

Kvernhusveien 2B

HISØY



Prisantydning: **kr 2 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Terrasse på 36 m2 med gode solforhold

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig - Stor, solrik og usjenert uteplass med terrasse og hage - 2 soverom - Carport

OMRÅDE
HISØY

ADRESSE
Kvernhusveien 2B, 4817 HIS

Prisantydning
kr 2 490 000,-

Omkostninger: **kr 63 340,-**
Totalpris: **kr 2 553 340,-**
Formuesverdi: **kr 555 004,-**
Kommunale avgifter: **kr 13 105,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 538,- pr. år**
Fellesutgifter: **kr 900,- pr. mnd.**

BRA-i: 70 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 75 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2007
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1730 m²



Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler

97 51 21 97
robin.jensen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Arendal
Vesterveien 1B , 4801 Arendal
37 02 05 00
sormegleren.no

Kvernhusveien 2B

Velkommen til Kvernhusveien 2B - En pen og lettstelt halvpart av tomannsbolig med carport.

Her får du en praktisk og innholdsrik planløsning med to soverom, åpen stue/kjøkkenløsning, flislagt bad og praktisk bod/vaskerom. Boligen har en usjenert beliggenhet på hjørne uten gjenboere og med gode solforhold.

Boligen ligger i Kvernhusveien, et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hisøy med kun et par minutter å gå til Hisøy skole og flere barnehager. Det er også kort vei til Arendal International School samt matbutikk og offentlig transport. Fine turområder og badeplasser i nærmiljøet, bl.a. de populære badeplassene i Stølsviga og Graudviga. Du kan også ta sykkel til Kolbjørnsvik for å ta fergen over til Arendal sentrum eller ta deg et glass på øyas lokale pub, Moringen.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 308, bruksnummer 419, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

Innhold

Entré, vaskerom, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Carport med tilhørende sportsbod.

Areal

BRA - i: 70 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom/
bod, bad.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 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 ALH. 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes i dag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Byggemåte og tilstandsrapport

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 Jens Christian Edvardsen den 26.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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:

Horisontaldelt tomannsbolig i sameie. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje og opphengsskader på overflater. Det er utført tilstandsvurdering av konstruksjoner som er tilhørende selve boenheten og som fremgår av rapporten. Rom delvis

under terreng der høyere relativ luftfuktighet i utforet vegg ved hullboring ble registrert. Utvendig grunnmur i bakkant er ikke synlig isolert og vil kunne være årsakssammenheng med kondensproblematikk. For tett utførelse av balkong over terrasse må det etableres annen tetting. Tetting rundt vindu i mur på soverom er ikke fullført. Bad med mangler på fallforhold, manglende hjelpesluk utenfor dusjnise med oppkant. Ved eventuell lekkasje fra øvrige vanninnstallasjoner på bad vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrige punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Vinduer, TG2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak med tetting rundt vindu anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Selve terrassen tilhørende boenheten vurderes i normal stand på overflater. Ukjent tilstand og utførelse i underliggende konstruksjoner da dette ikke er tilgang til. Balkong over med plater plasser under bjelker og er var synlig utett i sin helhet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold, TG2

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Radon, TG2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi

radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng, TG2

Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullboring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

- Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert 88,4 prosent og 9,2 grader som relateres til meget fuktig. Dette vil variere fra årstidene.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom/bod

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk med belegg klemt til klemring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Underetasje > Vaskerom/bod

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Det er utført hullboring på en plass som må sees i sammenheng med rom under terreng der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er registrert symptom på fuktskade

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Se rom under terreng avsnitt for utbedring.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Visuell befaringsundersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Dusjnise med oppkant og manglende hjelpesluk, ved eventuell lekkasje fra øvrige vanninnstallasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk, synlig slukmembran klemte til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt. Ut fra alder så var det ikke krav til uavhengig kontroll

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Det er utført hullboring på en plass som må sees i sammenheng med rom under terreng der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Se rom under terreng avsnitt for utbedring.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av plast rør i rør besikket i vannskap. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt.

Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes ut fra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge veggventiler i tillegg til luftespalter på vinduer i rom med bruksbelastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank, TG2

200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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: Når nytt

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Kommentar: Vet ikke

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Nei

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Synlig fuktsikring anlagt, noe under terreng på siden.

Grunnmuren er ikke utvendig isolert og normal utførelse alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet

under utvendig terreng.

- Det er registrert høy relativ luftfuktighet ved hullboring i utforet vegg som relateres til kondensproblematikk eller sviktende fuktsikring.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tiltak:

- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundt hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmuren er oppført med murpusset grunnmur i bakkant, side og forkant med isolerte grunnmurselementer fra byggeår. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

- fuging av grunnmurselementer

Tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

- Tiltak med fuging av grunnmurselementer anbefales.

Terrengforhold, TG2

Terreng rundt bygningen med gressplen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Eier fremla bygningstegninger samt seksjoneringstegninger fra kommunale dokumenter.

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

Standard: Normal standard
Vedlikehold: Videre vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vann kom ned fra veranda til leilighet over pga. tett avrenning. Dette ble utbedret ikke sett lekkasje etterpå.

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

Svar: Ja.

4.1.1. Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

4.1.2. Årstall.

Svar: 2025.

4.1.3. Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

4.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Fikset blikk rundt luftventiler på tak.

4.1.5. Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Ulstein AS.

4.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger i Kvernhusveien, midt på Hisøy. Populært og barnevennlig boligfelt på Hisøy. Fra boligen er det kun 5

minutter å gå til Hisøy skole, det er også kort vei til Arendal International School, samt barnehage og matbutikk. Fine turområder og badeplasser i nærmiljøet, bl.a. den populære badeplassen i Stølsviga. Du kan også ta sykkel til Kolbjørnsvik for å ta ferjen over til Arendal sentrum.

Tomt

1730 m², eiet

Adkomst

Fra RV420 ta av mot Hisøy Kirke og følg Kirkeveien opp til første rundkjøring, ta til høyre i denne og følg Trommstadveien over slettene, Kvernhusveien kommer på høyre side.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

1. Hisøy skole (1-10 kl.) (0.5 km)
2. Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) (2.1 km)
3. Arendal videregående skole (5.9 km)

Offentlig kommunikasjon

- Slaabervig (1.2 km)
- Kolbjørnsvik ferjekai (1.4 km)
- Norodden ferjekai (1.7 km)
- Arendal bussterminal (5.6 km)
- Arendal stasjon (6.7 km)

ENERGI

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på 8 549 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 555 004 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 220 015 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 13 105 pr 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 538 pr 2025

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.05.2007.
Ferdigattesten gjelder gnr. 308, bnr. 419, Kvernhusveien 2,4,6,8 A/B. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler i boligen.
Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Trommestadheia, datert 17.06.2024. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/308/419/2:

02.03.2006 - Dokumentnr: 150529 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2006 - Dokumentnr: 302707 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

27.06.2006 - Dokumentnr: 302707 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

02.03.2006 - Dokumentnr: 150529 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/564

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles byggforsikring og brøyting av p-plass.

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

SAMEIE

Sameienavn

Kvernhusveien 2-8Orgnr. 916696205

Dyrehold

Dyrehold er tillat, men beboere kan ikke ha for mange dyr.
Reptiler er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende

overskjøting.

Forretningsfører

Inger-Helene Støyl

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 490 000

Totalpris

Kr 2 553 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 62 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 83 040,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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.

Lovanvendelse

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 salgsoppgave, 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 bygningssakkyndig 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 overtakelse 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.

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.

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 avvike 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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 16.000,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 88 545,00,- 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.

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 86813650

Selger

Trond Hansen

Oppdragsansvarlig

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
robin.jensen@sormegleren.no
Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

Ansvarlig megler

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
robin.jensen@sormegleren.no
Tlf: 975 12 197

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

31250031

Salgsoppgavedato

08.03.2025







Åpen stue/kjøkkenløsning









Soverom 1





Soverom 2



Inngangsparti



Boligen har en usjenert beliggenhet på hjørne uten gjenboere





SØRMEGLEREN

Kvernhusveien 2 B



Dette er kun et utkast og inspirasjon.
Megler kan ikke gi noen garantier for hva som er bærevægger etc.



IMAGEDAY

Nabolagsprofil

Kvernhusveien 2B - Nabolaget Lystheia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Slaabervig Linje 103	16 min 1.2 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	18 min 1.4 km
Norodden ferjekai Linje 191	23 min 1.7 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.6 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 6.7 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	4 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 5.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	7 min
-------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

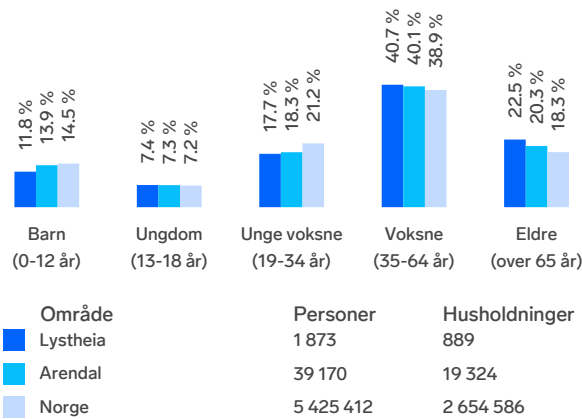
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	14 min 1 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	20 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.4 km
Rema 1000 His PostNord	24 min 1.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

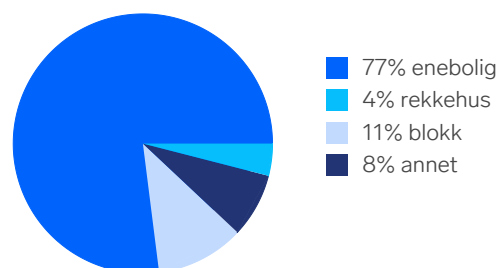
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Kolbjørnsvik - balløkke v/skolen 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...
-  Hisøy skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill
-  Medvind Trening 8 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 9 min 

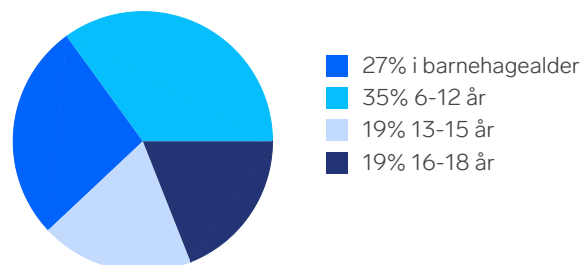
Boligmasse



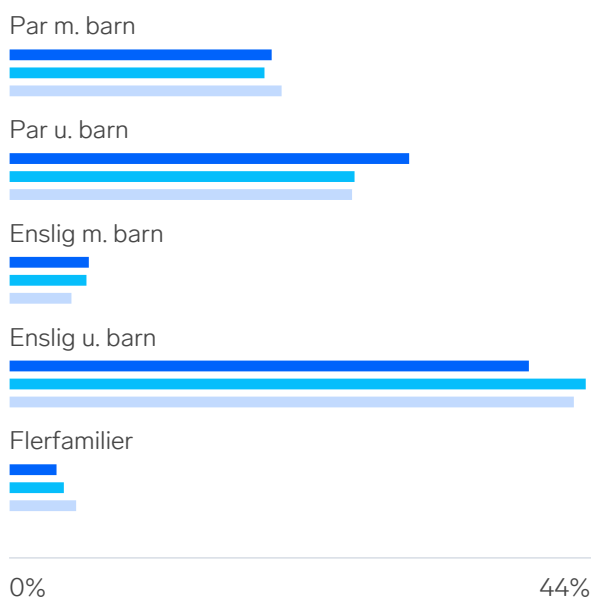
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 7 min 
-  Vitusapotek Maxis 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



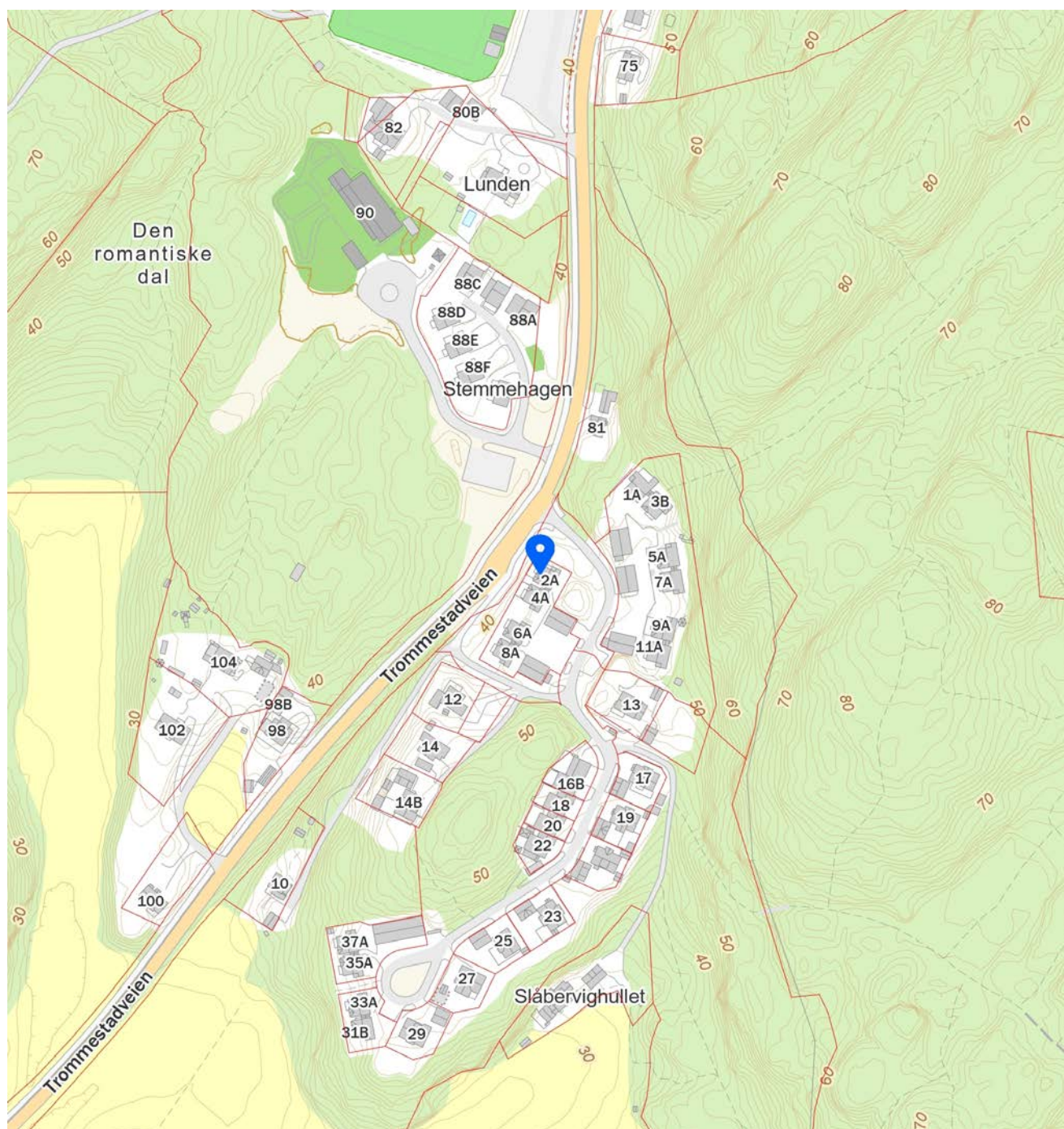
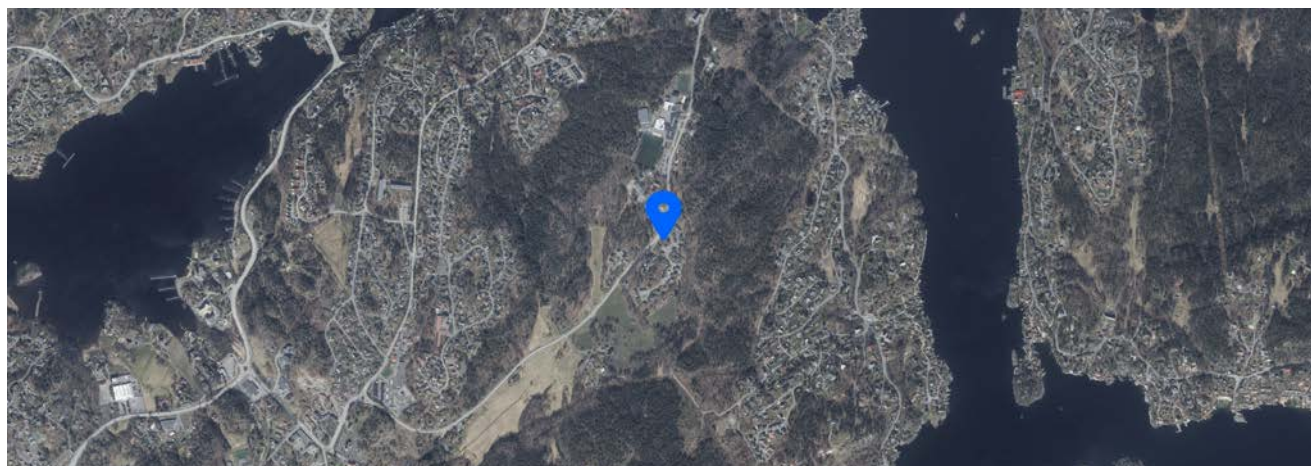
Familiesammensetning



-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Kvernhusveien 2 B, 4817 HIS
 ARENDAL kommune
 # gnr. 308, bnr. 419, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 20249-1748

Referansenummer: PO1936

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig i sameie.

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje og opphengsskader på overflater.

Det er utført tilstandsvurdering av konstruksjoner som er tilhørende selve boenheten og som fremgår av rapporten.

Rom delvis under terreng der høyere relativ luftfuktighet i utforet vegg ved hullboring ble registrert. Utvendig grunnmur i bakkant er ikke synlig isolert og vil kunne være årsakssammenheng med kondensproblematikk.

For tett utførelse av balkong over terrasse må det etableres annen tetting.

Tetting rundt vindu i mur på soverom er ikke fullført.

Bad med mangler på fallforhold, manglende hjelpesluk utenfor dusjnisje med oppkant. Ved eventuell lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner på bad vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

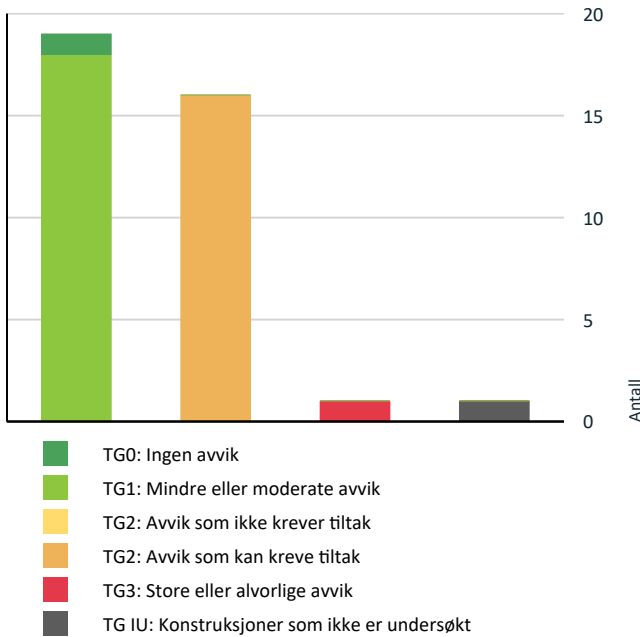
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Eier fremla bygningstegninger samt seksjoneringstegninger fra kommunale dokumenter

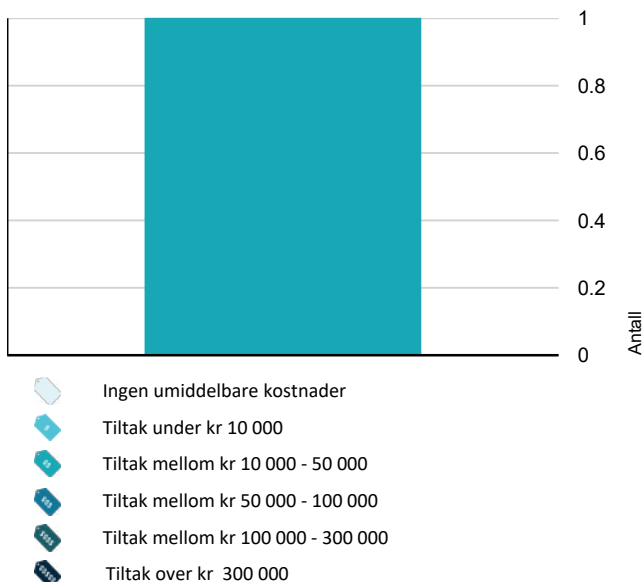
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegneds skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Enkel sportsbod i forbindelse med felles carport rekke er ikke videre tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Videre vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Del av boligen er ikke en del av takkonstruksjonen og er ikke undersøkt. Videre undersøkelser og tilstand må eventuelt avtales med del av boligen over.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med tetting rundt vindu anbefales.



TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Utover normal bruksslitasje ble det ikke registrert større avvik på befaringsdagen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Selve terrassen tilhørende boenheten vurderes i normal stand på overflater. Ukjent tilstand og utførelse i underliggende konstruksjoner da dette ikke er tilgang til.
Balkong over med plater plasser under bjelker og er var synlig utett i sin helhet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Trapper i felles arealer som er tilhørende leilighet.
Ved visuell undersøkelse og gange ble det ikke registrert større avvik på befaringsdagen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

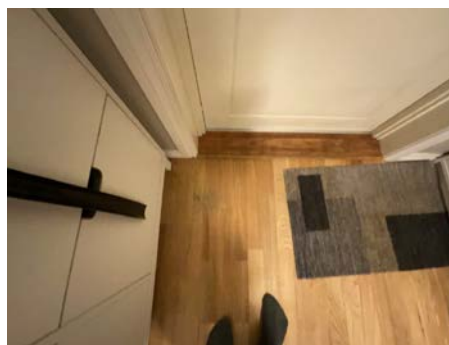
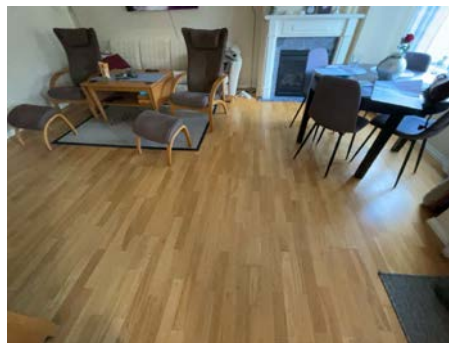
Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Påregnelig bruksslitasje på gulver etter bruk og alder må påregnes og vurderes kostmetisk.
Utbedringer må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser i stue/kjøkken og gang uten å registrert skjevhet som tilsier konstruksjonsmessige avvik på befaringsdagen. Undersøkelsen er stikkprøve basert.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng med utforet vegger.

Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Det er utført hullboring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert 88,4 prosent og 9,2 grader som relateres til meget fuktig. Dette vil variere fra årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerom

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv

Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

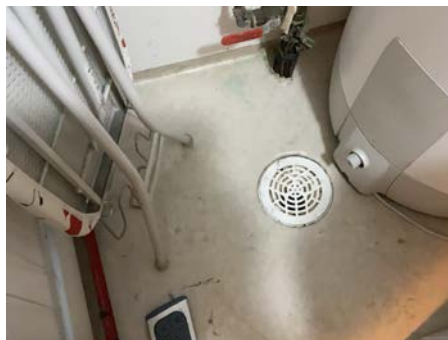
Plastsluk med belegg klemt til klemring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført hullboring på en plass som må sees i sammenheng med rom under terreng der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se rom under terreng avsnitt for utbedring.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, malt himling.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjnise med oppkant og manglende hjelpesluk, ved eventuell lekkasje fra øvrige vanninnstallasjoner vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

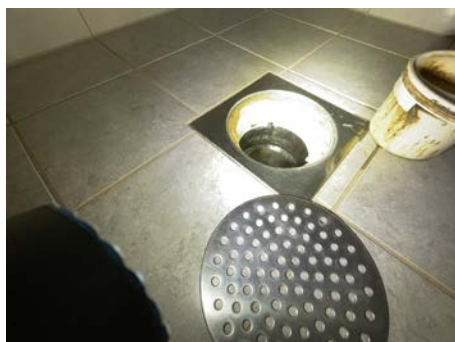
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt. Utfra alder så var det ikke krav til uavhengig kontroll

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

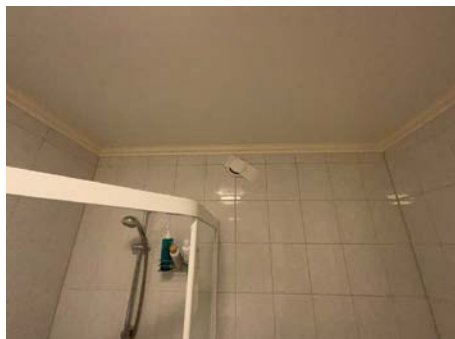
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, dusjnise, toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hullboring på en plass som må sees i sammenheng med rom under terreng der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se rom under terreng avsnitt for utbedring.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate.

Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Anbefales anlagt vannstoppfunksjon og komfyrvakt men ikke krav utfra byggeår.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

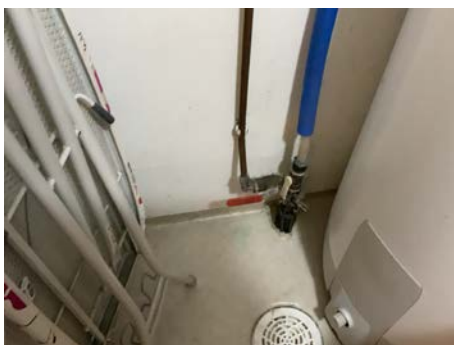
Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

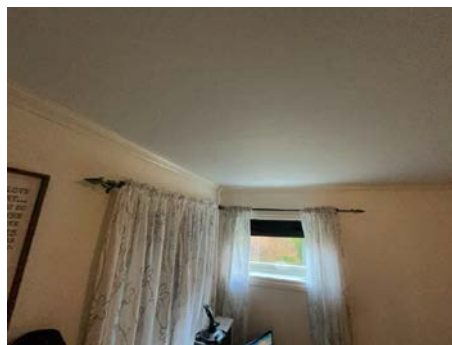
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luft spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



TG 1 Varmesentral

Gasspeis, eier opplyser om service avtale og service utføres hvert år.
Undertegnede har ikke inngående kjennskap til anlegget og eventuelle tilstandsvurderinger må utføres av autorisert installatør.
Tilstandsgrad 1 settes utfra eier opplysninger om fungerende på befaringsdagen.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

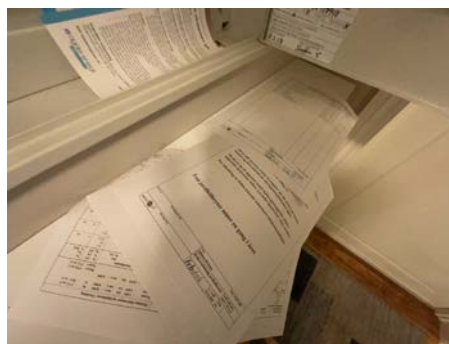
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2007 Når nytt

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Vet ikke

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslerne ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985. Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser. Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig fuktsikring anlagt, noe under terreng på siden. Grunnmuren er ikke utvendig isolert og normal utførelse alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert høy relativ luftfuktighet ved hullboring i utført vegg som relateres til kondensproblematikk eller sviktende fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundt hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningsskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

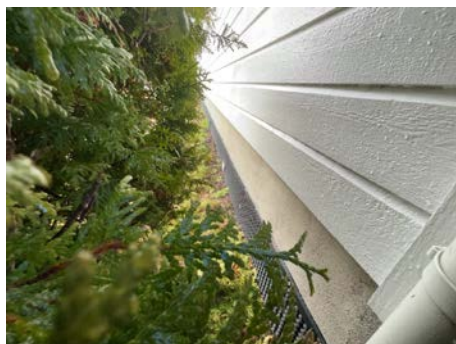
Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med murpusset grunnmur i bakkant, side og forkant med isolerte grunnmurselementer fra byggeår. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaringsdag. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. fusing av grunnmurselementer

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Tiltak med fusing av grunnmurselementer anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygningen med gressplen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

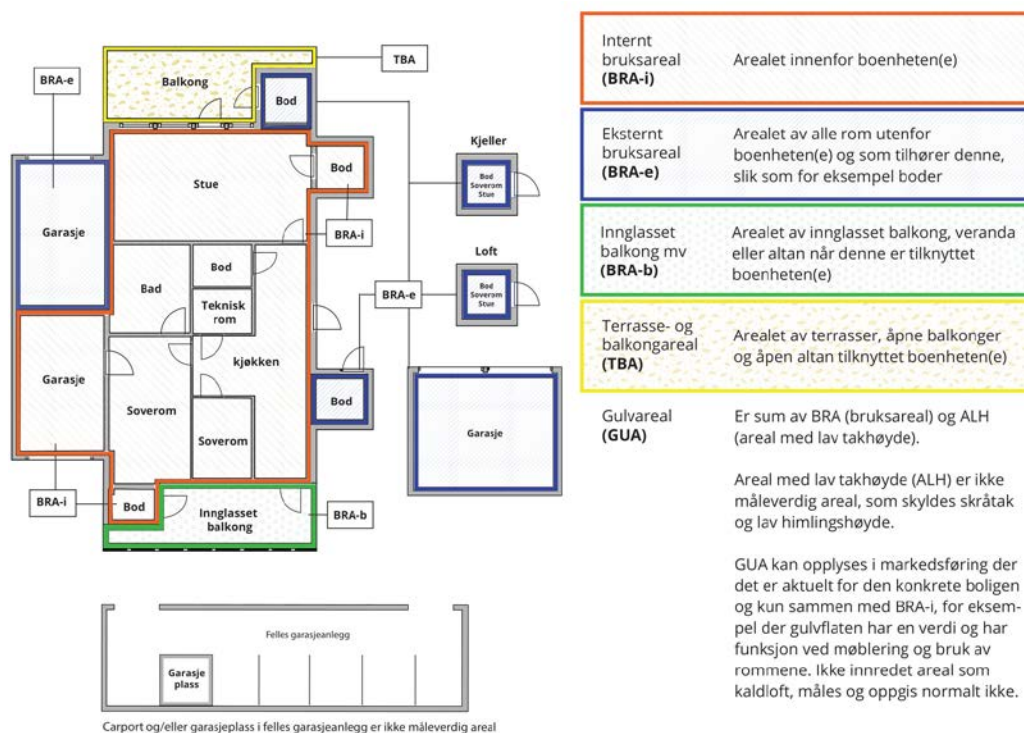
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	70	5		75	36
SUM	70	5			36
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Stue, Kjøkken, 2 soverom, Vaskerom/bod, Bad	Bod (sportsbod ved carport)	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier fremla bygningstegninger samt seksjoneringstegninger fra kommunale dokumenter

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	70	0

Kommentar

Tomannsbolig

Sportsbod i forbindelse med carport er ikke tatt med i totalarelet
BRA S-rom: 5 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Trond Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	308	419		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvernhusveien 2 B

Hjemmelshaver

Hansen Trond

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade:** 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 boligomsetningen. 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/PO1936>

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

Kvernhusveien 2B, 4817 HIS

17 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvernhusveien 2B

Postadresse

Kvernhusveien 2B

Enhetsnummer

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?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2012

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Hansen, Trond

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Vann kom ned fra veranda til leilighet over pga tett avrenning. Dette ble utbedret ikke sett lekkasje etterpå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikkset blikk rundt lufteventiler på tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ulstein AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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 94582251

Egenerklæringsskjema

Name

Hansen, Trond

Date

2025-02-17

Identification

 Hansen, Trond



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

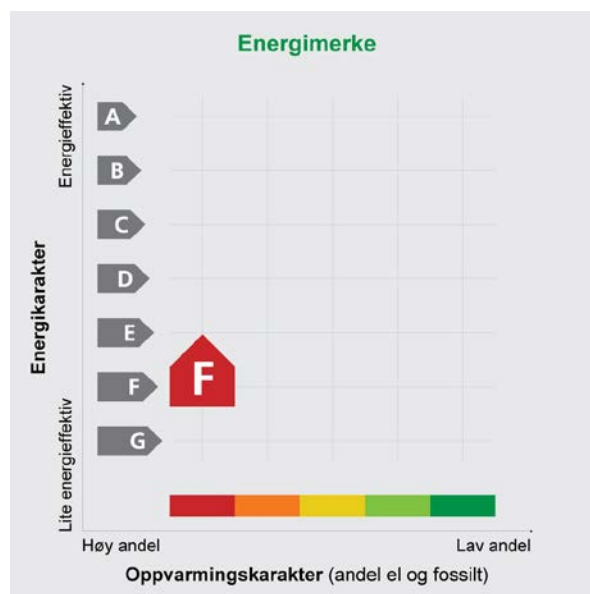
Hansen, Trond

17/02-2025
15:28:20

BANKID

Adresse	Kvernhusveien 2 B
Postnr	4817
Sted	HIS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	308
Bnr.	419
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	23247453
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2018-884467
Dato	13.05.2018

Innmeldt av Trond Hansen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

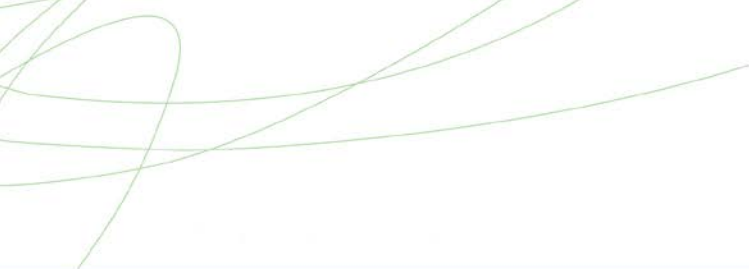
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

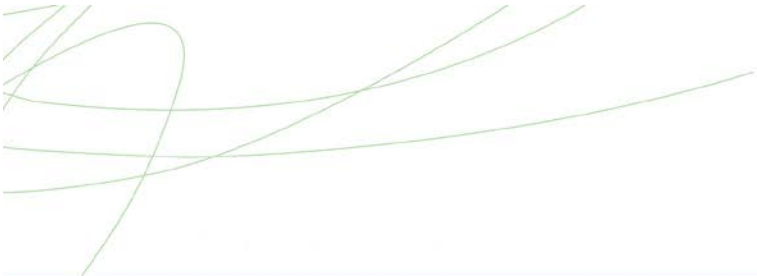
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2005

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 72

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

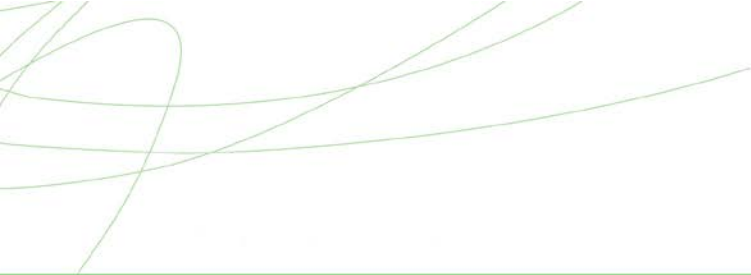
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Gass

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Gasskamin



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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernhusveien 2 B
Postnr/Sted: 4817 HIS
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 13.05.2018 10:53:24
Energimerkenummer: A2018-884467
Ansvarlig for energiattesten: Trond Hansen
Energimerking er utført av: Trond Hansen

Gnr: 308
Bnr: 419
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 23247453

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

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/kommentar):
☒ 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 musikknett. TV-antennor og fellesnett for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Badersinnredning, 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, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hansen, Trond	31.03.1971	BANKID	18.02.2025 10:07



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Retureres etter tinglysing til

Arendal kommune
Serviceboks 650
4809 Arendal

Ref. nr. 1001
Jm. 9/10/06
Begjæring om
☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

P E 4 / 10

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0906	Arendal	308	419
TINGLYST DAGBOKNR: 150529 - 2 MARS 2006 STATENS KARTVERK			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	Marit Tveit-Pettersen	5/9
	Birgit S Tronstad	2/9
	Arne Tveit-Pettersen	2/9

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	72	B	13				25				37			
2	B	69		14				28				38			
3	B	72	B	15				27				39			
4	B	69		16				28				40			
5	B	72	B	17				29				41			
6	B	69		18				30				42			
7	B	72	B	19				31				43			
8	B	69		20				32							
9				21				33							
10				22				34							
11				23				35							
12				24				36							
Sum tellere:				564				= nevner:				564			


Doknr 150529 Tinglyst 02 03 2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Plikt til medlemskap i velforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle fellesareal og fellesanlegg. Arendal kommune har rett til ha liggende ledninger for vann og avløp samt velikehold og reparasjon. Block Watne / Agder Energi / Telenor / Statoil og LOS kan plassere kabelskap / gatelys / ledninger og vedlikeholde dette.	

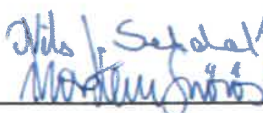
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
06.12.05	Marit Tveit Pettersen

6. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra pantaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmehaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
06.12.05	Olav T. Pedersen	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt a) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
308	419
Festet Snr kommune	
Arendal	
Dato	Stempel og underskrift
27/2-2006	 ARENDALE KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

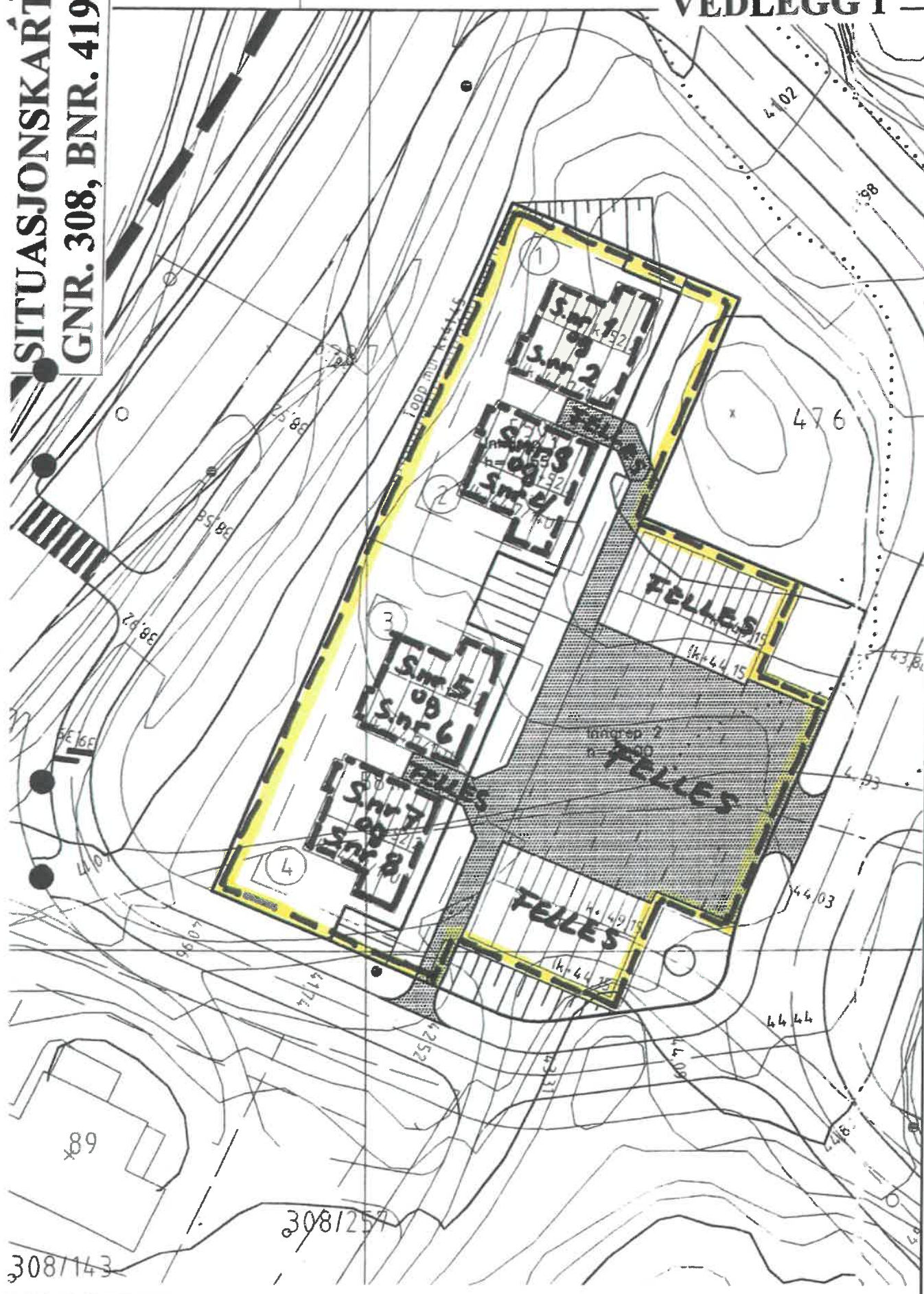
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

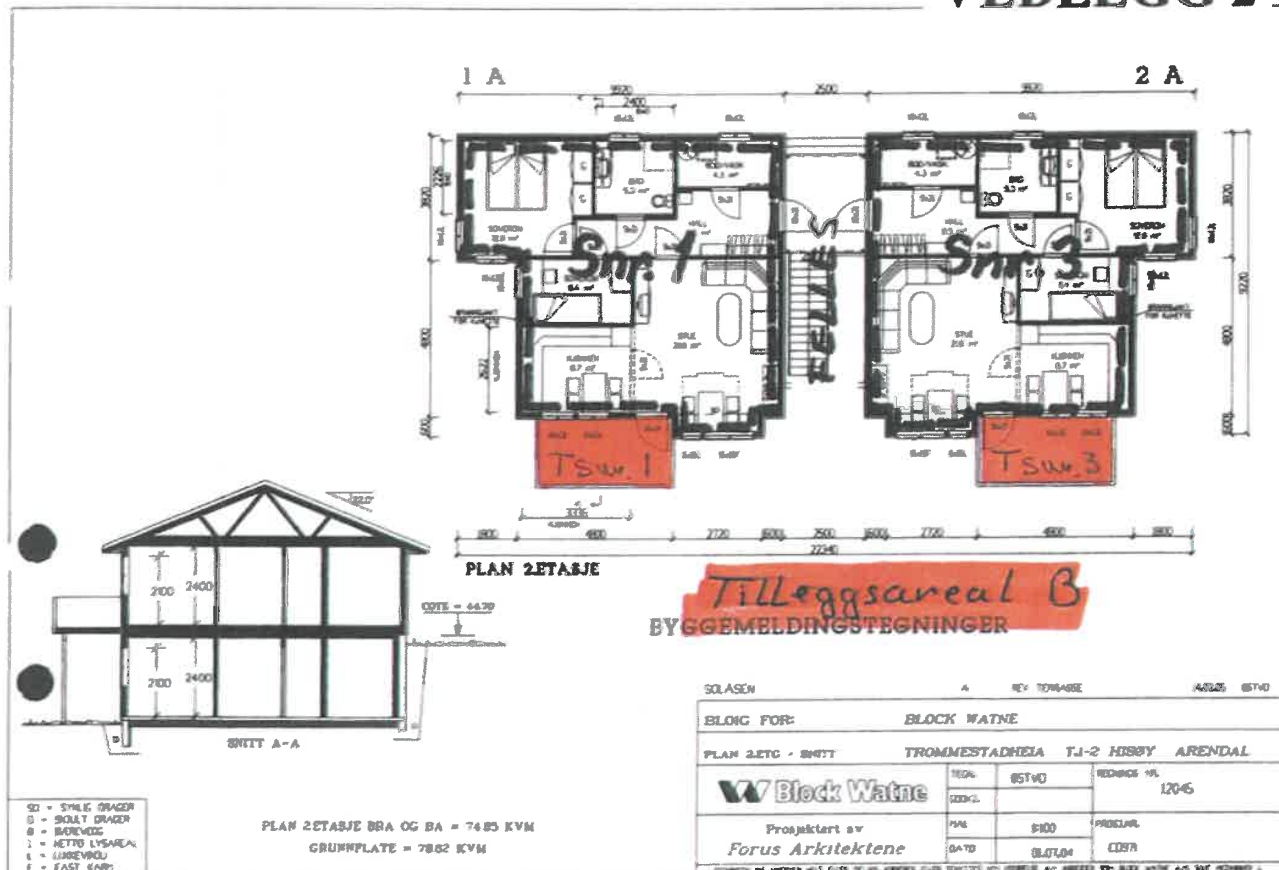
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
06.12.05	

SITUASJONSKART
GNR. 308, BNR. 419

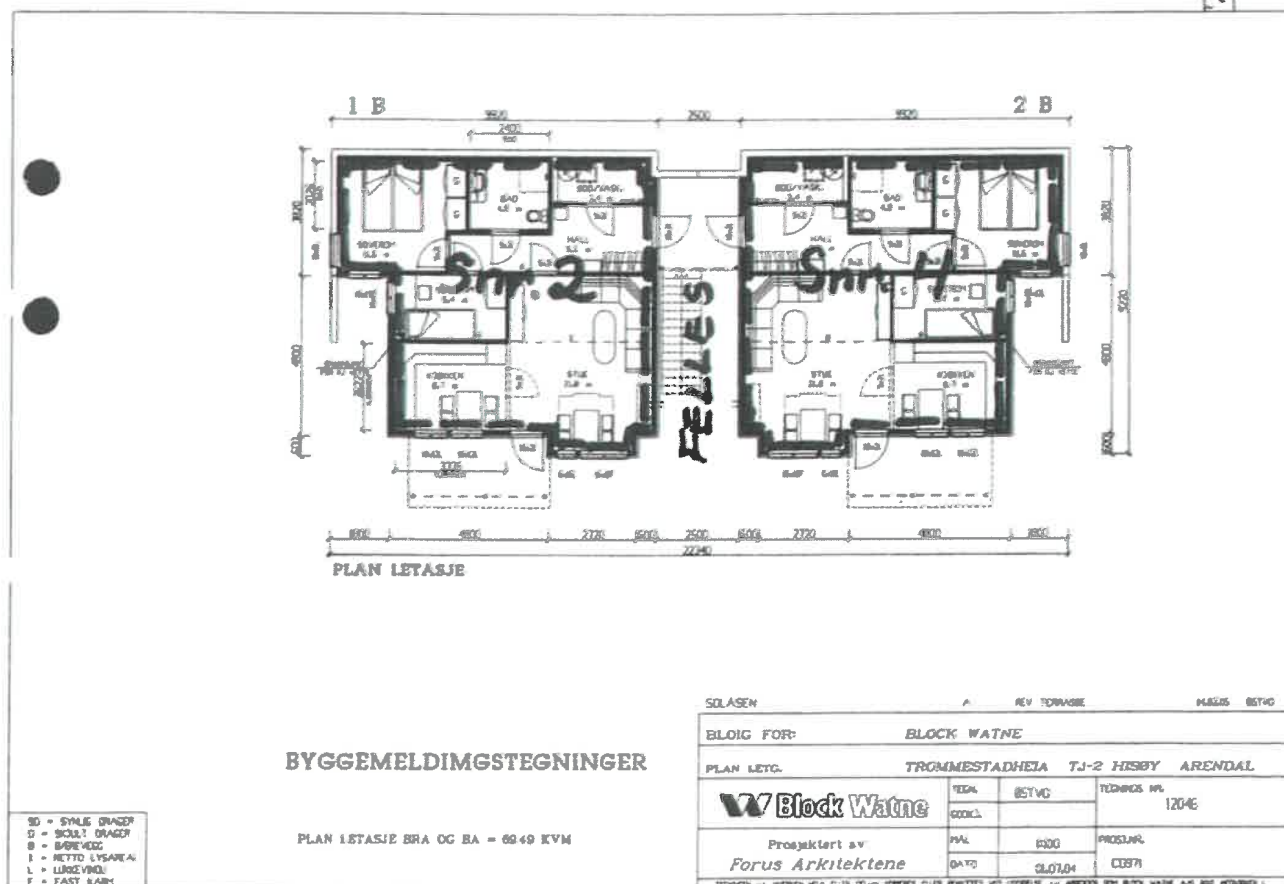
VEDLEGG 1



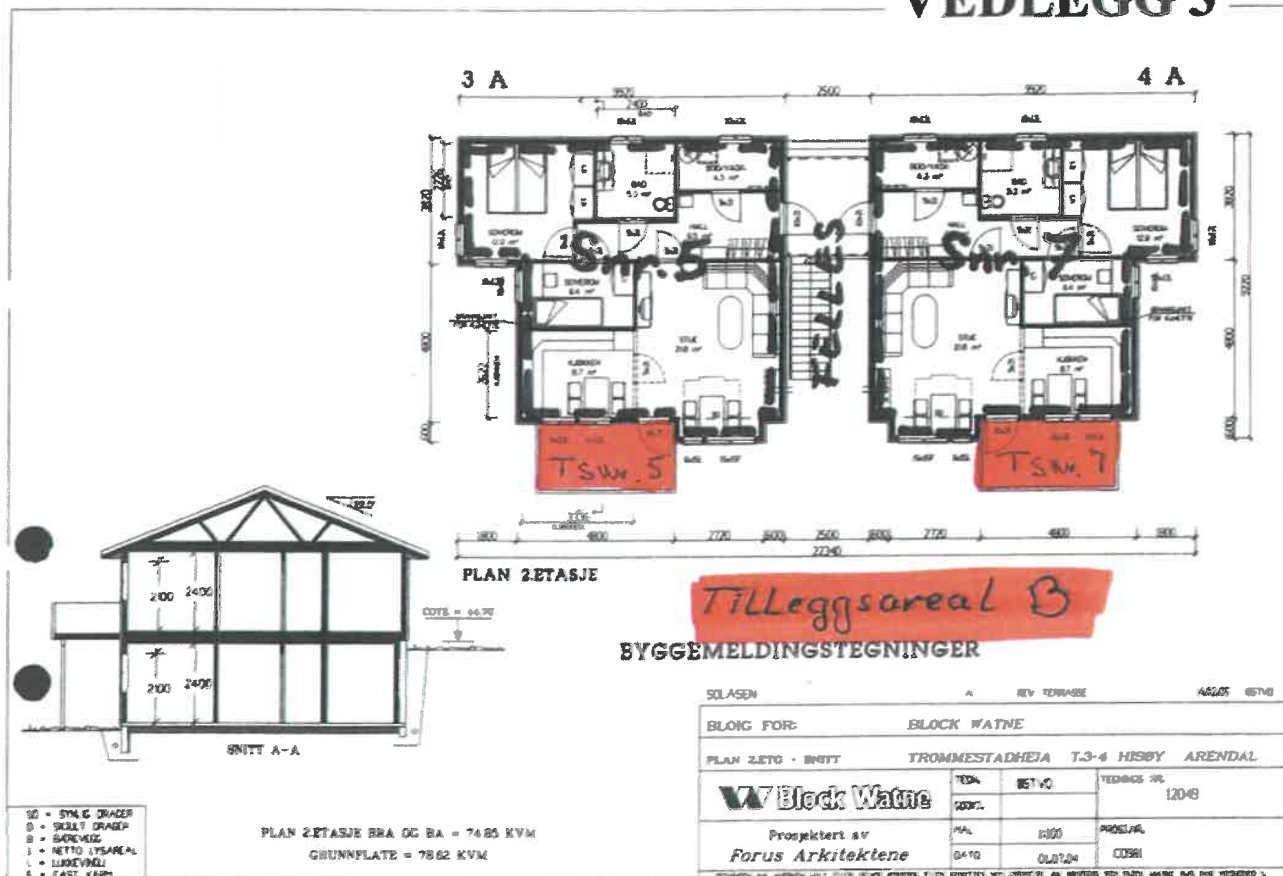
VEDLEGG 2



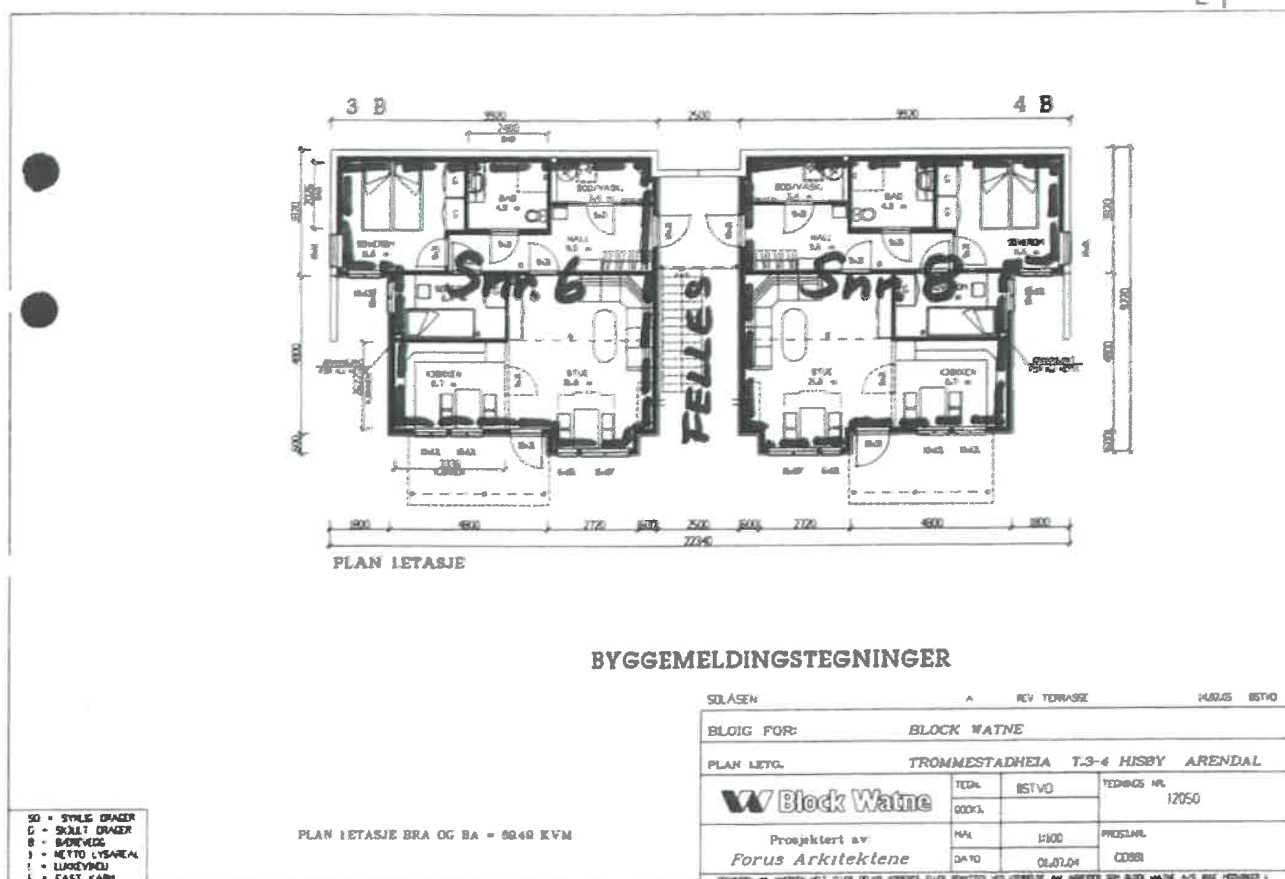
E-1



VEDLEGG 3



E-7



Innsender (returadresse)
 Nordea Bank Norge ASA
 Depot *302707*
 Postboks 1166 Sentrum
 0107 Oslo
 Org.nr 911044110. Ref.nr: *236*
Tommestadhera
Skjøte ¹⁾

 TINGLYST
 DAGBOKNR: *302707*
 27 JUN 2006

Kommun.nr. 0906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 508	Bnr. ATENS 9	Festnr. KARTVERK	Seksjonsnr. 2	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festetiden ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn ☒ B Bolig- eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittligg. anebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Røkkehus/ kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	<i>1 460.384,-</i>	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspros- 3 prisausjon ☐ 4 Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)		
Kr	100.000,00	Gjelder første gangs overdragelse av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Marit Tveit-Pettersen	5/9
	Birgit S Tronstad	2/9
	Arne Tveit-Pettersen	2/9

5. TN			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	<i>ALFHILD KRISTINE ELLEFSEN</i>	☒ Ja ☐ Nei	1/1
 Doknr: 302707 Tinglyst: 27.06.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Alle tomter skal bebygges med hus levert av Block Watne. Selger, eller den han bemyndiger, har rett til, om dette finnes nødvendig, vederlagsfritt å legge vann, spillvann og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, tele-, bredbånd, sluk, elektriske kabler og/eller TV-kabler, kabelskap, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over tomte. Alle terrengmurer har privat vedlikehold.	

Dato <i>02.02.06</i>	Usteders underskrift <i>Marit Tveit Pettersen</i>
-------------------------	--

 Vi samtykker i tinglysning av
 nærværende dokument.
 for Nordea Bank Norge ASA
 iflg spesialfullmakt
 Rett kopi/gjenpart bekreftes
 for Nordea Bank Norge ASA
Arne K. Andersen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøper er kjent med og aksepterer at de fellesanlegg og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.

Kjøper aksepterer at det er krav om medlemskap i velforening, som vil ivareta drift- og vedlikehold av fellesanlegg.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Alfhild Kristine Ellefsen.

ALFHILD KRISTINE
ELLEFSEN.

8. Erklæring om sivilstand mv. a)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted

Dato

Arendal

02.02.06

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med blokkbokstaver

Jeg selv og etter fullmakt

MARIT TVEIT-PETTERSEN

Marit Tveit-Pettersen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Lone Søren Eliassen WENHE SØREN ELIASSEN

Adresse

Lone Søren Eliassen 4, 4614 Hs

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

E. Ulfhus Pedersen E. ULFHUS PEDERSEN

Adresse

Lauraskja 31, 4886 GRAMSTAD

Bortfesteres underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.		
Sted		Dato
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med blokkbokstaver
		Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underleiesnummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/unregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.		
Dato	Utstederens underskrift	



Plass for tinglysingsattest, påtegninger mm.

Dato

Utsstederens underskrift

	ARENDALE KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	308	Bnr.:	419	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Kvernhusveien 2B, 4817 HIS					Dato:	19.02.25 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 12 030,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 2 538,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

ARENDALE KOMMUNE

Rådhuset

Block Watne AS, avd. Aust-Agder
Stoaveien 43A

4848 ARENDAL

Dato: 30.05.2007

Vår ref:

L.nr: 24931/07

Arkivsaksnr: 07/7136

Arkivkode: BS 308/419

Saksbeh: Tone Sandnesauet

Saksbeh.tlf:

Deres ref:

FERDIGATTEST

GNR. 308, BNR. 419, KVERNHUSVEIEN 2, 4, 6 OG 8 A/B - FERDIGMELDING
BLOCK WATNE AS AVD. AUST-AGDER

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker

Block Watne AS, avd. Aust-Agder

Igangsettingstillatelse er gitt den 19.05.05.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 24.04.07.

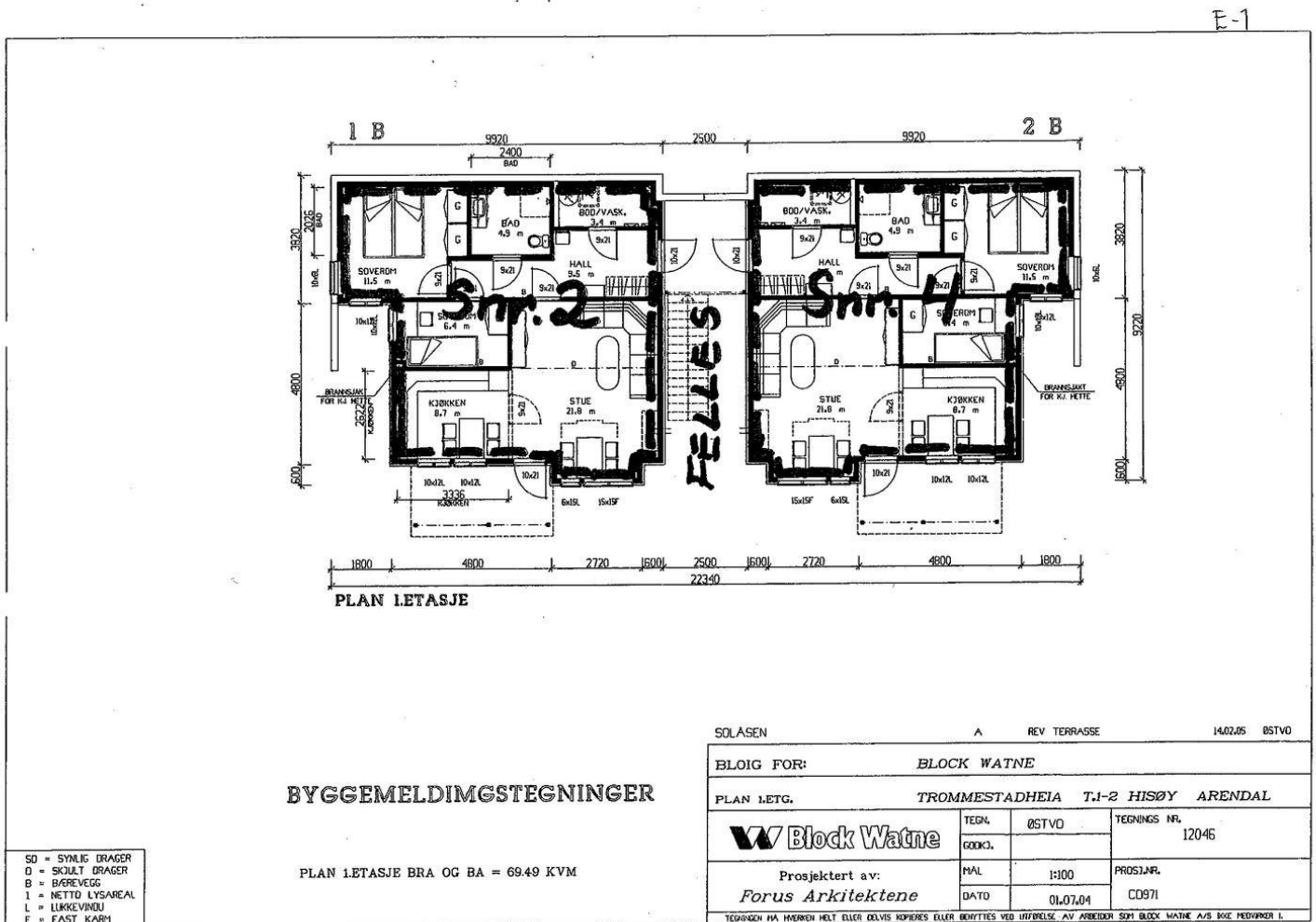
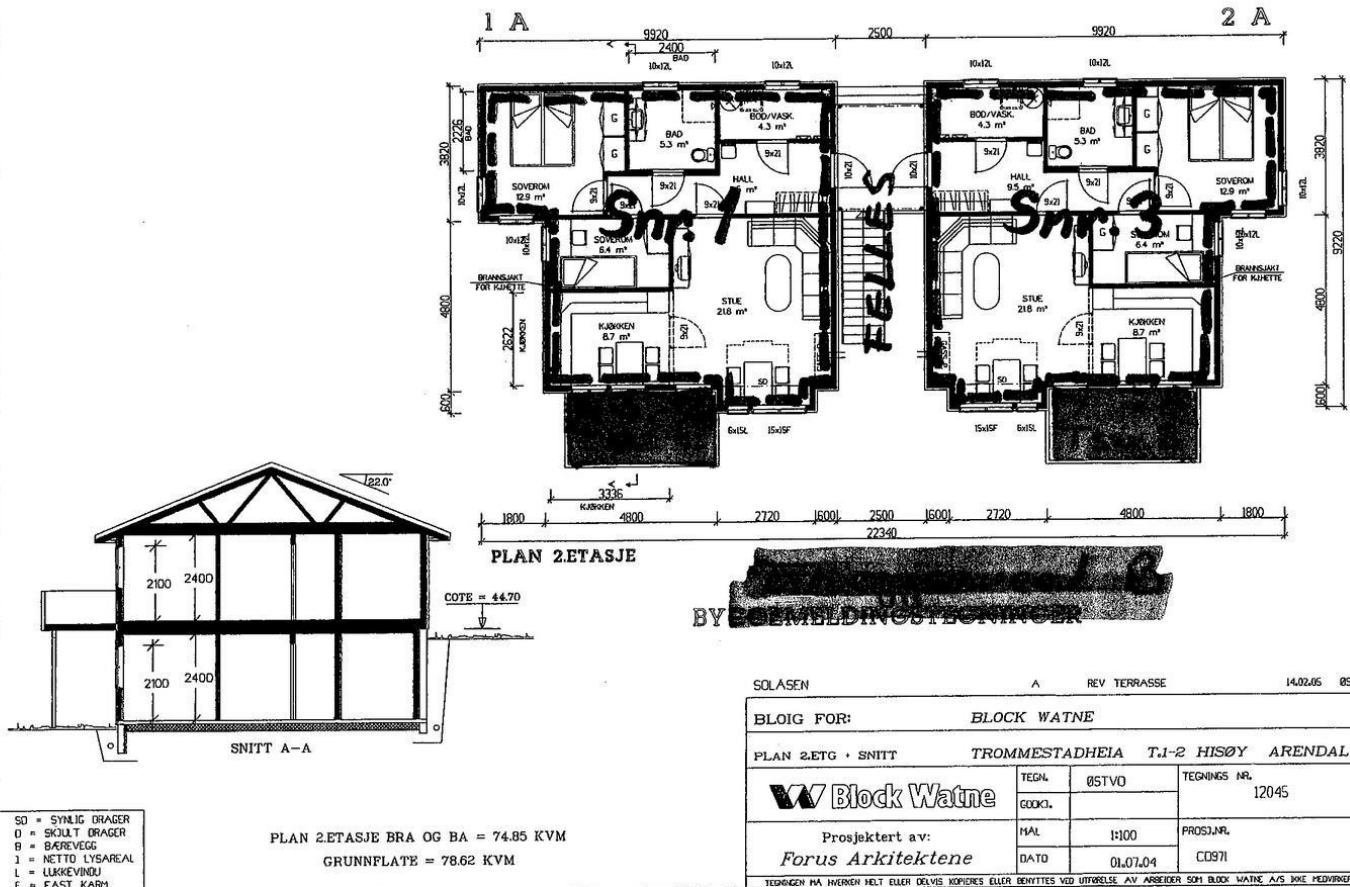
De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf pbl. § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse jf pbl. § 93.

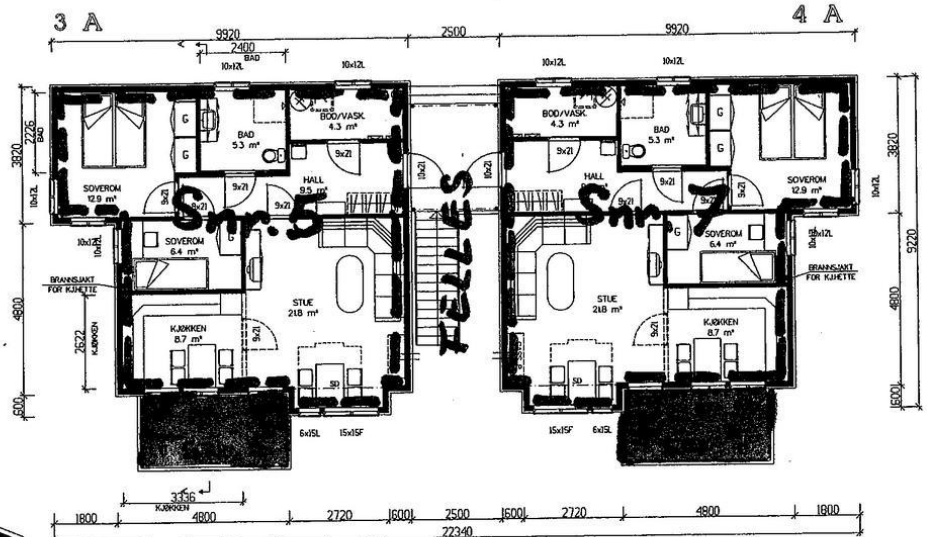
For Arendal kommune

Tone Sandnesauet
Byggesaksbehandler

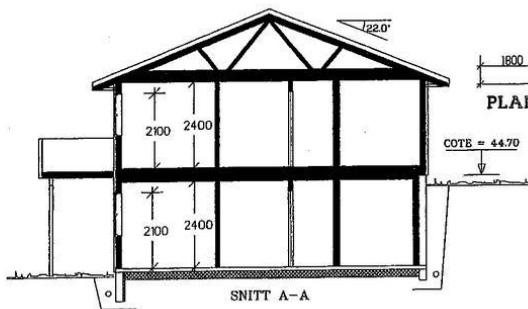
VEDLEGG 2



VEDLEGG 3



PLAN 2.ETASJE



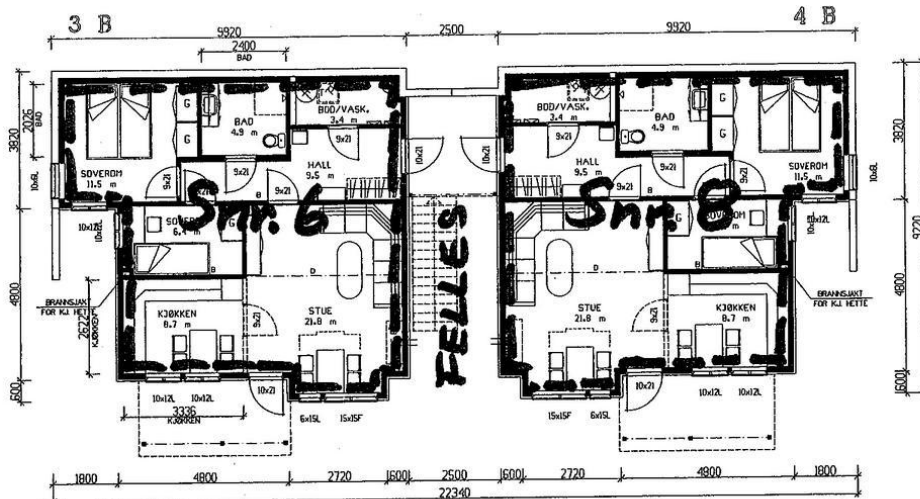
SNITT A-A

PLAN 2.ETASJE BRA OG BA = 74.85 KVM
GRUNNPLATE = 78.62 KVM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SOLASEN	A	REV TERRASSE	14.02.05	ØSTVO
BLOIG FOR:		BLOCK WATNE		
PLAN 2.ETG - SNITT		TROMMESTADHEIA T.3-4 HISØY ARENDAL		
 Block Watne	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 12049	
	COOKI.			
Prosjektert av: <i>Forus Arkitektene</i>	HAL	1:100	PROSJEKT NR. CD981	
	DATO	01.07.04		
TEGNINGEN HAR INNEBÆR HOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM BLOCK WATNE A/S BOK MEDFØRER I.				

E-7



PLAN 1.ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SOLASEN	A	REV TERRASSE	14.02.05	ØSTVO
BLOIG FOR:		BLOCK WATNE		
PLAN 1.ETG.		TROMMESTADHEIA T.3-4 HISØY ARENDAL		
 Block Watne	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 12050	
	GOOK.			
Prosjektert av: <i>Forus Arkitektene</i>	HAL	1:100	PROSJEKT NR. CD981	
	DATO	01.07.04		
TEGNINGEN HAR INNEBÆR HOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM BLOCK WATNE A/S BOK MEDFØRER I.				

PLAN 1.ETASJE BRA OG BA = 69.49 KVM

SO = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINN
F = FAST KARM



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

308

Bruksnummer:

419

Festennummer:

2

Seksjonsnummer:

Utskriftsdato / klokkeslett: 19.02.2025 kl. 11:00

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn: Seksjon 2
Etableringsdato: 27.02.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 69 / 564 i matrikkelenhet 308 / 419
Formål seksjon: Boligseksjon

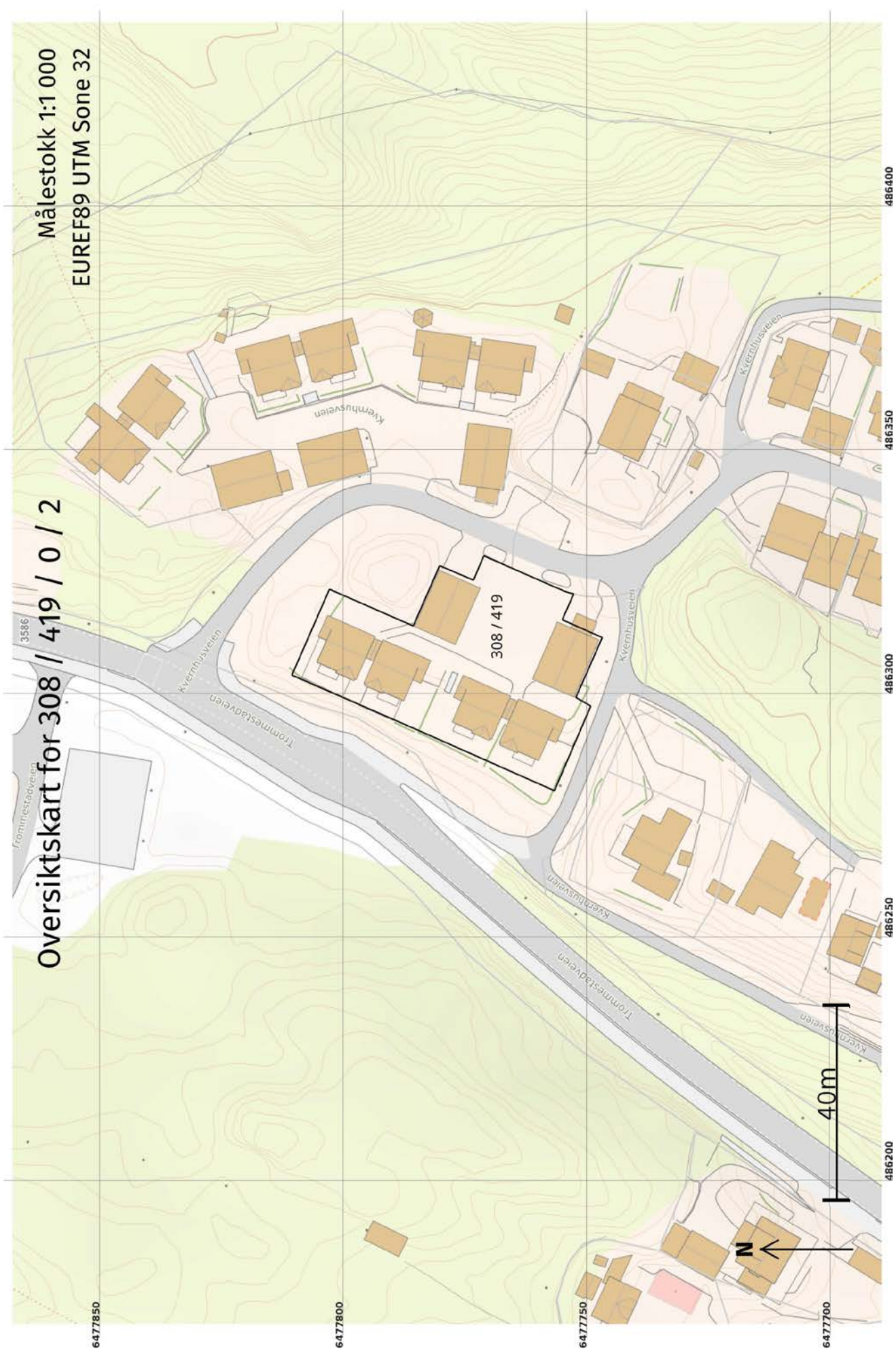
Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		310371	HANSEN TROND		KVERNHUSVEIEN 2B 4817 HIS
					Andel 1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	308/419/0/2
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	BLOCK WATEN AS AVD ARENDAL							





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 17.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	308	Bruksnr.	419	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Kvernhusveien 2B, 4817 HIS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	3 613,52 kr
Sum	3 613,52 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	8 stk	1 445,58 kr	1/8	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	720 liter	24,09 kr	1/8	0 %	2 167,88 kr	541,98 kr
				Sum	3 613,46 kr	903,38 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	308	Bnr.:	419	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Kvernhusveien 2B					Dato:	18.02.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2010r3	Trommestadheia <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	17.06.2024

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

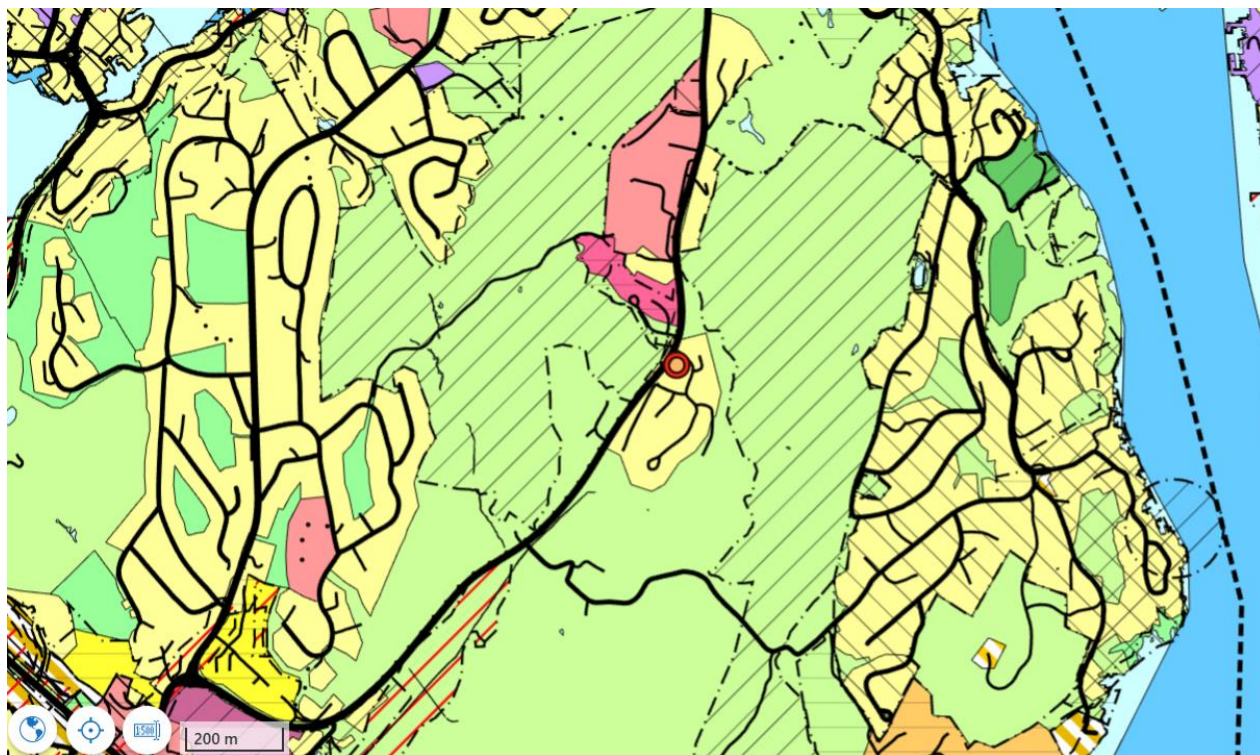


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

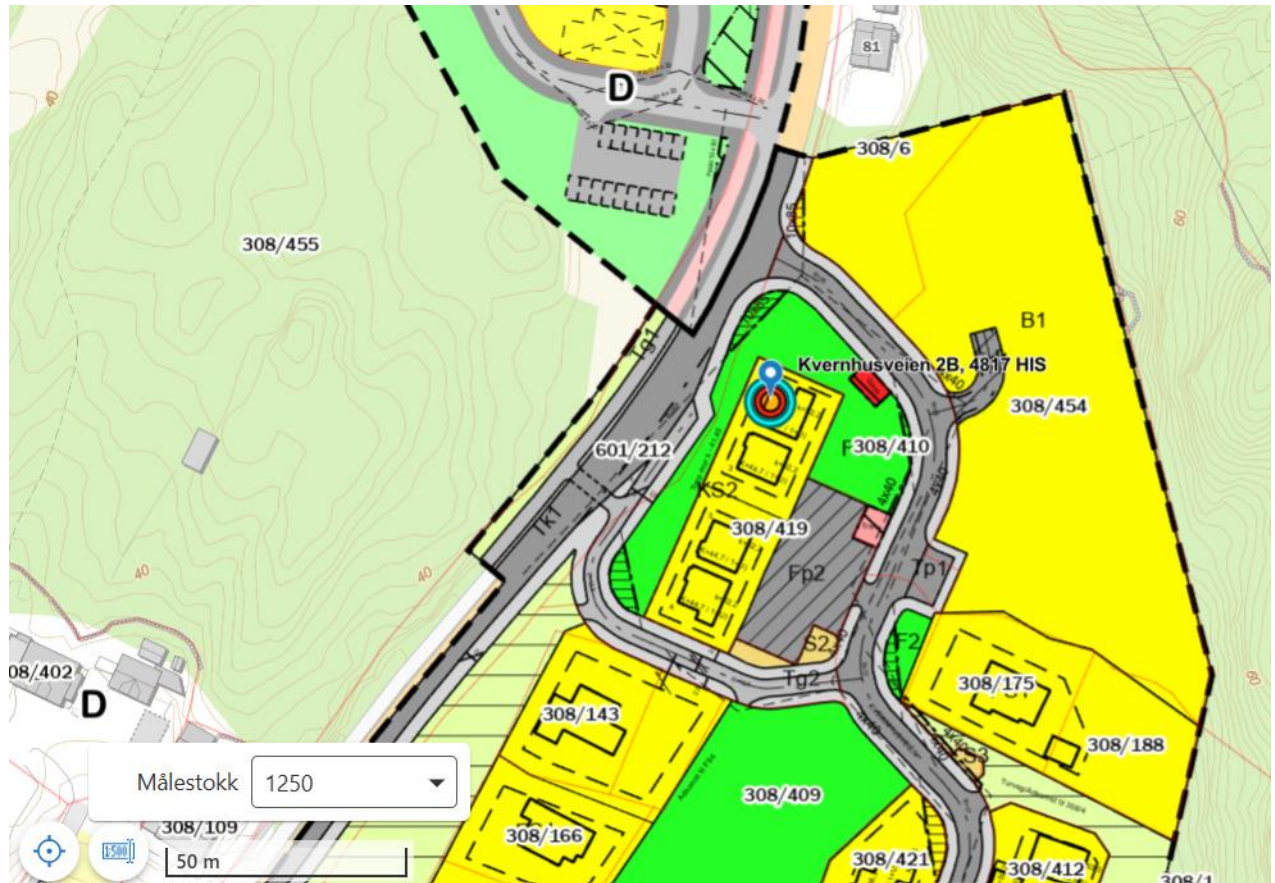


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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.

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.

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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Kvernhusveien 2B, 4817 HIS

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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	Dato/sted

Signatur

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ROBIN BJØRN JENSEN | Eiendomsmegler | **97 51 21 97**

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