

Skilsøveien 173

Tromøy



Prisantydning: **kr 2 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Pent beliggende og romslig tomt med gode solforhold



Det er godt med parkeringsmuligheter i egen oppkjørsel.

Enebolig med dobbel garasje og stor solrik tomt - Landlig beliggenhet på Tromøy

OMRÅDE

Tromøy

ADRESSE

Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

Prisantydning

kr 2 900 000,-

Omkostninger: **kr 90 000,-**

Totalpris: **kr 2 990 000,-**

Formuesverdi: **kr 757 758,-**

Kommunale avgifter: **kr 28 650,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 326,-**



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRA-i: 220 m²

BRA-e: 35 m²

BRA Total: 255 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1757.5 m²

SKILSØVEIEN 173

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 415 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 220 m²

BRA - e: 35 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 29 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Gang , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2, Stue , Soverom

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang , Soverom , Kott , Kott 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott 3, Kott 4, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1757.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent beliggende og romslig tomt med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og bed. Det er godt med parkeringsmuligheter i egen oppkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tromøya med kort vei til sjøen og flotte turområder på blant annet Hove, Revesand mm. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage, SFO, ballbinge og idrettshall. Her er det også kort vei til Tromøytunet, med dagligvarebutikker, apotek, kafe mm. Busstopp rett nedenfor boligen.

Adkomst

Fra Arendal følger du RV 410 til Krøgenes. Følg veien forbi Krøgenes handelsområde, og ta første vei ut i rundkjøringen og over Tromøybroa. Kjør rett frem i første rundkjøring etter broa og rett frem i neste rundkjøring, forbi Tromøytunet. Fortsett veien helt til Færvik-krysset og følg veien til høyre. Boligen ligger så opp 4. avkjørsel til venstre. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Blåklokken barnehage (1-5 år), Marisberg barnehage (1-5 år) 1,3 km, Tybakken barnehage (1-5 år) 1,4 km

Skolekrets

Roligheden skole (1. til 10. klasse) 0,6 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Spillmannsbakken like nedenfor boligen

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og selger har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand.

Innhold

1. etg.: Entré, gang, kjøkken, 2 stuer, trapperom. 2. etg.: Gang, 4 soverom, bad, 4 kott. U.etg.: Gang, bad, vaskerom, 2 boder, kjellerstue, soverom, bad.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 11.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Saltak tekket med betongtakstein fra omkring 1993. Ukjent undertak, mulig takpapp, sløyfer og lekter. Synlig taktekke fremstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder. Taket ble inspirert fra

bakkenivå og innvendig loft. Det ble ikke registrert indikasjon på at det pågår lekkasje.

Vurdering av avvik: Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke. - Fra innsiden av loft ble det registrert lysinnslipp mellom kvistvegg og tak, dvs. at konstruksjonen er noe utett, disponert/utsatt for fuktinndriv/fokksnø etc. For øvrig ble idet ikke registrert vesentlige skader som følge av dette etter over 30 år, men ansees likevel som et avvik. (se foto under punkt for takkonstruksjon)

Tiltak: Utettheter bør tettes. Videre er det ikke prekært behov for utskifting av taktekke da dette fungerer i dag, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål mulig fra tidspunkt for utskifting av taktekke og i 2015.

Nedløpsvann fra tak føres videre til rørløsninger under bakken, mulig videre til terreng. Se punkt for drenering vedr. dette. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Takrenner og beslag fremstod i god stand. Andre avvik nevnt under. Takrenner og nedløp, TG 1.

Vurdering av avvik: Det mangler stigetrinn for feier. - Det mangler snøfangere på taket. - Det ble registrert noe avflassing av overflatebelegg på pipebeslag.

Tiltak: Frem til nå har feier god tatt løsning med å feie pipen fra innsiden av boligen. Om dette endres må det påregnes montering av stigetrinn. - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes. - Overflateslitasje er i hovedsak av estetisk art som ikke er prekært å utbedre.

Veggkonstruksjon,TG2

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning, mulig delvis fra opprinnelig byggeår, ellers fra eldre utskiftingsår. Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen, bak påbord. Selger opplyser at kledningen ble sist malt i 2015.

Vurdering av avvik: Deler av kledningen har noe vær- og aldersslitasje. - Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Vurdering av tiltak: Det må forventes noe lokal utskifting av kledning på sikt i tillegg til normalt vedlikehold. - Det ble ikke registrert symptom på mus på loft eller inne i boligen, men generelt for boliger med åpninger som er store nok for at mus kan passere bak kledning, bør jevnlig holdes under oppsyn. Det anbefales at det ikke lagres gjenstander inntil husvegg som mus kan benytte som rampe. Ved en senere utskifting av kledning bør musetetting etableres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler, eller sperrer av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke. Det er stedvis tilrettelagt for lufting i gesimskasser. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/damp tett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

Vurdering av avvik: Det gjøres oppmerksom på at bjelker på loft har vært utsatt for angrep av skadeinsekter (Borebille iflg. PELIAS). - Isolasjon ligger stedvis direkte mot taktro og hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak: Selger har fremvist rapport fra PELIAS, som viser at det er utført tiltak for å utrydde skadeinsekter. Loftet bør imidlertid videre holdes under oppsyn, og det kan ikke utelukkes oppfølgingstiltak. Henviser til PELIAS for videre anbefalte tiltak i fremtiden. - Isolasjon bør fjernes der dette presser mot taktro/hindrer luftgjennomstrømning.

Vinduer,TG2

Merket 1978, 1956. Eldre vinduer fra 1978 med isolerglass eller delvis fra mulig byggeår (1956), dvs. med koblet glass og med utvendige kittfalsler. Vinduene fremstår hovedsakelig i påregnelig stand ut fra alder og typen vinduer Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik: Et glass i vindfang er knust. Mulig etter steinsprut fra sprengningsarbeid. - Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer.

Tiltak: Knust glass må påregnes byttes. - Basert på alder og slitasje må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet. Enkelte vinduer må forventes byttes i nær fremtid.

Dører,TG2

Malt hovedytterdør, dobbel balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Dørene er av ukjent eldre alder, dvs. trolig over 25-30 år. Hovedinngangsdør fremstod i god/påregnelig stand på befaringsdagen ut fra alder, type og bruk.

Vurdering av avvik: Balkongdør og boddør har alder- og bruksslitasje.

Tiltak: Dørene vil mulig kunne ha lengere levetid om det foretas vedlikeholdsarbeider, men må påregnes utskiftes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Veranda fra tidlig 1990-tall, oppført i tre. Verandaen fremstår i god stand ut fra at den trolig er over 30 år, men påregnelig slitasje og avvik ihht. dagens regelverk for rekkverkshøyde må påregnes.

Vurdering av avvik: Terrassebord har noe slitasje avvik ihht. dagens regelverk for rekkverkshøyde.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. - Verandaen fungerer uten at det er prekært behov for utskifting, men det vil være forventbart med jevnlig vedlikehold og utskifting av terrassebord på sikt.

Utvendige trapper,TG2

To trapper oppført i betong.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpene.

Tiltak: Det er ikke krav om ettermontering av håndløper på vegg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Ulike typer gulv, hhv. tregulv, parkett, laminat, belegg, teppe etc. Malte/tapetserte plater eller panel på vegger og i takhimling. Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje basert på alder og bruksbelastning. Merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Vurdering av avvik: Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder. Ellers bærer overflater preg av etterslep på modernisering.

Tiltak: Behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon,TG2

Vedr. radon.

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Tiltak: Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe. Boligen har også en pipe som er montert i senere tid enn opprinnelig byggeår. (fra ca. 70-80 tallet) Toppen (over tak) på denne er fjernet da det ble lagt ny takstein. Popen er forøvrig aldri blitt tilkoblet vedovn/tatt i bruk. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted,

henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik: Ovner er ikke rentbrennende. Det gjøres oppmerksom på at en av ovnene er en tidligere oljekamin som ikke lenger er i bruk. - Feieluke og sotluke står for nært brennbart materiale av tre. - Det er ikke montert ildfast plate under feie- /sotluker.

Tiltak: Det er ikke pålegg om utskifting av ovner som ikke er rentbrennende, men anbefales. - Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav. - Det anbefales montering av ubrennbar plate under/foran sotluke. Forøvrig ikke et krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG3

Underetasjen har påvist fukt gjennomtrenging i konstruksjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik: Kjelleren har synlig fukt gjennomtrenging i murvegger på alle steder som har synlig grunnmur, samt mot rom som har påforet gulv og vegger (bad).

Tiltak: Utbedring må videre sees i sammenheng med hva som er anbefalt i punkt for "drenering" og "bad i underetasjen". Det kan ikke utelukkes at alle rom i underetasjen som har påforet vegg/gulv må gjennomgå renovering. Kostnadsestimat er satt med usikkerhet, da omfang ikke er kjent.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2

Trapper mellom etasjene av tre.

Vurdering av avvik: Det gjøres oppmerksom på at trappene knirker, er bratte, at avstand mellom spiler er over 10 cm. og lav overhøyde i trappeløp.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring. Avvikene er ikke uvanlige for trapper fra gjeldene opprinnelig byggeår.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Profilerte tredører eller glatte lettdører som innvendige dører. Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, de fleste dørene fungerte fint. Enkelte dører kan med fordel justeres noe. Noe slark ble registrert i enkelte håndtak og noe bruksslitasje på enkelte sviller.

Vurdering av avvik: Enkelte dører har noe slitasje eller slark i håndtak.

Tiltak: Utbedring er ikke prekært.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Underetasje > Bad

Generell,TG3

Eldre bad med vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj. Ellers tapet på øvrige vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997 Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

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

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- I forbindelse med renovering av badet, bør vann- og avløpsrør også skiftes grunnet alder. Det må også påregnes ekstra utbedringstiltak ut fra hva som kan være skadet skjult konstruksjon ut fra fuktvandring i murvegg. Se punkt for "drenering" og punkt for "rom under terreng".

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

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

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet må totalrenoveres. Hulltaking er ikke relevant.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Eldre tidstypisk vaskekjeller med betonggulv og pussede betongblokker på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for byggeår.

(før 1997) Det finnes ingen dokumentasjon.

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

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Renovering må mulig sees i sammenheng med hva som er anbefalt i punkt for drenering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Loftsetasje > Bad

Generell,TG3

Eldre bad i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, eldre våtromstapet på vegger og plater i takhimling.

Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

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

Tiltak:

- Andre tiltak: Våtrommet må påregnes renovering da det er utette løsninger på gulv og vegger. Påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. utbedres fagmessig ihht. dagens krav og dokumenteres. I forbindelse med renovering av badet, bør vann- og avløpsrør også skiftes grunnet alder.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tiltak: Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. (se punkt for bad og vaskerom)

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør er lite eller ikke synlige. Ukjent type og eksakt alder. Det kan ikke utelukkes at enkelte rørstrekk er fra opprinnelig byggeår. Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, og om røropplegget delvis er fra opprinnelig byggeår, vil dette kunne medføre tiltak mulig i nær fremtid.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør. Tilstand og alder på rør under støp i kjeller bør også kontrolleres og påregnes utskifting på sikt eller i nær fremtid.

Elektrisk anlegg,TG2

Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig om det skulle vise seg at enkelte arbeider er utført etter 1.1.1999. - Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig

kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Byggeår, ellers ukjent.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
Kommentar:Det er ikke fremlagt opplysninger om hvem som har utført arbeid på el-anlegget.

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

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

Kommentar: Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

7.Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Kommentar:- Det er ikke opplyst om dette.

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

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

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Drenering,TG2

Vurdering av avvik: Dreneringen er fra byggeår. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har begrenset effekt. Se punkt for "rom under terreng" og "bad i underetasjen".

Tiltak: Det er påregnelig med dreneringsarbeider rundt sider av boligen som har grunnmur med tilfylldt terreng. Se også punkt for "rom under terreng" og "bad i underetasjen".

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av pussede murblokker. Støpt betongplate mot grunn. Konstruksjonen er lukket, ukjent

isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er at det ikke er isolasjon/isopor under støp. Betongplaten er delvis tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

Vurdering av avvik: Det ble registrert skråriss/sprekker som er symptom på setninger i grunn.

Tiltak: Tilstanden bør ytterligere holdes under oppsyn for eventuell videre utvikling. Tiltak for understøtting og bedre fundamentering under deler av grunnmur kan ikke utelukkes. Ellers er det påregnelig med pussing/utbedring av synlige sprekker.

Forstøtningsmurer,TG2

Støpt hagemur belagt med naturstein ved gårdsplass.

Vurdering av avvik: Enkelte sprekker registrert.

Tiltak: I hovedsak er sprekker naturlig eldet/slitasje og er av estetisk art, dvs. at utbedring ikke prekært slik tilstanden er i dag og at denne ikke er rasfarlig. Det er ukjent om murer inngår i gjeldende eiendoms ansvar, eller om dette er naboens mur.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Grunnen er lukket. Det opplyses at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med at området fikk kommunalt vann- og avløp.

Ukjent eksakt tidspunkt, men selger antar slutten av 80 tallet eller begynnelsen av 90-tallet. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik: Vann og avløpsrør er over 25 år, det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det kan se ut til at det ikke foreligger originale plantegninger på hovedboligen i kommunens byggesaksarkiv. Kontroll av bruk av rom kan ikke vurderes.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Montert varmepumpe.

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

Garasje

Standard :

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

Vedlikehold : Jevnlig vedlikeholdt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, fryseskap/boks, komfyr og oppvaskmaskin.

Parkering

Dobbel garasje på egen grunn, samt godt med biloppstillingsplasser i tillegg.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 28 650

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Ab.gebyr vann: kr. 163,-

Forbruk vann: kr. 445,43,-

Ab.gebyr avløp: kr. 262,42,-

Forbruk avløp: kr. 580,30,-

Feie- og tilsynsgebyr: kr. 26,67,-

Totalt pr. år: kr. 17 733,84,-

Eiendomsskatt kr. 6 326,- pr. år.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 589,76,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 326

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Ink. i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 757 758

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 879 480

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/205/415:

04.06.1953 - Dokumentnr: 1377 - Bestemmelse om veg

03.06.1953 - Dokumentnr: 1372 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:205 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 308249 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:205 Bnr:415

04.06.1953 - Dokumentnr: 1377 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:205 Bnr:32

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger vedr. veranda datert 03.07.1991.

Det foreligger godkjente tegninger vedr. garasje datert 25.01.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat vei fra avkjørsel og opp til boligen. Privat vann og kloakkavstikker fra offentlig kloakk og vannverk. Adkomst for naboer er helt og noe delvis over denne eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligområde, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033). Hensynssone: Angitt hensynssone.

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0.

Arealplaner under arbeid i nærheten:

Planident: 09062015-12, 42032021-11 og 09062012-8

Plannavn: Færvik, gnr. 205, bnr. 468, Hansekjær, Tromøy, Færviktoppen.

Færvik gnr. 205, bnr. 468 har som formål å lage ny adkomst til eiendommene (gnr. 205 bnr. 475 og 224 også) for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i hovedsak i form av tomannsboliger, men også mulighet for noen firemannsboliger. Tilrettelagt for ca 16-20 boenheter innenfor planområde, samt lekeområder, uteoppholdsareal og parkeringsareal.

Færvigtoppen har som formål å utvikle åtte eneboliger (tre etasjer samt takterrasser).

Hansekjær har som formål å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, men dette planforslaget er ikke i tråd med kommunenplanens arealdel.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 900 000

Totalpris

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
90 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 973 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 990 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe

tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 500,00,- inkl. mva.

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

Selger

Vigdis Mykland
Odd Mykland
Svein Mykland
Eva Engeland

Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid
Saksbehandler
helena.hanssen@sormegleren.no
Tlf: 986 49 639

Ansvarlig megler

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.10.2024



En av stueene i 1. etg



Stue i 1. etg.



Stue med vedovn



En av stueene i 1. etg.



Romslig spisestue



Plass til spisegruppe på kjøkkenet



Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate



Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer



Soverom



Soverom med plassbygde skap



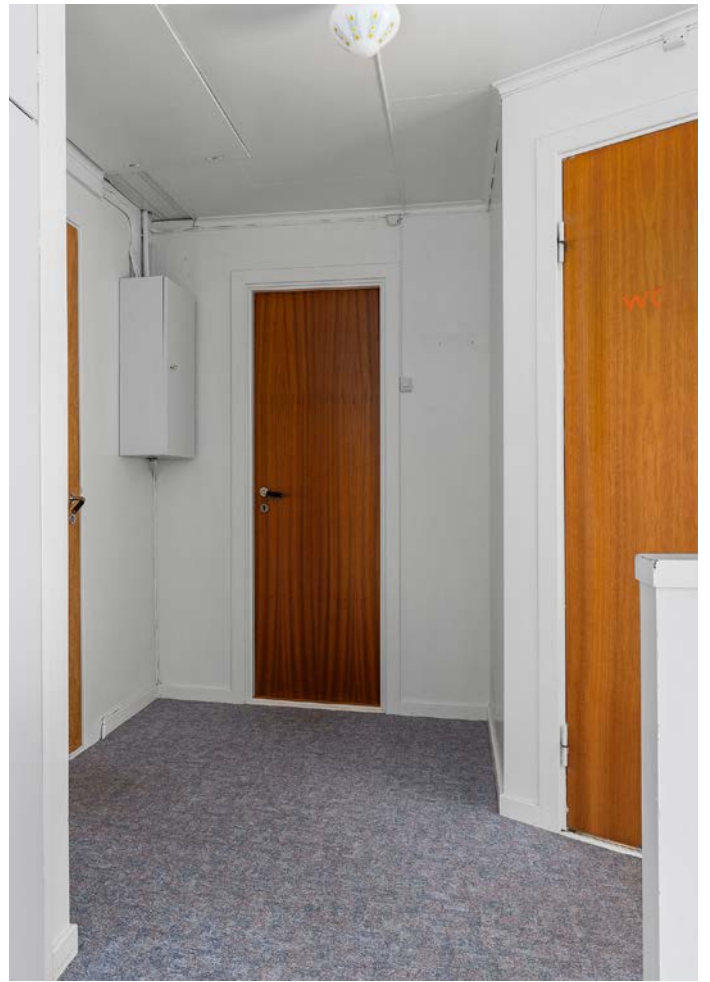
Soverom loftsetasje



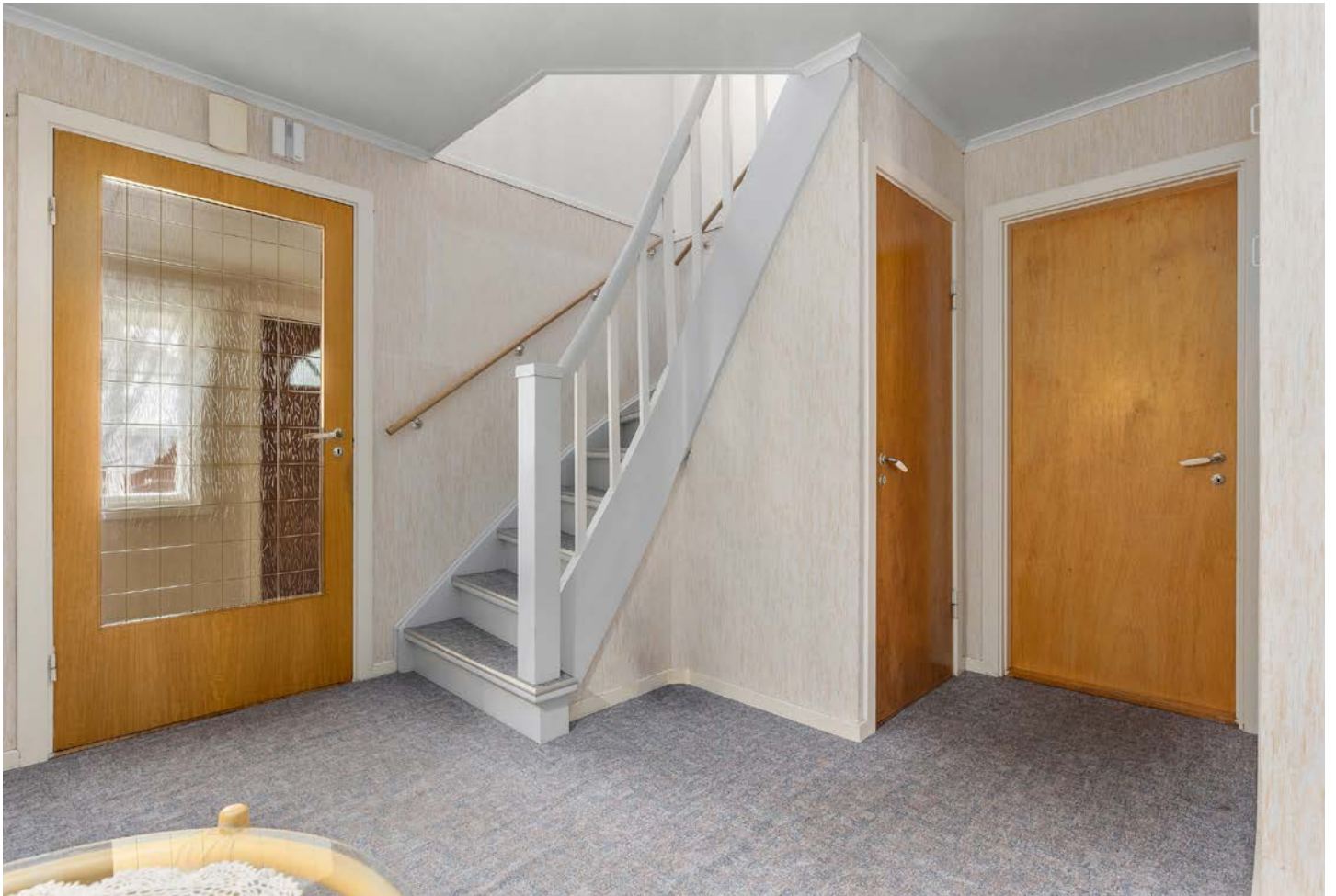
Soverom loftsetasje



Bad i loftsetasjen



Gang i loftsetasje



Gang med trapp opp til loftsetasjen



Stue i u.etg.



Soverom i u.etg.



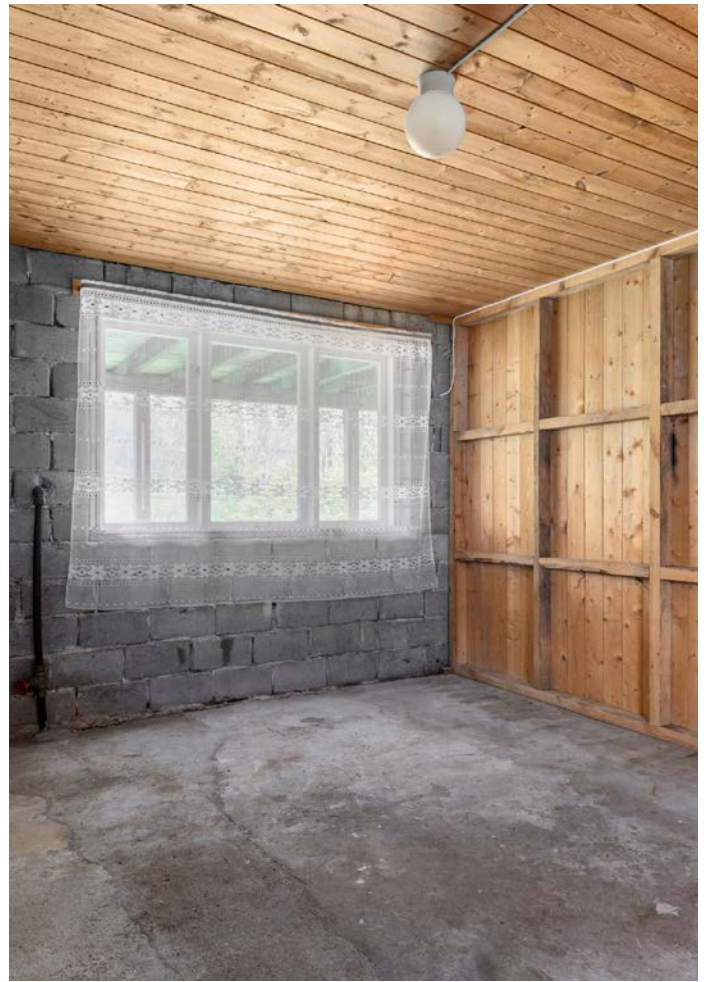
Bad med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant



Vaskerom i u. etg.



Bod i u. etg. med oppbevaring



Bod i u. etg.



Gang i u. etg.



God plass til utemøbler





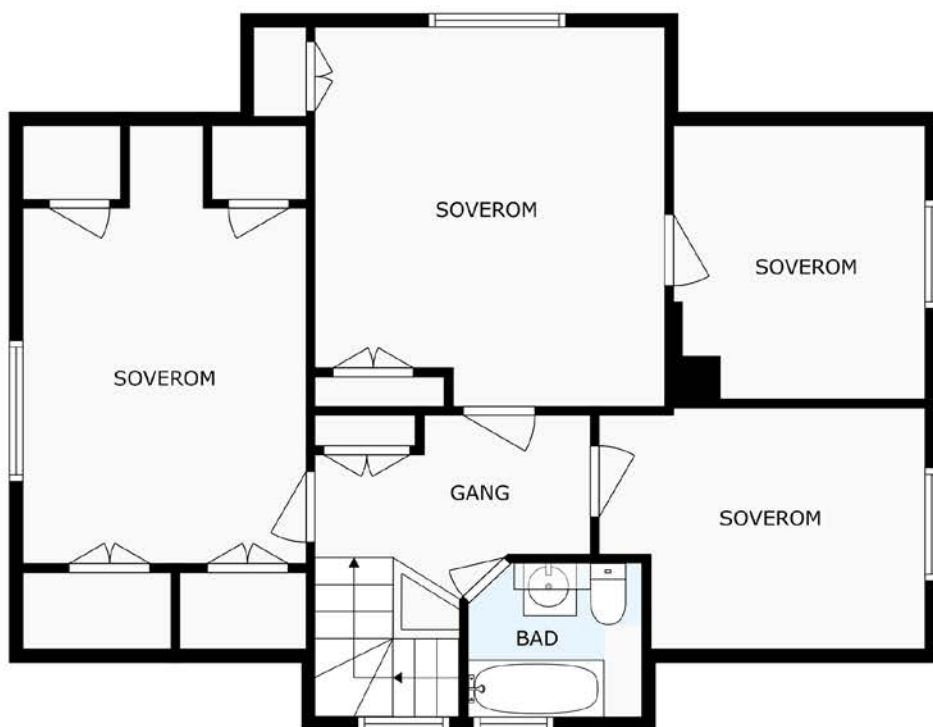




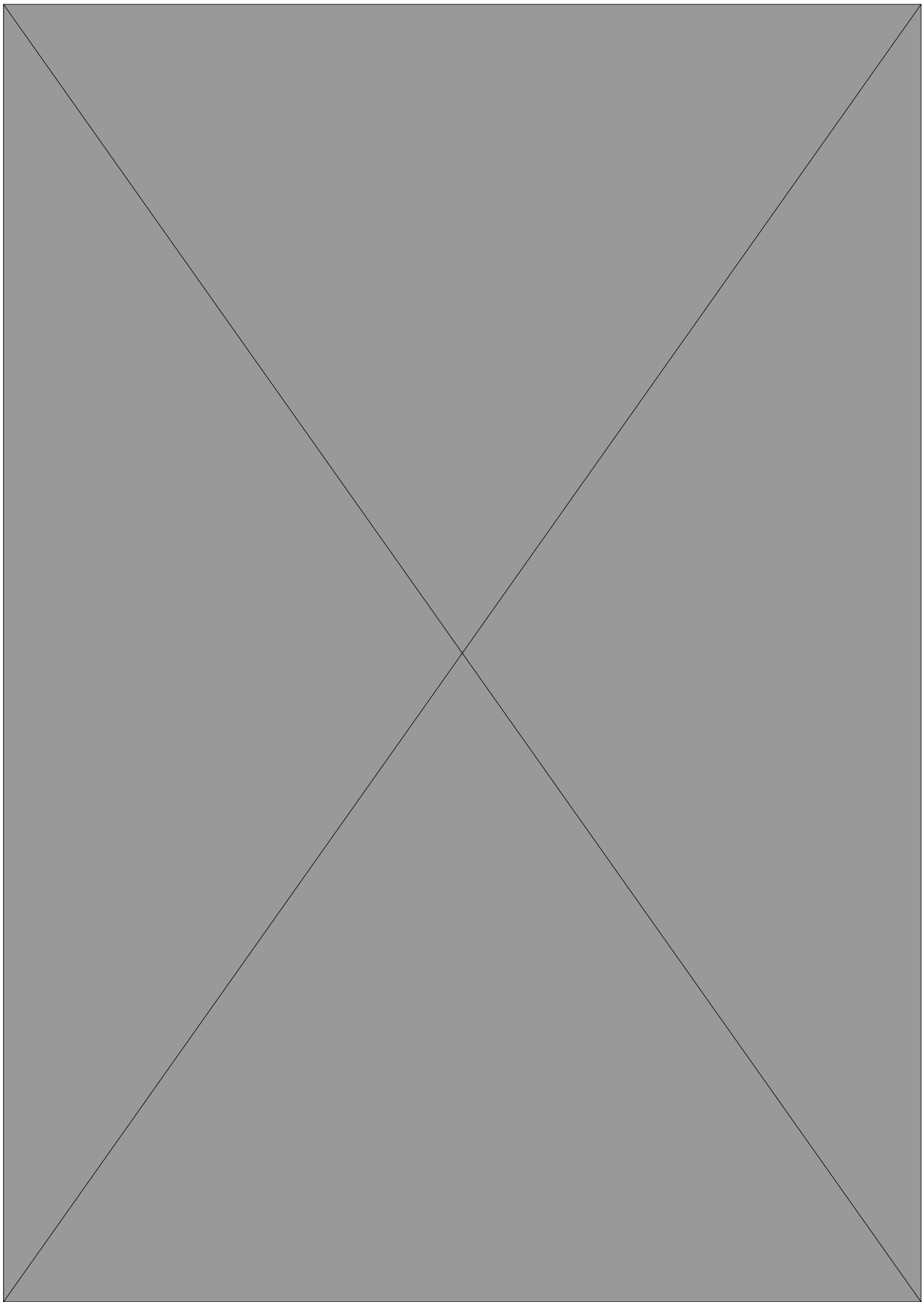
Dobbel garasje

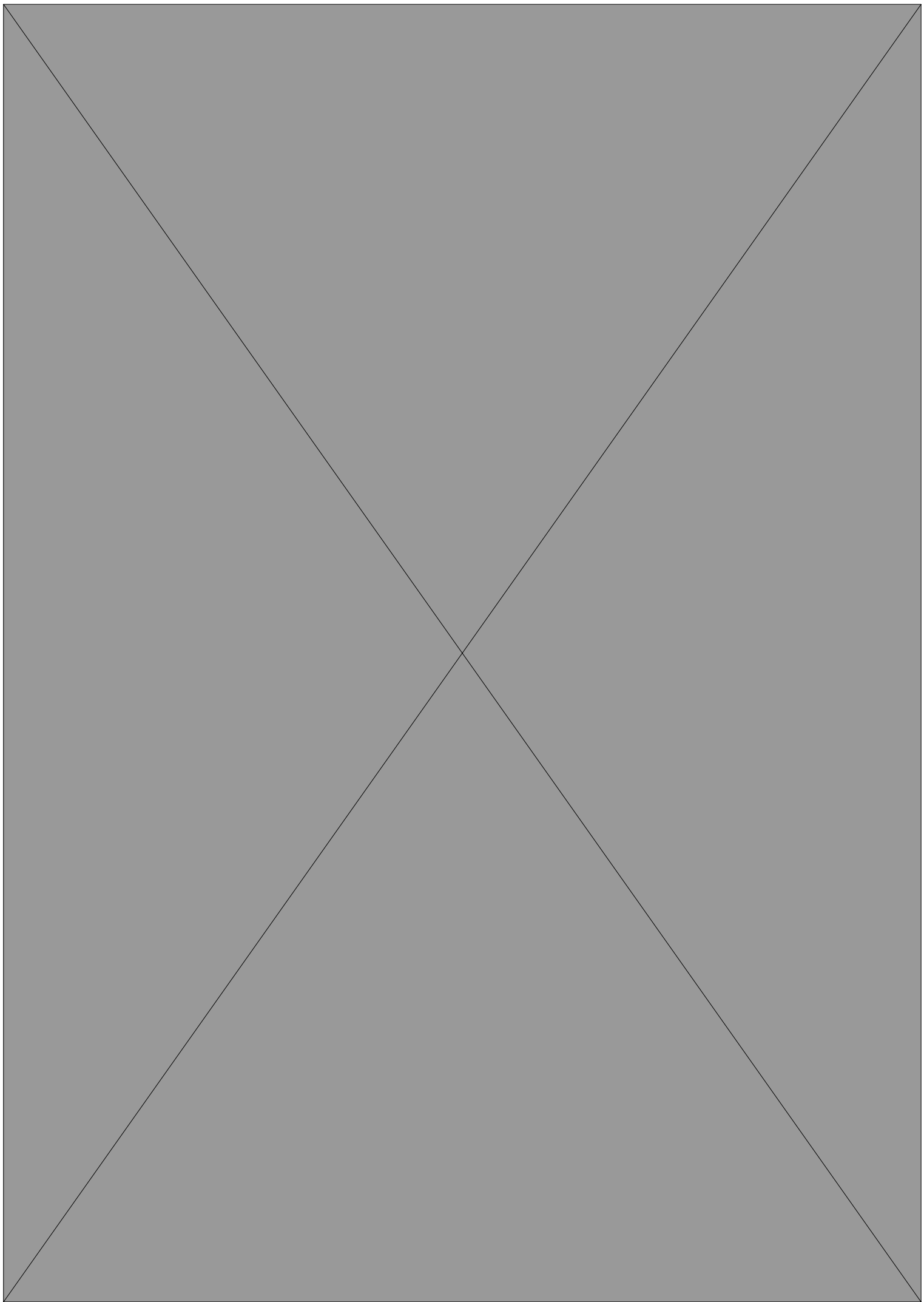


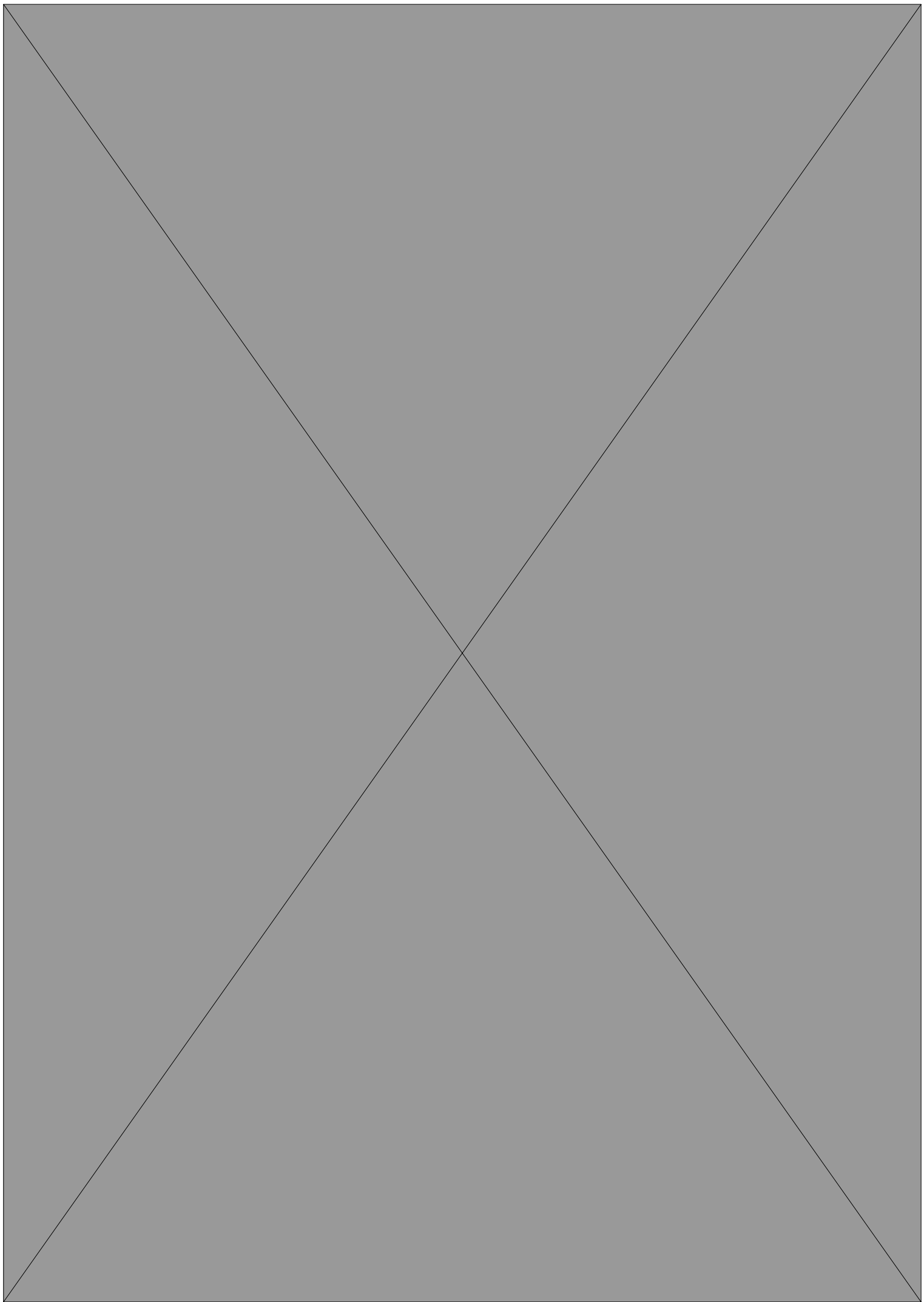












Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 205, bnr. 415

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1691

Referansenummer: RP3512

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasje, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong og betongblokker. Yttervegger av bindingsverk kledd med stående bordkledning, Saltak teknet med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer hovedsakelig med isolerglass, men enkelte vinduer har koblet glass og med utvendige kittfalsler. Malt hovedytterdør, dobbel balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Veranda ut fra stue/spisestue oppført i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har overflater ulike typer gulv, hhv. tregulv, parkett, laminat, belegg, teppe etc. Vegger og tak består av malte/tapetserte plater eller panel.

Trapper mellom etasjene av tre.

Profilerte tredører eller glatte lettdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, eldre våtromstapet på vegger og plater i takhimling. Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

Eldre bad i underetasjen har vinylbelegg på gulv, samt vegger i dusj. Ellers tapet på øvrige vegger og takesplater i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant.

Eldre tidstypisk vaskekjeller med betonggulv og pussede betongblokker på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, ellers kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast og mulig støpejern.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Boligen har vedovner tilkoblet mursteinspipe.

Ny varmpumpe montert i 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

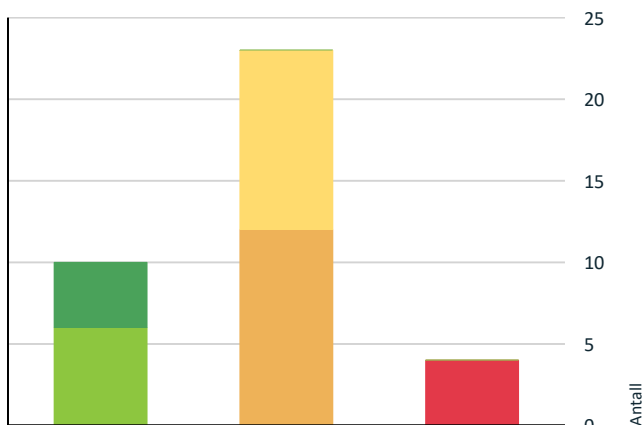
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det kan se ut til at det ikke foreligger originale plantegninger på hoved boligen i kommunens byggesaksarkiv. Kontroll av bruk av rom kan ikke vurderes.

Sammendrag av boligens tilstand

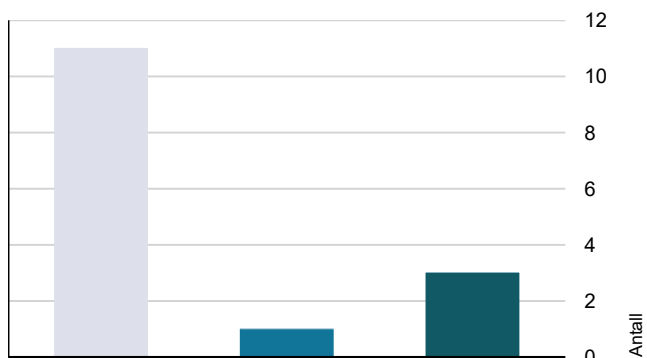
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjelleren har synlig fukt gjennomtrenging i murvegger på alle steder som har synlig grunnmur, samt mot rom som har påforet gulv og vegger (bad).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

- Fra innsiden av loft ble det registrert lysinnslipp mellom kvistvegg og tak, dvs. at konstruksjonen er noe utett, disponert/utsatt for fuktinntrengning/fokksnø etc. For øvrig ble idet ikke registrert vesentlige skader som følge av dette etter over 30 år, men ansees likevel som et avvik. (se foto under punkt for takkonstruksjon)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler stigetrinn for feier.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Det ble registrert noe avflassing av overflatebelegg på pipebeslag.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at bjelker på loft har vært utsatt for angrep av skadeinsekter (Borebille iflg. PELIAS).

- Isolasjon ligger stedvis direkte mot taktro og hindrer luftgjennomstrømming.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Et glass i vindfang er knust. Mulig etter steinsprut fra sprengningsarbeid.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør og boddør har alder- og bruksslitasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrassebord har noe slitasje avvik ihht. dagens regelverk for rekkverkshøyde.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Rommet må totalrenoveres. Hulltaking er ikke relevant.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, og om røropplegget delvis er fra opprinnelig byggeår, vil dette kunne medføre tiltak mulig i nær fremtid.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dreneringen er fra byggeår. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har begrenset effekt. Se punkt for "rom under terreng" og "bad i underetasjen".

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert skråriss/sprekker som er symptom på setninger i grunn.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av kledningen har noe vær- og alderslitasje.


- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand


- Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder. Ellers bærer overflater preg av etterslep på modernisering.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ovner er ikke rentbrennende. Det gjøres oppmerksom på at en av ovnene er en tidligere oljekamin som ikke lenger er i bruk.

- Feieluke og sotluke står for nært brennbart materiale av tre.


- Det er ikke montert ildfast plate under feie-/sotluker.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det gjøres oppmerksom på at trappene knirker, er bratte, at avstand mellom spiler er over 10 cm. og lav overhøyde i trappeløp.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dører har noe slitasje eller slark i håndtak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig om det skulle vise seg at enkelte arbeider er utført etter 1.1.1999.


- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Enkelte sprekker registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vann og avløpsrør er over 25 år, det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Antatt byggeår

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein fra omkring 1993.
Ukjent undertak, mulig takpapp, sløyfer og lekter.

Synlig taktekke fremstår i påregnelig stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble inspisert fra bakkenivå og innvendig loft. Det ble ikke registrert indikasjon på at det pågår lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

- Fra innsiden av loft ble det registrert lysinnslipp mellom kvistvegg og tak, dvs. at konstruksjonen er noe utett, disponert/utsatt for fuktinndriv/fokksnø etc. For øvrig ble idet ikke registrert vesentlige skader som følge av dette etter over 30 år, men ansees likevel som et avvik. (se foto under punkt for takkonstruksjon)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utettheter bør tettes. Videre er det ikke prekært behov for utskifting av taktekke da dette fungerer i dag, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål mulig fra tidspunkt for utskifting av taktekke og i 2015.

Nedløpsvann fra tak føres videre til rørløsninger under bakken, mulig videre til terreng. Se punkt for drenering vedr. dette.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Takrenner og beslag fremstod i god stand. Andre avvik nevnt under.

Takrenner og nedløp, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler stigerinn for feier.
 - Det mangler snøfangere på taket.
 - Det ble registrert noe avflassing av overflatebelegg på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Frem til nå har feier god tatt løsning med å feie pipen fra innsiden av boligen. Om dette endres må det påregnes montering av stigerinn.
 - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
 - Overflateslitasje er i hovedsak av estetisk art som ikke er prekært å utbedre.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning, mulig delvis fra opprinnelig byggeår, ellers fra eldre utskiftingsår.

Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen, bak påbord.

Selger opplyser at kledningen ble sist malt i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deler av kledningen har noe vær- og alderslitasje.

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må forventes noe lokal utskifting av kledning på sikt i tillegg til normalt vedlikehold.

- Det ble ikke registrert symptom på mus på loft eller inne i boligen, men generelt for boliger med åpninger som er store nok for at mus kan passere bak kledning, bør jevnlig holdes under oppsyn. Det anbefales at det ikke lagres gjenstander inntil husvegg som mus kan benytte som rampe. Ved en senere utskifting av kledning bør musetetting etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler, eller sperrer av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det er stedvis tilrettelagt for lufting i gesimskasser.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/damp tett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det gjøres oppmerksom på at bjelker på loft har vært utsatt for angrep av skadeinsekter (Borebille iflg. PELIAS).

- Isolasjon ligger stedvis direkte mot taktro og hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Selger har fremvist rapport fra PELIAS, som viser at det er utført tiltak for å utrydde skadeinsekter. Loftet bør imidlertid videre holdes under oppsyn, og det kan ikke utelukkes oppfølgingstiltak. Henviser til PELIAS for videre anbefalte tiltak i fremtiden.

- Isolasjon bør fjernes der dette presser mot taktro/hindrer luftgjennomstrømning.



TG 2 Vinduer

merket 1978, 1956.

Eldre vinduer fra 1978 med isolerglass eller delvis fra mulig byggeår (1956), dvs. med koblet glass og med utvendige kittfalsler.

Vinduene fremstår hovedsakelig i påregnelig stand ut fra alder og typen vinduer

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Et glass i vindfang er knust. Mulig etter steinsprut fra sprengningsarbeid.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

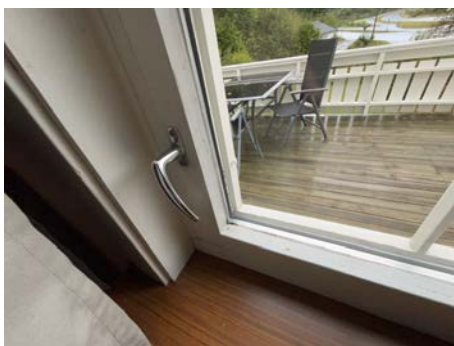
• Tiltak:

- Knust glass må påregnes bygges.

- Basert på alder og slitasje må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet. Enkelte vinduer må forventes byttes i nær fremtid.



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, dobbel balkongdør og boddør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Dørene er av ukjent eldre alder, dvs. trolig over 25-30 år.

Hovedinngangsdør fremstod i god/påregnelig stand på befaringsdagen ut fra alder, type og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Balkongdør og boddør har alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dørene vil mulig kunne ha lengere levetid om det foretas vedlikeholdsarbeider, men må påregnes utskiftes på sikt.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra tidlig 1990-tall, oppført i tre.

Verandaen fremstår i god stand ut fra at den trolig er over 30 år, men påregnelig slitasje og avvik ihht. dagens regelverk for rekkverkshøyde må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrassebord har noe slitasje avvik ihht. dagens regelverk for rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Verandaen fungerer uten at det er prekært behov for utskifting, men det vil være forventbart med jevnlig vedlikehold og utskifting av terrassebord på sikt.

Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige trapper

To trapper oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om ettermontering av håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Ulike typer gulv, hhv. tregulv, parkett, laminat, belegg, teppe etc. Malte/tapetserte plater eller panel på vegger og i takhimling.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje basert på alder og bruksbelastning. Merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Vurdering av avvik:

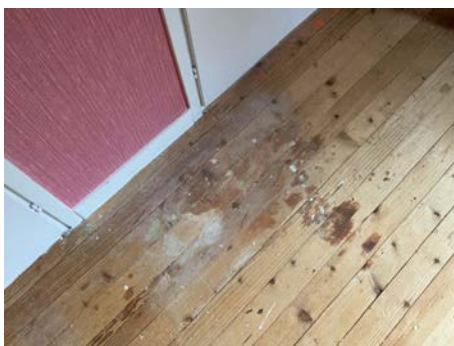
- Det er avvik:
- Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder. Ellers bærer overflater preg av etterslep på modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Behov for oppussing er relativt og må vurderes av ny eier etter eget behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe.

Boligen har også en pipe som er montert i senere tid enn opprinnelig byggeår. (fra ca. 70-80 tallet) Toppen (over tak) på denne er fjernet da det ble lagt ny takstein. Pipen er forøvrig aldri blitt tilkoblet vedovn/tatt i bruk.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i god stand.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ovner er ikke rentbrennende. Det gjøres oppmerksom på at en av ovnene er en tidligere oljekamin som ikke lenger er i bruk.
 - Feieluke og sotluke står for nært brennbart materiale av tre.
 - Det er ikke montert ildfast plate under feie- /sotluker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke pålegg om utskifting av ovner som ikke er rentbrennende, men anbefales.
 - Det er anbefalt at ildfast plate monteres under sotluke, men ikke et krav.
 - Det anbefales montering av ubrennbar plate under/foran sotluke. Forøvrig ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har påvist fukt gjennomtrenging i konstruksjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kjelleren har synlig fukt gjennomtrenging i murvegger på alle steder som har synlig grunnmur, samt mot rom som har påforet gulv og vegger (bad).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring må videre sees i sammenheng med hva som er anbefalt i punkt for "drenering" og "bad i underetasjen". Det kan ikke utelukkes at alle rom i underetasjen som har påforet vegg/gulv må gjennomgå renovering.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet, da omfang ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at trappene knirker, er bratte, at avstand mellom spiler er over 10 cm. og lav overhøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring. Avvikene er ikke uvanlige for trapper fra gjeldene opprinnelig byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører eller glatte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, de fleste dørene fungerte fint. Enkelte dører kan med fordel justeres noe. Noe slark ble registrert i enkelte håndtak og noe bruksslitasje på enkelte sviller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

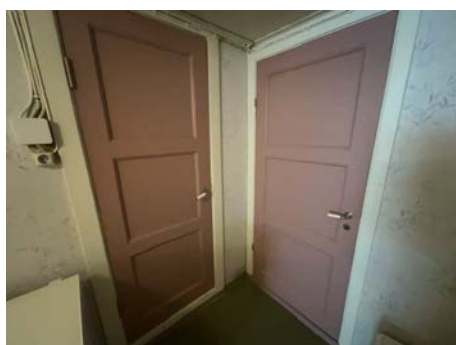
- Enkelte dører har noe slitasje eller slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring er ikke prekært.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med vinylbelegg på gulv og på vegger i dusj. Ellers tapet på øvrige vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning med servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering av badet, bør vann- og avløpsrør også skiftes grunnet alder. Det må også påregnes ekstra utbedringstiltak ut fra hva som som kan være skadet skjult konstruksjon ut fra fuktvandring i murvegg. Se punkt for "drenering" og punkt for "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Rommet må totalrenoveres. Hulltaking er ikke relevant.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre tidstypisk vaskekjeller med betonggulv og pussede betongblokker på vegger.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for byggeår. (før 1997)

Det finnes ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Renovering må mulig sees i sammenheng med hva som er anbefalt i punkt for drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er murvegger.

Hulltaking er ikke relevant da røropplegg er synlig og våtsoner er mur.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, eldre våtromstapet på vegger og plater i takhimling. Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må påregnes renovering da det er utette løsninger på gulv og vegger. Påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m.

utbedres fagmessig ihht. dagens krav og dokumenteres. I forbindelse med renovering av badet, bør vann- og avløpsrør også skiftes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

Badet må imidlertid påregnes renovering, dvs. at vegger åpnes og utbedres etter eventuelt behov.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

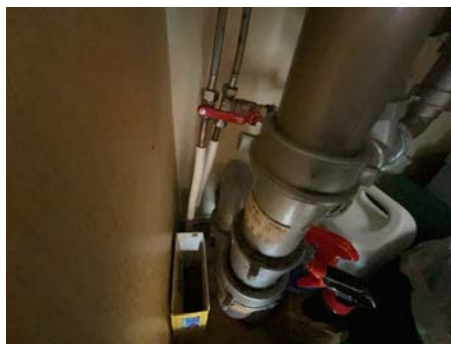
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TG gis for at avtrekksviften fungerte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber mulig hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. (se punkt for bad og vaskerom)



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er lite eller ikke synlige. Ukjent type og eksakt alder. Det kan ikke utelukkes at enkelte rørstrekk er fra opprinnelig byggeår.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørboblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, og om røropplegget delvis er fra opprinnelig byggeår, vil dette kunne medføre tiltak mulig i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør. Tilstand og alder på rør under støp i kjeller bør også kontrolleres og påregnes utskiftning på sikt eller i nær fremtid.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



TG 0 Andre installasjoner

Ny varmepumpe montert i 2024. Ikke videre vurdert.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeidet i boligen. Samsvarserklæring og annen dokumentasjon bør fremskaffes om mulig om det skulle vise seg at enkelte arbeider er utført etter 1.1.1999.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger samsvarserklæring, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, ellers ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremlagt opplysninger om hvem som har utført arbeid på el-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.

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

Nei - Det er ikke opplyst om dette.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Generell kommentar

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukkeapparat er kjøpt inn i etterkant av befaringen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



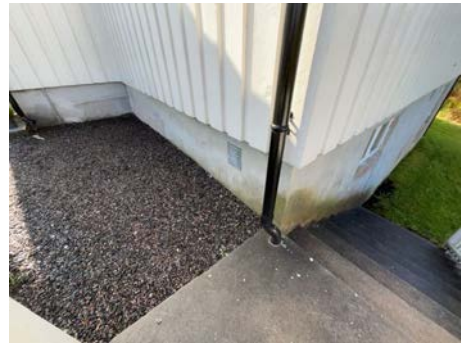
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Dreneringen er fra byggeår. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at dreneringen er utilstrekkelig og har begrenset effekt. Se punkt for "rom under terreng" og "bad i underetasjen".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er påregnelig med dreneringsarbeider rundt sider av boligen som har grunnmur med tilfylt terreng. Se også punkt for "rom under terreng" og "bad i underetasjen".



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede murblokker. Støpt betongplate mot grunn.

Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn. Normal løsning for byggeperioden er at det ikke er isolasjon/isopor under støp.

Betongplaten er delvis tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker. Ingen indikasjon på vesentlige skjelheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert skråriss/sprekker som er symptom på setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tilstanden bør ytterligere holdes under oppsyn for eventuell videre utvikling. Tiltak for understøtting og bedre fundamentering under deler av grunnmur kan ikke utelukkes. Ellers er det påregnelig med pussing/utbedring av synlige sprekker.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenforhold

Eiendommen er plassert naturlig i terrenget, med omliggende bergknauser og skrånninger.

Boligen er plassert i et område som ikke regnes for å være utsatt for flom eller jord- /snøskred.



TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt hagemur belagt med naturstein ved gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte sprekker registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I hovedsak er sprekker naturlig eldet/slitasje og er av estetisk art, dvs. at utbedring ikke prekært slik tilstanden er i dag og at denne ikke er rasfarlig. Det er ukjent om murer inngår i gjeldende eiendoms ansvar, eller om dette er naboens mur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Grunnen er lukket. Det opplyses at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i forbindelse med at området fikk kommunalt vann- og avløp. Ukjent eksakt tidspunkt, men selger antar slutten av 80 tallet eller begynnelsen av 90-tallet.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vann og avløpsrør er over 25 år, det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem. Ikke videre vurdert.

TG 0 Oljetank

Tidligere nedgravd oljetank er fjernet iflg. selger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal garasje/bod standard. Uisolert.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert garasje montert på støpt betongsåle med ringmur av betong. Yttervegger er av bindingsverk av tre, kledd med stående kledning. Svakt skrånet saltak tekket betongtakstein. Nyere takrenner og nedløp av stål.

Garasjen har to sidehengslede svinporter i tre, med manuell åpne og lukkefunksjon, ikke elektrisk portåpner. Enkle vinduer fra byggeår.

Vurdering:

Garasjen fremstår godt vedlikeholdt og i god stand med tanke på alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader, eller avvik utover enkelte punkter som nevnes under.

Forhold som kjøper må være oppmerksom på:

- Garasjen er ikke musetett.
- Normal alder og bruksslitasje må kunne forventes, dvs. at enkelte bygningsdeler som eksempelvis vinduer nærmer seg utgått levetid.
- Garasjeport er av eldre type, men fungerer. Basert på alder vil det måtte forventes utskifting av denne på sikt.
- Det ble registrert område innerst i hjørne av garasjen som mangler betongdekke. Ukjent årsak.
- Det mangler grunnmursplast på utvendig betong/grunnmur i området der det er tilfylt terreng.

Fremstår ellers i forventet normal god stand for å være uisolert garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

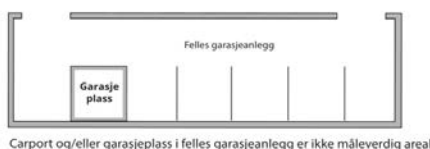
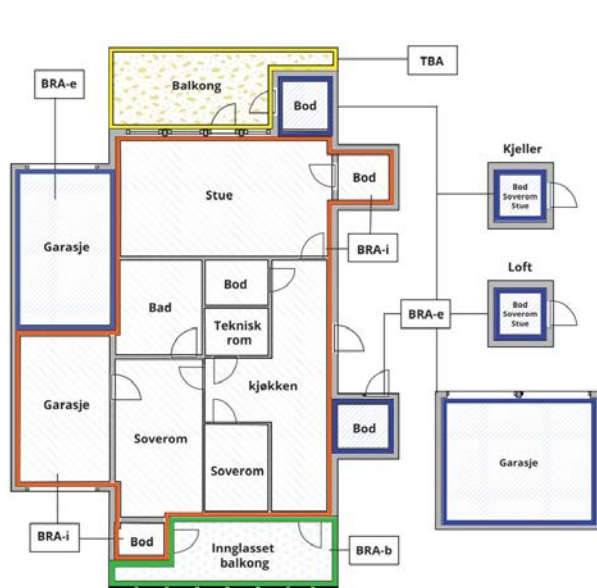
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	29
Loftsetasje	60			60	
Underetasje	74			74	
SUM	220				29
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom		
Loftsetasje	Gang , Soverom , Kott , Kott 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott 3, Kott 4, Bad		
Underetasje	Gang , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2, Stue , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det kan se ut til at det ikke foreligger originale plantegninger på hoved boligen i kommunens byggesaksarkiv. Kontroll av bruk av rom kan ikke vurderes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	23
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Gerd Asgjerd Mykland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	205	415		0	1757.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skilsøveien 173

Hjemmelshaver

Mykland Gerd Asgjerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring eksisterer ikke da boligen selges som dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	30.09.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv eksisterer ikke.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RP3512>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

07 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skilsøveien 173	Skilsøveien 173	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Dødsbo

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Hovedselger

Mykland, Vigdis

Medselger

Mykland, Odd

Medselger

Engeland, Eva

Medselger

Mykland, Svein



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er gravd opp

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Borebiller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94068868

Egenerklærings skjema

Name Date
Mykland, Svein 2024-10-08

Identification

 Mykland, Svein

Name Date
Engeland, Eva 2024-10-07

Identification

 Engeland, Eva

Name Date
Mykland, Vigdis 2024-10-07

Identification

 Mykland, Vigdis

Name Date
Mykland, Odd 2024-10-08

Identification

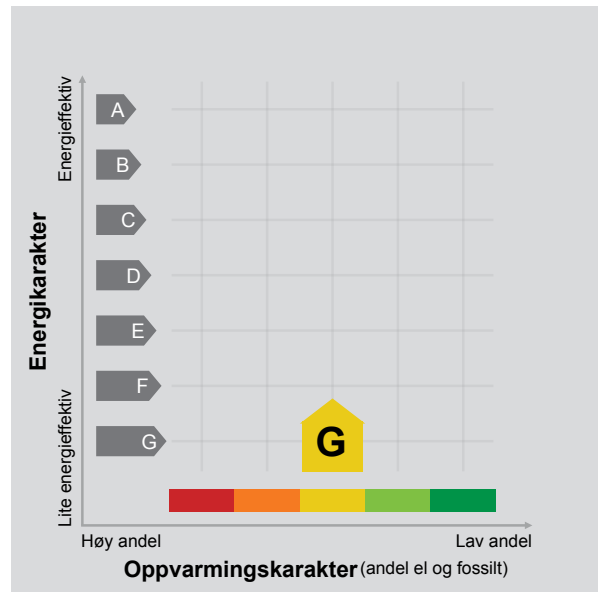
 Mykland, Odd



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skilsøveien 173
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167136184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33498
Dato	02.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet


- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.






























...forts. neste side

Selgers initialer

Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  1241 - Stenging av avkjørsel
-  1242 - Avkjørsel
-  Reguleringsplan hensynssonegrense
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  1211 - Byggegrense
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  Reguleringsplan formåls grense
-  Reguleringsplanomriss
-  PlanerUnderArbeid
-  RpStøySone
-  640 - Frisiktsone
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  FRIOMRÅDER
-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1163 - Institusjon UTGÅTT
-  1610 - Lekeplass
-  1690 - Annet uteoppholdsareal
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei

Kommuneplan

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



ARENDALE KOMMUNE


Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-09-18




Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

 Eiendomsgrense

 Usikker eiendomsgrense

 E18 - Båndleggingssone

KpSamferdsellinje

KSL_Presentasjon

 Fjernveg N

 Fjernveg (tunnel) F

 Fjernveg F

 Hovedveg (tunnel) N

 Hovedveg N

 Fjernveg (tunnel) F


 Hovedveg F


 Samleveg N

 Samleveg F

 Adkomstveg N


 Adkomstveg F


 Gang- og sykkeveg N


 Gang- og sykkeveg F

 Gangveg F

 Turvegtrase N

 Turvegtrase F

 Bane N

 Skipsled N

 KpRetningslinjeGrenseGmlLov

 KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje


KPJURLINJE

 Byggegrense

 Forbudsgrænse sja

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

 Kp Sikringssone


 Kp Faresone

 Kp Støysone

 Kp Infrastruktursone

 Kp Angitt hensynssone

 Kp Båndleggingssone

 Kp Gjennomføringsone

 Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

 KpOmrade

Arealplaner under arbeid

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Planident: 09062015-12,42032021-11,09062012-8

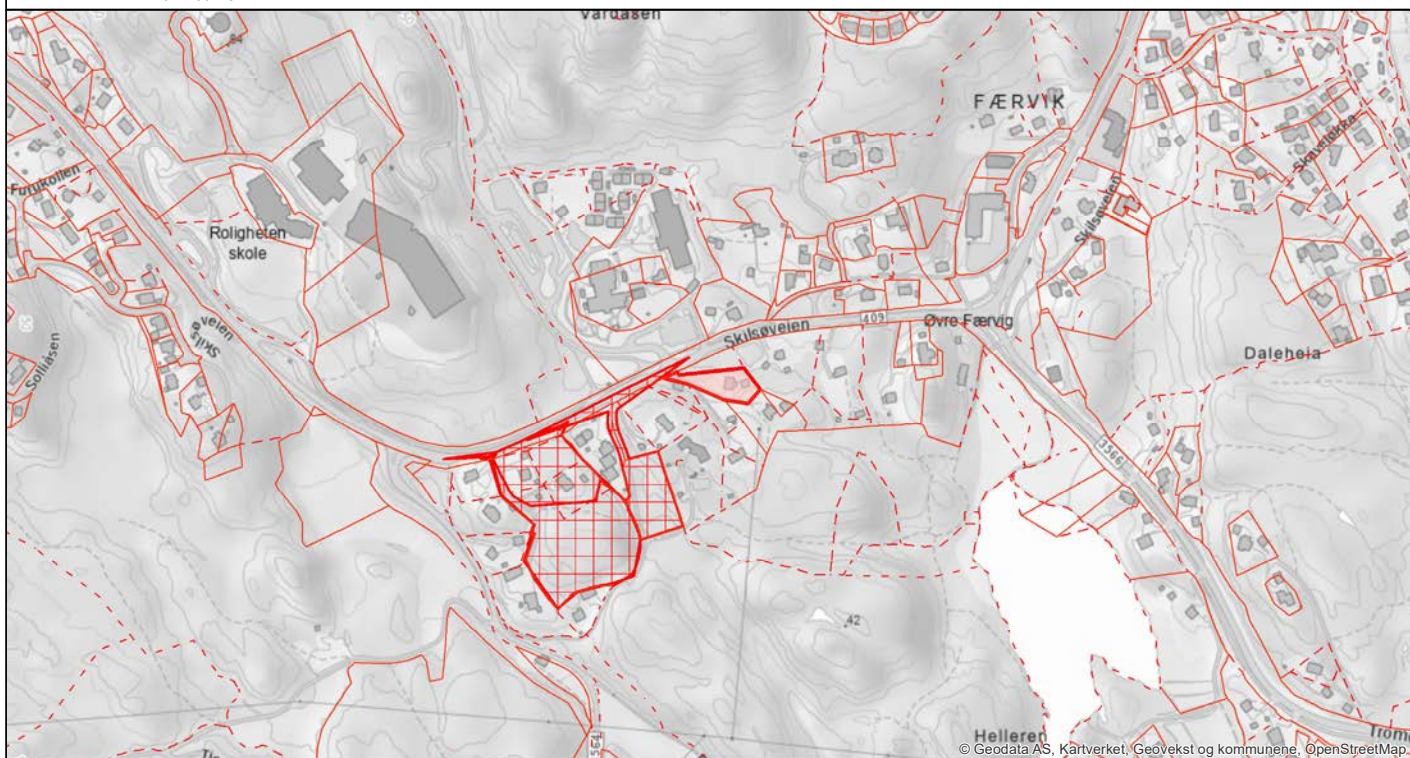
Plannavn: Færvik, gnr. 205, bnr. 468, Hansekjær, Tromøy, Færviktoppen

Målestokk: 1:0

Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE



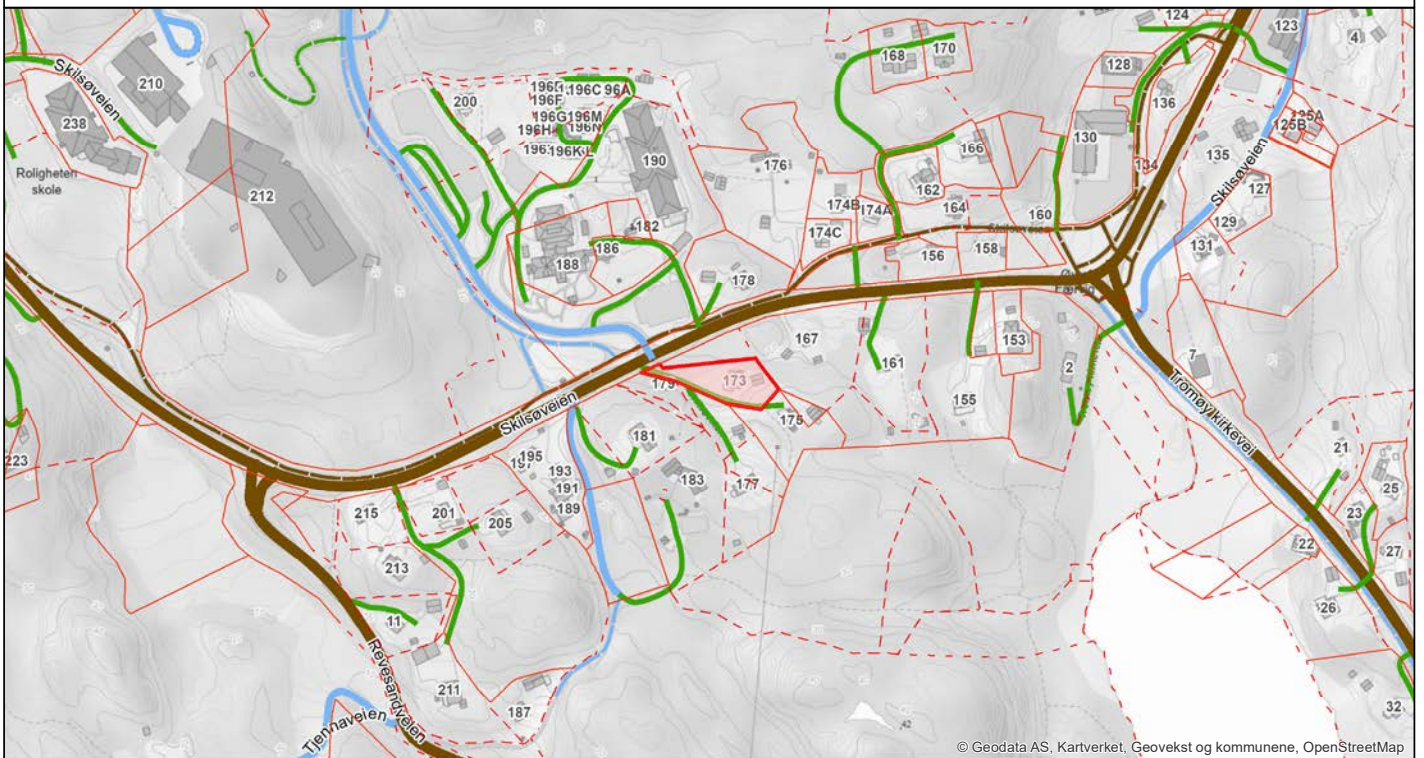
Veikart

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1757 m²
Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

— Europaveg

- - - Europaveg - Tunnel

— Riksveg

— Fylkesveg

- - - Fylkesveg - Tunnel

— Kommuneveg

- - - Kommuneveg - Tunnel

— Privat veg

- - - Privat veg - Tunnel

— Skogsveg

- - - Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- - - Europa - gangOgSykkelveg

— Fylke - fortau

— Fylke - gang- og sykkel

- - - Fylke - gangogsykkel- tunnel

- - - Kommune - fortau

— Kommune - gang- og sykkel

- - - Kommune - gågate

- - - Kommune - trapp

- - - Kommune - tunnel

— Privat - gang- og sykkel

- - - Privat - tunnel

Ledningskart

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1757 m²
Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE









Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

-  Vannledning
-  Avløp fellesledning
-  Avløp spillvannsledning
-  Overvannsledning
-  Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg

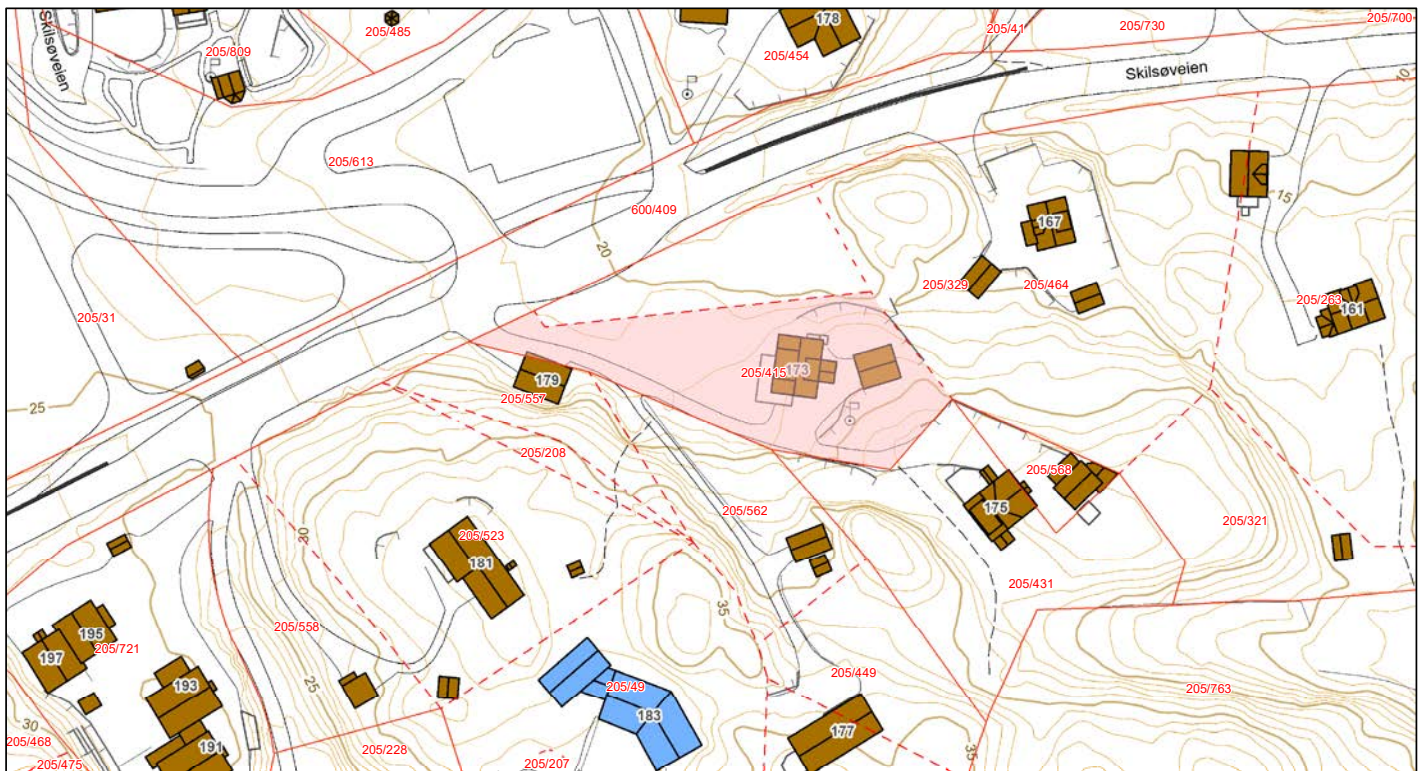
Oversiktskart

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1757 m²
Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE



Matrikkelkart

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 205/415/0/0

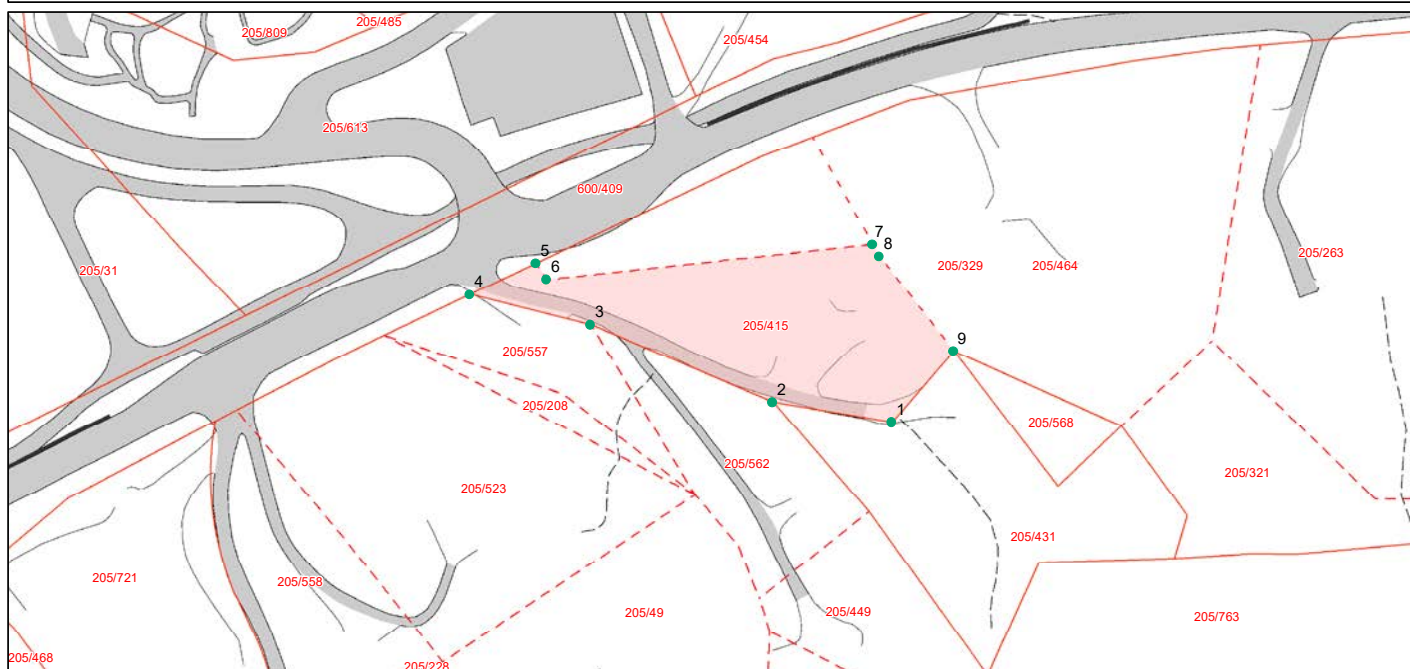
Beregnet areal: 1757 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 18.9.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1757.5		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479277.54147	489056.299792	Jord	23.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6479281.44014	489032.905246	Fjell	38.93	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6479296.62966	488997.131982	Jord	24.44	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6479302.56882	488973.46444	Ikke spesifisert	14.36	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6479308.71104	488986.416602	Ikke spesifisert	3.8	Ukjent		Terrengmålt	14	0
6	6479305.56352	488988.542987	Ikke spesifisert	64.45	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	36	0
7	6479312.40779	489052.524855	Ikke spesifisert	2.74	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	36	0
8	6479310.0206	489053.851372	Ikke spesifisert	23.65	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6479291.41424	489068.37902	Jord	18.42	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 205/415/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1757 m²
Dato: 2024-09-18



ARENDALE KOMMUNE



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 18.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	415	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
Sum	4 589,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	2 529,19 kr
				Sum	4 817,83 kr	3 613,39 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Arendal kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 18.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Arendal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4203 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 415

Adresse: Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

Referanse: 31240250

Rapporten gjelder GBnr 205/415/0/0 - SKILSØVEIEN 173

Mai 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 445,43
Ab.gebyr avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 580,30
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.05.2024	31.05.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 477,82

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 445,43
Ab.gebyr avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 580,30
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.04.2024	30.04.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 477,82

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 445,43
Ab.gebyr avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 580,30
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.03.2024	31.03.2024	kr 26,67
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 477,82			

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 445,43
Ab.gebyr avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 580,30
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.02.2024	29.02.2024	kr 26,67
Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 477,82			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OPPSTART AV PLANARBEID FOR 205/ 228, HANSEKJÆR

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8, og 14-2 varsles oppstart av privat detaljreguleringsplan for Hansekjær, med gnr/bnr 205/228, Tromøy i Arendal kommune.

(kart)

Forslagstiller er Agder Prosjektutvikling AS, Rambøll Norge AS er utførende konsulent.

Planområdet er på ca. 5 daa.

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planforslaget er ikke tråd med kommuneplanens arealdel, hvor arealet er avsatt til LNF. Det er imidlertid avklart med Arendal kommune at forslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Forslaget vil være tilgjengelig på Arendal kommunes nettsider i perioden 11.05.2015 til 22.06.2015.

Naboer og grunneiere, samt offentlige høringsinstanser, vil bli varslet direkte.

Kommentarer, merknader eller opplysninger som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet sendes innen 22.06.2015 til:

Rambøll Norge AS
att/ Barbro K. Olsen
Kystveien 2
4841 Arendal
Tlf 92 41 11 06
e-post: arendal@ramboll.no



20 FEB. 2012

ARENDALE KOMMUNE
POSTBOKS 780 STOA
4809 ARENDAL**Varsel om igangsetting av detaljregulering for Motteberget, Arendal Kommune.**

I henhold til plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 annet ledd gjøres det herved kjent at arbeid med detaljregulering for Motteberget i Arendal Kommune er igangsatt for Øyvind Lie.

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagte kartutsnitt og omfatter eiendommene med gnr/bnr 221/114, samt deler av gnr/bnr 221/111 og 221/110 i Arendal Kommune.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for oppføring av inntil fem utleiehytter med tilhørende arealer. Reguleringsarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger osv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Rambøll Arendal
Att. Kjell Arne Borge
Kirkegaten 5
4836 Arendal
kjell.arne.borge@ramboll.no

innen 23. mars 2012 (4 ukers frist).

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til
Kjell Arne Borge, tlf 4788 4260, e-post kjell.arne.borge@ramboll.no

Med vennlig hilsen

Kjell Arne Borge
Sivilarkitekt
Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

Dato 2012-02-17

Rambøll
Kirkegaten 5

NO-4836 ARENDAL

T +47 37 07 31 00
F +47 37 07 31 01
www.ramboll.no

Vår ref. kab/8110666

Til grunneiere, naboer og berørte parter

Arendal, 06. februar 2022

Varsel om oppstart planarbeid; privat detaljreguleringsplan for Færvigtoppen, Skilsøveien gnr.205/bnr.224, Arendal kommune

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-8 og 12-14 blir det med dette varslet om igangsettelse av privat detaljreguleringsplan for eiendommen gnr. 205 bnr. 224, Færvigtoppen som vist på vedlagt kart.

Forslagsstiller og grunneier

Forslagsstillere er Færvigtoppen AS. Grunneier er Lars Torsland.
TRAFO arkitektur as er utførende konsulent for planleggingen.

Planområdet

Planområdet ligger består av eiendommen Gnr. 205 Bnr. 224 og nødvendig areal til adkomst og siktsoner. Eiendommen har ikke adresse.
Eiendommen er ikke bebygget og har avkjøring fra fylkesvei 409.

Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnitt vedlagt, og planområdet er ca. 9.85 daa.

Området er i dag uregulert og planområdet er i kommuneplanen 2019-29 avsatt av til boligformål.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utvikle området med åtte eneboliger.
Det skal settes krav til øverste kote og det skal tillates tre etasjer samt takterrasser. Det skal tillates noe oppfylling mellom boligene med forstøtningsmurer slik at det blir gode utvendige oppholdsareal.

Trær og naturformasjonen midt å tomten skal bevares som en vesentlig del for å benytte eksisterende topografi og vegetasjon til felles oppholdsareal for boligene. Del av dette arealet skal anlegges som lekeplass i henhold til kommunens retningslinjer.

I illustrasjonsforslaget er felles parkering for boligene og gjester lagt mot nord øst slik at færrest mulig kjøretøy kjører helt inn til boligene. Her anlegges også felles plassering av renovasjon med snuplass for renovasjonsbil. Det skal være maks en parkeringsplass ved hver bolig. Det skal også legges opp til lademuligheter for både biler og sykler.

Foreslått BYA 45% pr. tomt. BYA for hele planområdet foreslås til ca. 40 %.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning og det er konkludert med at det her ikke kreves konsekvensutredning.

Informasjon og innhenting av merknader:

For nærmere informasjon om planarbeidet, kontakt TRAFO arkitektur as v/ Anette Saxe, tlf. 400 09 025 eller mobil 92202351.

Merknader som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

TRAFO arkitektur as
v/ Anette Saxe
Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

eller på e-post til: anette@trafoarkitektur.no

Det vil også være mulig å se oppstartsmeldingen på Arendal kommunes hjemmeside;

www.arendal.kommune.no/Planer-og-Utredninger/

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Arendal kommune. Merknadene blir samlet og kommentert av TRAFO arkitektur as. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Frist for merknader er satt til 28.2.2022

Videre saksgang:

Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt Arendal kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da igjen bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen



Anette Saxe
Dipl. Ark

Vedlegg: Kartskisse

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter

DERES REF.:

VAR REF.: LRZ

ARENDAL, 06.06.2013

DETALJREGULERING FOR FÆRVIK, GNR./BNR. 205/468, 475 og 224 - TROMØY NYTT VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID, ENDRET PLANAVGRENSNING.

Det kunngjøres herved at nevnte område tas opp til regulering iht plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Områdets planbegrensning fremgår av vedlagt oversiktskart. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht pbl § 17-4. Forhandlingene gjennomføres i samsvar med rammevedtak fastsatt av Arendal bystyre 23.08.07 (endring 19.11.09).

I februar 2012 ble det kunngjort oppstart av planarbeid for eiendommen gnr./bnr. 205/468, der det var planlagt avkjørsel inn til denne eiendommen fra kommunal vei inn til Blåklokken barnehage. Planområdet er nå endret til også å ta med eiendommene gnr./bnr. 205/475 og 224. Ny adkomst til alle de tre eiendommene planlegges nå fra eksisterende privat vei lenger mot vest som vist på vedlagte kunngjøringskart.

Målet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i hovedsak i form av tomannsboliger, men også med mulighet for noen firemannsboliger. Det tenkes tilrettelagt for 16-20 boenheter innenfor planområdet. I tillegg skal det reguleres inn lekeområder, uteoppholdsareal og parkeringsareal for boligene. Området er avsatt som eksisterende boligområde på kommuneplanens arealdel. Området er ikke tidligere regulert.

Tiltakshaver er Seatouch on-/offshore. Kunngjøringen kan også sees på www.arendal.kommune.no.

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **06.07.2013** til Stærk & Co as, Havnegaten 1, 4836 Arendal. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co as, v/Lisbet Rake Zeiffert, tlf 37 00 57 74, E-post: lrz@staerk.no.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Stærk.

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 06.06.2013

Kopi: Arendal kommune, v/ Klara Malene Vangsnes, Postboks 780, 4809 Arendal
Seatouch on-/offshore, Rådhusgt. 4, 4836

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-205/415/0

Bruksnavn	FÆRVIK	Beregnet areal	1 757.5
Etablert dato	03.06.1953	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GERD ASGJERD MYKLAND		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	07.12.2018	12.12.2018	18/15105	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	03.06.1953			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 757.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167136184	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
167136192	0	181 - Garasjehus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167136184: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	194.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	194.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	194.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	70.0	0.0	70.0	0.0
H02	0	45.0	0.0	45.0	0.0
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0

Bygning 167136192: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

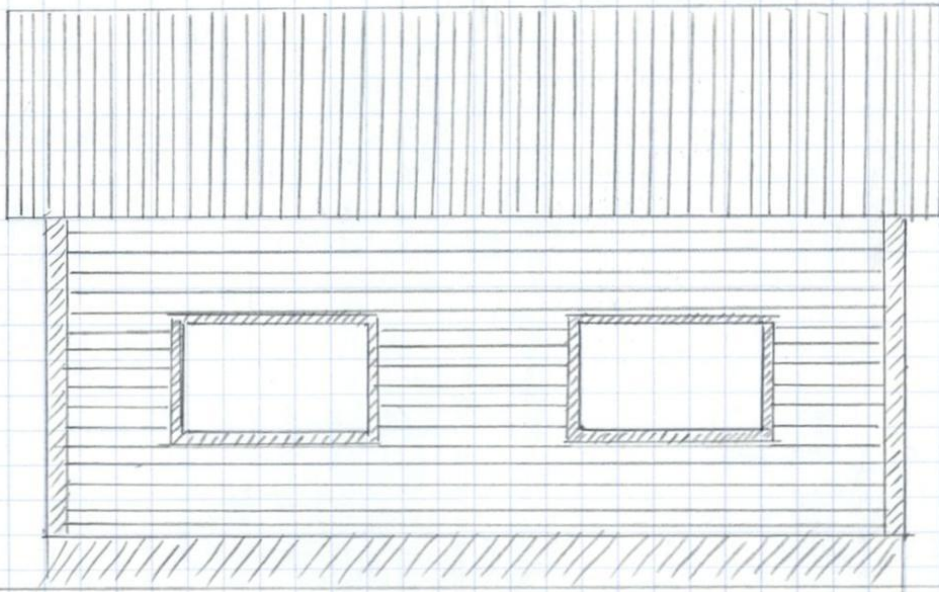
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skilsøveien	173		4818 FÆRVIK

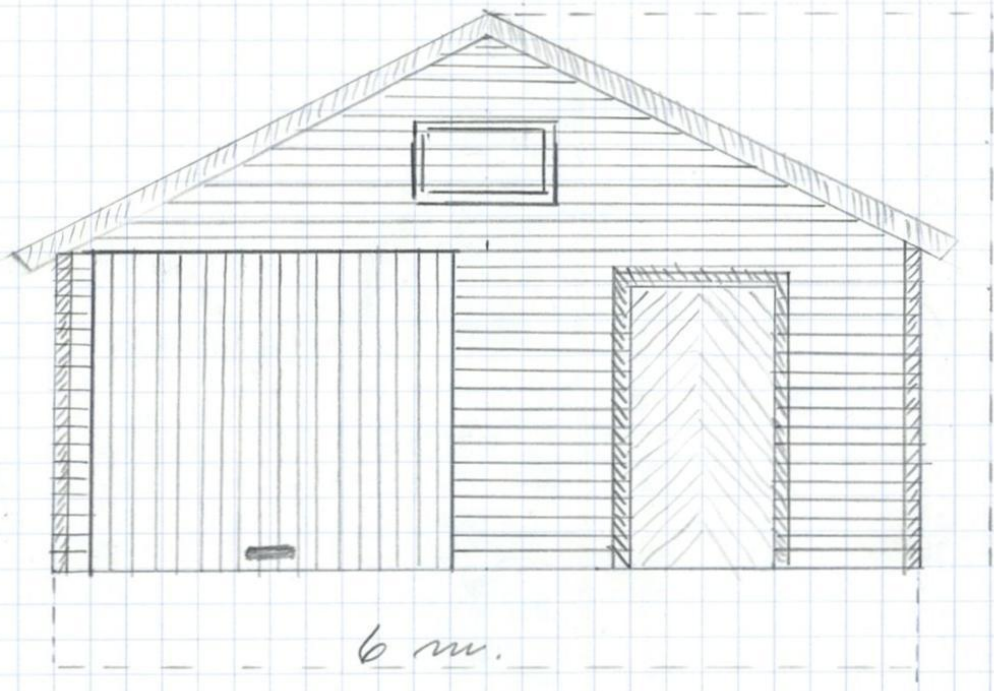


L 0 1 3 4 / 35273344 Geomatikk
205/415, 205/431 Tegnin 1976-01-25

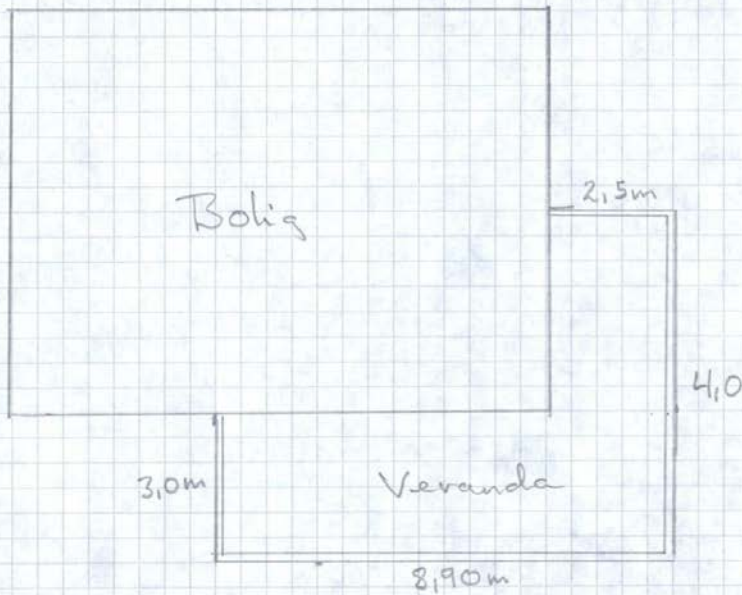


6 m.

Garasje
Olav Nymund.



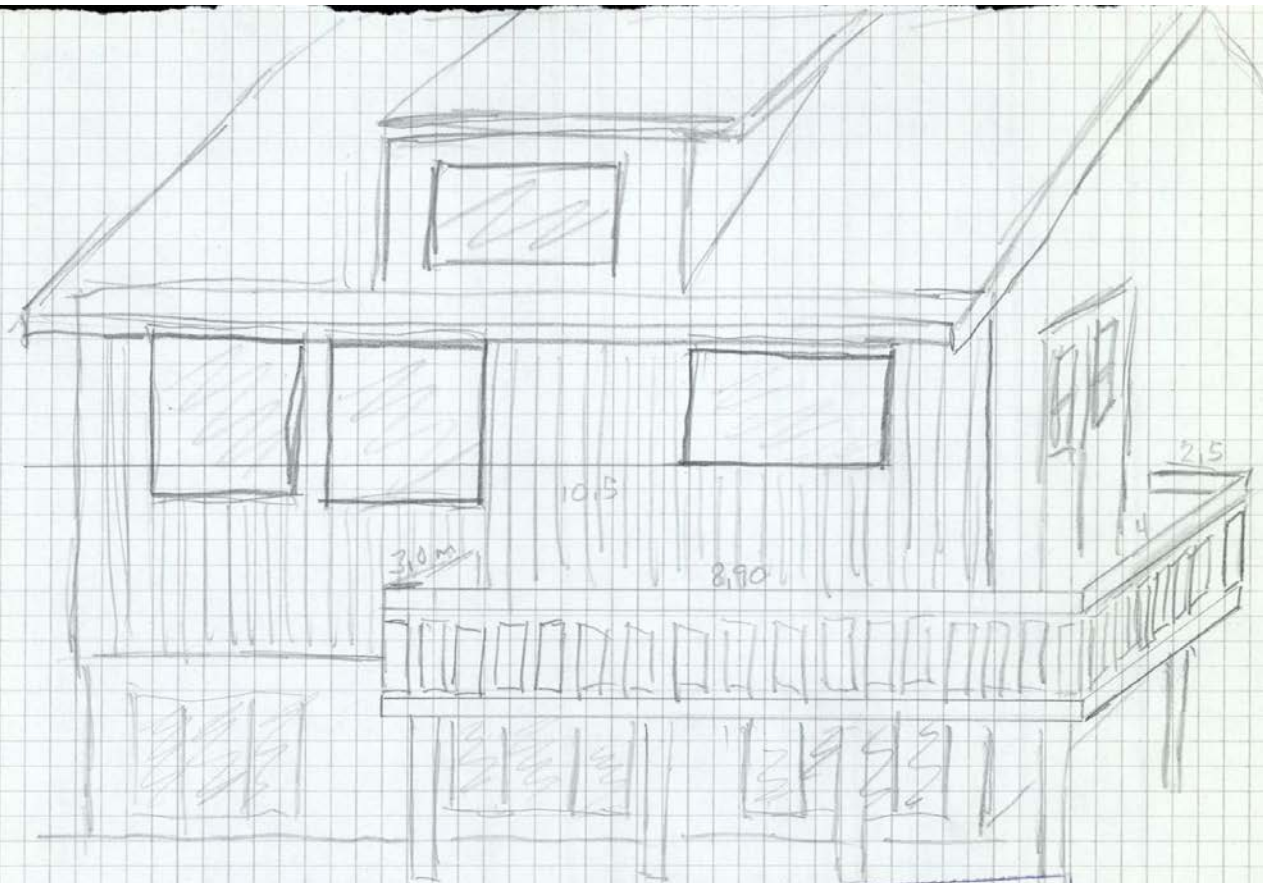
Garasje
Olav Mykland.



TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter fullmakt 03.07.91
Sign. P.B.

VERANDA
OLAV MYKLAND
Veranda
M=1:100





TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter fullmakt 03.07.91
Sigr. R.B

5/415

686

ANMELDELSE TIL: Granøy ingeniørkontor

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Olav Myrland
Forsvik Granøy gate nr. anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av mm (4 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av plast mm (1 1/2 ") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Forsvik bakke gate.
Vannet vil bli påsatt den 1-9-79.

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

2 stk blich - 1 stk vask - 2 stk servanter - 1 bad
1 dusj - 2 klosetter



0 0 7 7
167136184 205/415 Fer

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

Martin del
Aut. rørleggermester

Olav Myrland
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes

..... kommuneingeniørkontor den

ANMELDelse TIL:

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier:

..... gate nr.

SITUASJONS-SKISSE

4. juni 1953.

St.mrk.kr.15,- kassert ved emb. 4/6-1953.

Dagbok nr. 1377/53
Nedenes Sakskriverembete

S k j ø t e.

Undertegnede Aslak Onestad, født 14/3.1890, erkjenner herved å ha solgt og overdrad til Gunhild Johanna Dyhrberg, født 23/5.1918, en parsel av min eiendom Førvik østre, gnr.5, bnr.32 i Tromsø, hvilken parsel ved skylddelingsforretning av 29/5.1953 har fått bruksnavnet Førvik og en skyld av 5 øre.

Parsellens bruksnummer er

De til en hver tid eiere av parsellen har rett til å bruke den ivår nyanlagte veg over selgerens eiendom, fra fylkesvegen og bort mot den solgte parsel, mot en engangsgodtgjørelse til eieren av kr. 150,00.

Vedlikehold av denne veg er selgeren uvedkommende.

Kjøpesummen for parsellen kr. 1320,00, hvortil kommer omforenet godtgjørelse for bruksretten til nevnte veg kr. 150,00, tilsammen kr.1470,00 - et tusen fire hundre og sytti kroner - er idag betalt kontant.

Førvik den 3/6.1953.

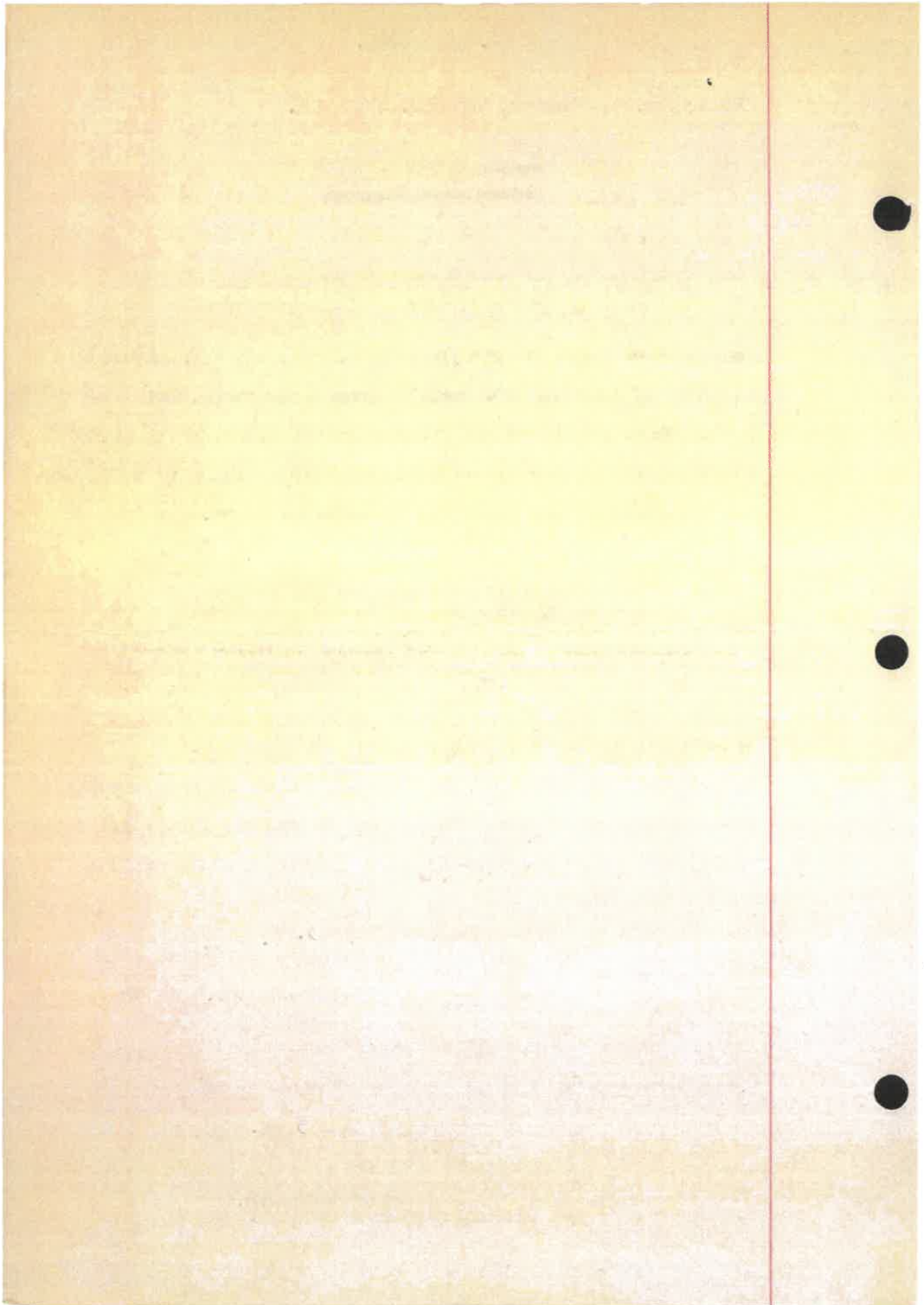
Aslak Onestad.

Jeg bevitner herved at Aslak Onestad idag i mitt nærvær har underskrevet dette skjøte, og at han er over 21 år.

Førvik den 3/6.1953.

Georg Salvesen.

(Salvesen) *Salvesen*





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Skilsøveien 173, 4818 FÆRVIK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **404 08 021**

torjan.endresen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00