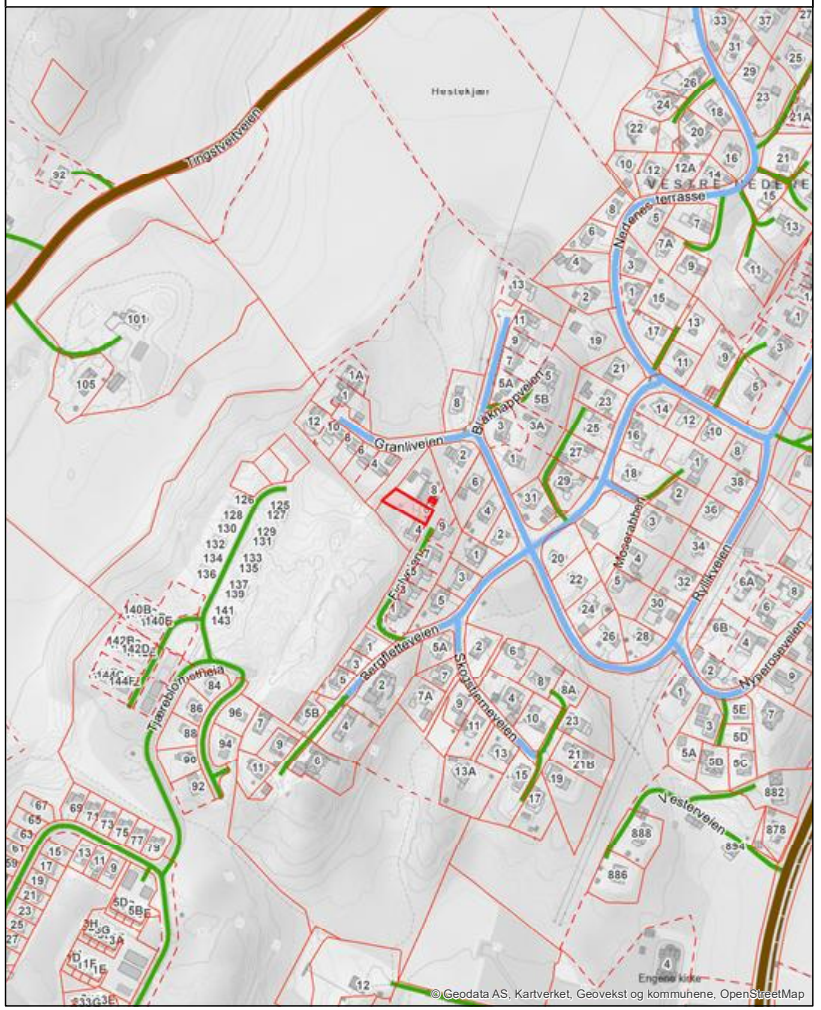
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

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

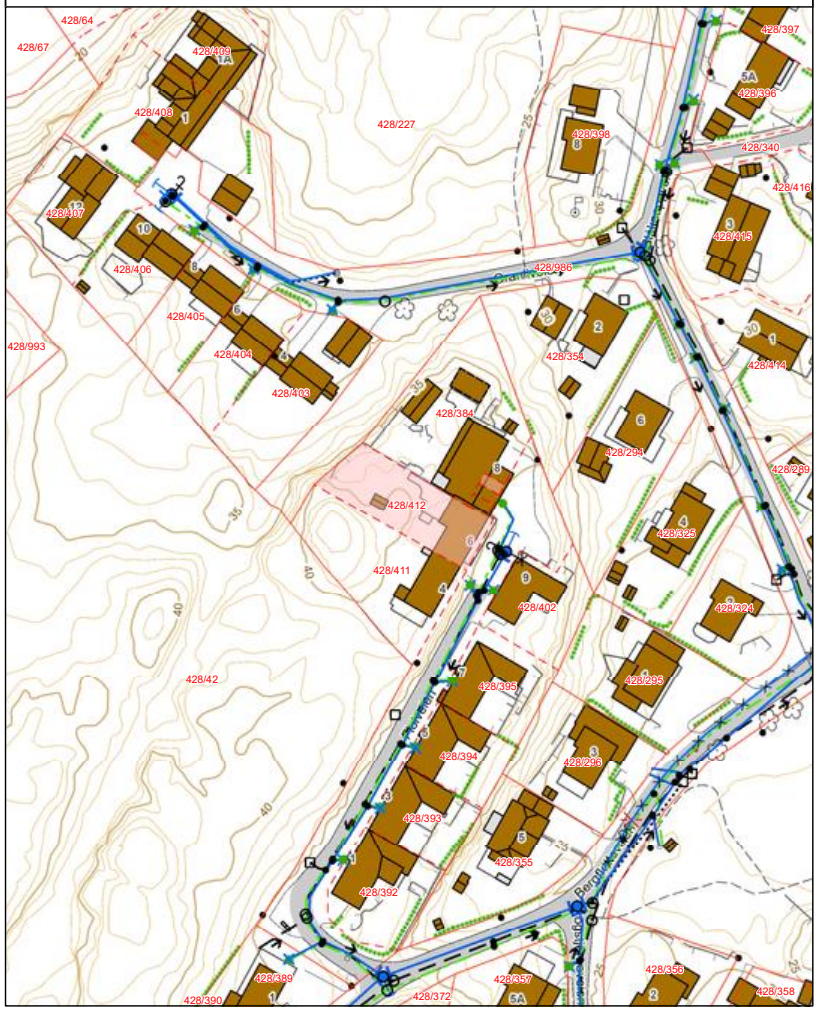
Ledningskart

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Grunnkart

Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 541 m□
Dato: 2025-05-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

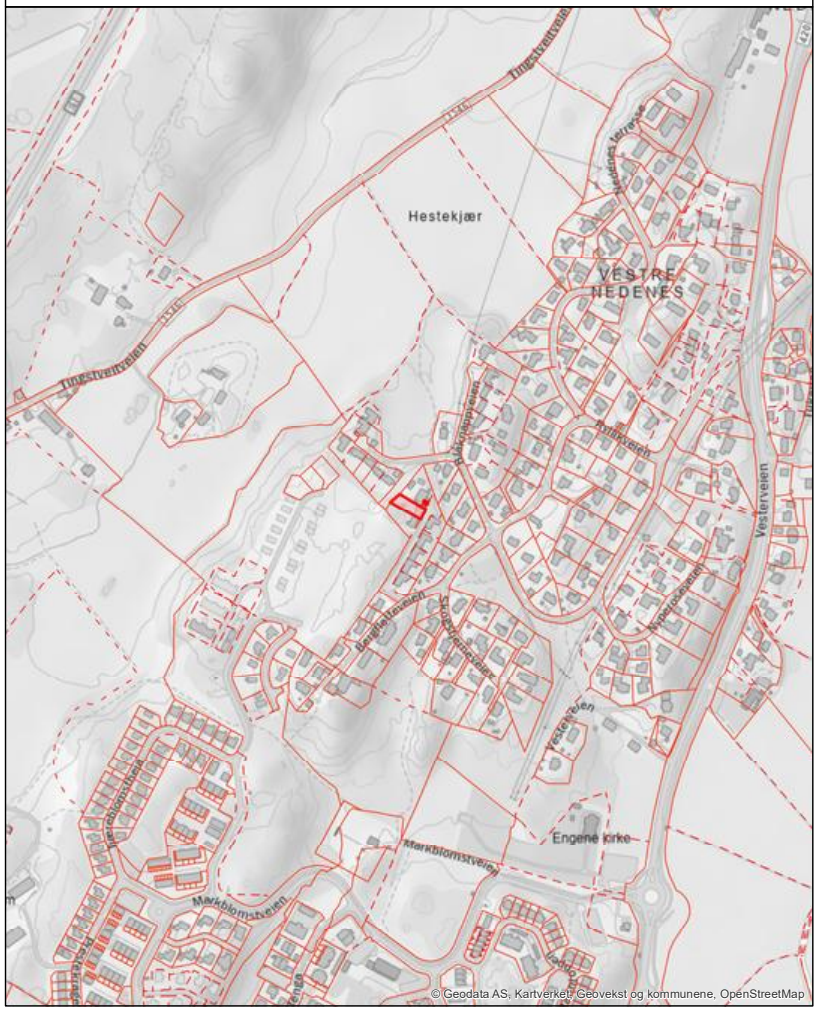
Adresse: Fiolveien 6, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/412/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-05-21

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-428/412/0

Bruksnavn	UTSIKTEN 6	Beregnet areal	540.7
Etablert dato	06.11.1972	Historisk oppgitt areal	564.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	2
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
EDONIS HASANI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BETTINA HOFSØDEGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	14.09.2017	11.01.2018	17/10030	
OP - Oppmålingsforretning	14.09.2017	17.11.2017	17/10030	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	06.11.1972		P19/25	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	11.05.2001	525.9	
☐	☐	☐	☐	☐	11.05.2001	14.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166934281	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
300790105	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790552	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166934281: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	165.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1972	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	60.0	0.0	60.0	0.0
H01	1	105.0	0.0	105.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166934281-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.09.1999	02.12.1999
TB - Tatt i bruk	19.11.2000	22.02.2001

Bygning 300790105: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	08.01.2020	10.02.2020

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
H01	0	0.0	48.0	48.0	0.0

Bygning 300790552: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	5.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	5.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	08.01.2020	12.02.2020

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
H01	0	0.0	5.0	5.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fiolveien	6		4823 NEDENES

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	428	**Bruksnr.**	412	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiolveien 6, 4823 NEDENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	7 226,60 kr
Sum	**7 226,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/1	0 %	5 781,00 kr	2 890,50 kr
				Sum	**7 226,58 kr**	**3 613,30 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0094/25
Vår referanse: 3760642/26478274
Bestilling: C3 2025-05-22 24

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6463	36	4.9.1973	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	428	412	0	0

[X] 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

St. mrk. kr. 1240,-

S K J Ø T E .

06463 - 4.9.73

Rørleggermester Bjarne Bringsverd, født [illegible], skjøter og overdrar til Svein Ole Samuelsen født den faste eiendom Utsikten 6 gnr. 28 , bnr. 412 i Øyestad av areal 564 m2 mot overtagelse av de på eiendommen hvilende forpliktelser herunder plikt til betaling av årlig grunnleie kr. 114,- til eieren av gnr.28, bnr. 227 i Øyestad.
Det bemerkes at den årlige grunnleie forfaller forskuddsvis hvert års juli måned. Vedrørende de forpliktelser som hviler på eiendommen, hitsettes følgende fra det til Bjarne Bringsverd utstedte festebrev:

1. Innfestningsavgift kr. 50,-.
2. Festetiden er 50 år. Etter festetidens utløp har festeren rett til å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelig vilkår, eller vil overta bygningen (e) på tomta etter lovlig skjønn.
3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panteretten i de bygninger som oppføres på tomten og i brannstilfelle i assuransesummen.
   Hvis bygningene er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil et år. (Foruten rett til fremtidig avgift).
   Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål, å inndrive den forfallende avgift og sette bygningen (e) til tvangsauksjon.
4. Festeren gir vederlagsfritt adgang til å legge vann- og kloakkledninger over eiendommen samt telefon og elektriske linjer som er nødvendig for området.
5. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger og i forbindelse hermed overdra festerettenen. Innfestningsavgift blir da å betale grunneieren med kr.50,-. Utleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6463/36
Uthentet 2025-05-22 07:52

6. Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen efter gjeldende lov til enhver tid.

Aust-Agder kraftverk og Telegrafverket har rett til vederlagsfritt å føre kraft- og telefonledninger som er nødvendig for boligområdet over eiendommen, samt rett til nødvendige stolpefester for disse ledninger. Kommunen/utbyggeren har vederlagsfritt rett til legging av vann- og kloakkledninger over eiendommen.

Av hensyn til gebyrberegningen settes eiendommens verdi til kr. 122.400,- som er avgjort på omforenet måte.

Den pantsatte eiendom tjener ikke til felles bolig for meg og min ektefelle, heller ikke er min ektefelles erhvervsvirke knyttet til eiendommen.

Arendal, den 15/4-73

Bjarne Bringsverd

Vi bekrefter herved at Bjarne Bringsverd egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet foranstående skjøte. Han er over 20 år.

1. .....

2. Sigrid Jonassen
Tollbetjent

Dagboknr. 6464/1973: Se ptb. B 69.
Dagboknr. 6465/1973: Se ptb. B 69.
Dagboknr. 6466/1973: Se ptb. B 69.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 39-0094/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fiolveien 6 4823 NEDENES

Betegnelse: Gnr 428, bnr 412 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