DNB Eiendom

Fra hjem til hjem

Ruagerveien 47

BOLIGTYPE	PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL
Enebolig	kr 15 000 000	171/226 m²

4 Fakta - Nøkkelinformasjon

6 Plantegning

7 Informasjon om eiendommen

16 Vedlegg

57 Bilder

Jan Olav Birkenes
Eiendomsmegler

jan.olav.birkenes@dnbeiendom.no
M: +47 908 02 744

Ruagerveien 47

HASSELTANGEN - Fantastisk sted ved havet og leia | Usjenert tomt og lang strandlinje | Stort bryggeanlegg og sjøbod

VELKOMMEN TIL RUAGERVEIEN 47

Stedet ligger nær Fevik like v/Hasseltangen, innerst i en blindvei i et område med vakkert kystlandskap og flotte turmuligheter. Fra huset og tomten er det spektakulær utsikt utover havet med Torungen fyrene, skjærgården og leia mellom Arendal/ Grimstad i bakgrunnen. Med båt er det kort avstand til den fine skjærgården mellom mellom Hasseltangen og Gjervoldsøy, samt Valøyene i syd. Huset er omkranset av en usjenert hage bestående av plen og beplantning. Gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Det er kort avstand til sjøen og et stort, solid bryggeanlegg med molo bygget i betong/stein, samt en Tønsbergbrygge med god dybde. Innholdsrik, velholdt bolig i god stand inneholdende bl.a. stue, 5 soverom og 2 bad. Dobbel garasje, anneks og sjøbod. Huset er i bruk som fritidsbolig. Ikke boplikt

PRISANTYDNING
kr 15 000 000

BRA-I***
171 m²

BRA TOTAL ***
226 m²

TOMT
16500 m² eiet

BYGGEÅR
1984

OMKOSTNINGER*
kr 438 500

TOTALPRIS**
kr 15 438 500

ANTALL ROM
6

ANTALL SOVEROM
5

EIERFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

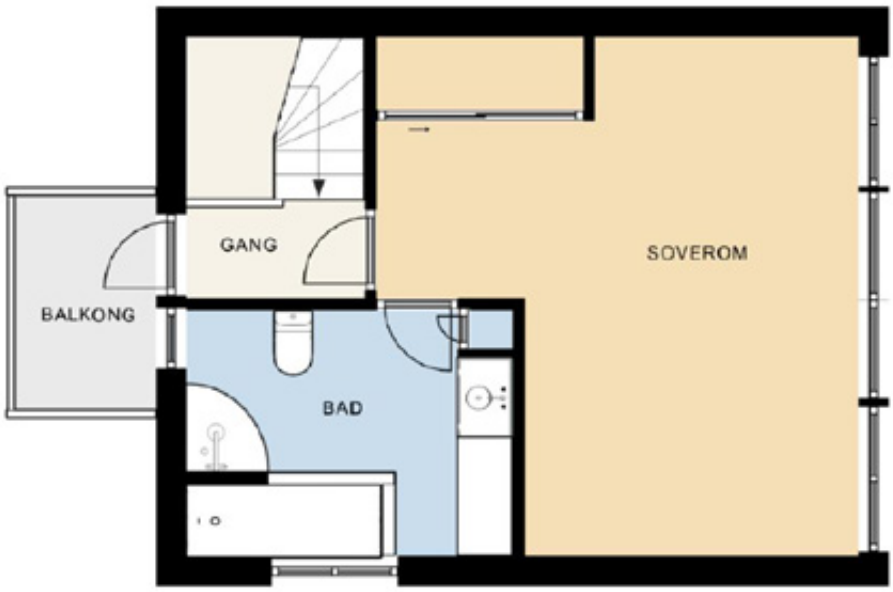
ETASJE
2

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
** Hvis salg til prisantydning
*** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Plantegning hovedplan

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning 2. etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Om boligen

Adresse
Ruagerveien 47

Postnummer
4870

Poststed
Fevik

Kommune
Grimstad

Kommunenummer
4202

Matrikkel
Gnr. 56, bnr. 44
Gnr. 56, bnr. 20

Boligtype
Enebolig

Areal
BRA - i: 171 m²
BRA - e: 55 m²
BRA totalt: 226 m²
TBA: 18 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 142 m²

2. etasje
BRA-i: 29 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
15 m²

2. etasje
3 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 32 m²

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 13 m²

Sjøbu
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 10 m²

Byggeår
1984

Standard
Huset ble opprinnelig oppført som fritidsbolig ca. 1965, men ble i 1984 på-/ombygget og tatt i bruk som bolig. Nåværende eier har benyttet eiendommen som fritidsbolig siden 1997.

Huset er meget innholdsrikt og fremstår som godt vedlikeholdt, men har behov for generell modernisering/oppussing.

På gulver er det i hovedsak parkett og tregulv, samt skifer i vindfang. Vegger har en del malt panel og tapet.

Moderniseringer og påkostninger
Boligen ble påbygget/ombygget i 1984. I 2019 ble taktekkingen med renner og beslag fornyet. Ellers er det utført løpende vedlikehold av både bygninger, tekniske anlegg og brygge.

Parkering
Dobbel garasje. Rikelig med parkering på egen tomt.

Byggemåte
Bygget av: tre.
Taktekking: takstein. Ny taktekking med renner og beslag i 2019.
Grunnmur: betong.
Vinduer: koblede og isolerglass. Noen vinduer av nyere dato.

Følgende bygningsdeler har fått Tilstands grad 2, TG 2:

- Terrengforhold, mangler fall bort fra bygning
- Drenering og fuktsikring
- Kledning, råte i en del klednings bord
- Vinduer og ytterdører, noen vinduer og dører trenger vedlikehold
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer), ikke tilgang til bjelkelag, for lavt rekkverk
- Yttertak, noe råte i vindskier
- Krypkjeller, stedvis noe fukt, fuktsikring bør utføres, bedre ventilasjon.
- Vaskerom, utbedring av belegg og bedre ventilasjon
- Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje, skal være mekanisk ventilasjon
- Innvendige trapper, mangler håndløper
- Loft (innredet og uinnredet), ikke tilgang til konstruksjon
- Radon, måling ikke utført
- Tekniske anlegg, VVS-anlegg, bereder er av eldre dato
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget. Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Følgende bygningsdeler har fått Tilstands grad 3, TG 3:

- Begge baderom anbefales fornyet pga. alder og kommentarer av takstmannen.

Innhold
1. etg.: vindfang, vaskerom, gang, stue/spisestue med utgang til terrasse og hage, kjøkken, 4 soverom, dusjbad, separat wc.

2. etg.: stort soverom med utgang til balkong, bad/wc.

Kjeller med lav takhøyde under deler av huset.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Antall bad
2

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

Takstmann
Takstfirma Erik Sørensen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Eierform
Eiet

Konsesjon
Nei

Kommentar konsesjon
Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet" ved erverv av fast eiendom».

Odelsrett
Nei

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
16500 kvm

Tomtebeskrivelse
Huset er omkranset av en usjenert hage bestående av plen og beplantning. Det er gode solforhold med sol fra morgen til kveld. Fra hagen er det kort avstand til sjøen og et stort, solid bryggeanlegg med molo bygget i betong/stein. Det er grunt vann innenfor moloen, men god plass til f.eks. 2 skjærgårdsjeeper. I tillegg er det en Tønsbergbrygge med god dybde som benyttes ved bading i det krystallklare vannet. Tomten for øvrig består av naturtomt bl.a. bestående av svaberg og mer enn 250 m strandlinje. Holmen like utenfor er også en del av eiendommen. Ellers er det rikelig med biloppstillingsplasser på egen tomt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område med reguleringsformål LFNR, (spredt bolig/fritid/natur) som innebærer en begrensning i muligheten for fortetting av området.
Bnr 20 og deler av bnr 44 er i kommuneplanen avsatt til hensynsone friluftsliv og båndlagt etter lov om naturvern.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

4202/56/44:
21.11.1988 - Dokumentnr: 8534 - Rettsbok
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Stadfestelse av veirett for bnr 20 og 44.

13.06.1991 - Dokumentnr: 2801 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:56 Bnr:48
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Rett til vei, vann og kloakkledning til sin tomt, samt rett til å hugge rydde skog på bnr 44 etter nærmere avtale.
I tillegg rett til båtplass og gangsti til denne.

26.09.2006 - Dokumentnr: 457846 - Fredningsvedtak
Vern av Hasseltangen Landskapsvernområde i Grimstad og Arendal kommuner.
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelser som omhandler bruk av landskapsvernområde.

01.07.2008 - Dokumentnr: 537234 - Jordskifte
Saknr 0900-2007-0007
Verneområdene Hasseltangen og Søm-Ruakerkilen
Gjelder denne registerenheten med flere
Sammenslåing av planene Verneområdene Hasseltangen og Søm-Ruakerkilen til en felles plan.

4202/56/20:
21.11.1988 - Dokumentnr: 8534 - Rettsbok
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Stadfestelse av veirett for bnr 20 og 44.

13.06.1991 - Dokumentnr: 2801 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:56 Bnr:48
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Rett til vei, vann og kloakkledning til sin tomt, samt rett til å hugge rydde skog på bnr 44 etter nærmere avtale.
I tillegg rett til båtplass og gangsti til denne.

06.12.1995 - Dokumentnr: 7095 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4202 Gnr:56 Bnr:48
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rett til brygge og bruk av område i tilknytning til brygge, samt adkomst.

26.09.2006 - Dokumentnr: 457846 - Fredningsvedtak
Vern av Hasseltangen Landskapsvernområde i Grimstad og Arendal kommuner.
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelser som omhandler bruk av landskapsvernområde.

01.07.2008 - Dokumentnr: 537234 - Jordskifte
Saknr 0900-2007-0007
Verneområdene Hasseltangen og Søm-Ruakerkilen
Gjelder denne registerenheten med flere
Sammenslåing av planene Verneområdene Hasseltangen og Søm-Ruakerkilen til en felles plan.

10.01.2017 - Dokumentnr: 29205 - Erklæring/avtale
Forskrift om vern av Raet nasjonalpark i Tvedestrand, Arendal og Grimstad kommuner i Aust-Agder fylke
Gjelder denne registerenheten med flere
Formål å bevare natur, dyre-/planteliv, hindre inngripen i naturen m.m. innenfor bestemte områder

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

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse
Selger er villig til å selge inkludert innbo og diverse redskaper, ved m.m. i hus, garasje og anneks etter nærmere avtale.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Oppvarming
Ved og elektrisk.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Prisantydning
Kr 15 000 000

Omkostninger
Kr 438 500
Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 437 500,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 500,-
Tinglysning av pantedok.: kr 500,-

Omkostninger: kr 438 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.
Kr 15 438 500

Kommunale avgifter
Kr 22 600

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, fritids renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Eier har benyttet eiendommen som fritidsbolig og er derfor blitt fakturert for fritids renovasjon.

Kommunale avgifter år
2024

Formuesverdi primær
Kr 1 002 728

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 810 366

Formuesverdi sekundær år
2022

Område

Bebyggelsen
Frittliggende hovedhus med dobbel garasje, anneks og sjøbod.

Beliggenhet
Eiendommen ligger nær Fevik og like ved Hasseltangen. Den ligger innerst i en blindvei i et område med vakkert kystlandskap og flotte turmuligheter. Fra både huset og tomten er det spektakulær utsikt utover havet med skjærgården og leia mellom Arendal/Grimstad i bakgrunnen. Med båt er det kort avstand til den fine skjærgården mellom mellom Hasseltangen og Gjervoldsøy, samt Valøyene i syd.

Øvrig info

Oppdragsnummer
612240233

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger
Tove Elisabeth Johnsen

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår
Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og

gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 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.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.
Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.
DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Kontaktperson

Jan Olav Birkenes
Eiendomsmegler
jan.olav.birkenes@dnbeiendom.no
Tlf: 908 02 744

Ansvarlig megler

Jan Olav Birkenes
Eiendomsmegler
jan.olav.birkenes@dnbeiendom.no
Tlf: 908 02 744

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Grimstad, Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD
Tlf: 948 57 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

16.04.2025

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Jan Olav Birkenes på mob 908 02 744 for avtale om visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport - NS 3600

Ruagerveien 47

4870 Fevik

Gnr: **56** Bnr: **44+20**

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *660641*
Opprettet: *15.08.2024*
Utskrift: *19.08.2024*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.
Brygger er ikke insp. og verdi er lagt inn under tomteverdien.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Areal tomt er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Det må avklares nærmere hva som ligger innenfor vernesone på eiendommen. Dette gjelder også event. om det er noen bruksretter på bryggeanlegget.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
19 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold

Drenering
Drenering og fuktsikring

Yttervegg
Kledning

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er mulig

Vaskerom - 1. etasje
Samlet vurdering:

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Ventilasjon

Innvendige trapper
Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Radon
Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
2 stk

Bad - 1. etasje
Samlet vurdering: **225 000,-**

Bad - 2. etasje
Samlet vurdering: **325 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **550 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

En romslig bolig med tilhørende bygninger og egen strandlinje beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er opprinnelig en hytte som i 84 ble totalrenovert og påbygd. Det er nå behov for noe vedlikehold utvendig på deler av kledning og enkelte vinduer. Dreneringen må pga. fukt i kjeller holdes under oppsikt.
Innvendig er det våtrommene og kommentarer til kjeller/krypkjeller.
Øvre bygninger er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Megler **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 14.08.2024

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4202	56	44+20

Adresse: Ruagerveien 47, 4870 Fevik **Kommune:** Grimstad

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tove Elisabeth Johnsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 16642,9
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Bnr. er rundt boligen med et areal på 2915,3 m2 bnr. 20 er ved sjøen inkl. holme og har areal 13727,7m2.

Arealer er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1984	1997	Renovert

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	142			15
2. etasje	29			3
Sum:	171	0	0	18
Sum BRA:	171			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, stue, kjøkken, bad, WC, 4 soverom.			Terrasser.
2. etasje	Gang, soverom, bad.			Terrasse.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		13		
Sum BRA:	13			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Bod, soverom.		

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		32		
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasjeplass.		

Sjøbu

Arealskjema

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

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Lagerrom		

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 171m2.
P-rom = 171m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:
Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve levetiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong. Deler av mur står ann rett på fjell. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendige trapper side nord og øst.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Anbefalt tiltak:
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Kledning
Kledning er av type liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord på vegger side vest og øst. Kledning mangler luftespalte i fra bunnen av veggene.

Anbefalt tiltak:
Kledning med råteskader må byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass og noen isolerglass og noen med type koblet med innvendig isolerglass. Flere av vinduene er av nyere dato. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Noe fuktsvelling i bunnen av dørbladet til terrassedør vest 2. etasje. Noe rust på en del hengsler til enkelte vinduer som må utbedres.

Anbefalt tiltak:
Det er nå behov for en del vedlikehold på en del av vinduene.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse/platting 1. etasje. Terrasse side vest 2. etasje virker ok, rekkverk burde vært med 1m høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak med valmtak i ende nord, har litt seg på del nord. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2x7". Isolasjon lagt ut hvor det er noe muselort. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra ca. 2019. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Noe råte i vindskier side øst på midtre del til 1. etasje.

Anbefalt tiltak:
Råteskader i vindskie bør utbedres.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller under mesteparten av boligen.
Ingen tilgang til del vest under vaskerom, luke for inspeksjon må monteres.

I øvrige deler av krypkjeller er det stedvis noen fukt i grunnen. Det er i tillegg mangelfull utlufting. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Anbefalt tiltak:
Her bør monteres avfukter og eventuelt tildekke grunn med presenning.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er i fra ca 97

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør og terskel inn til dusjen. Kun lokalt fall ved sluk.

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran/primer montert på alt av våtsoner. Denne er nå gått ut på dato.

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

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjnisje.

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

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering.

Estimert kostnad:
225 000,-

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad er i fra ca 97

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. Gulv har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran/primer montert på alt av våtsoner. Denne er nå gått ut på dato.

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

Ventilasjon
Ingen utlufting av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og kar.

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

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering.

Estimert kostnad:
325 000,-

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv er med belegg, har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger
Vegger er med plater.

Overflater - Himling
Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør membran, mangler oppkant ved dør vest og sveiseskjøt er delvis defekt.

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

Ventilasjon
Ingen ventilering av rommet, skal være mekanisk på våtrom.

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 2

Samlet vurdering:
Her trenger belegg og utlufting utbedringer.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

Anbefalt tiltak:
Skal være mekanisk på våtrom.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 14mm.
Høydeavvik i kjøkken er 10mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 8mm.
Høydeavvik i soverom 2. etasje er 15mm.

Flere understøtter til stuegulv i krypkjeller del syd-øst er delvis defekt pga. råteskader i bunnen.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving, noe bratt stigning. Håndløpere ikke montert.

Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder
Peis i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Teglstein med øvre del i element. Pipe er inspisert i 2018, dokumentasjon fremlagt.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft på del nord som med fordel kunne hatt bedre utlufting.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet.

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

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 280 liter montert i kjelleren. TG er pga. alderen.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, ligger an rett mot papp. Har i bunnen av enkelte bord noe råteskader.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein i fra 2019. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde, har nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, ligger an rett mot ? Vasshelle på vegg øst hvor tak møter vegg går ikke inn under kledning. Råte i et kledningsbord på vegg nord.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler uten kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein i fra 2019. Undertak består av bord. Noe råte i vindskier side øst ende syd.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Sjøbu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Grunnmur:
Mur er med fundamenter. Gulvet er med grus.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning og noe plater har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med årer.

Taktekking:
Taket er tekket med eternittplater. Undertak er ikke montert.

Bygningen er i enkel utførelse, har nå behov for noe vedlikehold utvendig mht. maling.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende syd.
17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1984	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Bilder

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	6 912 555,-	2 280 011,-	550 000,-	4 082 544,-
Anneks	292 157,-	109 026,-	0,-	183 131,-
Garasje	287 666,-	87 022,-	0,-	200 644,-
Sjøbu	102 381,-	68 700,-	0,-	33 681,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	13 000 000,-			13 000 000,-
Sum	**20 594 759,-**	**2 544 759,-**	**550 000,-**	**17 500 000,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Boligeiendom beliggende på en romslig tomt med egen strandlinje og brygger. Her følger også med tilhørende garasje, anneks og sjøbu. Boligen er innholdsrik og har sjøutsikt, ligger på opparbeidet tomt i blindvei mht. bygningsmasse, tomteareal og beliggenhet vil eiendommen ved et eventuelt salg på det åpne marked være et attraktivt objekt.

Lite sammenlignbare eiendommer i nærområde som innehar beskrevne detaljer. Blir å regne for øvre prissjikt i nærområdet.

Områdebeskrivelse

Området eiendommen ligger i er et attraktivt område med bebyggelse i fra eldre dato. Avstand inn til Grimstad sentrum er ca 8km.

Reguleringsmessige forhold

Boligen ligger i et LNF område.
Verneplan må sjekkes, fremskaffes.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 17 500 000,-

Signatur

Signatur

Rykene - 19.08.2024
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

Transport

Kristiansand Kjevik	48 min
Stoa stasjon	17 min
Ruager	12 min

Varer og tjenester

Coop Extra Fevik	7 min
Meny Fevik	7 min
Fevik Senter	6 min
Stoa Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Fevik	6 min
Apotek 1 Nedenes	9 min
Grimstad Vinmonopol	17 min
Arendal Vinmonopol	19 min

Sport og trening

Haugenes ballbinge	21 min
Haugenes flerbruksanlegg	24 min
SKY Fitness Fevik	7 min
Friskis & Svettis Arendal	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.2

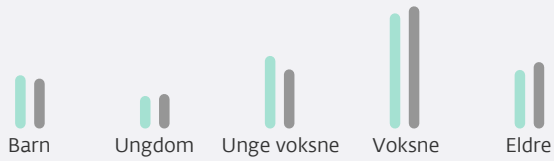
Naboskapet

Høflige 6.5

Kvalitet på skolene

Veldig bra 7.8

Befolkning



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Grimstad	24 017	11 565
Grunnkrets: Ruaker	420	181

Boligmasse

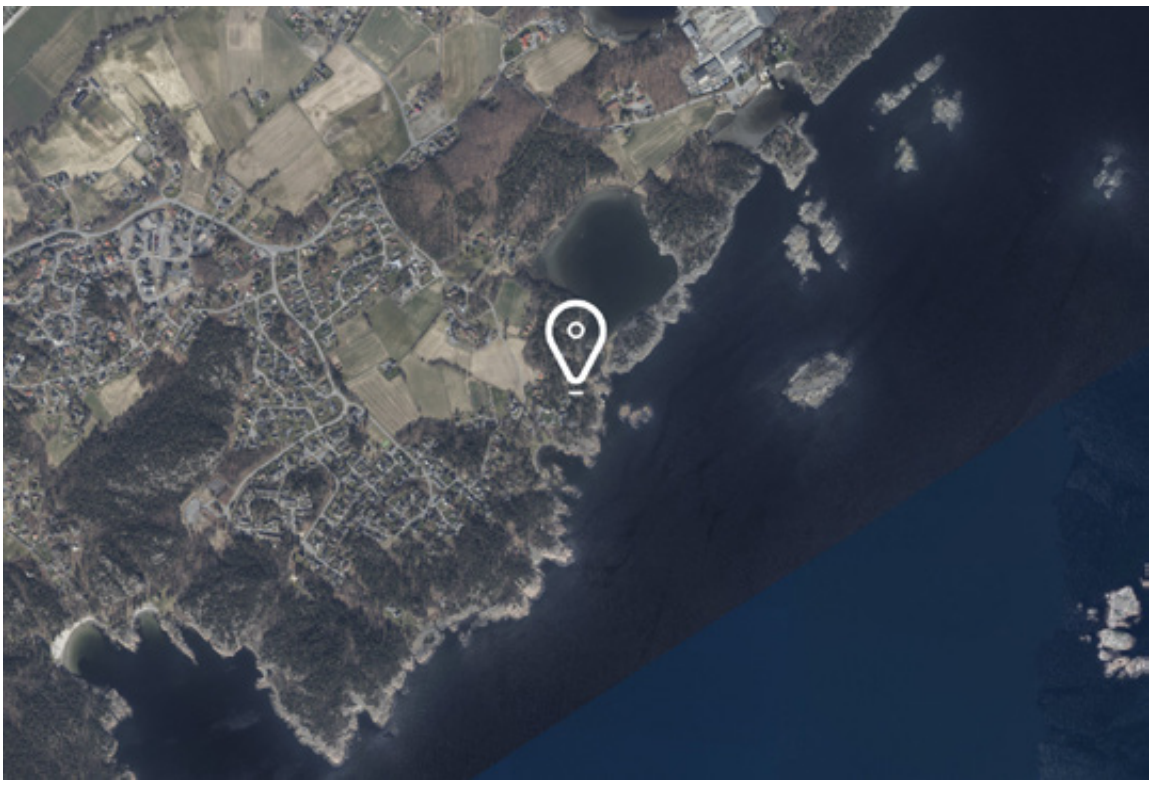
Enebolig 76%
Annet 8%
Rekkehus 16%

Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Fevik skole	1-10 KL	35 KL	628	6 min
Drottningborg videregående skole	-	7 KL	200	17 min
Dahlske videregående skole	-	36 KL	700	17 min
Haugenes barnehage	1-5 ÅR		29	16 min
Hasla Solkollen barnehage	1-5 ÅR		32	24 min
Fevik barnehage	1-5 ÅR		47	6 min

FINN

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



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

Kommuneplan

Adresse: Ruagerveien 47, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 56/44/0/0

Planident:
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: LNRF, nåv.

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-09-13

Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje
KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade
presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade
KAO_Presentasjon

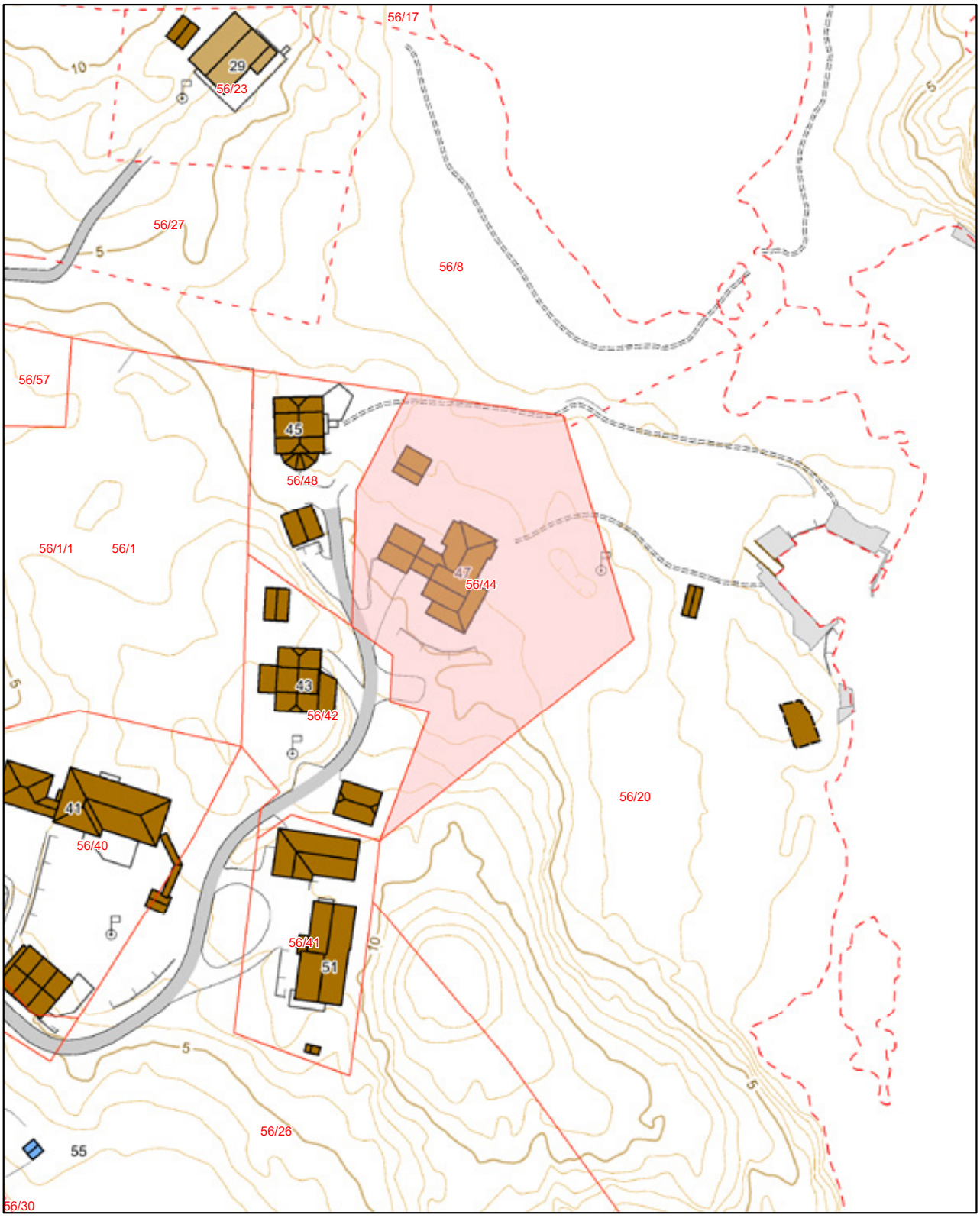
- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Oversiktskart

Adresse: Ruagerveien 47, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 56/44/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2915 m□
Dato: 2024-09-13



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ninia Margrethe Johnsen

Boligen

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ruagerveien 47
4870 Fevik

4202-56/44/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved
eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med
bistand av teknisk sakkyndig.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.

TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmegler-forbund, 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, varme pumper 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 fast monterte 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 ikkemed.

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, fast montert 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 robot-gressklipper og ladestasjon for denne medfølgerikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å set- te 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 epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgiving når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6–4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgiving» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

Ruagervein 47. Fantastisk eiendom med lang strandlinje, vid havutsikt, stort bryggeanlegg, sjøbu og innholdsrikt hus.

Fra hus og eiendom ser man både Store og Lille Torungen.

Eiendommen har en spektakulær beliggenhet "ut mot havet".

Huset ligger skjermet til på en solrik og usjenert tomt.

Fra huset er det kort avstand til brygga via fin sti. På bilde ser man balkong som går ut fra liten gang før hoved soverommet i 2. etasje. Her er det godt med kveldssol.

De små holmene nærmest hører til eiendommen. Brygga til vestre i bildet tilhører naboen.

Utsikt mot øst og leia mellom Arendal og Grimstad.

Huset ligger på en lun og usjenert tomt med opparbeidet hage og en del naturtomt.

Romslig gårdsplass og dobbel garasje.

Overbygget terrasse ut fra stuen. Varmelamper i taket.

Stien mellom hus og brygge.

Enkel sjøbod på 10 kvm. : Båt (GH 14) følger med.

Utsikt fra bryggen.

Stort bryggeanlegg i betong. Bryggen i bakkant (med fendere) tilhører nabo.

Søm-Ruakerkilen og Hasseltangen sees i bakgrunnen. Området inngår i Verneplan for Raet nasjonalpark og Søm landskapsvernområde.

Robust bryggeanlegg og molo i betong. Slipp med mulighet for opptak av båter.

Tønsbergbrygge som er klargjort for vinteren. Bryggeanlegg og molo er solid bygget av stein og betong.

Enkelt saltvannsbasseng for barna.

Strandlinjen syd for bryggeanlegget.

Vindfang/entrè med skifergulv og varmekabler.

Soveromsgang med 4 soverom, bad og wc, samt garderobeskap og utgang til hage.

Romslig stue med peis.

Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse.

I bakkant skimtes TV-stuen.

Stuen er romslig og byr på flere innrednings muligheter.

Fra stuen er det flott utsikt med Torungen fyrene i bakgrunnen.

Utsikt fra overbygget spiseplass.

Stue med soveromsgang i bakkant.

TV-stue.

Romslig stue med mange muligheter for møblering.

Kjøkken med spiseplass.

Kjøkken med hvitevarer (følger med).

Det er godt med skapplass på kjøkkenet.

Hoved soverom i 1. etg. med utgang til hage.

Soverom 2 i 1. etg.

Soverom 3 i 1. etg.

Soverom 4 i 1. etg.

Baderom og separat wc i 1. etg.

Baderom med dusj i 1. etg.

Vaskerom med utgang til garasje.

Soverom i 2. etg.

Soverom i 2. etg. Her kan man beundre utsikten fra sengen mens man drikker morgenkaffen.

Baderom i 2. etg.

Baderom i 2. etg.

Bildet viser utgang fra hoved soverom i 1. etasje, samt fra soveroms gangen.

Anneks/uthus som inneholder 2 rom.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 612240233
Adresse: Ruagerveien 47, 4870 FEVIK
gnr. 56, bnr. 44 og 20 i Grimstad kommune

Kontaktperson: Jan Olav Birkenes
Tlf: 90802744

Undertegnede 1: _____ Fødselsnummer: _____
Undertegnede 2: _____ Fødselsnummer: _____
Adresse: _____ Postnr: _____ _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____ kroner _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN:

_____ Kontaktperson: _____
Långiver _____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 16.04.2025 Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her