MEGLERHUSET & PARTNERS

KILSUNDVEIEN 8

INNHOLD

04
Velkommen til Kilsundveien 8

06
Nøkkelinformasjon/Megler

18
Beliggenhet

21
Plantegning

25
Eiendommen

29
Tekniske dokumenter

VELKOMMEN TIL

KILSUNDVEIEN 8

Romslig næringseiendom med mange muligheter. Eiendommen ligger i krysset ved innkjøringen til Kilsund via Kystveien mellom Arendal og Tvedestrand. Eiendommen består av et større planert område med et romslig næringsbygg i den ene enden. Tomten består av 2 parseller og er på over 4,5 mål totalt. Her ligger til rette for flere aktuelle næringer f.eks innenfor entreprenørvirksomheter, lagervirksomhet e.l. Hallen er hovedsaklig brukt som lager samt til reparasjon av eget utstyr og kjøretøy. Deler av byggets lagerplass har også vært utleid. Her er innlagt strøm, men ikke vann/avløp.

KILSUNDVEIEN 8

Prisantydning	**3 850 000**
Omkostninger	**97 592**
Totalpris	**3 947 592**
Bruksareal	**592 m2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1973**
Eiet tomt	**4567 m2**

Glenn J. Olsen

Eiendomsmegler MNEF

48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS

Vestregate 3 4801 Arendal

STANDARD

Bygget som ligger på eiendommen har oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

BELIGGENHET

Næringsbygg beliggende i kystnære strøk ved Kilsund, mellom Arendal og Tvedestrand. Eiendommen ligger på en flat og planert tomt like ved krysset hvor man tar av til Kilsund fra Kystveien mellom Arendal og Tvedestrand.

PLANTEGNING

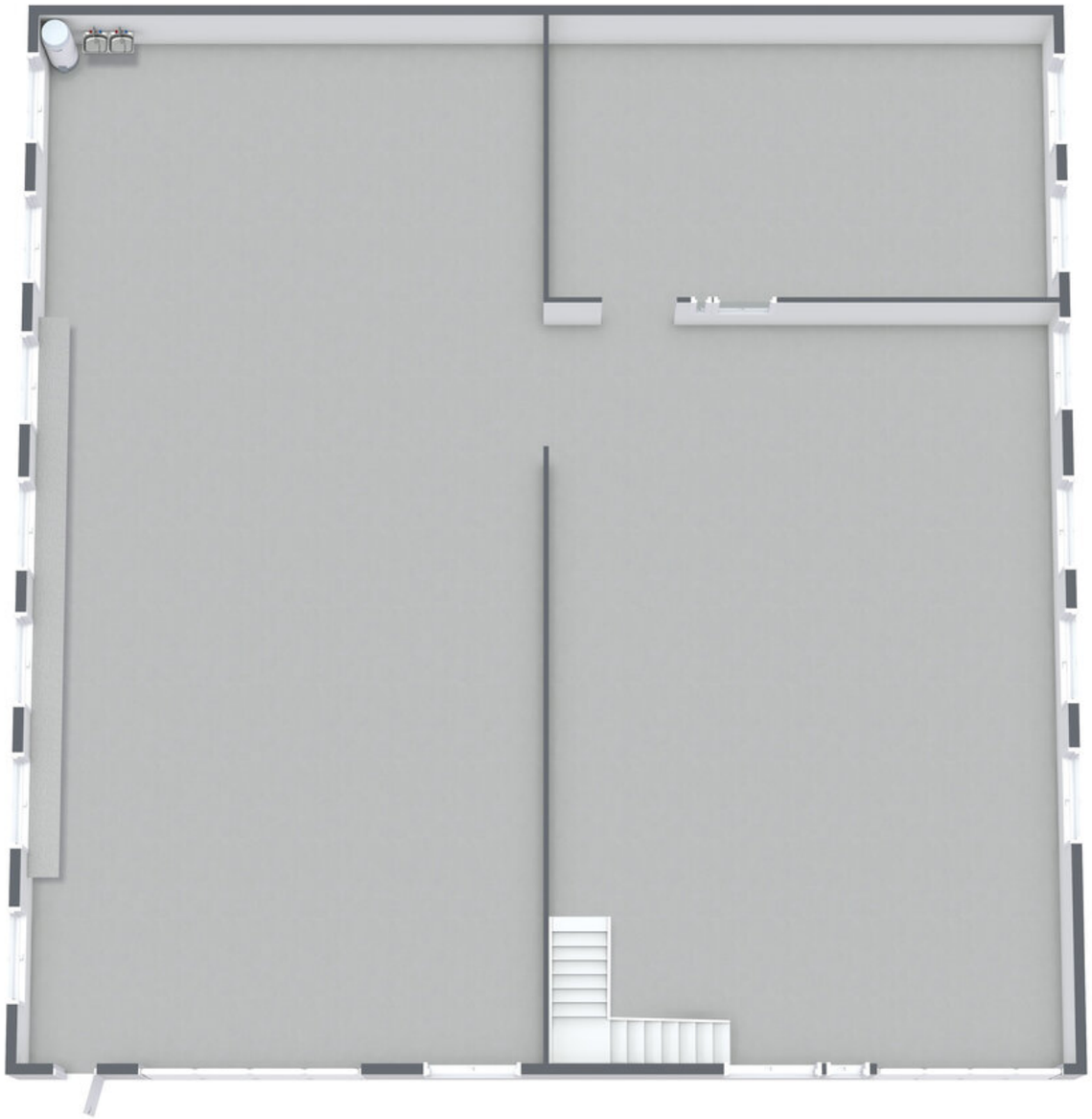
INNHOLD

1. etg.: Verkastedhall, garasjehall og kontor
2. etg.: Messanin

Lagertelt følger ikke med.

BRA	592 M²
BTA	630 M²

MEGLERHUSET & PARTNERS

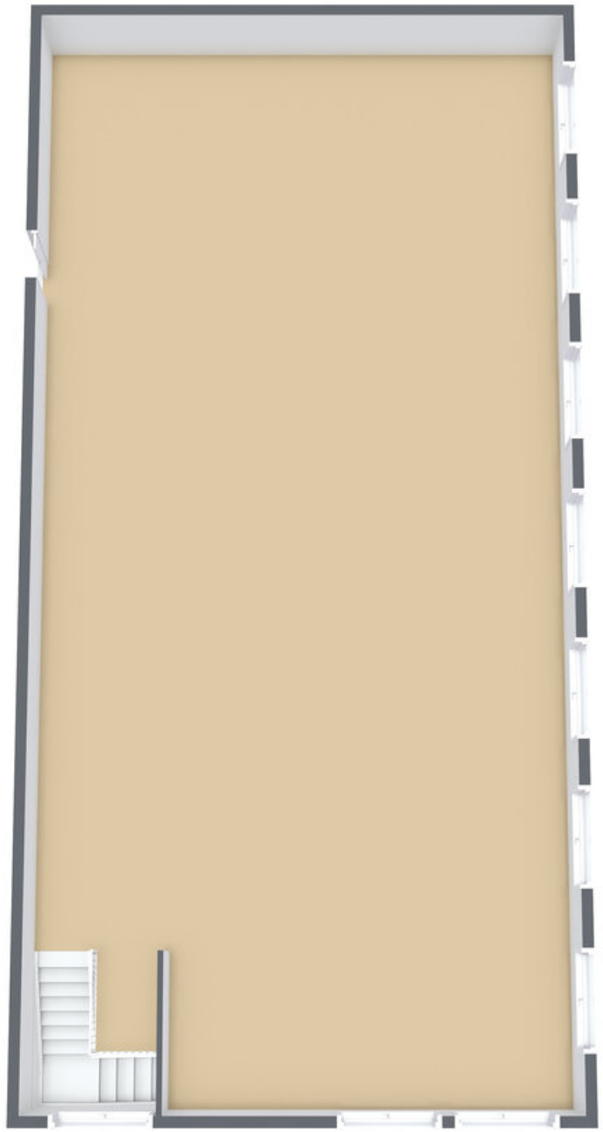


1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

www.larssonfoto.no

MEGLERHUSET & PARTNERS



2. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

www.larssonfoto.no

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
---
97 592,- (Omkostninger totalt)
---
3 947 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Byggets areal
Bruksareal: 592 kvm, Bruttoareal: 630 kvm
1. etasje:
Bruksareal: 397 m².
Bruttoareal: 418 m².

2. etasje:
Bruksareal: 195 m².
Bruttoareal: 211 m².

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Følg Kystveien fra enten Tvedestrand eller Arendal til du kommer til krysset hvor man tar av til Kilsund/Kilsundveien. Eiendommen ligger inn første vei til høyre.

Byggemåte
Se takstrapport datert 31.07.2020 som er vedlagt i prospektet.

Ferdigattest / brukstillatelse
Foreligger ikke i kommunens arkiv.

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut enten delvis eller i sin helhet.

Oppvarming
Ingen oppvarming p.t.

Formuesverdi
Ligningsverdi er rekvirert, men ikke mottatt.

Regulering
Eiendommen ligger i uregulert område, men er avsatt til næring i kommuneplanen.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tilbehør
Eiendommen selges som forevist og uten ytterleigere utstyr e.l. Lagertelt medfølger i utgangspunktet ikke.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
- 1973/2798-2/36 Bestemmelse om veg

Det foreligger veirett og brønnrett til gnr. 71, bnr. 187 tinglyst i 1973. I følge denne erklæringen må brønnretten reforhandles ved et salg av eiendommen. Tinglyst erklæring er vedlagt i prospektet.

Budgivning
Alle bud på eiendommen skal være skriftlige, og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller elektronisk via 'Budknapp' på våre nettsider. Husk at du må ha kodebrikke for Bank-ID tilgjengelig dersom du vil benytte denne. Du kan også benytte budskjemaet i salgsoppgaven for å legge inn ditt første bud. Senere bud kan leveres per e-post eller SMS til ansvarlig megler. Dersom Bank-ID ikke benyttes, må budgiver fremlegge legitimasjon. Megler vil så snart som mulig gi budgiver skriftlig bekreftelse på at budet er mottatt. Budet anses ikke som mottatt før slik bekreftelse fra megler foreligger. Oppdragsgiver skal ikke motta bud direkte fra interessenter. Megler har fullmakt fra oppdragsgiver til å avvise bud som ikke er gjeldende i minst 2 timer mellom kl. 09.00 og 16.00 på hverdager, samt bud som er fremsatt før skriftlig salgsoppgave foreligger. Budforhøyelser skal ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Alle som har gitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. Selger og kjøper får utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. For øvrig vises til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte verdi- og lånetakst. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra selger, samt takstmann og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftenes §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er avhendingsloven §3-9.
Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Kilsundveien 8, 4920, Staubø, Gnr. 71 bnr. 187 og bnr. 231 i Arendal kommune

Eier
Gunn Bråten
Kristen Bråten
Runar Bråten
Elin Bråten Finsrud
Anne Bråten Larsen

Oppdragsnummer
40-23-0130

Meglers vederlag
Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners eller Husbankens standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand. Meglers vederlag betales av selger. Avtalt vederlag er 2 % provisjon inkl. mva. av salgssummen. Tilretteleggingsgebyr kr. 8.900,- Markedsføringspakke kr. 17.900,- Oppgjørsgebyr kr. 4.900,-. Meglerfirmaet har ikke krav på provisjon dersom handel ikke er kommet i stand innen oppdragstidens utløp. Dersom eiendommen ikke skulle bli solgt i oppdragstiden, betales det for salgsforberedelser, markedsføringspakke og alle avtalte utlegg.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	71	Bnr.:	187	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kilsundveien 8, 4920 Staubø					Dato:	22.06.2023 UKN
Beregnet areal:	2938,2 m^2						
Bygningstype:	Annen industribygning og lagerhall						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

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 eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2023	kr.	9 679,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	9679,-

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

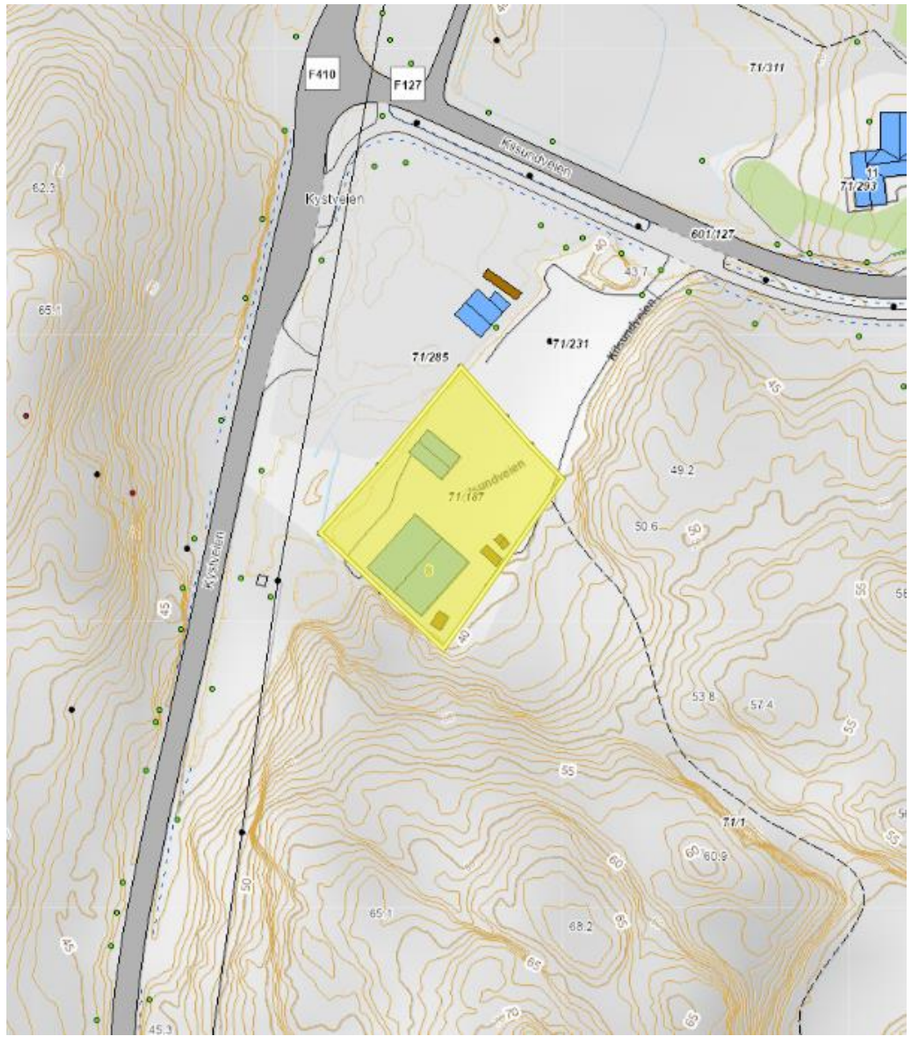
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 600 pr år.

Utsnitt av **SITUASJONSKART**	Tegnforklaring: Sikre eiendomsgrenser Usikre eiendomsgrenser	N

Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring: Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N

Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	71	Bnr.:	187	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kilsundveien 8					Dato:	20.06.2023 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:
Næringsvirksomhet *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2019-2029**	N

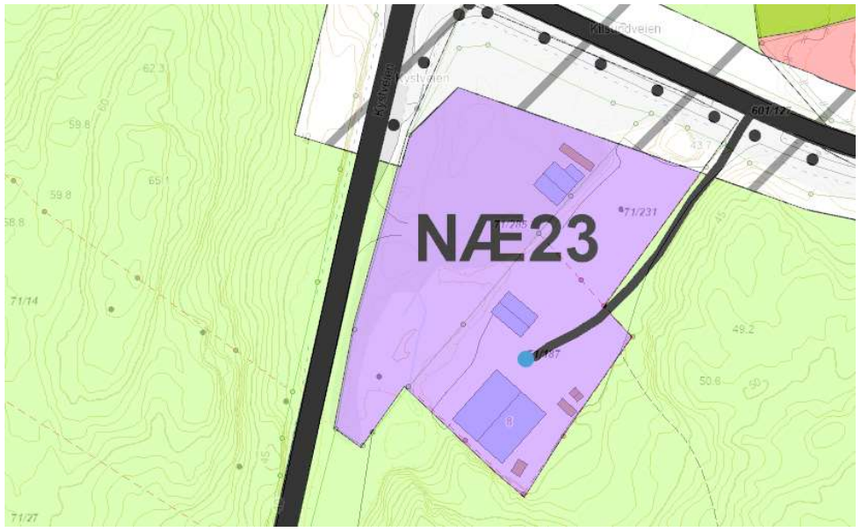


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utskriftsdato: 20.06.2023

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

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	187	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kilsundveien 8, 4920 STAUBØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ARENDAL KOMMUNE **SÆRUTSKRIFT**

Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	24/06/97	DEL-528/97	JAA
Sbh: Jostein Aasbø	Ark:71/187		9705232

TELT - LAGERPLASS FOR BRØYTEUTSTYR M.M.
GNR. 71, BNR. 187, VATNEBU
BYGGHERRE: HALVOR BRÅTEN

Bakgrunn for saken:
Det søkes om tillatelse for oppsetting av telt i størrelse 104 m2, som skal nyttes som lagerplass for snøbrøyteutstyr og div.

Vurdering:
Eiendommen befinner seg i uregulert strøk som i kommuneplanen er definert som "landbruks, natur og friluftsområde (LNF)". Omsøktet telt innebærer ikke noen nevneverdig endring eller ekspansjon av den virksomhet som har vært drevet på stedet gjennom mange år. Teltet har tidligere stått plassert annet sted i kommunen i flere år, og det anses derfor å være dimensjonert for å tåle påregnlige belastninger (snø- og vindkrefter).

Det fattes slikt...

V e d t a k :
Bygningssjefen gir tillatelse for oppsetting av teltet som omsøkt.

Gebyr kr. 1000,- må innbetales. Giro blir ettersendt.

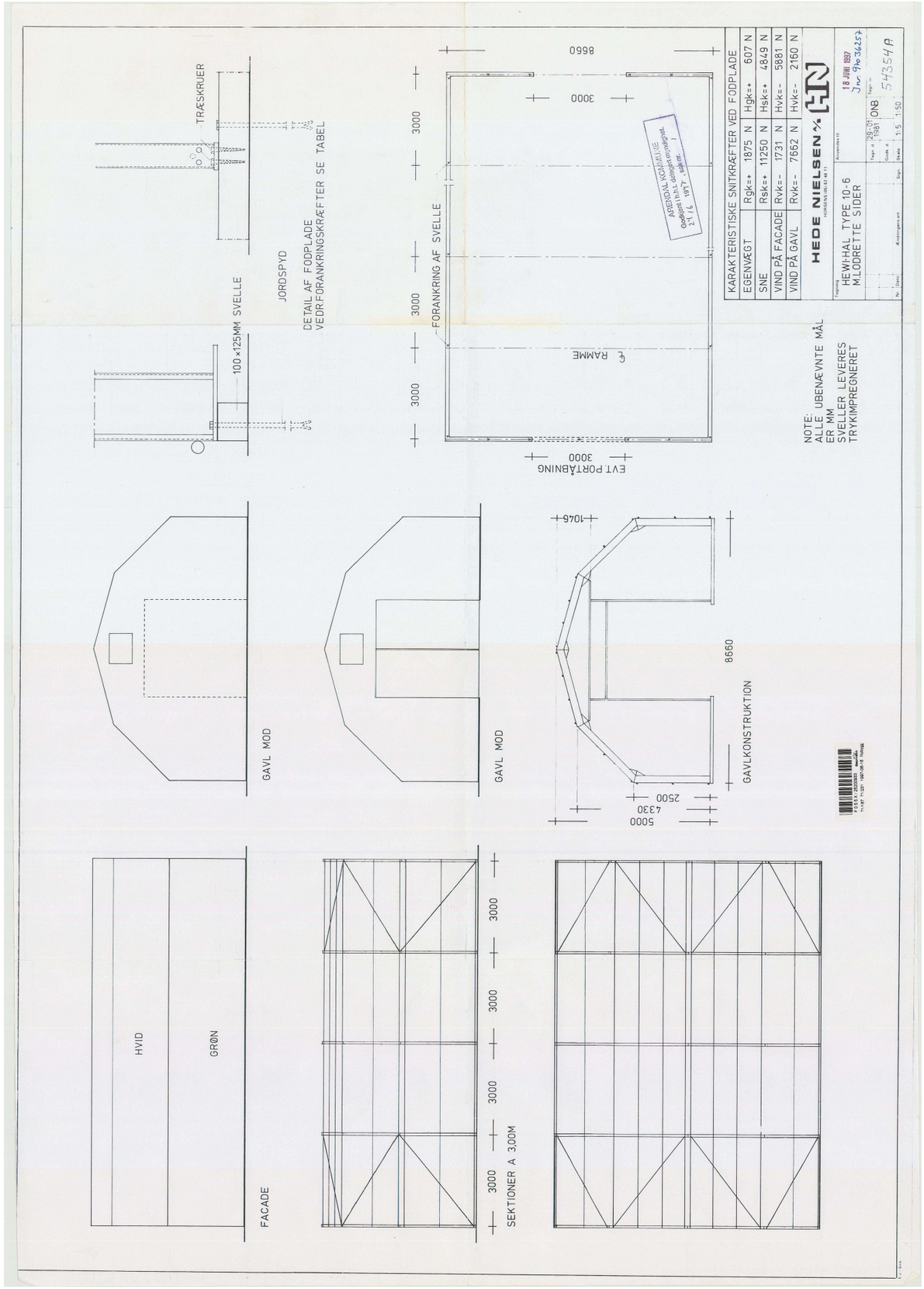
Arendal 24.06.1997

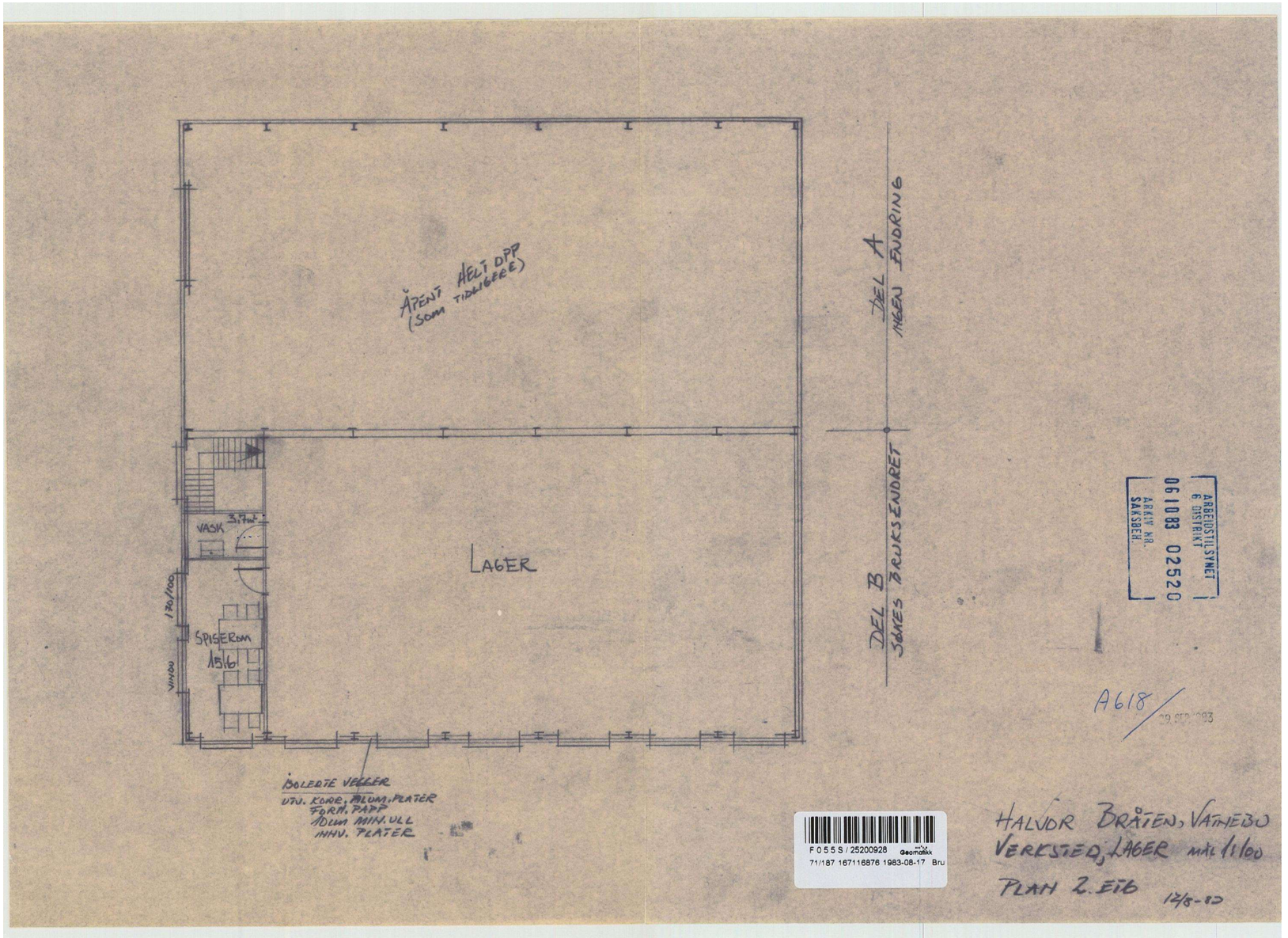
Magne Staalstrøm
bygningssjef

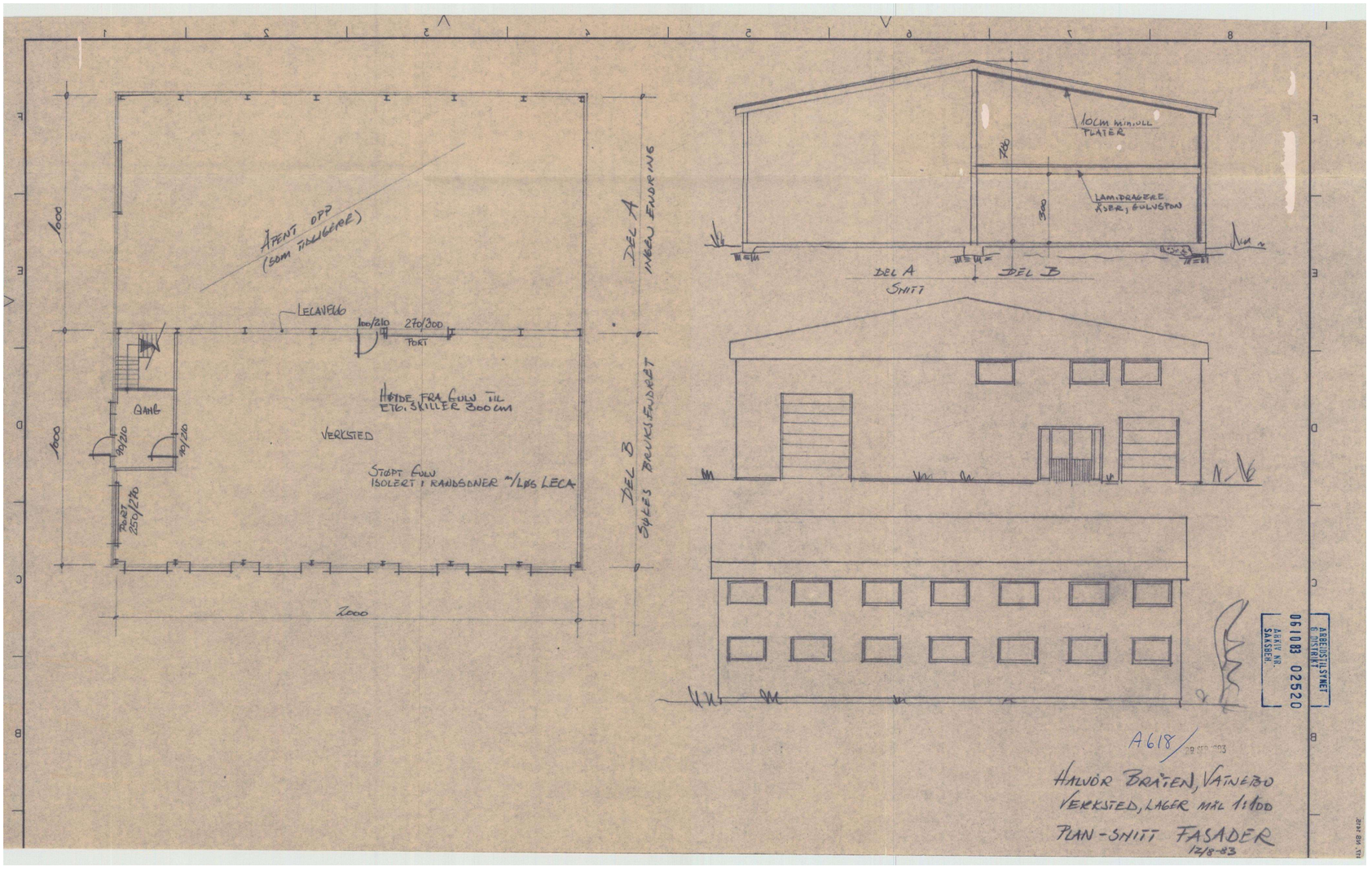
Jostein Aasbø
avd. ingeniør

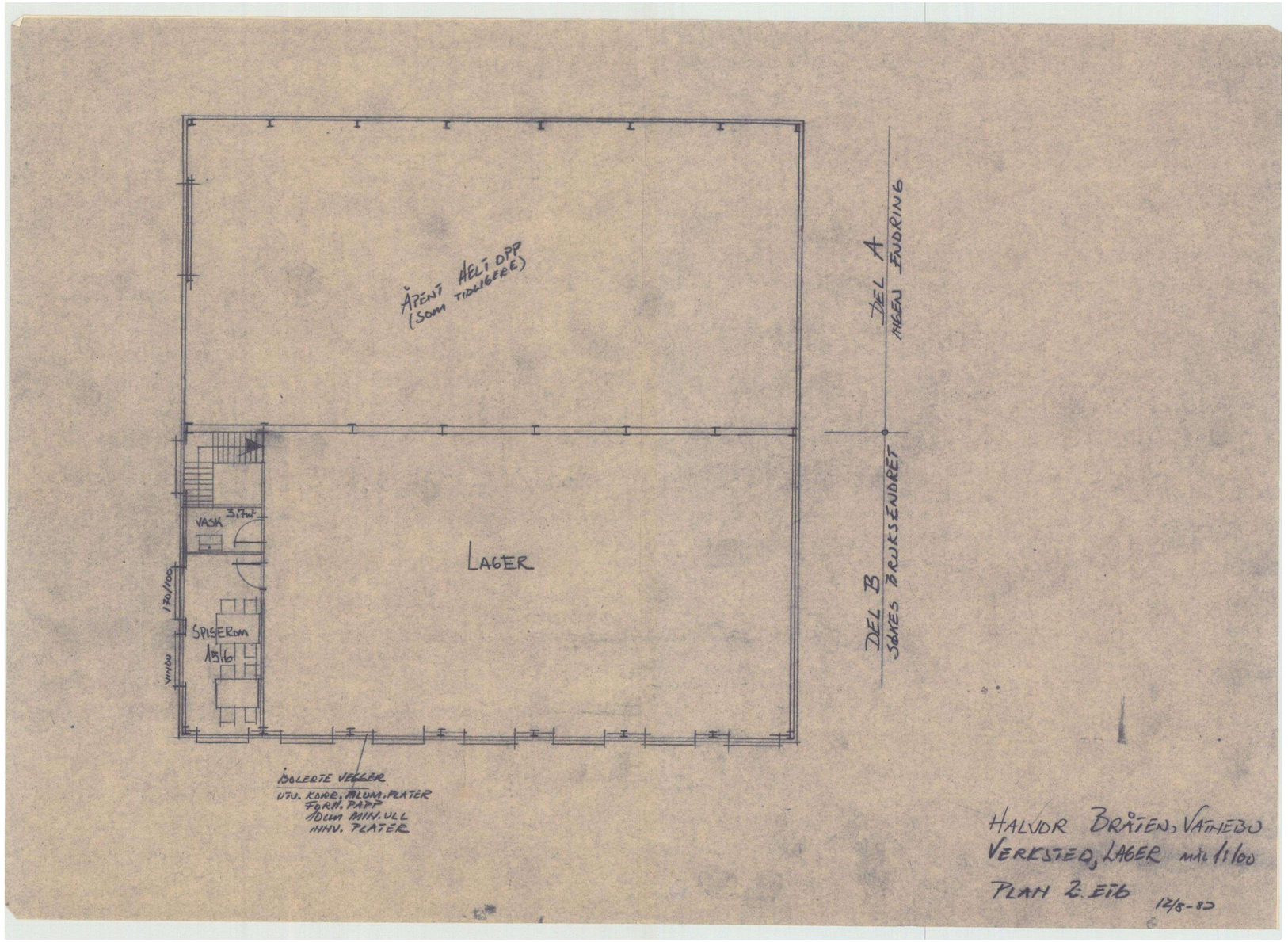
Kopi: Avgiftsavd. bygningsråd.

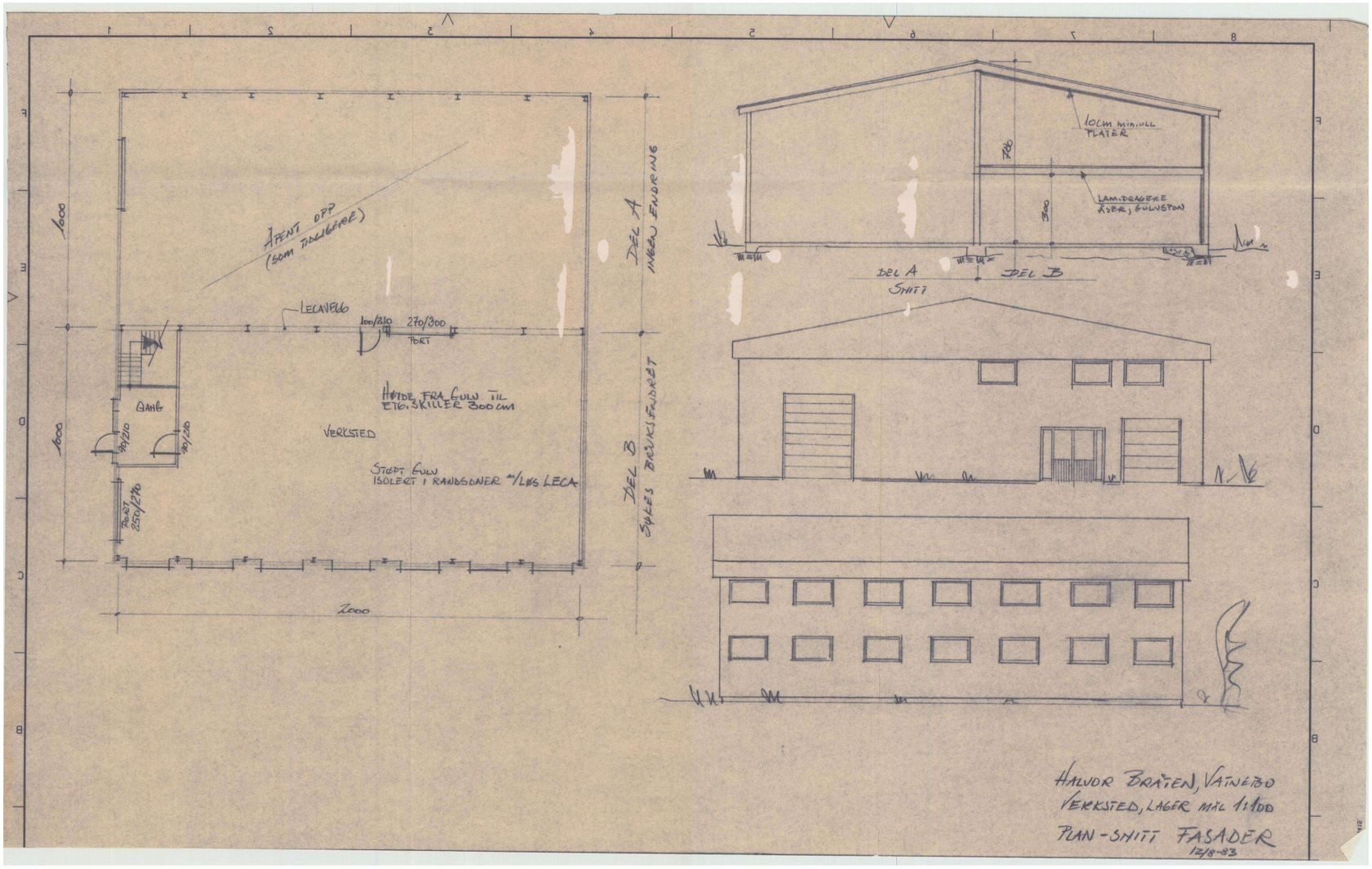
F 0 5 5 Y / 25200934 Geomatikk
71/187 71/231 1997-06-18 Nvbygg




ÅPENT HELT OPP
(SOM TIDLIGERE)
DEL A
INGEN ENDRING
DEL B
SØKES BRUKSENDRET
LAGER
VASK
3,7m²
170/100
SPISERom
15,6
VINDU
BOLERTE VEGGER
UTV. KORR. ALUM. PLATER
FORH. PAPP
10cm MIN. ULL
INNV. PLATER
ARBEIDSTILSYNET
6. DISTRIKT
061083 02520
ARKIV NR.
SAKSBEH.
A618
29 SEP 1983
HALVOR BRÅTEN, VATNEBU
VERKSTED, LAGER MÅL 1:100
PLAN 2. ETG
12/8-83
F055S/25200928
71/187 167116876 1983-08-17 Bru


ÅPENT OPP
(SOM TIDLIGERE)
LECAVEGG
100/210
270/300
PORT
HØYDE FRA GULV TIL
ETG. SKILLER 300 cm
GANG
90/210
90/210
VERKSTED
STØPT GULV
ISOLERT I RANDSONER m/LØS LECA
REST
250/270
1000
1000
2000
DEL A
INGEN ENDRING
DEL B
SØKES BRUKSENDRET
10cm MIN. ULL
PLATER
LAMINDRAGERE
ÅSER, GULVSTØV
720
300
DEL A
SNITT
DEL B
ARBEIDSTILSYNET
6. DISTRIKT
061083 02520
ARKIV NR.
SAKSBEH.
A618
29 SEP 1983
HALVOR BRÅTEN, VATNEBU
VERKSTED, LAGER MÅL 1:100
PLAN-SNITT FASADER
12/8-83


ÅPENT HELT OPP
(SOM TIDLIGERE)
DEL A
INGEN ENDRING
DEL B
SØKES BRUKSENDRET
LAGER
VASK
3,17m²
SPISERom
13,16
170/100
VINDU
ISOLERTE VEGGER
UTV. KORR. ALUM. PLATER
FORM. PAPP
10cm MIN. ULL
INNV. PLATER
HALVOR BRÅTEN, VATNEBO
VERKSTED, LAGER MÅL 1:100
PLAN 2. ETG
12/8-83


ÅPENT OPP
(SOM TIDLIGERE)
DEL A
INGEN ENDRING
DEL B
SØKES BRUKSENDRET
LECAVEGG
100/210
270/300
PORT
HØYDE FRA GULV TIL
ETG. SKILLER 300 cm
GANG
90/210
90/210
VERKSTED
STØPT GULV
ISOLERT I RANDSONER M/LØS LECA
PORT
250/270
1000
1000
2000
10cm MIN. ULL
PLATER
LAMINDRAGERE
ÅSER, GULVSTON
700
300
DEL A
SNITT
DEL B
HALVOR BRÅTEN, VATNEBO
VERKSTED, LAGER MÅL 1:100
PLAN-SNITT FASADER
12/8-83

A

503.0

F055M/25200922 Geomatikk

71/187 1970-06-24 Annet Vedtak

gnr71

S Æ R U T S K R I F T

av Moland bygningsråds møtebok, møte 30. juni 1970.

Sak nr 193/70.

Halvor Bråten.
Skriv av 24.juni 1970, vedr. forespørsel om plassering av verksted og lager på tomt på Vatnebu.
Flyfoto med tomtens plassering er vedlagt.

VEDTAK: Den angitte tomt synes å kunne egne seg til det omsøkte formålet.
Hvis vegsjefen kan godkjenne avkjørselen, og helserådet eventuelt kloakkeringen, vil bygningsrådet stille seg positivt til saken.

Rett utskrift:

Eydehavn, 3. juli 1970

9

Ole Aasen
bygningssjef

Kartverket

Matrikkelrapport **MAT0001** **Samlet rapport for matrikkelenhet**

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.06.2023 kl. 18:01

Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 71

Bruksnummer: 187

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HALVORSPLASS
Etableringsdato:	07.05.1971
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 71 / 187	2 938,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210261	BRÅTEN GUNN		KYSTVEIEN 1489 4920 STAUBØ	1 / 5
Hjemmelshaver		040159	BRÅTEN KRISTEN		KYSTVEIEN 1579 4920 STAUBØ	1 / 5
Hjemmelshaver		080875	BRÅTEN RUNAR	H0101	KYSTVEIEN 1584 4920 STAUBØ	1 / 5
Hjemmelshaver		261065	FINSRUD ELIN BRÅTEN		VATNEBUVEIEN 105 4920 STAUBØ	1 / 5
Hjemmelshaver		020168	LARSEN ANNE BRÅTEN		Heggedalsheia 13 4810 EYDEHAVN	1 / 5

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6490691	497305		2 938,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 71/187 Omnummerert fra: 0906 - 71/187	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 918 - 71/187/0/0	Omnummerert til: 0906 - 71/187 Omnummerert fra: 0918 - 71/187		smatmynd	
Skylddeling Skylddeling	07.05.1971	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0918 - 71/1: −2 912 Mottaker: 0918 - 71/187: 2 912			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kilsundveien	13544	8 EUREF89 UTM Sone 32	6490669	497294	Grunnkrets 1203 Vatnebu Stemmekrets: 4 Flosta Kirkesokn: 05070404 Moland Postnr.område: 4920 STAUBØ Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 116 876
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6490669 Øst: 497294
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Annen industribygning
Næringsgruppe: Industri
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	585	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	585	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	190	190	0	0	0	0	0
H01	0	0	395	395	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13544 Kilsundveien 8	H0101	Annet enn bolig	585	0	Ikke kjøkken	0	0	71/187

Bygningsnr: 300 798 338
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6490703 Øst: 497295
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Lagerhall
Næringsgruppe: Industri
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	90	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	90	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

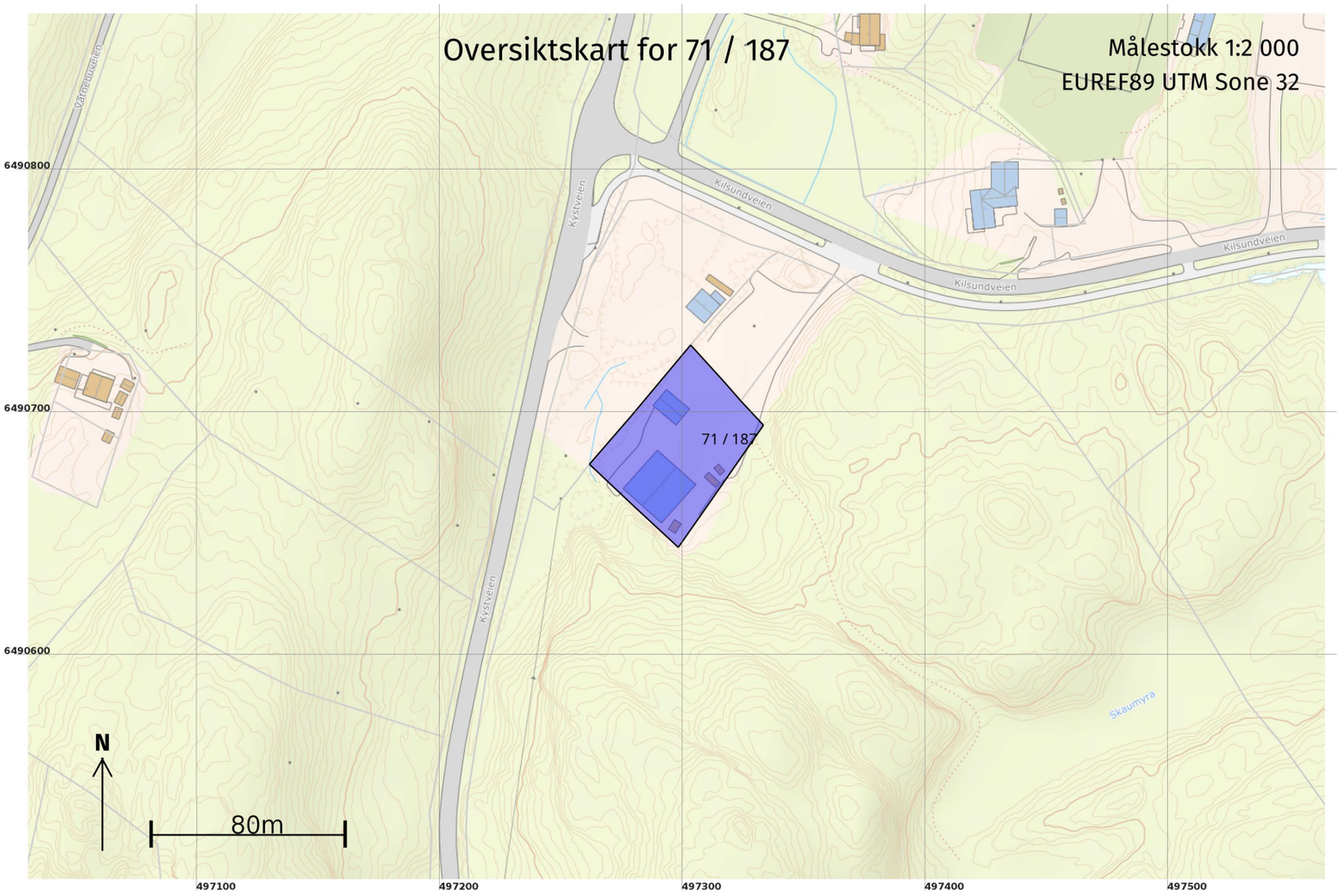
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

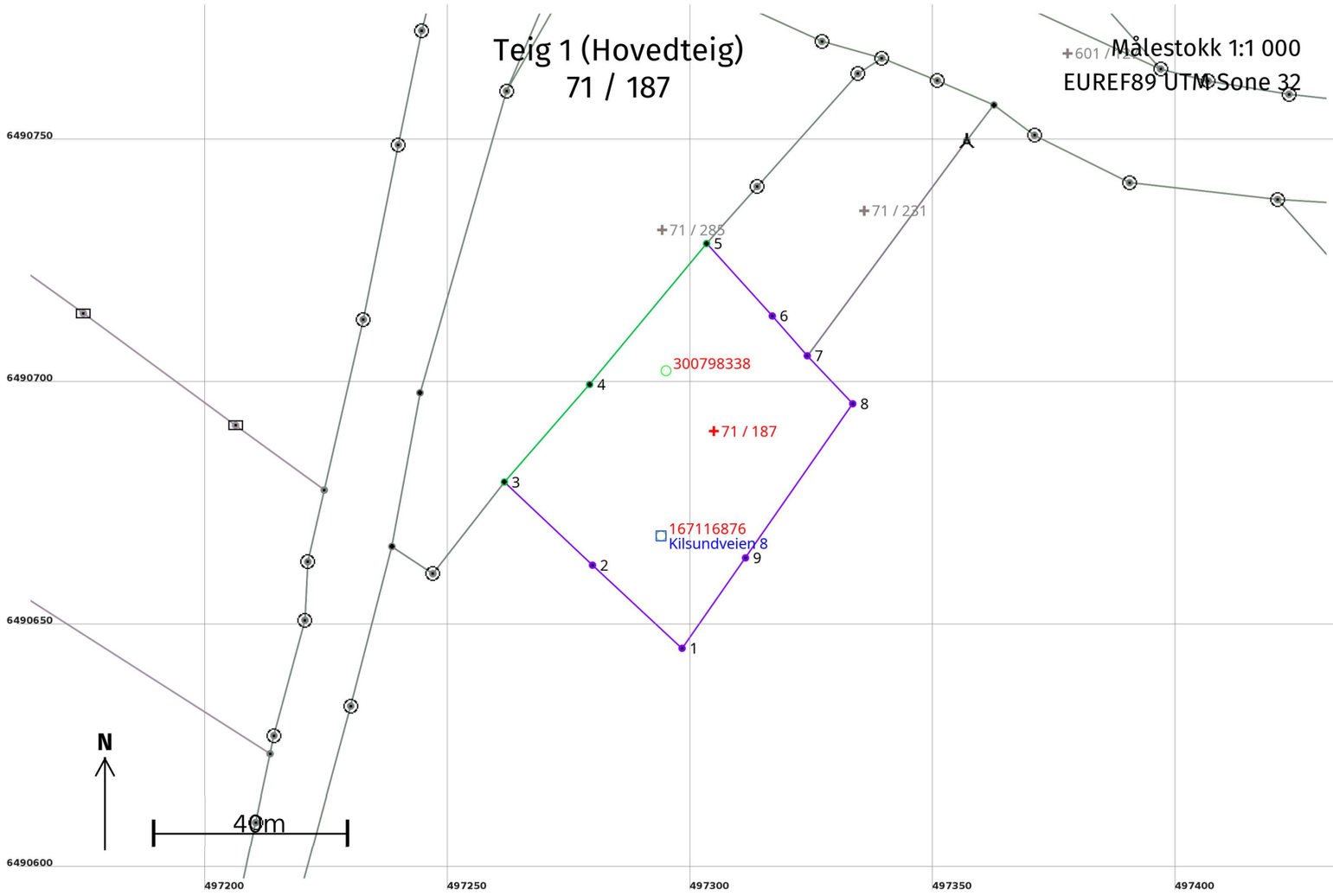
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	90	90	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	71/187





Areal og koordinater

Areal: 2 938,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6490691 **Øst:** 497305

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6490645,83	497298,32	25,18	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6490662,96	497279,87	24,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6490680,09	497261,73	Jord 26,68	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6490700,19	497279,28	Jord 37,72	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6490729,23	497303,36	Jord 20,15	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6490714,31	497316,90	10,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6490706,11	497324,10	13,62	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6490696,22	497333,46	38,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6490664,46	497311,38	22,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

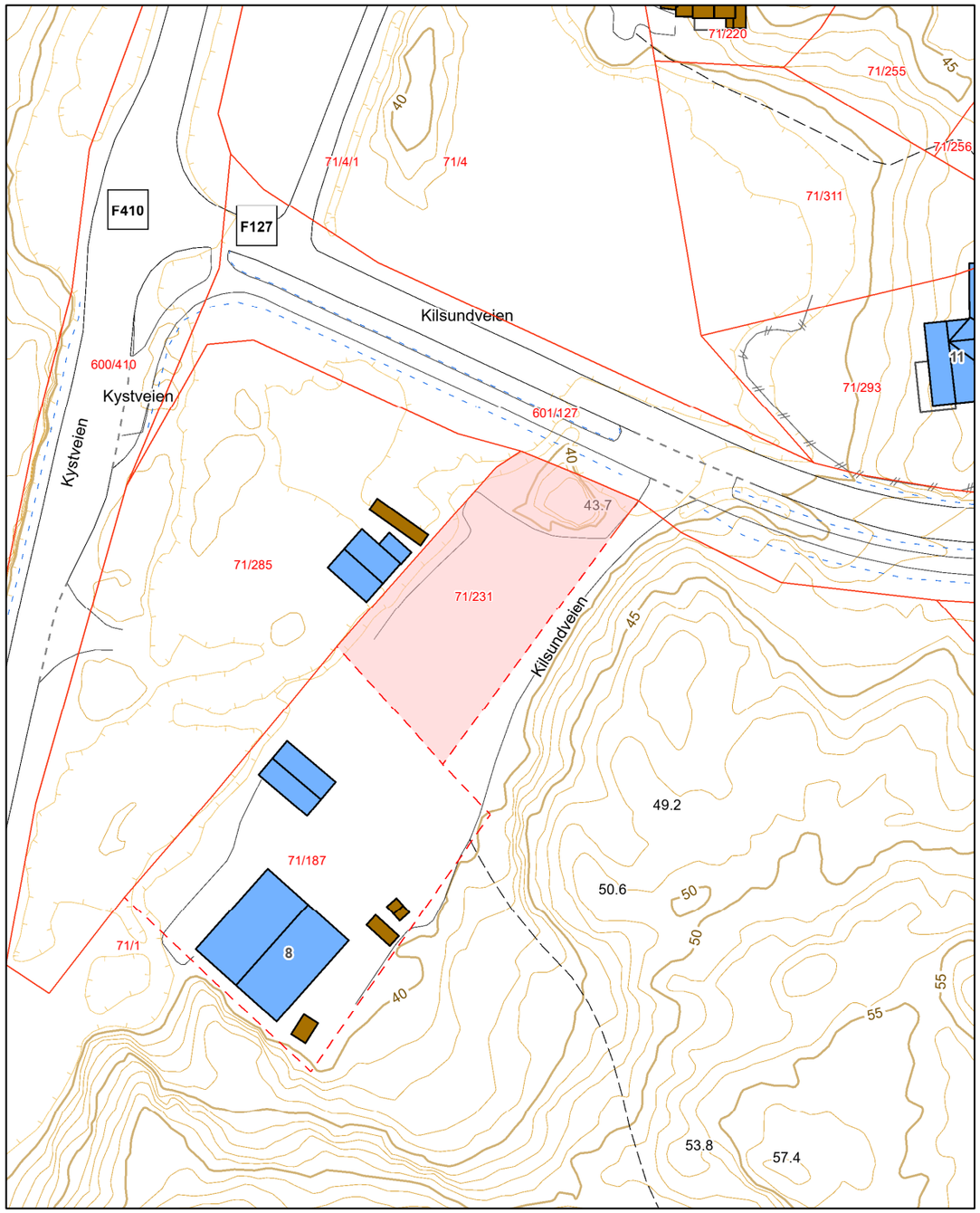
Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 71/231/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1629 m□
Dato: 2023-06-20

N



Matrikkelkart

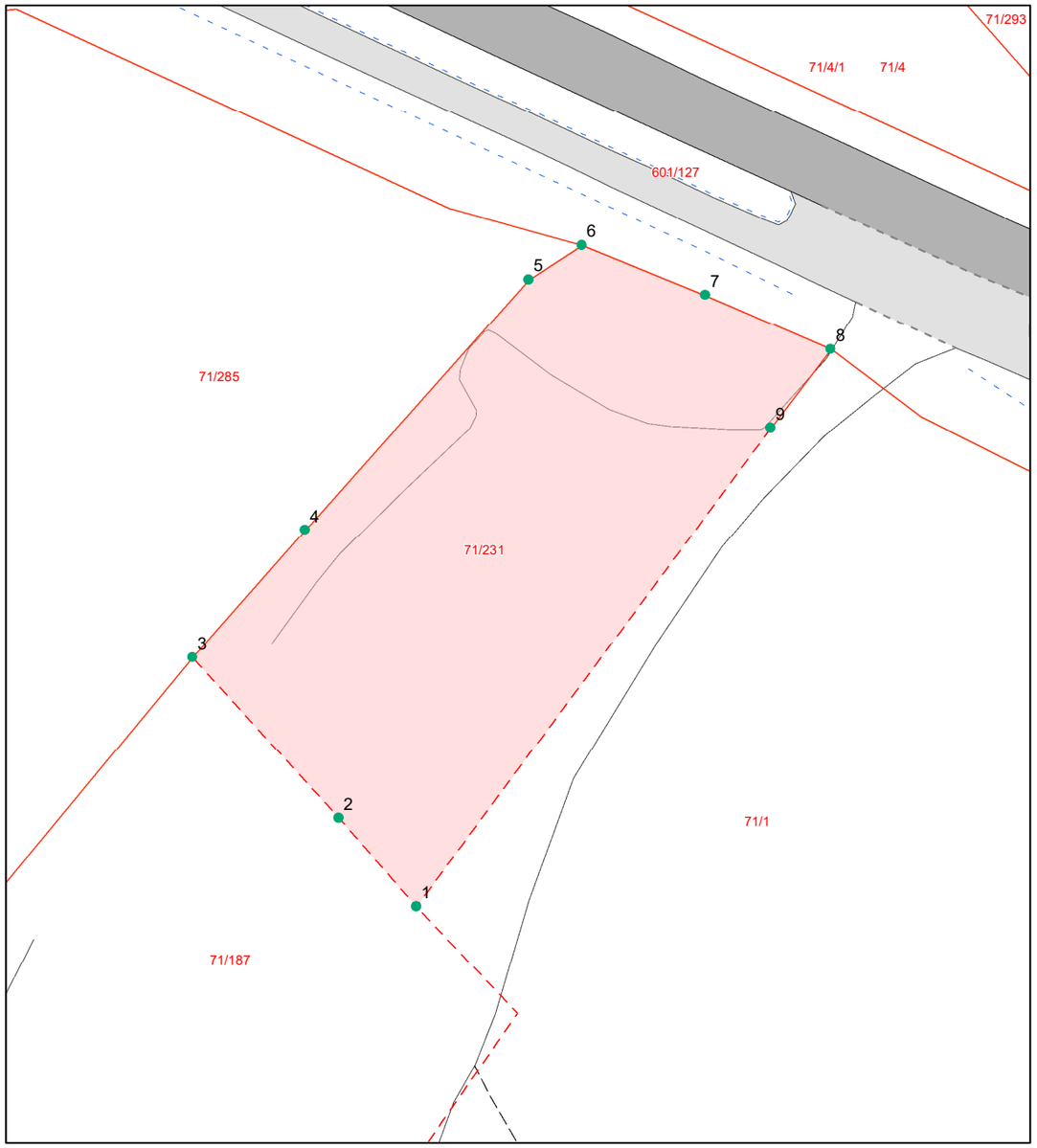
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 71/231/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1629 m□
Dato: 2023-06-20

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 : 20.6.2023

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1628.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6490706.10545	497324.104217	Ikke spesifisert	10.93	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6490714.31165	497316.90226	Ikke spesifisert	20.18	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6490729.22777	497303.364341	Jord	15.74	Annet grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6490740.98855	497313.778235	Jord	31.2	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6490764.25078	497334.508979	Jord	5.89	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6490767.45027	497339.44506	Jord	12.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6490762.80151	497350.879336	Fjell	12.7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6490757.79089	497362.52651	Ikke spesifisert	9.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6490750.48356	497356.946273	Ikke spesifisert	55.29	Bolt		Terrengmålt	14	0

side: 1

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kilsundveien 8 (Glenn J. Olsen)
Vår referanse: 3209866/21666165
Bestilling: C3 2023-06-15 (5) 110

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2798	36	17.4.1973	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	71	1	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. 100,-

Til innhefting i panteboka.

DG NR.
02798 17.4.73

Skjøte.

Undertegnede Thor Kristan Johnsen

født 06.06.47.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Halvor Bråten Vahebu

adr. Rube 2980 4900 Arendal *født* 03.10.30.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "HALVORSPLASS"

g.nr. 71 *br.nr.* 187 *av skyld mk.* 20re ; Moland *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* .....)

for en kjøpesum stor kr. 10 000,-

som er avgjort på omforenet måte.

gnr. 71 bnr. 1.

Halvor Bråten har vegrett til tomten over selgerens eiendom. Eventuell skade på vegen utbedres av den som forvolder skaden. Ellers påhviler det generelle vedlikehold brukerene.

Halvor Bråten har også rett til å legge brønnpå hovedbrukets grunn, påen av eieren anvist plass. Ved eventuelt salg av tomten må nye forhandlinger angående brønnretten opptas med hovedbrukets eier.

gnr. 71 bnr. 1

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen A. Oslo 11-70.

Blekestrand den 090473.

T. K. Johnsen.
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Kittil Andreassen Arnt Bråten

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

Blekestrand den 090473.

Gerda Berg Johnsen
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Kittil Andreassen Arnt Bråten

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	N0206408
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Tryg / Mette Schultz Torgersen (NL)
Kunde / Forsikringstaker	71 /175 SJØBU SAMEIE C/O RUNAR BRÅTEN 4920 Staubø
Skadestedets adresse	Kilsundveien 8 4920 Staubu
Kontaktperson	71 /175 SJØBU SAMEIE (Kunde) tlf. 93082856 annelars68@gmail.com Anne Bråten Larsen; Forsikringstaker (Kontaktperson) tlf. 93082856 annelars68@gmail.com
Skadedato	31.01.2023
Besiktigelsesdato	06.02.2023

Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Anne Bråten Larsen; Forsikringstaker	Kontaktperson	93082856	annelars68@gmail.com
Ole Kristian Narten Jensen	Hovedinspektør	92237952	oknj@fbs.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☒Ja	☐Nei	☐Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Næringsbygg	400	1971	Nei , ikke vedlikehold heller.

Øvrig informasjon om objektet
Lager, verksted på gulvflate ca. 600m2 fra 1971 ihht grunnbok. Utvendig er det ikke gjort endringer.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Oppholdsrom			2528-3477	194,4	2 lag gulvsponplater	Stående panel	Takpanel	
	Struktur							

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	Kilde	Årsak
I. Vanninntr. utenfra over grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	I. Ytre påvirkning

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Den 30.01.23 blåste det ihht målestasjon på Lyngør 22,1 m/s. Så ser det ut som plater har flabret i vinden og huket seg sammen som på bilde.
Grunnen til de er løsnet er at bjelkelag de er festet i er råttent

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Her har det lekket vann inn over tid, flere plasser. Det er ikke beslag rundt noen vinduer og bjelkelag som takplater er festet i er råte.
Angivelig utvikling tid fra kort tid etter byggeår på råte I bjelkelag.
Det er også ikke tilstrekkelig med lufting på tak konstruksjonen, noe som kan skape kondens.
Her burde det vært dobbel tekking grunnet lav tak vinkel og lufting utført med oppbygging av lekter.

Mulig regress?

Nei
Vurderer ikke regress her grunnet alder på taket neste 50 år

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Renovering av taket og bygget utvendig.
Grunnet lav takvinkel er lufting i takkonstruksjonen dårlig så den må utbedres.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Det er råte skader på yttertak, oppbygging er feil.
Innvendig følgeskade
Fukt I Innvendig tak og gulvspon og bunnen av noe veggpanel.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser:Riv ny takpanel
Riv ny gulvspon siden det ligger 2 lag
Tørk
Håndtering av materiell og avfall

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒ Ja ☐Nei
Tørke mest mulig

Igangsatt arbeid

Befaring 2 ganger av Frøiland Bygg Skade
2. Gang med lift og tette tak der plater løsnet.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Vurderer det slik grunnet driftsbygning

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%

Annen info: Ønsker skaden utbedres.

Oppsummering

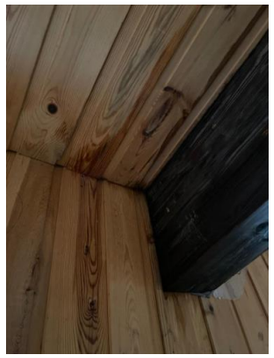
Utfra undersøkelse og observasjoner er tak konstruksjonen ikke helt bra, det er dårlig med lufting under takplater. Takbjelker er råtne, så derfor har vinden fått tak i de, de har ikke feste lengere. Grunnet dårlig lufting er det blitt råte her skyldes kondens.
Bjelkelag ligger mot fuktsperre og da er det kun luft gjennom opphøying i bølger på platene. Det burde vært minimum 30x40 lekter her, grunnet takvinkel er under 20 grader.
Ingen vinduer I bygget har beslag rundt vinduer, så derfor fukt merker innvendig i vinduer. Vann trekker inn når det regner på de.
Bygging er ikke vedlikehold siden det var nytt ut fra det en kan se.
så er det mye som «taler» for at bjelker under plater er montert uten tilstrekkelig lufting. Erfaringsmessig vet vi at slike løsninger bidrar til økt risiko for utvikling av råteskader.
På bakgrunn av hvordan tremateriale skal bli brutt ned slik disse viser - indikerer dette at treverket har vært fuktet opp over lang tid og at skaden har fått utvikle seg sakte.
På bakgrunn av konstruksjons type, kan jeg ikke utelukke at skaden kan ha startet sin utvikling allerede kort tid etter at plater ble montert.

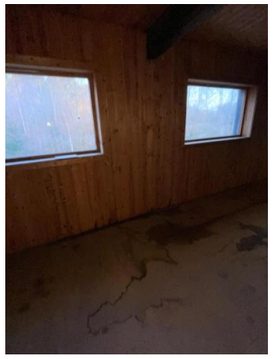
Bilder av stedet

	Bilde fra en hei i området

	Bilde fra en hei i området

	Bilde av vann på gulvspon på mesain gulvet

	Bilde av vann merker I tak og vann

	Bilde av fukt merker på gulv

	Oversikt bilde mesanin rommet

	Oversikt bilde mesanin rommet

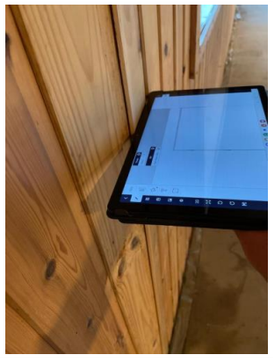
	Oversikt bilde mesanin rommet

	Oversikt bilde mesanin rommet

	Oversikt bilde mesanin rommet

	Bilde av fukt merker på gulv fukt merker tilsiger at det har vært lekkasje lenger en slutten av januar 23

	Bilde av fukt på gulv og panel på vegg som buler Mp3 fukt merker tilsiger at det har vært lekkasje lenger en slutten av januar 23

	Bilde av panel som buler mp2

	Ved mp 2 fukt merker tilsiger at det har vært lekkasje lenger en slutten av januar 23

	Bilde av fukt merker ihht farge ser det ut som dette har vært lekkasje her lengere en siden slutten av januar 23.

	Fukt merker grunnet at vinduer ikke har noe beslag eller Fukt tetting utvendig

	Fukt merker grunnet at vinduer ikke har noe beslag eller Fukt tetting utvendig

	Fukt merker grunnet at vinduer ikke har noe beslag eller Fukt tetting utvendig

	Fukt merker grunnet at vinduer ikke har noe beslag eller Fukt tetting utvendig

	Bilde at det ligger et lag til med noe under gulvsponplater

	Bilde av taket under Sr ingen følgeskade her på befaring

	Bilde av taket under Ser ingen følgeskade her på befaring

	Bilde av taket under Ser ingen følgeskade her på befaring

	Fasade bilde av bygget

	Fasade bilde av bygget

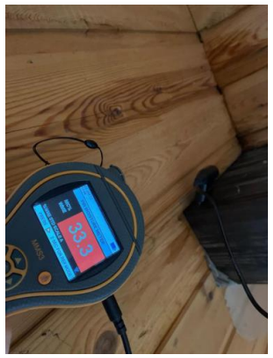
	Fasade bilde av bygget

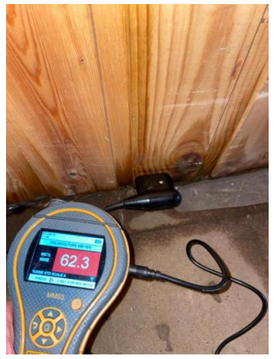
	Fasade bilde av bygget

	Fasade bilde av bygget fra avstand hvor en ser oppbøyde tak plater

	Fasade bilde av bygget fra avstand hvor en ser oppbøyde tak plater

	Fasade bilde av bygget fra avstand hvor en ser oppbøyde tak plater

	Bilde av fukt måling Mp1

	Bilde av fukt måling Mp1

	Bilde av fukt måling

	Bilde av fukt måling

	Bilde av fukt måling Mp3 13,4
	Bilde av fukt måling Mp3 i gulv
	Bilde av demontert vegg panel og vindu belistning tørt i vegg

	Bilde av fukt måling Mp3 i vegg
	Bilde av fukt måling Mp3 I gulv svill
	Bilde av fukt måling Mp2. Dette er ikke samme plass som tak plater er løsnet

	Bilde av fukt måling Mp2. Dette er ikke samme plass som tak plater er løsnet

	Bilde av demontert belistning og panel bord

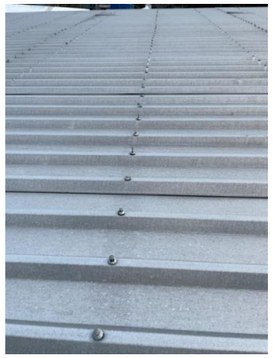
	Bilde av vinduer på bygget, aldri vært beslag rundt de. Her trekker vann inn hele tiden.

	Bilde av vinduer på bygget, aldri vært beslag rundt de. Her trekker vann inn hele tiden.

	Bilde av vinduer på bygget, aldri vært beslag rundt de. Her trekker vann inn hele tiden.

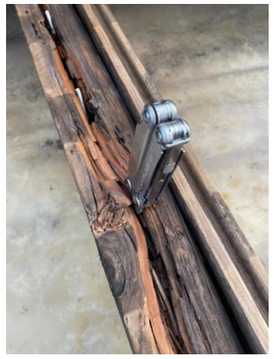
	Bilde av lift som ble brukt

	Bilde av taket fra lift

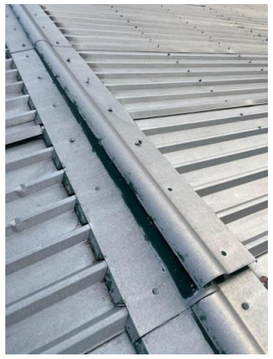
	Bilde av taket, spikre på vei opp. Bevegelse I plater.

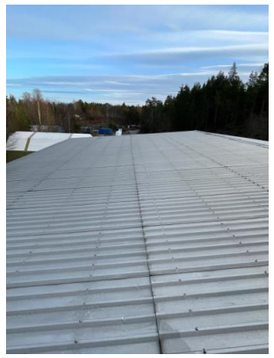
	Bilde av bjelkelag til takplater helt råttent. Dette har holt på en god stund

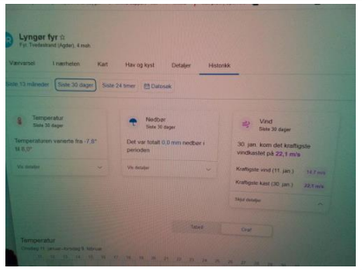
	Bilde av plater da en kom opp.

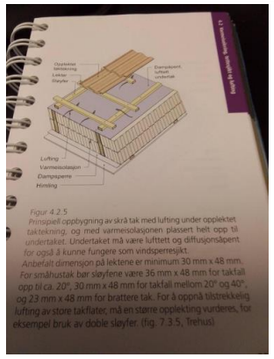
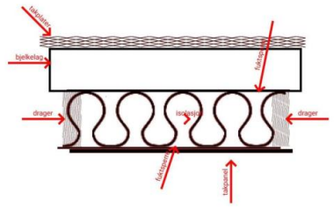
	Bilde av bjelkelag til takplater helt råttent. Dette har holt på en god stund

	Bilde av bjelkelag til takplater helt råttent. Dette har holt på en god stund

	møne plate løsnet
	Oversikt bilde taket på motsatt side og møne plate løsnet
	Bilde av plater lagt ned

	Bilde av flere festespiker står over plater, noe som tyder på at bjelkelag ikke holder på spiker lengere. Angivelig at det er flere bjelker som er skadet.
	Bilde av skru spiker løsnet, grunnet takbjelker er råtne
	Oversikt bilde taket

	Bilde av møne plate lagt ned og sikret og tettet
	Bilde av plater lagt ned og sikret og tettet
	Bilde av vind dagen skade ble meldt.

	Oppbygging av tak med takvinkel opptil 20 grader.
	Oppbygging av taket

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ole Kristian Narten Jensen
92237952
oknj@fbs.no
Frøiland Bygg Skade AS

Norsk Naturskadepool
Takstrapport

Koordineringsnr.	Ikke koordinert.	**Takstfirmaets referansenr.**	
Forsikringsselskap	Tryg	**Skadenr.**	N0206408
Forsikringsavtalenr.	3852422	**Oppdraget rekvirert av**	Mette Schultz Torgersen (NL)
Forsikringstype	Industriforsikring [012]-Bygning, 1. risiko	**Oppdraget mottatt dato**	03.02.2023

Takstfirma		Tryg		**Takstkonsulent**	Stig Knudsen (ITM)
Adresse		Sagstuveien 23 C		**Telefon**	4790572518
Postnr.	1405	**Sted**	Langhus	**Epost**	stig.knudsen@tryg.no

Forsikringstaker		71 /175 SJØBU SAMEIE		**Skadeadresse**	Kilsundveien 8, 4920 Staubu
Adresse		C/O RUNAR BRÅTEN		**Kommune**	
Postnr.	4920	**Sted**	Staubø	**Gnr/Bnr**	
Kontaktperson		Anne Bråten Larsen; Forsikringstaker		**Bygningsnr.**	167116876 Arendal 71/187
Epost		annelars68@gmail.com		**Telefon**	+93082856
Lengdegrad				**Breddegrad**	

Skade meldt som	Storm	**Skadedato**	31.01.2023
Faktisk skadeårsak	Storm	**Hendelse**	Storm

Er det andre skader i området med samme årsak?
Ikke opplyst.

Topografi, stedlige forhold, antatt vindstyrke og -retning, nedbørsmengde og -intensitet og vannstand:
Næringsbygg beliggende i kystnære strøk ved Kilsund.

Bygningen er et lager/verksted på ca 600m2.

Bygningen har vært utleid. Det ble oppdaget fuktskader i mesaninetasjen og disse fuktskadene skal ha oppstått i forbindelse med vind 30.1.23.
De hadde oppdaget at takplater hadde reist seg fra underlaget i et begrenset område av yttertaket.

Denne dagen ble det målet vindkast av storms styrke på målestasjoner langs kysten, både sør og nord for skadestedet. Det kan således ha vært slik vind også på skadestedet. Etter at takplatene ble løftet opp fra innfestingen, ble det åpnet ned til undertaket. Regnvær skal ha medført vann inn i konstruksjonen.

Firma Frøiland Bygg Skade tok seg opp på taket med lift og de kunne da konstatere at bjelkelaget for innfesting av takplatene var svekket av råte. Det antas derfor at denne råten over tid hadde svekket styrken i innfestingen av takplatene, slik at de ikke lenger hadde den nødvendige styrke til å motstå påvirkningen av vind.

Det ble ved besiktigelsen utført av Frøiland Bygg Skade observert fuktskader inne i mesaninetasjen og disse fuktskadene er av eldre dato. Det antas derfor at de innvendige fuktskadene i mesaninetasjen ikke har oppstått etter hendelsen 30.1.23.

Skadet objekt	**Bygning nr.**	**Tidligere skade, evt. når**	**Forsikrings-form** (fullverdi, førsterisiko eller annet)	**Byggeår**	**Reparasjonskostnader for materialer og arbeid, eks. mva. kr**	**Mangelfull, svak eller svekket konstruksjon? Ja/nei**
Industribygg	167116876	Nei	1.risiko	173		ja

Samlet pris for materialer og arbeid, eksklusiv merverdiavgift	Ikke vurdert.

Hendelsesforløp
Forsikringstaker melder om skader i bygningen etter at vann hadde trengt inn i bygningskonstruksjonen.
Meldingen fra forsikringstaker var at takplater skal ha reist seg i et område på taket, slik at regnvann hadde trengt inn i bygningen.

Ved fuktmålinger og beskrivelser utført av Frøiland Bygg Skade, er det påvist fuktskader innvendig i bygget og at disse er av eldre dato enn 30.1.23.

Det ble påvist råteskade i bjelkelaget for innfesting av takplatene, i det området der disse hadde reist seg.

Prisene på skadedagen skal legges til grunn. Reparasjonskostnadene skal beregnes i samsvar med selskapets vilkår.

Dersom det krysses 'Ja' for mangelfull, svak eller svekket konstruksjon, må dette beskrives og konkretiseres for hver enkelt bygning i avsnittet 'Konklusjon' på neste/de neste sidene.

Besiktigelsesdato	**Tilstede ved besiktigelsen**	**Dato og underskrift av takstkonsulent**
10.02.2023	Ole Kristian Narten Jensen, Frøiland Bygg Skade	13.02.2023

Norsk Naturskadepool

Koordineringsnr.:

Utfyllingsveileder finnes på www.naturskade.no.

Beskrivelse av skadet objekt samt tilstand & Skadeomfang beskrevet

Skadet objekt	Beskrivelse av skadet objekt samt tilstand	Skadeomfang beskrevet

Reparasjon

Skadet objekt	Normal reparasjonstid	Arbeidet ønskes utført av	Hvis innhentet tilbud, for hvilke arbeider og firma

Forbedringer & Fremdrift

Skadet objekt	Forbedringer	Fremdrift

Konklusjon
Skadene i yttertaket er begrenset til to plater og disse er lagt ned igjen.

Eventuelle følgeskader innvendig er oppstått tidligere.

Se forøvrig rapporten fra Frøiland Bygg Skade vedrørende undersøkelser i bygget og beskrivelsen av tilstanden i yttertaket.

Forsikringsdekningen har unntak for råteskader, samt for vanninntrengning fra yttertaket.

Årsaken til hendelsen er at det over tid har oppstått råte i takkonstruksjonen.
Dette har gjort at innfestingen av takplatene er blitt svekket.

Innvendige følgeskader som følge av fukt er oppstått over tid og fra en periode før hendelsen med takplatene. Råte i takkonstruksjonen indikerer også at det på stedet har vært et fuktproblem over tid.

Regress
Nei.

Vedlegg *(avkryssing)*

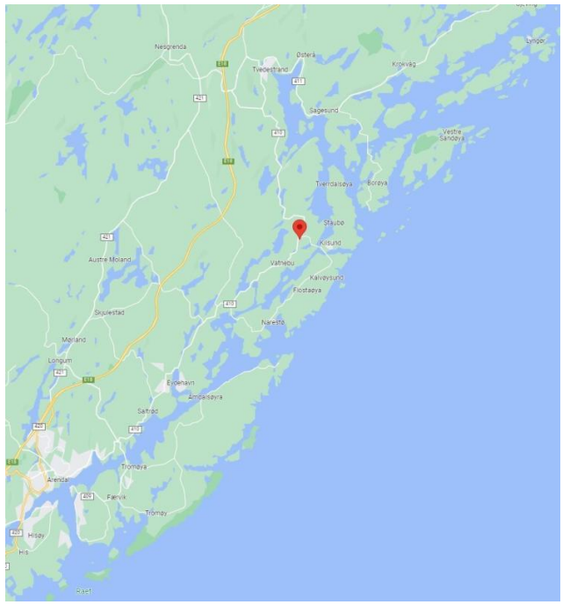
☐ Konstruksjonsskisse
☐ Bilder
☐ Tegninger
☒ Kartskisse
☐ Kalkyle
☒ Værdata
☐ Annen dokumentasjon (f.eks. tilbud, prisoverslag m.m.)

Bilder av skadet objekt/fra skadestedet med kommentarer

Bilder

Besiktigelsesbesøk

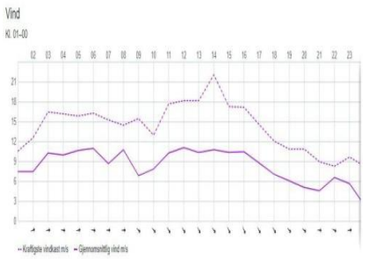
Bilde av skadeårsaken



Planskisse

Skadestedet markert med rødt. Torungen fyr ligger i sør ved Arendal og Lyngør fyr mot nord.

Vindmåling fra Torungen fyr, 30.1.23, vindkast av storms styrke. Vindkast på 25,6 m/s ble målt ca kl 15.00. Vind fra nord vest.



Fra Lyngør fyr, 30.1.23, sterkeste vindkast kl 14.00 med 22,1 m/s fra nord vest.

Råteeskader i bjelkelaget i yttertaket.

Utettheter ved vinduer gir innvendige fuktskader.

Frøiland Bygg Skade tok seg opp på taket og la platene ned igjen.

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.

Tilhengere av Partners har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» - Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.

Tilhengeren hentes og leveres ved Stoa Maskin. Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.

MEGLERHUSET & PARTNERS

Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Husforsikring
Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, overr 230 kvm BRA	17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjenummer	8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer	9 250 kroner

> “Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
> ***Martin, Viken***

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)
Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

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

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
if.no

Spørsmål om If Boligpakke
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjøper@if.no

Forsikringsformidler
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud
Send klage

Buysure sin klageinstans
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda
Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

73192_1 STUDIO NO

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 · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40230130
Adresse: Kilsundveien 8, 4920 Staubø
Betegnelse: GNR 71, BNR 187 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 28.06.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

PARTNERS.NO