

Gjerdalen 5

Kilsund



Prisantydning: **kr 3 200 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Nydelig utsikt fra stuevindu i påbygg



Det er kort vei til skjærgården og havet utenfor Kilsund

Enebolig med solrik pen tomt. Flott utsikt til Kilsund og Fantoddsundet. 2 garasjer og 3,5 m bryggeplass

OMRÅDE

Kilsund

ADRESSE

Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

Prisantydning

kr 3 200 000,-

Omkostninger: **kr 100 390,-**

Totalpris: **kr 3 300 390,-**

Formuesverdi: **kr 821 566,-**

Kommunale avgifter: **kr 21 880,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 117,-**

BRA-i: 167 m²

BRA-e: 77 m²

BRA Total: 244 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2439 m²



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

GJERDALEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 70, bnr. 82, ideell andel 1/1
Gnr. 70, bnr. 84, ideell andel 1/1
Gnr. 70, bnr. 41, ideell andel 1/1
Gnr. 70, bnr. 83, ideell andel 1/1
Gnr. 70, bnr. 47, ideell andel 1/1
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 167 m²
BRA - e: 77 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 56 m²

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Gang , Toalettrom , Bod 1, Bad/vaskerom , Bod 2, Soverom , Vindfang , Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 98 m² Vindfang , Toalettrom , Gang , Bad , Soverom , Trapperom , Kjøkken , Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 26 m² Garasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 22 m² Kott, Bod , Verksted

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse

Garasje på gnr. 70 bnr. 41

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 29 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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 Espen Martinsen den 06.10.2024, 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:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet. Bærende undertak av trepanel. Lett undertakstekking av asfaltapp. Det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking.

Vurdering av avvik: Det ble registrert enkelte lekkasjepunkter, tilsynelatende i tilknytning til innfesting av sløyfer mot undertak og sperrer. Videre ble det registrert noe forhøyd trefuktinnhold i deler av de misfargede feltene. Symptomene gir seg hovedsakelig til kjenne på den nordlige / slagregnsutsatte siden.

Tiltak: Anbefaler i første omgang å demontere mønepanner og ettermontere mønebeslag for å unngå slagregnsinntrengning mellom øvre taksteinrad og møne. Dersom tiltaket ikke er tilstrekkelig må det påregnes demontering av yttertaket og utbedring av undertaket på den nordlige siden.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Renner, nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med takomleggingen i 2003. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det ble registrert frostsprengning i tilknytning til nedløpsrør ved terrasse.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon,TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Varierende grad av overflateslitasje og falming. Deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning fra terrasser og grøntvekster. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Datidens byggemåte medfører manglende eller begrenset grad av isolering og manglende dampsperrsjikt.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rehabilitering av utvendige overflater og utbedring av tekniske løsninger som skadeforebyggende tiltak. Ettermontere innfelte overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. Utlufting av kledningen, vindspærre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampspærre mot oppvarmede rom.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet. Taket er en plassbygget valmtakskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig utluftet og utsatt for opphopning av dampholdig luft. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille og husbukk i deler av konstruksjonen. Noe sig/nedbøyning i konstruksjonen ved hovedinngang og tak/himling over stuen. Konstruksjonen er noe underdimensjonert sammenlignet med dagens byggemåte. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Anbefaler å kontakte skadedyrfirma for vurdering av tiltak som sprøyting i konstruksjonen. Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av tiliggende oppvarmede rom.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1980, 1982, 1983 og 1989.

Gjenværende trevinduer med enkle og koblede glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Varierende grad av utvendig slitasje. Kjellervinduer er delvis utsatt vannsprut.

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen.

Hovedinngangsdør,TG2

Overflatebehandlet innadslående tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Tiltak:

- Det må påregnes etablering av tettepakning, eventuelt utskiftning av døren i sin helhet dersom man skal oppnå bedre isolerende effekt.

Kjellerdører,TG3

Enkle malte tredører og plassbygget espalier-dør under den tilbygde stuedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dørene er utsatt for vannsprut / fuktbelastning ved veggfoten.

Tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrassedører,TG2

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass, produksjonsmerket 1981. Nyere tre/trefiberdør i tilknytning til betongterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dørene har synlig utvendig slitasje. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Døren mot betongterrassen har synlig vridning og utvendig svelling i nedre del av dørbbladet.

Tiltak:

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Det må påregnes omfattende rehabilitering eller utskiftning av dørene.

Betongterrasse ,TG2

Frittstående betongdekke / terrasse med malte overflater, på den sydvestlige siden. Armeringsgrad og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Synlig malingsflass / vedlikeholdsbehov. Naturlige aldringssvekkelser for betongkonstruksjoner.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatevedlikehold og fornying av utvendig overflate. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer som oppsprekking.

Treterrasser,TG2

Treterrasse i to nivåer. Overflatebehandlet tregulv, malt rekke og delvis utført med stålrekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Synlige skjevheter / setninger i konstruksjonene og enkel utførelse. Deler av trekonstruksjonene står i nær kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Synlig overflateslitasje. Enkelte stolper/søyler har påbegynte råteskader.

Tiltak:

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må påregnes kommende rehabilitering og oppretting av konstruksjonene. Overflatevedlikehold. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Stolpepunkter må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader. Ettermontere overgangsbeslag mellom terrassegulv og ytterkledning.

Utvendige trapper,TG3

Betongtrapp med pålimte steinheller / skifer. Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det ble registrert noe sprekk-symptomer og redusert limdekning under deler av steinhellene. Trappevanger og nedstolpingen står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Tiltak:

- Ettermontering av rekkverk. Trekonstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Markiser,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Markisene har synlig tekstilslitasje.

Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler.

Innvendig

Overflater,TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Bodrom / kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen. Innvendige gulver er utført med beleg, teppe, lakkert tregulv og parkett. Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet. Det er benyttet malt trepanel og takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende grad av slitasje, opphengsmerker, falming og teppebølger. Tørkespalter i parkettgulv.

Tiltak:

- Boligen har påregnelig behov for oppussing. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betongdekke i den tilbygde delen. Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til eksponert armering i skillekonstruksjonen.

Tiltak:

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

Radon,TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Nyere peisovn i stue, hovedetasje. - Vedovn av støpejern i kjøkken. - Vedovn av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det ble registrert kalkutslag og sprekker ved røykrørgjennomføring i hovedetasjen og riss i pipeløp over ildstedet i kjelleretasjen.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Rom Under Terreng,TG3

Vurderingen omfatter kjellerrommene. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom: Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør være fuktsperre mot grunnen for å forhindre avdamping fra grunnen. Videre kan kjellerrom og krypkjellere med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter eller god utlufting i kombinasjon med varme.

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.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i deler av konstruksjonen. Høy relativ luftfuktighet i etasjen og høyt trefuktinnhold i innforet trekonstruksjon og trekonstruksjoner mot murflater. Videre ble det registrert råteskader i trekonstruksjo mot betonggulv, under trappeløpet.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Den tekniske oppbygningen og fuktvandring i murverket medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer / organiske materialer. Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer som står i nær kontakt med konstruksjonene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller,TG2

Åpent kryprom under den tilbygde stuedelen og kryprom / blindkjeller under betongterrassen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Tiltak:

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Anbefaler å holde rommene frie for organiske materialer og etablere plastsjikt mot terreng.

Innvendige trapper,TG2

Plassbygget repostrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Lav ganghøyde i nedre del av trappeløpet. Synlig trinnslitasje.

Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vedlikehold av overflater. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Innvendige dører,TG2

Lakkede og malte finèrdører. Skyvedør i lakkett finèr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Hovedetasje > Bad

Generell,TG3

Baderom i boligens hovedetasje. Rommet kan være fra 1970-tallet. Overflater. Gulvbelegg uten oppkant.

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen. Utstyr:

Servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Det ble registrert motfall på gulv. Gulvet er ikke utført med tett oppkant og sluk for håndtering av lekkasjevann. Avrenning fra kabinett føres direkte gjennom gulv. Enkel utførelse av våtromsplater.
- Våtrommet mangler ventilering.

Tiltak:

- Det må påregnes kommende renovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak:

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende luftfuktighet i rom under terreng. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Kombinert bad / vaskerom i boligens underetasje. Overflater: Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingene. Utstyr: Servant, utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Synlig delaminering i tilknytning til våtromsplater i dusjsone. Tettesjikt er ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering. Det ble registrert rustsvekkelser i støpejernssluk. Rommet har kun naturlig ventilering. Det ble registrert redusert limdekning (bom) i deler av det flislagte gulvet. Videre ble krandypp i tilknytning til utslagsvasken.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- Deler av våtrommet ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon med påvist fuktvandring og det ble påvist svelling / skader i våtromsplater.

Tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med innholdet i avsnittet: Rom under terreng

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte plater og fliser over kjøkkenbenk. Det er benyttet slette malte plater / overflater i tak. Innredning: Over og underskaper med fronter i overflatebehandlet finér. Moderat slitasje. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Lokale slitasjesymptomer. Påbegynt delaminering i laminatskjøt. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser. Det ble registrert avføring fra mus i kjøkkenskap / underskap for utslagsvask.

Tiltak:

- Etablere forebyggende tiltak mot mus og rens av gulv under sokkel. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilator er tilsmusset. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Rens av ventilator og tilhørende avkastslange.

Spesialrom

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom ved trappegang, underetasje. Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Synlig overflateslitasje.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må påregnes oppgradering av overflater og ettermontering av elektrisk styrt avtrekksvifte. Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Hovedetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom i tilknytning til hovedinngang. Overflater: Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malt trepanel. Utstyr: Standard toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det ble registrert svikt i gulv ved toalettet. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av skaden.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det er behov for utbedring av skade i gulv. Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør i plast, tilsynelatende tilknyttet bunnledning av støpejern (Soil).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eventuelle tiltak på eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakklufteringen.

Ventilasjon,TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.
- Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrommene og våtrommene, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder (Ca 115 liter) er plassert i kjellergang. Berederen er produksjonsmerket 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Elektrisk anlegg,TG2

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet hovedinntak og veggtafler med tradisjonelle skrusikringer. Tilgjengelig samsvarserklæring for ettermontert automatisk strømmåler. El-anlegget i boligen er modent for oppgradering. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Har ikke kjennskap til det.

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

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?

Kommentar:Vet ikke.

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

Kommentar:Vet ikke.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Branntekniske forhold,TG3

Det mangler røykvarsler i underetasjen. Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 1000,-
17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG3

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler av underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginnrep.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur / sokkelmur i betongblokker, helstøpt betong og blokker av lettklinkerbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Deler av lettklinkermuren mangler pussoverflate ved veggfoten. Varierende grad av slitasje og vedlikeholdsbehov. Stedvis løs murpuss. Det ble registrert riss og sprekke-symptomer i deler av murverket. På den nordvestlige siden kan utvasking fra taknedløp være årsak eller medvirkende årsak.

Tiltak:

- Påføre puss eller slemming i tilknytning til lettklinkermur. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres

over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel utbedres kosmetisk på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Deler av murverket er utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må påregnes kommende utbedringer og tiltak mot frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG2

Småkuppert fjellterreng med delvis tilbakefylte kjellermurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av den utvendige opparbeidelsen / terrengforholdene har fall mot grunnmuren.

Tiltak:

- Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering av tilbakefylte masser.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Gjerde,TG2

Det er oppført flettverksgjerde mot den vestlige fjellsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjerdet har synlig overflaterust og noe deformering.

Tiltak:

- Det må påregnes reetablering av gjerde eller annen egnet sikring mot fall.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2439 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt beplantet med plen, blomster og prydbusker. Flere fine uteplasser utenfor boligen, hvor man kan flytte seg etter sol, vær og vind. Asfaltert oppkjørsel. Eiendommen består av flere gårds- og

bruksnummer. Hovedparsellen består av gnr. 70 bnr. 82,83 og 84, og er på til sammen ca.1981 kvm. Gnr. 70 bnr. 41 er på ca. 84 kvm, og befinner seg nede ved Flosterøyveien, bebygd med en eldre dobbel garasje. Det er også en parsell på andre siden av Flosterøyveien, Gnr. 70 Bnr. 47 på ca. 375 kvm, hvor man tidligere dyrket grønnsaker.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i idylliske Kilsund mellom Arendal og Tvedestrand med skjærgården like utenfor. Eiendommen ligger høyt og fritt med de beste solforhold, og flott utsikt til Kilsund og Fantoddsundet. Det er kun en liten spaser tur fra eiendommen ned til bryggen hvor eiendommen disponerer båtplass. Herfra har man har den flotte skjærgården i umiddelbar nærhet. Området ellers har mye å tilby av bademuligheter fine turområder. Gåavstand til Kilsund med dagligvarebutikk og marina.

Adkomst

Følg veien fra Arendal eller Tvedestrand mot Kilsund, følg veien forbi barnehage, idrettsplass og eldre senter ned mot lysregulert bru over Fantoddsundet. Over bru og deretter til høyre i kryss med bensinstasjon på venstre side og dagligvarebutikk (Matkroken) på høyre side. Følg veien over broa og gjennom fjellskjæring. Rett etter fjellskjæring, svinger du av til venstre, og deretter til venstre igjen. Eiendommen ligger på høyden på toppen av bakken.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en eldre enebolig, uthus og garasje. Ekstra dobbel garasje på egen parsell nede ved Flosterøyveien.

Barnehage/Skole/Fritid

Trollstubben barnehage (1-5 år) 1,7 km, Strengereid naturbarnehage (1-5 år) 7 km, Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 10,4 km

Skolekrets

Flosta skole (1-7 kl.) ca 700 m, Stuenes skole (1-10 kl.) 12,7 km

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i Gjerdalen ca 100 m unna

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i tre på ringmur av betongblokker. Malte trevinduer med 2-lags glass. Noe eldre vinduer med enkle og koblede glassfelt. Takstein på tak. Se tilstandsrapport for utfyllende beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

Innhold

1. etg.: Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom, trapperom, kjøkken og stue. Underetg.: Gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, vindfang og 2 boder. Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen. Tilgjengelige tegninger omfatter kun den tilbygde hovedinngangen fra 1971 og den tilbygde stuedelen fra 1989. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningene samstemmer med den opprinnelige bruken. Plassering av dør og utforming av vindu avviker fra fremlagte skissetegninger.

Standard

Boligen har et helhetlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med eldre gjennomgående standard. Stor stue med parkettgulv i opprinnelig del, og gulvteppe i tilbygg. Tapetserte vegger. Peisovn for lun oppvarming. Utgang til terrasse fra tilbygg. Kjøkken med belegg på gulv og tapetserte vegger. Kjøkkeninnredning i eik utførelse. Komfyr og kjøleskap m/ frys. Bad i 1. etg. med direkte adkomst til

hovedsoverom. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg. 90 cm eik baderomsinnredning med servant og dusjkabinett montert. Hovedsoverom med furugulv og tapetserte vegger. Det er separate toalettrom i begge etasjer med enkel standard. Bad/vaskerom i u.etg. er flislagt på gulv, og har baderomsplater på vegger. Vaskekum, servant og dusjhjørne. Se forøvrig tilstandsrapport for utfyllende beskrivelse.

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: Komfyr og kjøleskap m/ frys

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygd hovedinngang ble oppført i perioden rundt 1971, og tilbygd stuedel ble oppført i perioden rundt 1989. Taktekkingen ble skiftet i 2003.

Parkering

2 garasjer, samt godt med parkering på egen grunn.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisnummer

16549525

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 21 880

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker utgifter til renovasjon, abonnementsgebyr og forbruksgebyr for vann og avløp, feie- og tilsynsgebyr 1 pipe, og eiendomsskatt

Eiendomsskatt

Kr 4 117

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Inkludert i beløp for kommunale avgifter

Formuesverdi primær

Kr 821 566

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 121 952

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/70/82:

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1974 - Dokumentnr: 2989 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BERNTZEN ÅSTA ELENE OG ELSE

23.01.1915 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

17.02.1977 - Dokumentnr: 1395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:41

07.05.1955 - Dokumentnr: 300667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:62
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:83

07.05.1955 - Dokumentnr: 300668 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:12
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:84

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1955 - Dokumentnr: 300666 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:21
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

12.11.2008 - Dokumentnr: 918412 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:82

4203/70/84:
15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1974 - Dokumentnr: 2989 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BERNTZEN ÅSTA ELENE OG ELSE

23.01.1915 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

17.02.1977 - Dokumentnr: 1395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:41

07.05.1955 - Dokumentnr: 300667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:62
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:83

07.05.1955 - Dokumentnr: 300668 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:12
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:84

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1955 - Dokumentnr: 300666 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:21
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

12.11.2008 - Dokumentnr: 918412 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:82

4203/70/41:
15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1974 - Dokumentnr: 2989 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BERNTZEN ÅSTA ELENE OG ELSE

23.01.1915 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

17.02.1977 - Dokumentnr: 1395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:41

07.05.1955 - Dokumentnr: 300667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:70 Bnr:62
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:83

07.05.1955 - Dokumentnr: 300668 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:12
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:84

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om rydebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1955 - Dokumentnr: 300666 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:21
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

12.11.2008 - Dokumentnr: 918412 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:82

4203/70/83:
15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1974 - Dokumentnr: 2989 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: BERNTZEN ÅSTA ELENE OG ELSE

23.01.1915 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

17.02.1977 - Dokumentnr: 1395 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:41

07.05.1955 - Dokumentnr: 300667 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:62
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463875 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:83

07.05.1955 - Dokumentnr: 300668 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:70 Bnr:12
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:84

15.09.1955 - Dokumentnr: 301390 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr.privat avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2008 - Dokumentnr: 661740 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
07.05.1955 - Dokumentnr: 300666 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:70 Bnr:21
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

12.11.2008 - Dokumentnr: 918412 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1227437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:70 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat vei fra Gjerdalen og opp til boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent for boligformål, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Eiendommen ligger under angitt hensynssone H570_2 i kommuneplanen. Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Arendal kommune har konsesjonsgrense null i Flostå, Kolbjørnsvik og Kilsund. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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.

Prisantydning

Kr 3 200 000

Totalpris

Kr 3 300 390

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 80 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. alle valgfrie tillegg): kr 100 390,-

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

Overtakelse

Eiendommen er ledig for overtakelse. Overtakelse etter avtale.

Budgivning

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

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

budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglere vederlag

Meglere 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 99 100,00,- inkl. mva.

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

Selger

Olav Anthoni Evensen
Ellen Evensen Leikvangen
Hanne Nykvist
Reidun Fiare

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

10.01.2025



Nedre terrasse og utsikten til Kilsund og Fantoddsundet



Pent opparbeidet og beplantet tomt med meget gode solforhold



Dronefoto. Det er kort vei til sjøen og Kilsund fra eiendommen. Garasje like nedenfor boligen



Koselig uthus/anneks med terrasse



Fra eiendommen er det flott utsikt ned mot Kilsund og Fantoddsund



Romslig stue med påbygg. Utgang til solrik utsiktsterrasse fra stuen.



Fra stuen er det fin utsikt til sjøen



Peisovn for lun oppvarming i stue



I eldre del av stuen er det parkettgulv. Gulvteppe i påbygd del



Kjøkkenet med eik innredning



Komfyr og kjøleskap m/ frys på kjøkkenet



Bad i 1. etg. med 90 cm eik baderomsinnredning, inngang fra gang og hovedsoverom.



På badet er det dusjkabinett og inngang direkte til hovedsoverom



Hovedsoverom i 1. etg. med direkte adgang til bad



Godt med garderober i hovedsoverom 1. etg.



Bad/vaskerom i u.etg. med dusjhjørne og servant



Opplegg for vaskemaskin og vaskecum i bad/vaskerom u.etg.



Kjellerstue/soverom i u.etg.

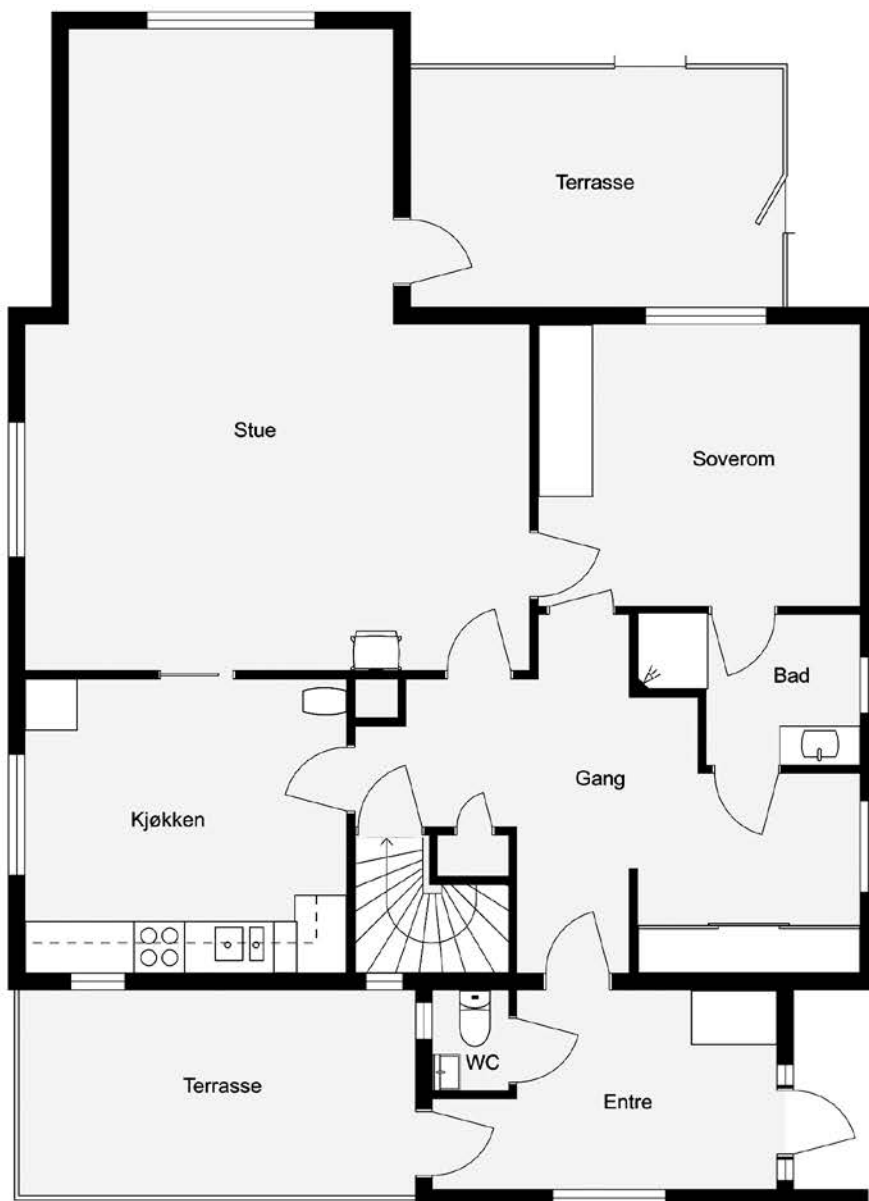


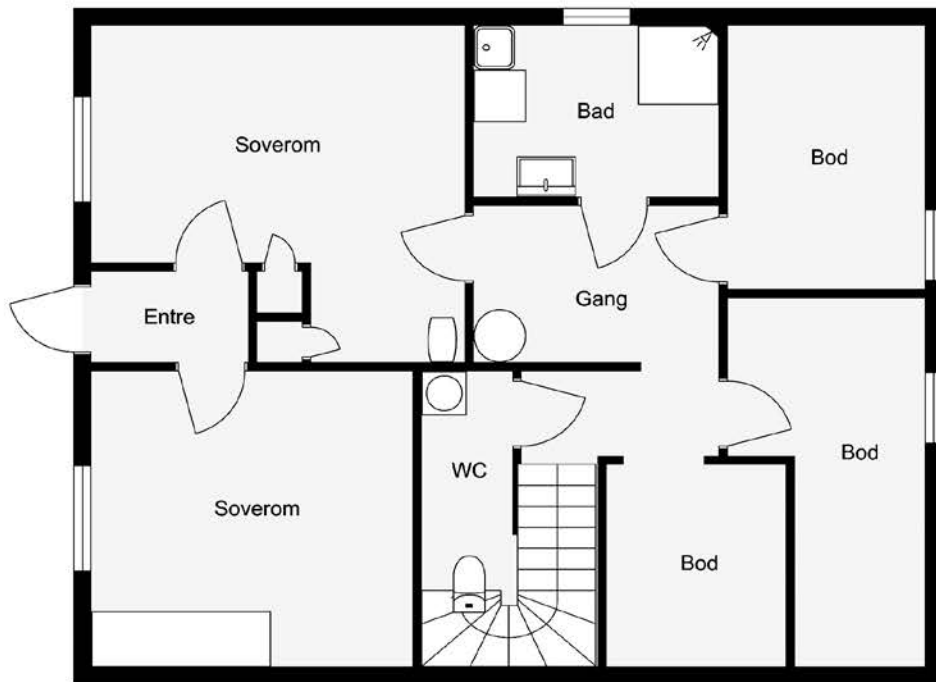
Vedovn for oppvarming i kjellerstue/soverom



Soverom 2 i underetasje med skyvedørsgarderobe







Nabolagsprofil

Gjerdalen 5 - Nabolaget Kilsund - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Gjerdalen Linje 151	1 min	0.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	14 min	11.2 km
Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min	11.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 12 min	
Sandøya Hauketangen Linje 194	4.6 km	

Skoler

Flosta skole (1-7 kl.) 86 elever, 6 klasser	9 min	0.7 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	16 min	12.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	14 min	10.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	26 min	

«Stille og rolig men litt tett mellom husene»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

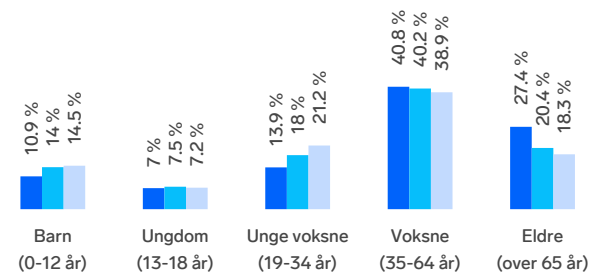
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kilsund	1 042	624
Arendal kommune	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollstubben barnehage (1-5 år) 29 barn	22 min	1.7 km
Strengereid naturbarnehage (1-5 år) 17 barn	9 min	7 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn	13 min	10.4 km

Dagligvare

Matkroken Kilsund Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
--	-------	--------



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



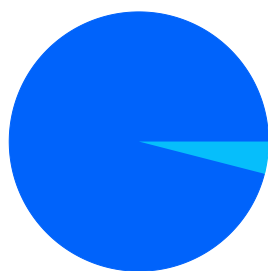
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Sport

Flosta skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	
0.6 km	
Kilsundskogen nærmiljøanlegg ball...	15 min
Ballspill	
1.1 km	
Aktivitetshuset	16 min
SKY Fitness Tvedestrand	16 min

Boligmasse

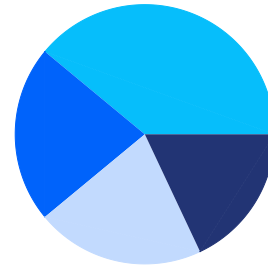


96% enebolig
4% rekkehus

Varer/Tjenester

Saltrød Senter	16 min
Vitusapotek Tvedestrand	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
39% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



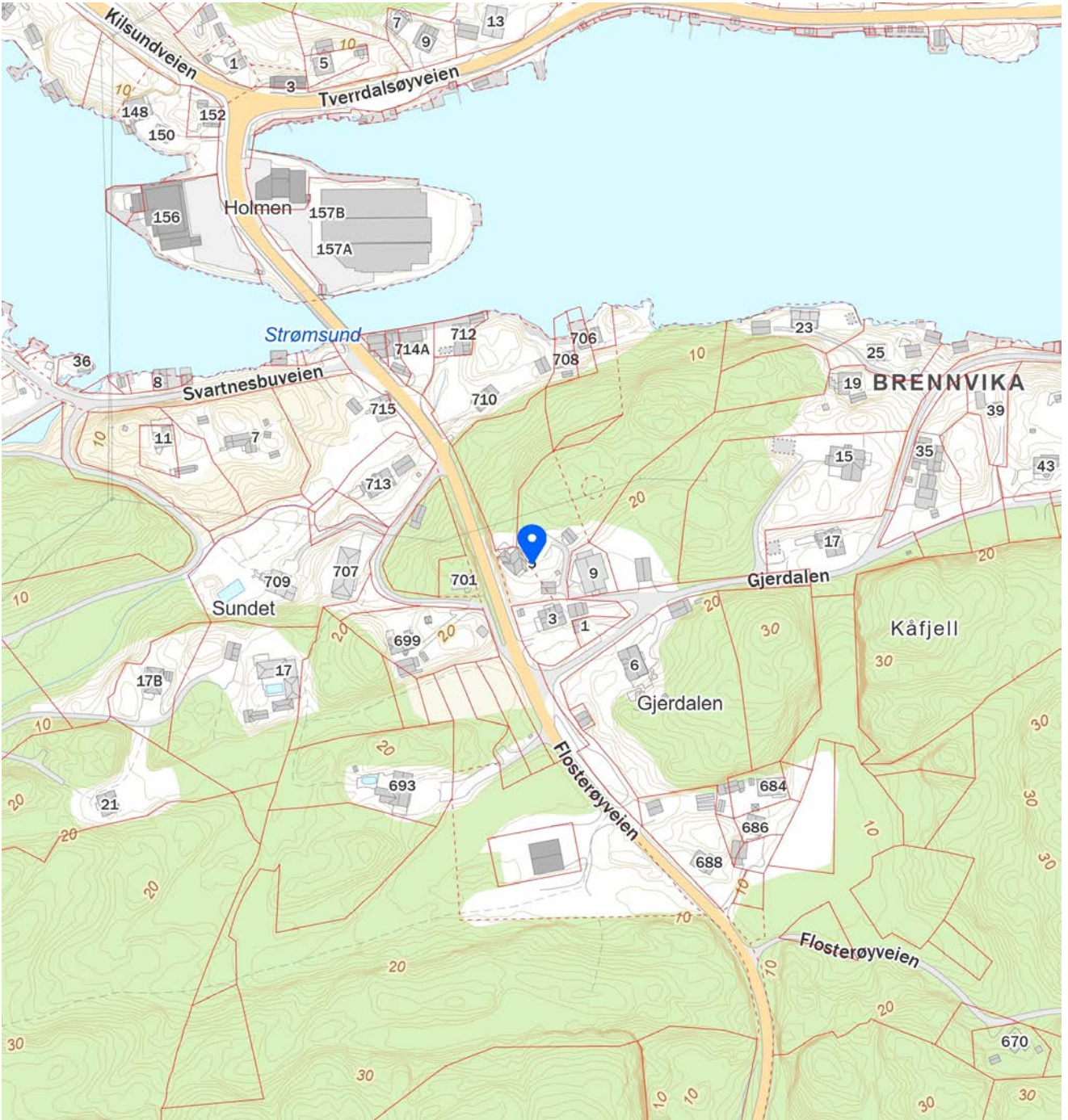
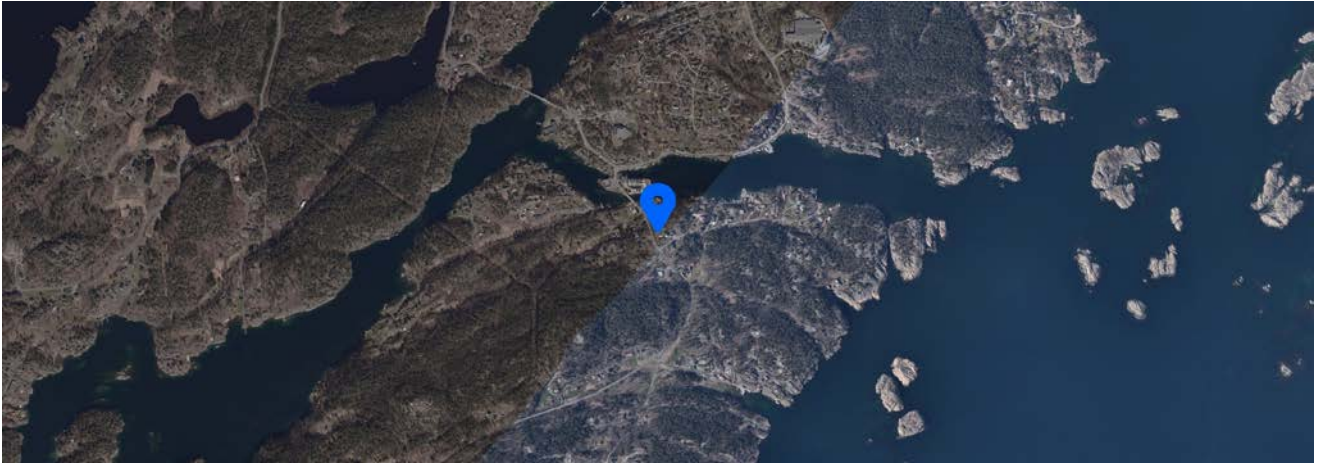
0%

43%


Kilsund
 Arendal kommune
 Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

 ARENDAL kommune

gnr. 70,70,70,70,70, bnr. 83,82,84,41,47, snr.
0,0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 06.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20201-1535

Referansenummer: HQ8373

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1956, oppført i 2 etasjer med tilhørende garasje og uthus. Videre er det oppført garasje på egen parsell Gnr 70 Bnr 41.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at den tilbygde hovedinngangen ble oppført i perioden rundt 1971 og den tilbygde stuedelen ble oppført i perioden rundt 1989. Taktekkingen ble skiftet i 2003.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig merknader knyttet til drenering, terrengforhold, vinduer, dører, ytterkledning, takkonstruksjon, gjenværende innvendig røropplegg og elektrisk anlegg og spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert fargesymptomer på lekkasjepunkter i deler av yttertaket. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrom og rom under terreng.

Boligen har et helhetlig vedlikehold / oppgraderingsbehov og vurderes som renoveringsklar. Vurderingen omfatter også uthuset og garasjen som er plassert på Gnr 70 Bnr 41.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen. Tilgjengelige tegninger omfatter kun den tilbygde hovedinngangen fra 1971 og den tilbygde stuedelen fra 1989. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningene samstemmer med den opprinnelige bruken.

Garasje

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

Plassering av dør og utforming av vindu avviker fra fremlagte skissetegninger.

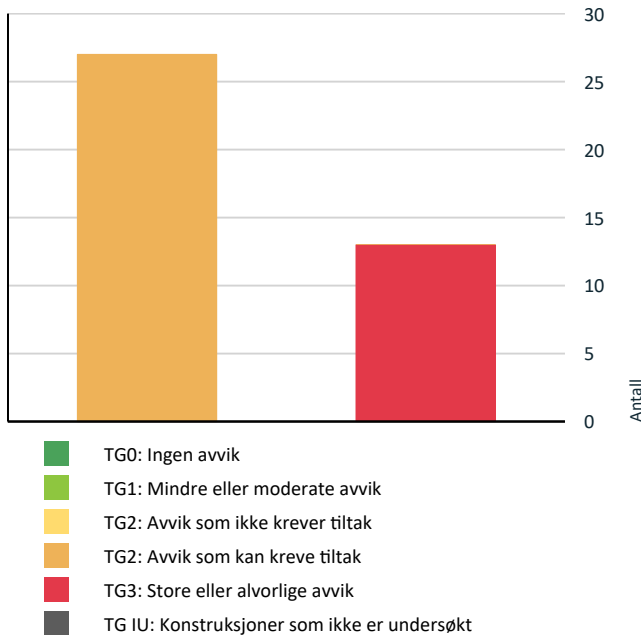
Garasje - Gnr 70 Bnr 41

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av bygningen.

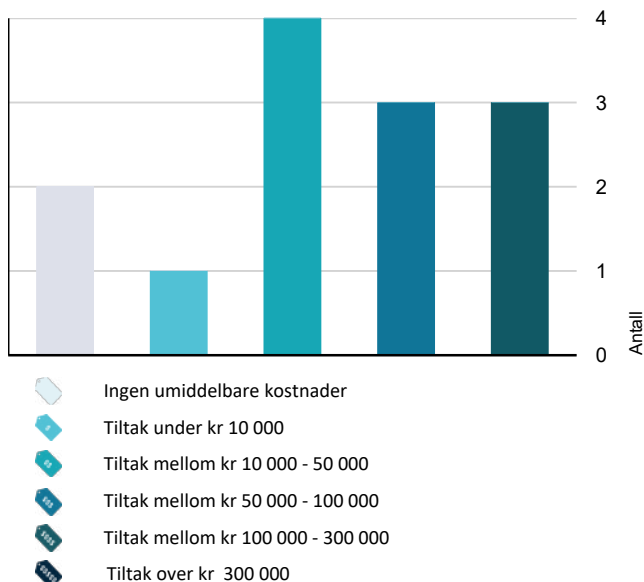
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Bygningen er oppført før 1985 og kan derfor inneholde bygningsprodukter / komponenter av asbestholdige materialer.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

I følge oppdragsgiver selges eiendommen som et dødsbo. Selger / oppdragsgiver har derfor begrensede tekniske opplysninger om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Det er fremlagte opplysninger fra oppdragsgiver som legges til grunn for tidsangivelsen. De tilbygde delene ble oppført henholdsvis i 1971 og 1989.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har enkel standard. Standarden vurderes som normal ut fra datidens byggemåte.

Vedlikehold

Boligen har et helhetlig oppgraderingsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet.

Bærende undertak av trepanel. Lett undertakstekking av asfaltapp. Det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking.

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte lekkasjepunkter, tilsynelatende i tilknytning til innfesting av sløyfer mot undertak og sperrer. Videre ble det registrert noe forhøyet trefukttinnhold i deler av de misfargede feltene. Symptomene gir seg hovedsakelig til kjenne på den nordlige / slagregnsutsatte siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler i første omgang å demontere mønepanner og ettermontere mønebeslag for å unngå slagregnsinntrengning mellom øvre taksteinrad og møne. Dersom tiltaket ikke er tilstrekkelig må det påregnes demontering av yttertaket og utbedring av undertaket på den nordlige siden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Renner, nedløp og beslag ble skiftet i forbindelse med takomleggingen i 2003.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble registrert frostsprengning i tilknytning til nedløpsrør ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TEG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Variierende grad av overflateslitasje og falming. Deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning fra terrasser og grøntvekster. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Datidens byggemåte medfører manglende eller begrenset grad av isolering og manglende dampsperrsjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rehabilitering av utvendige overflater og utbedring av tekniske løsninger som skadeforebyggende tiltak. Ettermontere innfelte overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre mot oppvarmede rom.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet.

Taket er en plassbygget valmtakskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig utluftet og utsatt for opphopning av dampholdig luft. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille og husbukk i deler av konstruksjonen. Noe sig/nedbøyning i konstruksjonen ved hovedinngang og tak/himling over stuen. Konstruksjonen er noe underdimensjonert sammenlignet med dagens byggemåte. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler å kontakte skadedyrfirma for vurdering av tiltak som sprøyting i konstruksjonen. Utlufting av skråtak og kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av tilliggende oppvarmede rom.

Tilstandsrapport



Boremel fra husbukk i deler av konstruksjonen.



Misfarging som følge av kondensering ved takfoten.

TE 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1980, 1982, 1983 og 1989. Gjenværende trevinduer med enkle og koblede glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Aldringsvekkelser for tettestpåkninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Varierende grad av utvendig slitasje. Kjellervinduer er delvis utsatt vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettestpåkninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen.



Tilstandsrapport

TG 2 Hovedinngangsdør

Overflatebehandlet innadslående tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av tettepakning, eventuelt utskiftning av døren i sin helhet dersom man skal oppnå bedre isolerende effekt.



TG 3 Kjellerdører

Enkle malte tredører og plassbygget espalier-dør under den tilbygde stuedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene er utsatt for vannsprut / fuktbelastning ved veggfoten.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEG 2 Terrassedører

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass, produksjonsmerket 1981.
Nyere tre/trefiberdør i tilknytning til betongterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene har synlig utvendig slitasje. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Døren mot betongterrassen har synlig vridning og utvendig svelling i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Det må påregnes omfattende rehabilitering eller utskiftning av dørene.

Tilstandsrapport



TG 2 Betongterrasse

Frittstående betongdekke / terrasse med malte overflater, på den sydvestlige siden.
Armeringsgrad og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Synlig malingsflass / vedlikeholdsbehov. Naturlige aldringsvekkelser for betongkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatevedlikehold og fornying av utvendig overflate. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer som oppsprekking.



TG 2 Treterrasser

Treterrasse i to nivåer.
Overflatebehandlet tregulv, malt rekke og delvis utført med stålrekke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Synlige skjevheter / setninger i konstruksjonene og enkel utførelse. Deler av trekonstruksjonene står i nær kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Synlig overflateslitasje. Enkelte stolper/søyler har påbegynte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må påregnes kommende rehabilitering og oppretting av konstruksjonene. Overflatevedlikehold. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Stolpepunkter må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader. Ettermontere overgangsbeslag mellom terrassegulv og ytterkledning.



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med pålimte steinheller / skifer. Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det ble registrert noe sprekksymptomer og redusert limdekning under deler av steinhellene. Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontering av rekkverk. Trekonstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Markiser

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisene har synlig tekstilslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler.



INNENDIG

Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Bodrom / kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke inkludert i vurderingen.

Innvendige gulver er utført med belegg, tepper, lakket tregulv og parkett.

Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet.

Det er benyttet malt trepanel og takessplater i tak / himlinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av slitasje, opphengsmerker, falming og teppebølger. Tørkespalter i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen har påregnelig behov for oppussing.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betongdekke i den tilbygde delen.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til eksponert armering i skillekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje.
- Vedovn av støpejern i kjøkken.
- Vedovn av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

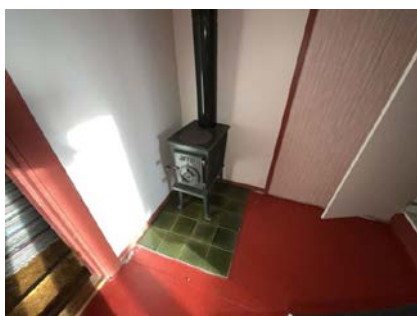
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert kalkutslag og sprekker ved røykrørsgjennomføring i hovedetasjen og riss i pipeløp over ildstedet i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter kjellerrommene. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom:

Tilsig av fukt, avdampning fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør være fuktsperre mot grunnen for å forhindre avdampning fra grunnen. Videre kan kjellerrom og krypkjellere med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter eller god utlufing i kombinasjon med varme.

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.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i deler av konstruksjonen. Høy relativ luftfuktighet i etasjen og høyt trefukttinnhold i innforet trekonstruksjon og trekonstruksjoner mot murflater. Videre ble det registrert råteskader i trekonstruksjo mot betonggulv, under trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Den tekniske oppbyggingen og fuktvandring i murverket medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer / organiske materialer.

Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer som står i nær kontakt med konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktvandring i tilbakefylt ytterkonstruksjon.



Høyt trefukttinnhold i takpanel forårsaket av høy luftfuktighet i rommet.



Hulltaking - Høyt trefukttinnhold / vektprosent i innforet konstruksjon.

Krypkjeller

Åpent kryprom under den tilbygde stuedelen og kryprom / blindkjeller under betongterrassen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler å holde rommene frie for organiske materialer og etablere plastsjikt mot terreng.

TE 2 Innvendige trapper

Plassbygget repostrapp i tre.

Vurdering av avvik:

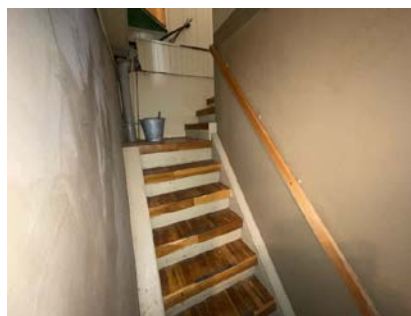
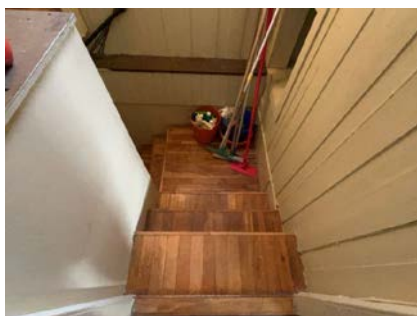
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lav ganghøyde i nedre del av trappeløpet. Synlig trinnslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold av overflater. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.



TE 2 Innvendige dører

Lakkede og malte finèrdører.
Skyvedør i lakkert finèr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom i boligens hovedetasje.
Rommet kan være fra 1970-tallet.

Overflater.

Gulvbelegg uten oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert motfall på gulv. Gulvet er ikke utført med tett oppkant og sluk for håndtering av lekkasjevann. Avrenning fra kabinett føres direkte gjennom gulv. Enkel utførelse av våtromsplater. Våtrommet mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende luftfuktighet i rom under terreng. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyt trefuktningsnivå i skillekonstruksjon mot kjeller, forårsaket av høy luftfuktighet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kombinert bad / vaskerom i boligens underetasje.

Overflater:

Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingene.

Utstyr:

Servant, utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Synlig delaminering i tilknytning til våtromsplater i dusjsone. Tettesjikt er ikke synlig eller tilgjengelig for vurdering. Det ble registrert rustvekkelser i støpejernssluk. Rommet har kun naturlig ventilering. Det ble registrert redusert limdekning (bom) i deler av det flislagte gulvet. Videre ble krandrøp i tilknytning til utslagsvasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Deler av våtrommet ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon med påvist fuktvandring og det ble påvist svelling / skader i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med innholdet i avsnittet: Rom under terreng

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtromsplater med svelling / fuktskader.



Høyt trefuktinnhold / vektprosent i innforet konstruksjon - Rom under terreng.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte plater og fliser over kjøkkenbenk. Det er benyttet slette malte plater / overflater i tak.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i overflatebehandlet finèr. Moderat slitasje.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

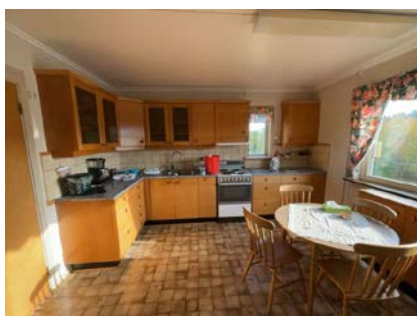
Lokale slitasjesymptomer. Påbegynt delaminering i laminatskjøt. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser. Det ble registrert avføring fra mus i kjøkkenskap / underskap for utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere forebyggende tiltak mot mus og rens av gulv under sokkel.
Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDTASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er tilsmusset. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom ved trappegang, underetasje.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Tilstandsrapport

Utstyr:
Standard toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Synlig overflateslitasje.

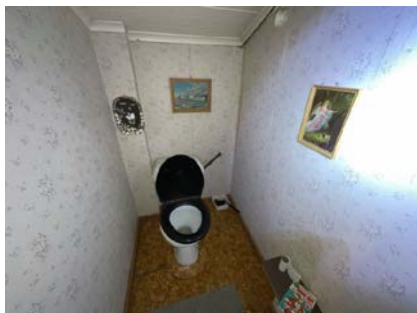
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes oppgradering av overflater og ettermontering av elektrisk styrt avtrekksvifte.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til hovedinngang.

Overflater:
Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malt trepanel.

Utstyr:
Standard toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert svikt i gulv ved toalettet. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av skaden.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er behov for utbedring av skade i gulv.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svikt i gulv ved rørgjennomføringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber.

Vurdering av avvik:

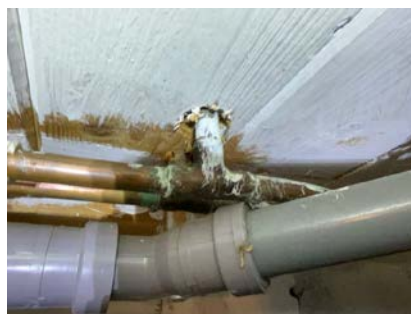
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.



Tilstandsrapport

TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast, tilsynelatende tilknyttet bunnledning av støpejern (Soil).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eventuelle tiltak på eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluften.



TE 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrommene og våtrommene, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 115 liter) er plassert i kjellergang. Berederen er produksjonsmerket 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet hovedinntak og veggtafver med tradisjonelle skrusikringer.
Tilgjengelig samsvarserklæring for ettermontert automatisk strømmåler.

El-anlegget i boligen er modent for oppgradering.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Har ikke kjennskap til det.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Vet ikke.
4. 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?
Vet ikke.
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Vet ikke.

Generelt om anlegget

6. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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?

Tilstandsrapport

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det mangler røykvarsler i underetasjen.

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

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

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert fjell og planerte masser eller sprengesteinmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler av underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur / sokkelmur i betongblokker, helstøpt betong og blokker av lettklinkerbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Deler av lettklinkermuren mangler pussoverflate ved veggfoten. Varierende grad av slitasje og vedlikeholdsbehov. Stedvis løs murpuss. Det ble registrert riss og sprekk-symptomer i deler av murverket. På den nordvestlige siden kan utvasking fra taknedløp være årsak eller medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påføre puss eller slemming i tilknytning til lettklinkermur. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel utbedres kosmetisk på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Deler av murverket er utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må påregnes kommende utbedringer og tiltak mot frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Småkuppert fjellterreng med delvis tilbakefylte kjellermurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av den utvendige opparbeidelsen / terrengforholdene har fall mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering av tilbakefylte masser.



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

TE 2 Gjerde

Det er oppført flettverksgjerde mot den vestlige fjellsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet har synlig overflaterust og noe deformering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes reetablering av gjerde eller annen egnet sikring mot fall.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1989

Kommentar

Det er dateringen av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Påløpt slitasje medfører at bygningen har et helhetlig rehabiliteringsbehov.

Beskrivelse

Støpt betongsåle mot terreng. Det ble registrert sprekker i deler av betonggulvet. Hoveddelen av den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i betongblokker / murblokker med utvendig puss. Det ble registrert horisontalriss/sprekk på den sydøstlige siden, som følge av noe setninger i grunnen. Deler av murverket er tilbakefylt. Det mangler synlig vertikal grunnmursplast og det ble registrert noe fuktvandring langs deler av veggfoten.

Det er benyttet utfyllende bindingsverk av tre i tilknytning til portsiden. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Nedre deler av kledningen ved dør og portside står i nær kontakt med terreng og er tidvis utsatt for vannsprut. Kledningen har synlig vedlikeholdsbehov.

Taket er en saltakskonstruksjon med presenningsundertak. Yttertaket er tekket med metallplater. Taktekingen fremstår med påregnelig slitasje. Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner og nedløp for bortledning av vann fra taket.

Bygningen er utført med enkel malt innadslående tredør. Malt leddport i tre med manuell åpne/lukke funksjon. Malt trevindu. Vinduet har råteskade og sprekk i glassfelt.

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Tilgjengelige historiske flyfoto tilsier at bygningen ble oppført i perioden rundt 1986/1987.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Påløpt slitasje og oppgraderingsbehov medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Bjelkelagskonstruksjon og bindingsverk, oppført på blokker av lettklinkerbetong. Utvendige overflater er utført med liggende malt kledning. Konstruksjonens nedre deler står i nær / umiddelbar kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning, med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Det ble registrert synlige råteskader, hovedsakelig i tilknytning til den østlige langveggen. Råteskadene omfatter både konstruksjon og overflater. Bjelkelagskonstruksjonen har synlige sviktsymptomer.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Yttertaket er teknet med betongtakstein. Det ble registrert noe sig / setninger i takkonstruksjonen. Taktekingen har passert sin forventede brukstid. Synlig slitasje i tilknytning til vindskier og vannbord. Det er montert renner og nedløp i plast. Det ble registrert noe nedbøyninger, falming og slitasje.

Bygningen er utført med malt tredør og enkle malte vinduer. Dør og vinduer har synlig slitasje og malingsflass. Dørens innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Treterrasse på den vestlige siden har synlig svikt / skjevheter, slitasje og manglende rekke/fallsikring.

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningskomponenter som dør, vinduer og takstein er gjenbrukt.

Påløpt slitasje i kombinasjon med setninger og registrerte bygningskader medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Garasje - Gnr 70 Bnr 41



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Tilgjengelige historiske flyfoto tilsier at bygningen ble oppført mellom 1982 og 1986.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Påløpt slitasje i kombinasjon med skjevheter/setninger og råteskader medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Garasjebygning oppført på egen parsell, Gnr 70 Bnr 41.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av avstengte porter.

Enkel bindingsverkskonstruksjon oppført mot terreng. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Bygningen har synlige konstruksjonsmessige skjevheter. Konstruksjonens nedre deler, mot terrengnivå, utsettes for direkte fuktbelastning med påfølgende omfattende råteskader.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Yttertakt er tekket med stålplater. Taket har synlig sig / svikt og yttertaket fremstår med synlige rustsvekkelser. Bygningen er utført med to plassbygde porter. Portene er ikke funksjonelle og fremstår i redusert forfatning.

Påløpt slitasje i kombinasjon med konstruksjonsmessige setninger og skader medfører at bygningen i sin helhet vurderes som renoveringsklar.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

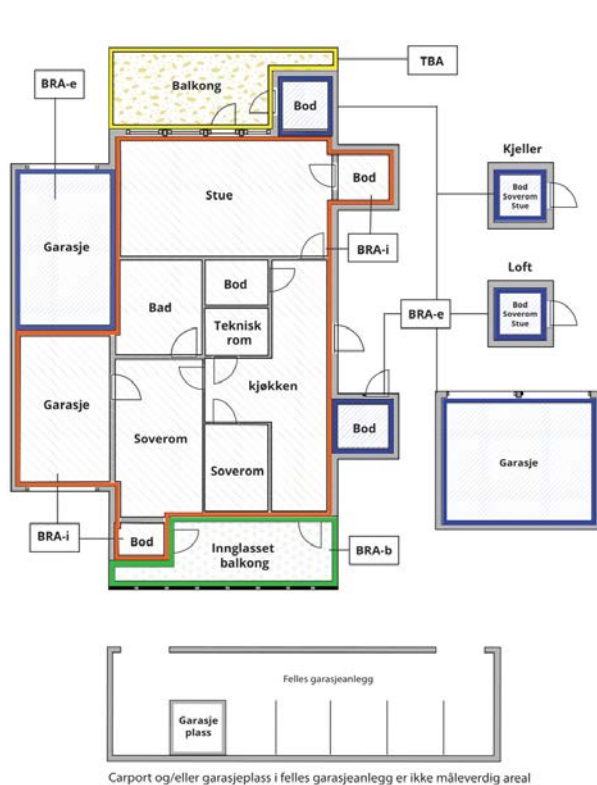
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	98			98	45
Underetasje	69			69	
SUM	167				45
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Toalettrom , Gang , Bad , Soverom , Trapperom , Kjøkken , Stue		
Underetasje	Gang , Toalettrom , Bod 1, Bad/vaskerom , Bod 2, Soverom , Vindfang , Soverom 2		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Videre forutsetter standarden at måleverdige rom skal ha gangbart gulv og omsluttende konstruksjon. Krypklere og kryploft er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for betongterrassen og treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen. Tilgjengelige tegninger omfatter kun den tilbygde hovedinngangen fra 1971 og den tilbygde stuedelen fra 1989. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningene samstemmer med den opprinnelige bruken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plassering av dør og utforming av vindu avviker fra fremlagte skissetegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	11
SUM		22			11
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kott, Bod , Verksted	

Kommentar

Garasje - Gnr 70 Bnr 41

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen var stengt på befaringstidspunktet. Arealangivelsen som fremgår av rapporten beror derfor på oppmåling av utvendige veggside og fratrek for estimerte veggtykkelser. Arealet kan derfor avvike noe fra faktiske mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av bygningen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Enebolig	45	122
Garasje	0	26
Uthus	0	22
Garasje - Gnr 70 Bnr 41	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	70	83		0	450.7 m ²	Eiendomsverdi.no - Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Gjerdalen 5

Hjemmelshaver

Evensen Olav Anthoni

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	70	82		0	765 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdalen 5

Hjemmelshaver

Evensen Oddveig

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	70	84		0	765 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Gjerdalen 5

Hjemmelshaver

Evensen Oddveig

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	70	41		0	83.6 m ²	Eiendomsverdi.no - Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Evensen Olav Anthoni

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	70	47		0	374.5 m ²	Eiendomsverdi.no - Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Evensen Olav Anthoni

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealene som fremkommer av rapporten er innhentet fra digitale eiendomsregistre. Arealene er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1995	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Vedtak - Tilbygg - Bolig. Datert 07.09.1971.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Tilbygg sydøst - Registrert 1971.			Gjennomgått		Nei
Skissetegning - Uthus og søknad uthus, datert 1985.			Gjennomgått		Nei
Skissetegning - Tilbygg nord/nordvest. Registrert 1989.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Registrert 05.05.1992.			Gjennomgått		Nei
Opprinnelige tegninger for bolig og garasje på Bnr 41 finnes ikke eller ikke tilgjengelig.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattester.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ8373>

KLAGEOORDNING 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

Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

07 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjerdalen 5	Gjerdalen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

august 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 16549525

Informasjon om selger

Hovedselger

Fiane, Reidun

Medselger

Leikvangen, Ellen Evensen

Medselger

Nykvist, Hanne



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo

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 94132125

Egenerklærings skjema

Name
Leikvangen, Ellen Evensen

Date
2024-10-07

Name
Fiane, Reidun

Date
2024-10-07

Identification
 Leikvangen, Ellen Evensen

Identification
 Fiane, Reidun

Name
Nykvist, Hanne

Date
2024-10-07

Identification
 Nykvist, Hanne



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

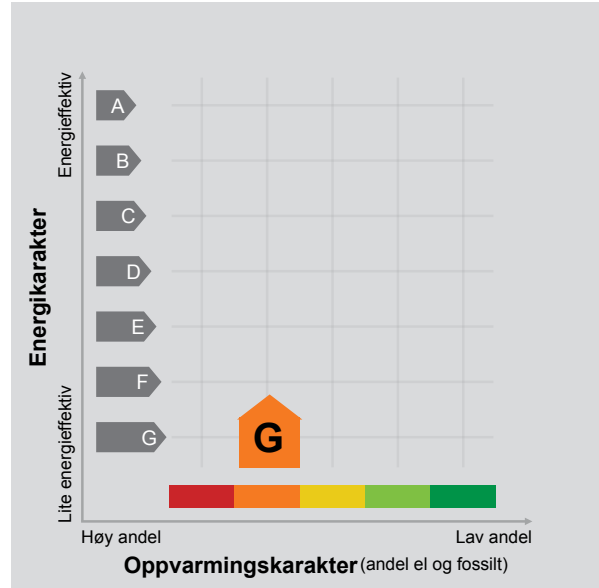
Egenerklærings skjema

Signed by:

Leikvangen, Ellen Evensen	07/10-2024	BANKID
Fiane, Reidun	15:09:09	BANKID
Nykvist, Hanne	07/10-2024	BANKID
	15:04:24	
	07/10-2024	
	15:09:45	

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdalen 5
Postnummer	4920
Sted	STAUBØ
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167117252
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35270
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innetemperaturen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

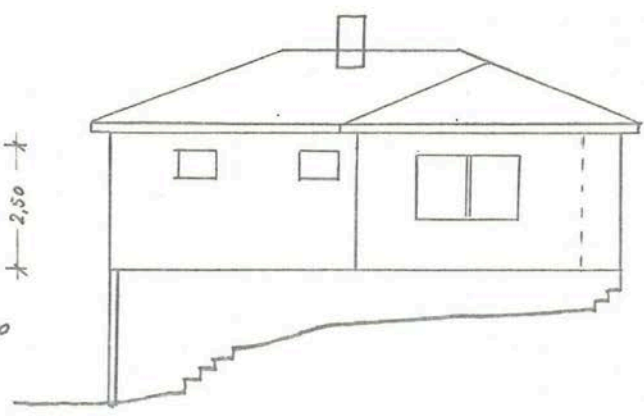
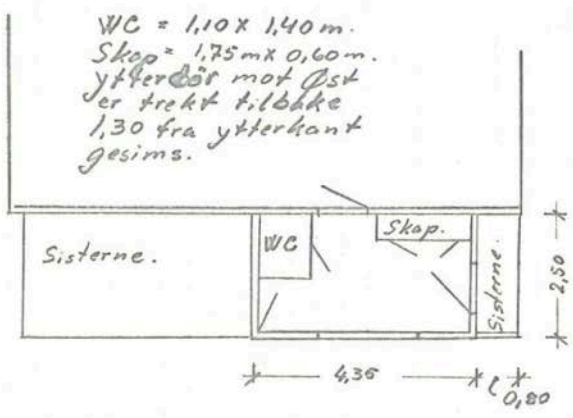
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

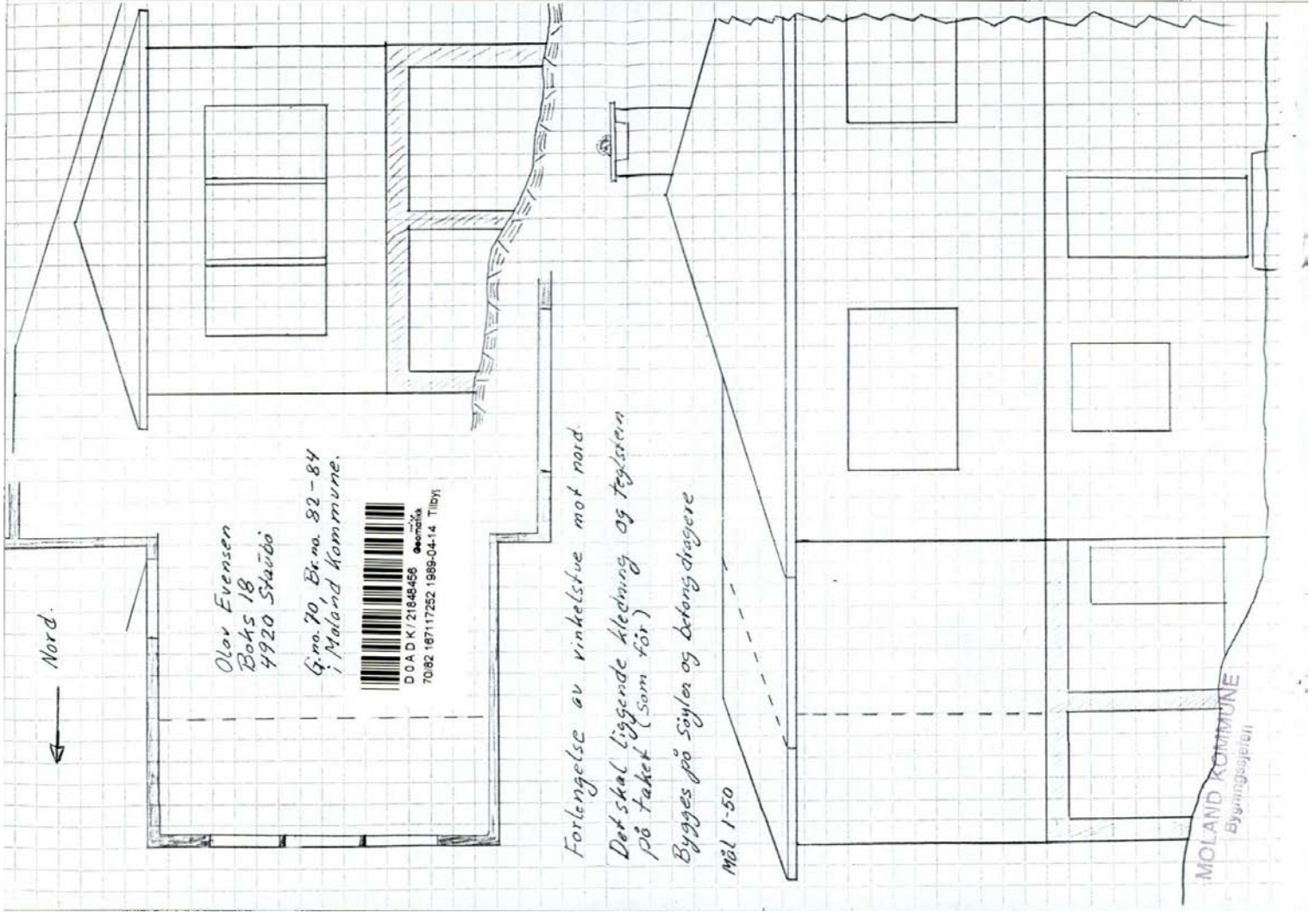
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts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

Moland Byggingråd



Tilbygg av vindfang mot Syd.
Hus tilhørende Olav Evensen.





Nord.

Olav Evensen
Boks 18
4920 Stavbø

G.no. 70, Br.no. 82-84
i Moland Kommune.


D O A K / 21848456 
7082 187117252 1989-04-14 Tilby

Forlengelse av vinkelstue mot nord.

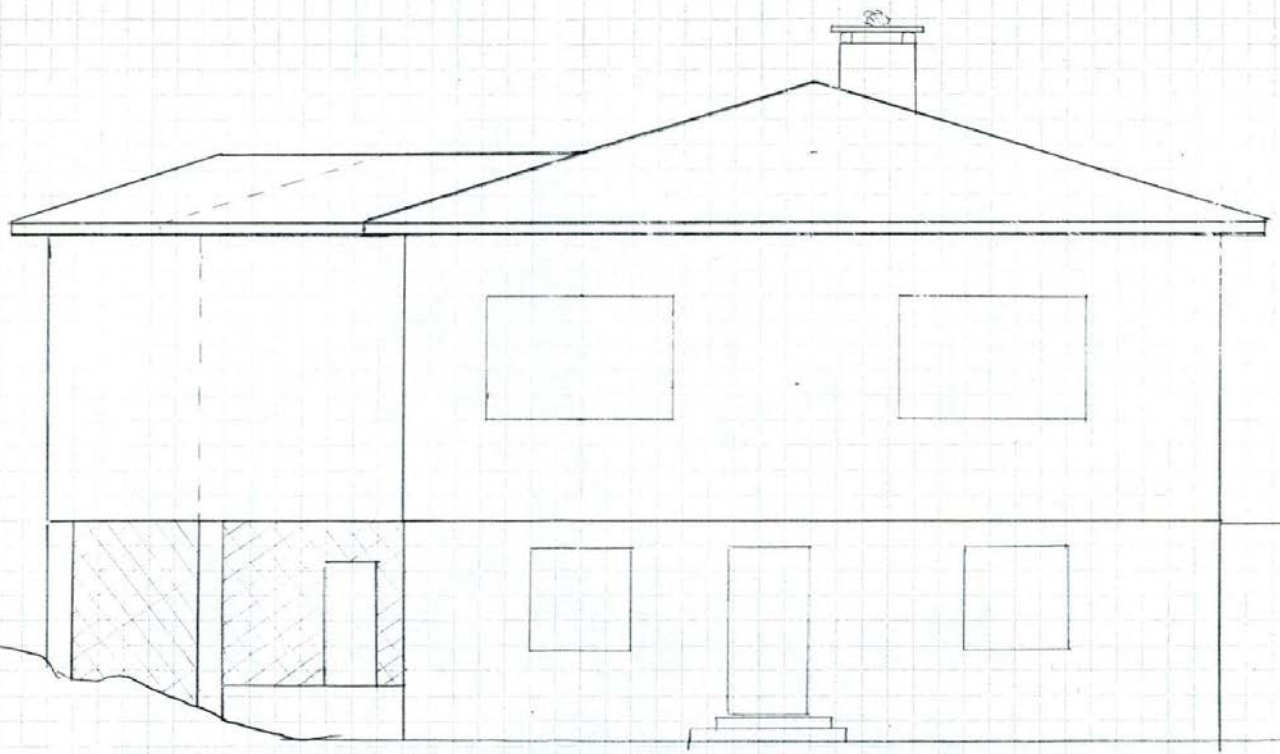
Det skal liggende kledning og teglstein
på taket (som før)

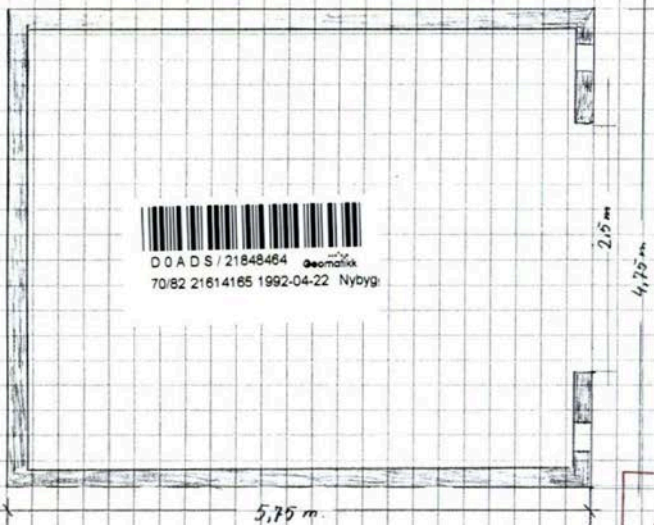
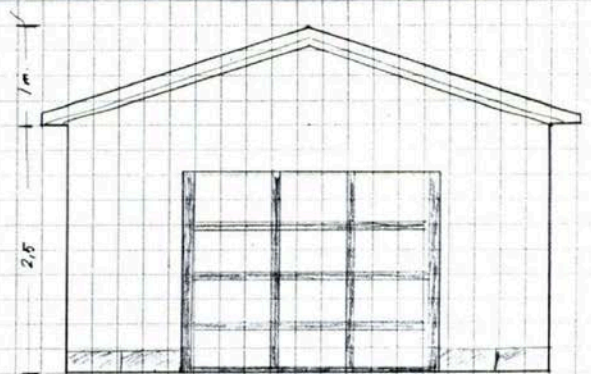
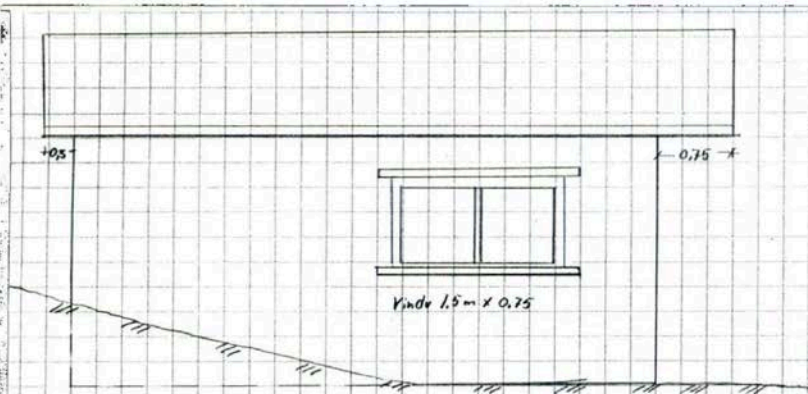
Bygges på søyler og betongdragere

MGL 1-50

MOLAND KOMMUNE
Bygningstsjeren

MOLAND KOMMUNE
Bygningsjefen





Garasjen graves ut i terrenget og det støpes gulv og mures med Leca.

Taket blir av vanlige takbatter med tekking av Hprofil aluminiumsplater, disse platene er grønforget.

Det settes inn Leddport.

Drenering fra taket går som før i gamle veigrøfter.

Adkomstten blir som før.

Enden ved porten blir trevegg med finner og mannspanel.

Det blir to ventilert i begge ender.

22 APR.
Jnr. 25

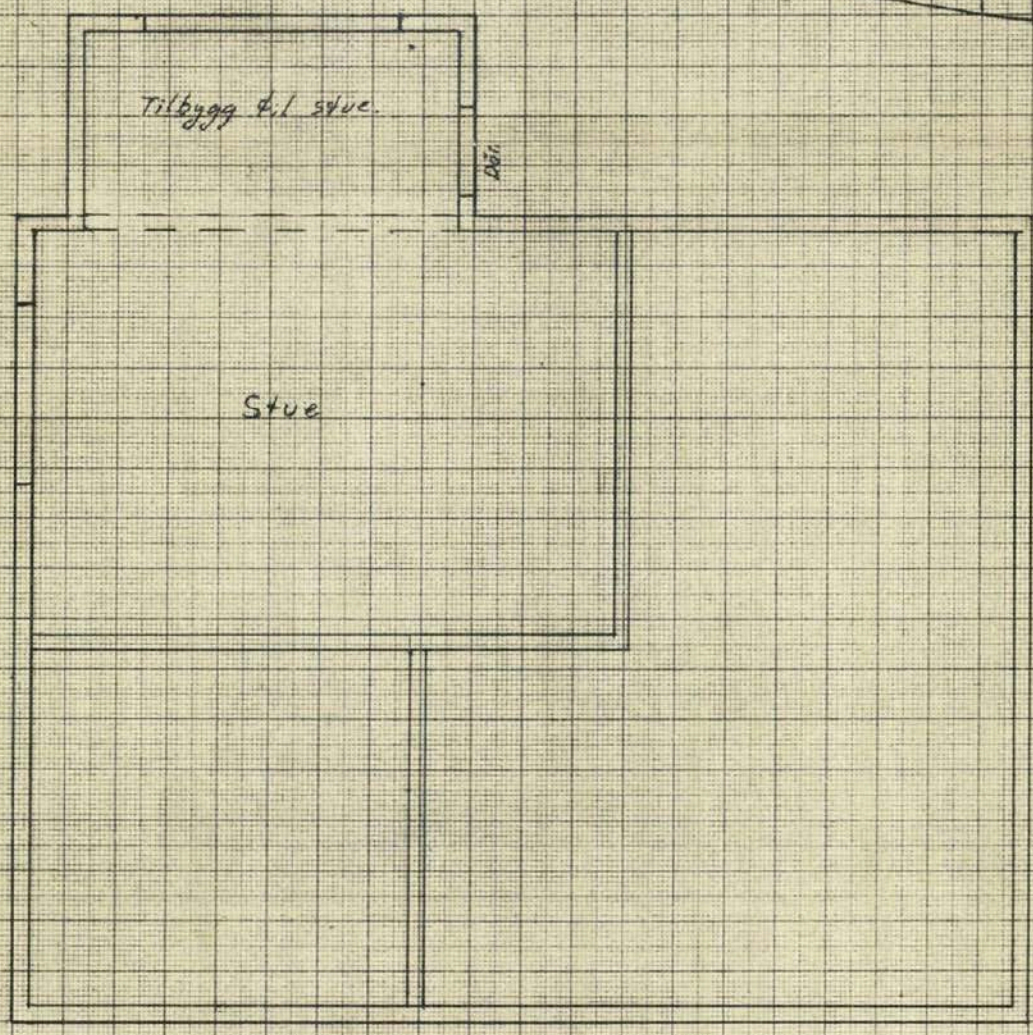
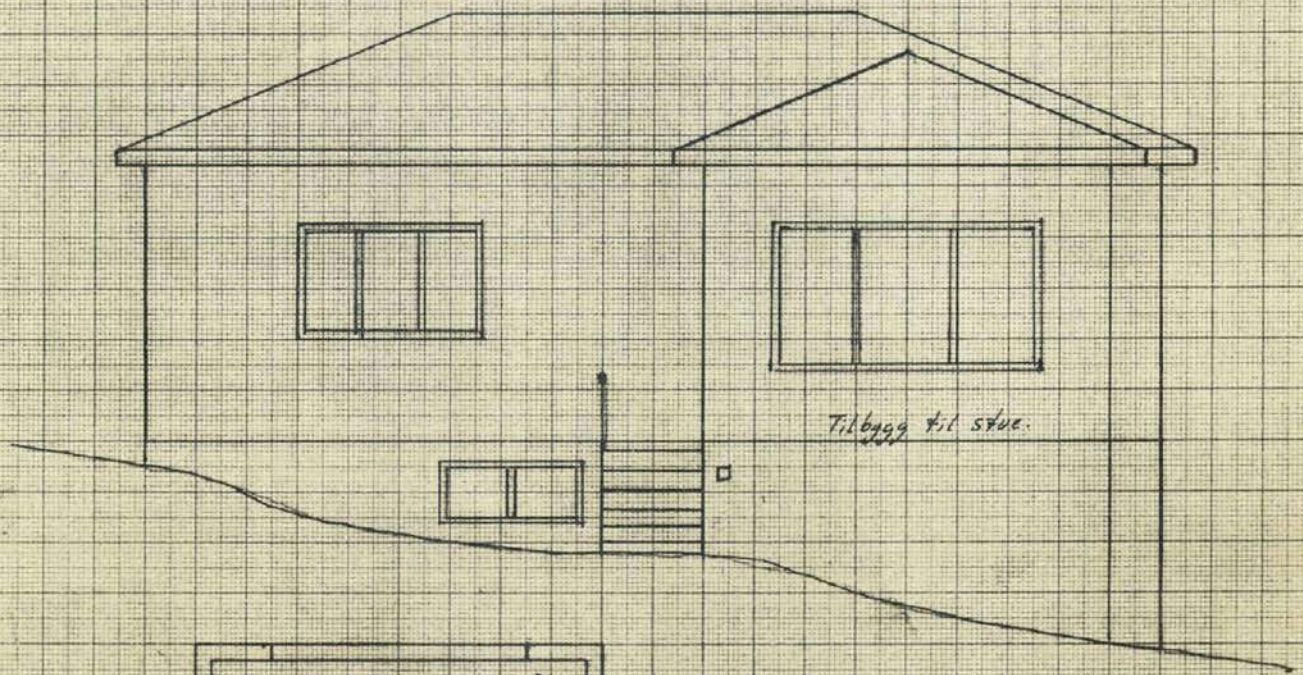
ARENDA BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
05105 19 92, sak nr. 1

Olav Evensen
Boks 18, 4920 Staubi

D O A D A / 21846446
70/82 187117252 1970-05-06 Tilby

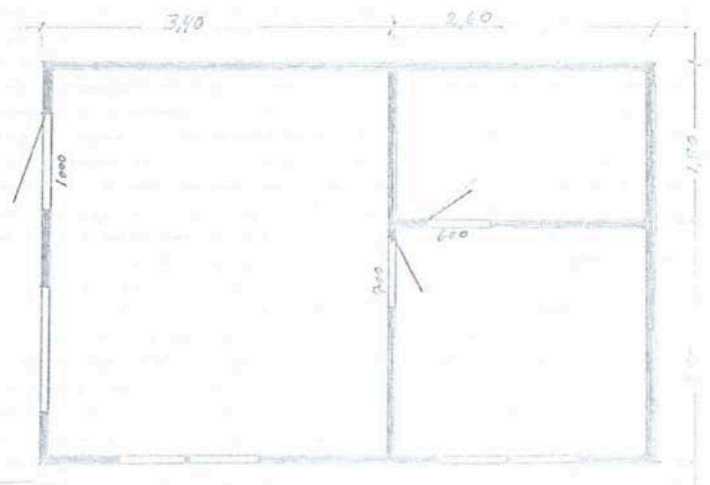
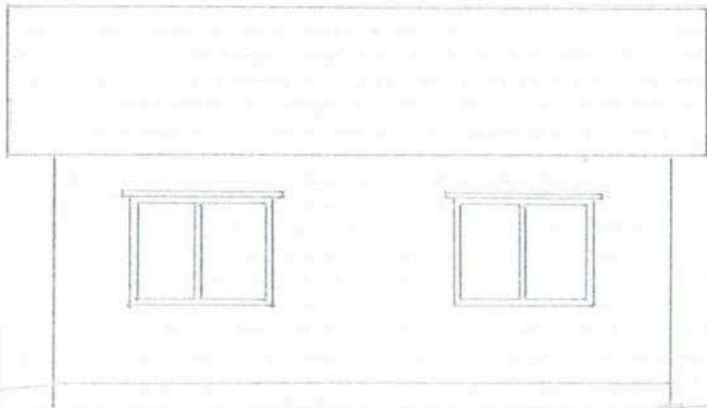
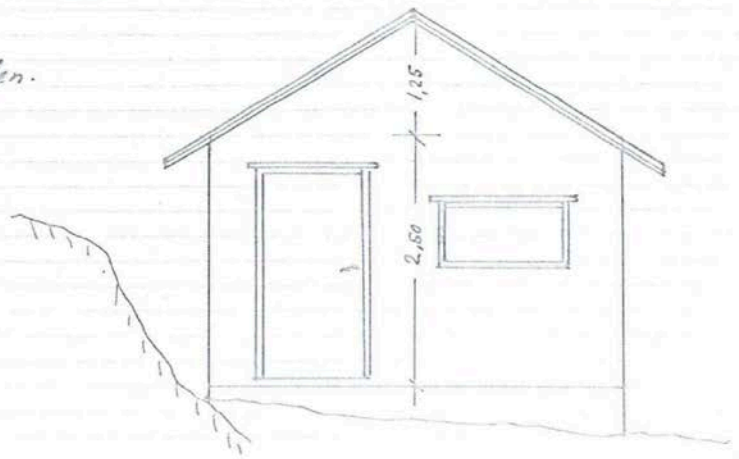
Tilbygg til stue.
Olev Evensen.

Fasade mot nord.



Uthus på gr. no. 70/82-84, Gjerdalen.
Areal 24m²

MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen



Syd

210

TILKNYTTING ^(fra for) VANN ~~OG~~ KLOAKK

70/82

	LAVA, EVENSEN, BRARVIA	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	Ja /Nei	8.8-94	HET.
2	Godkjent/klar for regning		8.8-94	HET.
3	Regning sendt R. J. 9/8-94			
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		16.8-94	HET.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring		FH. 30.8-94 (a) D. AA.	
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet kloakkavg fra 1.9.94		5.9.94	AR
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			
Slam 100% gratis inntil sept. tank kan utkoples				

00DS6
80/82 Fer

*Finco

Ferdigmelding/-besiktigelse

Del A - Ferdigmelding fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

ARENDAL

Byggeplass (adresse)

Brårvik

Måtr. nr.

G.nr.

B.nr.

Parasellr.

70

82

Eier/næster av tomt

Olav Evensen

Adresse

Boks 18 4920 Stauber

A. FERDIGMELDING

Hverved meldes de utførte saniteringsinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utslekt installasjonsinstallasjon av:

16.8.94

Dato

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Vann og spillv. stopper ved spyktum i henb. til tegning. - Eksist. ledninger ikke koblet inn på de nye.

Sted, dato

Stauber 26.8.94

Autorisert utførers underskrift

HALBERG RØELLESEFFICIMA AS. J. Halbergs

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

30/8-94

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

0/8-94

Underskrift

Dag Aronson



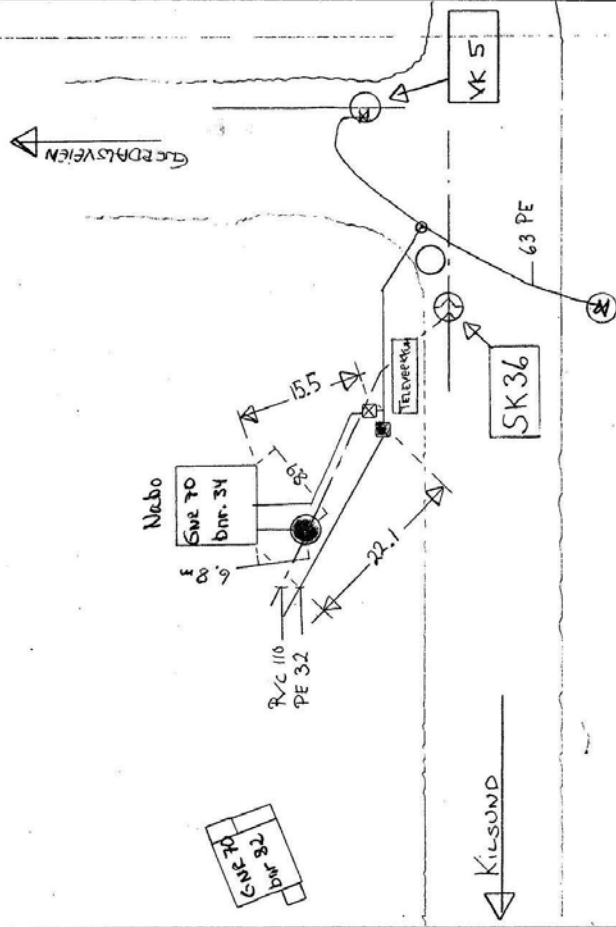
INNMALING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO_16.8.94 _ GATENAVN_Borovic _ ~~1920~~ 1920_Staubo

GNR_70 _ BNR_82 _ _
Olav Evensen

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI:HUSIER

OBS!!

SYMBOLFORKLARING BAK!

KONSTR.

FH

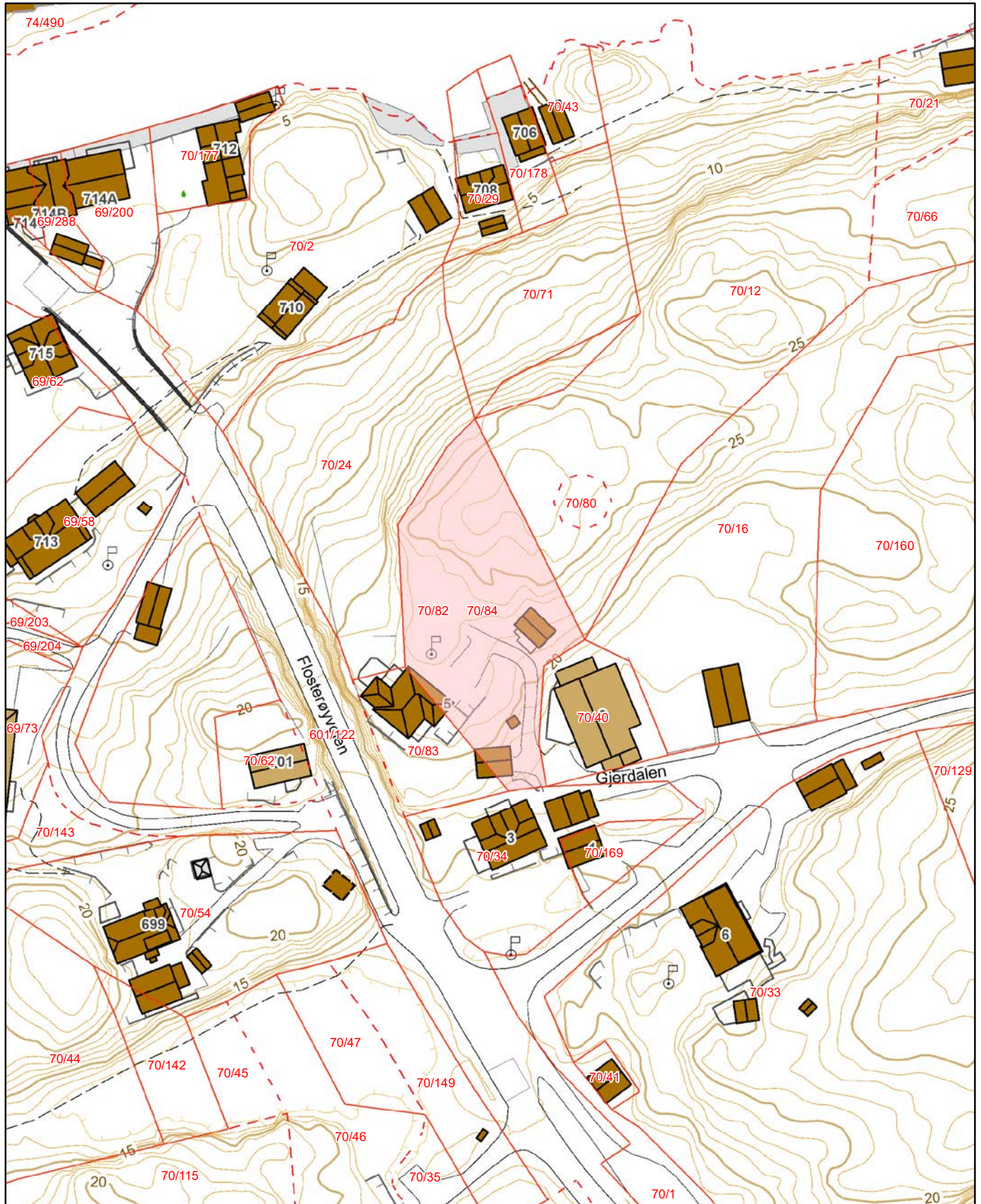
Oversiktskart

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 70/82/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1530 m²
Dato: 2024-10-07



Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 70/82/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1530 m²
Dato: 2024-10-07

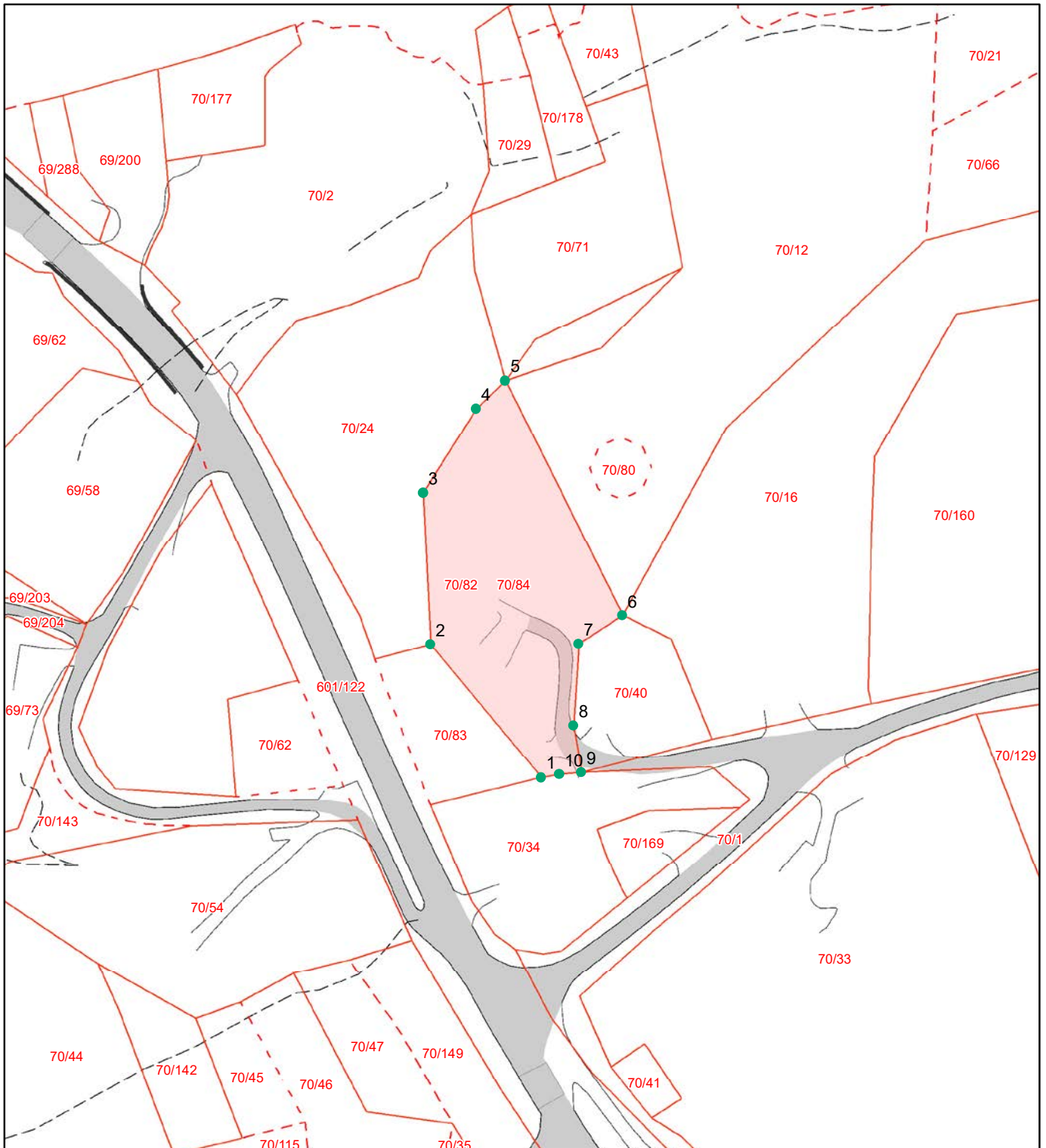


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1530.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6489880.3053	498587.526614	Ikke spesifisert	31.77	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6489904.65786	498567.197741	Ikke spesifisert	27.93	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6489932.51709	498565.852611	Ikke spesifisert	18.24	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6489947.89832	498575.61125	Ikke spesifisert	7.46	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6489953.10781	498580.938604	Ikke spesifisert	48.24	Bolt		Terrengmålt	14	0
6	6489909.98959	498602.398743	Fjell	9.56	Bolt		GPS Fasemåling RTK	13	0
7	6489904.76169	498594.40638	Jord	15.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
8	6489889.78638	498593.423337	Jord	8.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
9	6489881.20832	498594.914291	Ikke spesifisert	4.07	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	13	0
10	6489880.85444	498590.85581	Ikke spesifisert	3.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	13	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-70/82/0

Bruksnavn	HEIA II	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.05.1955	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ODDVEIG EVENSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	12.10.2012	21.12.2012	2012/7695	
GJ - Grensejustering	10.11.2008		P 90/26	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	07.05.1955			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.03.1998	1 530.0	NF - Noen fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21614165	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167117252	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
167117260	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 21614165: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Bygning 167117252: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	145.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	145.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1956	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	145.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	58.0	0.0	58.0	0.0
H01	1	87.0	0.0	87.0	0.0

Bygning 167117260: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjerdalen	5		4920 STAUBØ

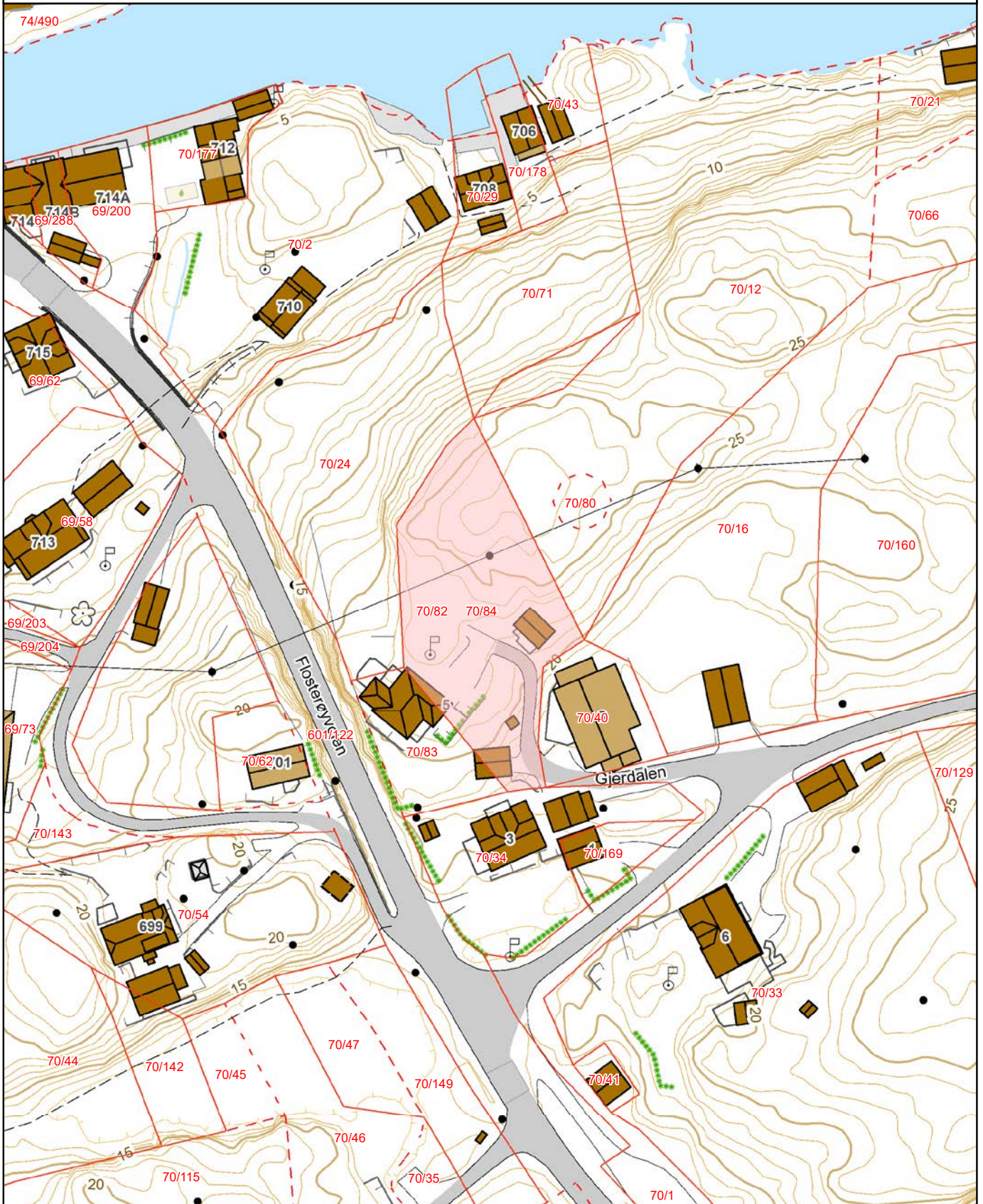
Grunnkart

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 70/82/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1530 m²
Dato: 2024-10-07



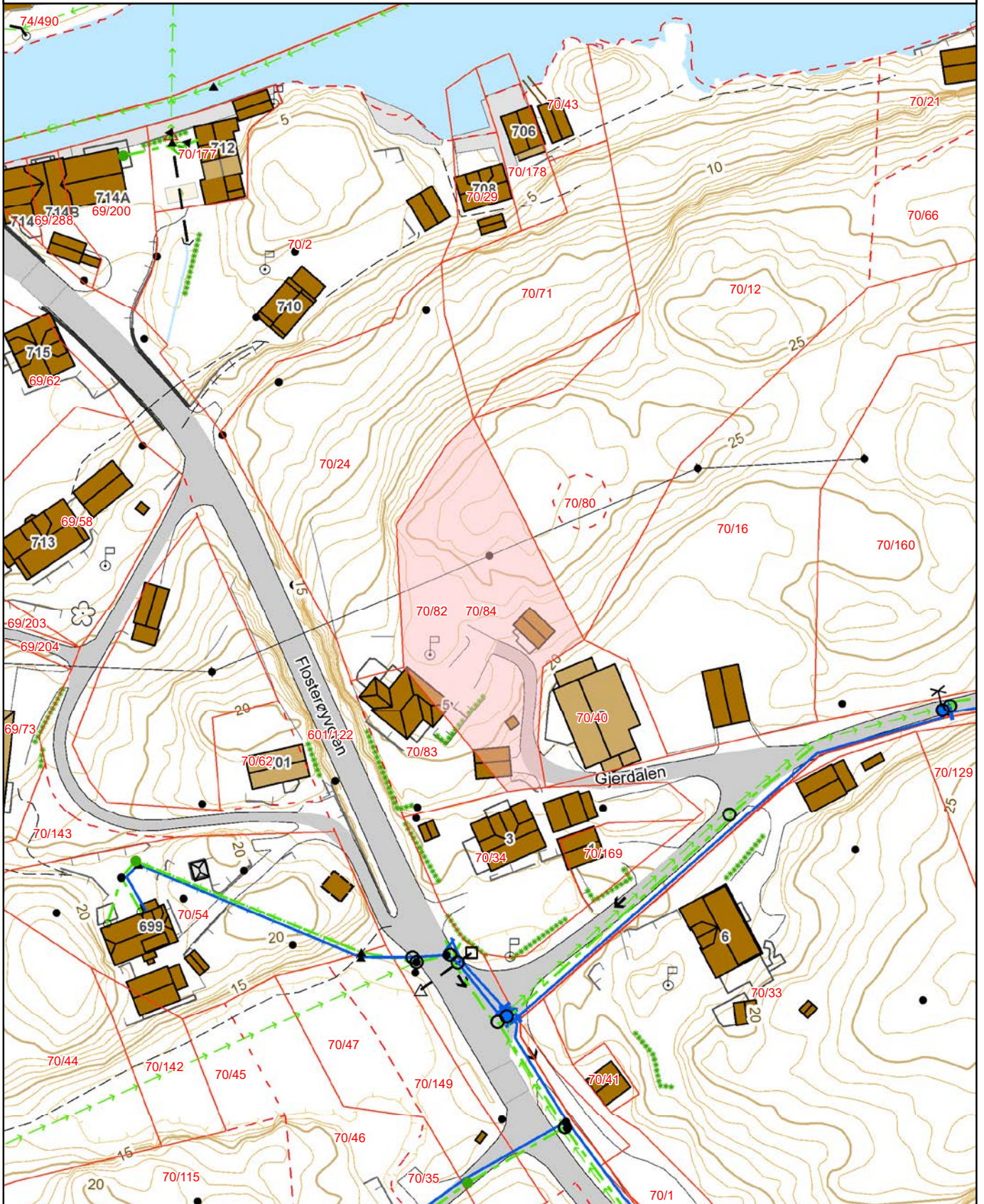
Ledningskart

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 70/82/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1530 m²
Dato: 2024-10-07



Tegnforklaring - Ledningskart

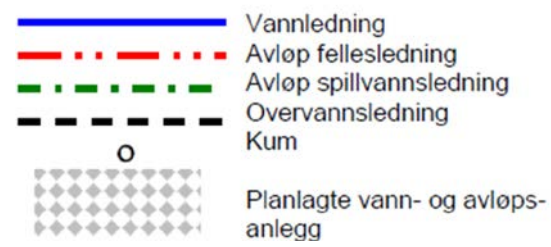
Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



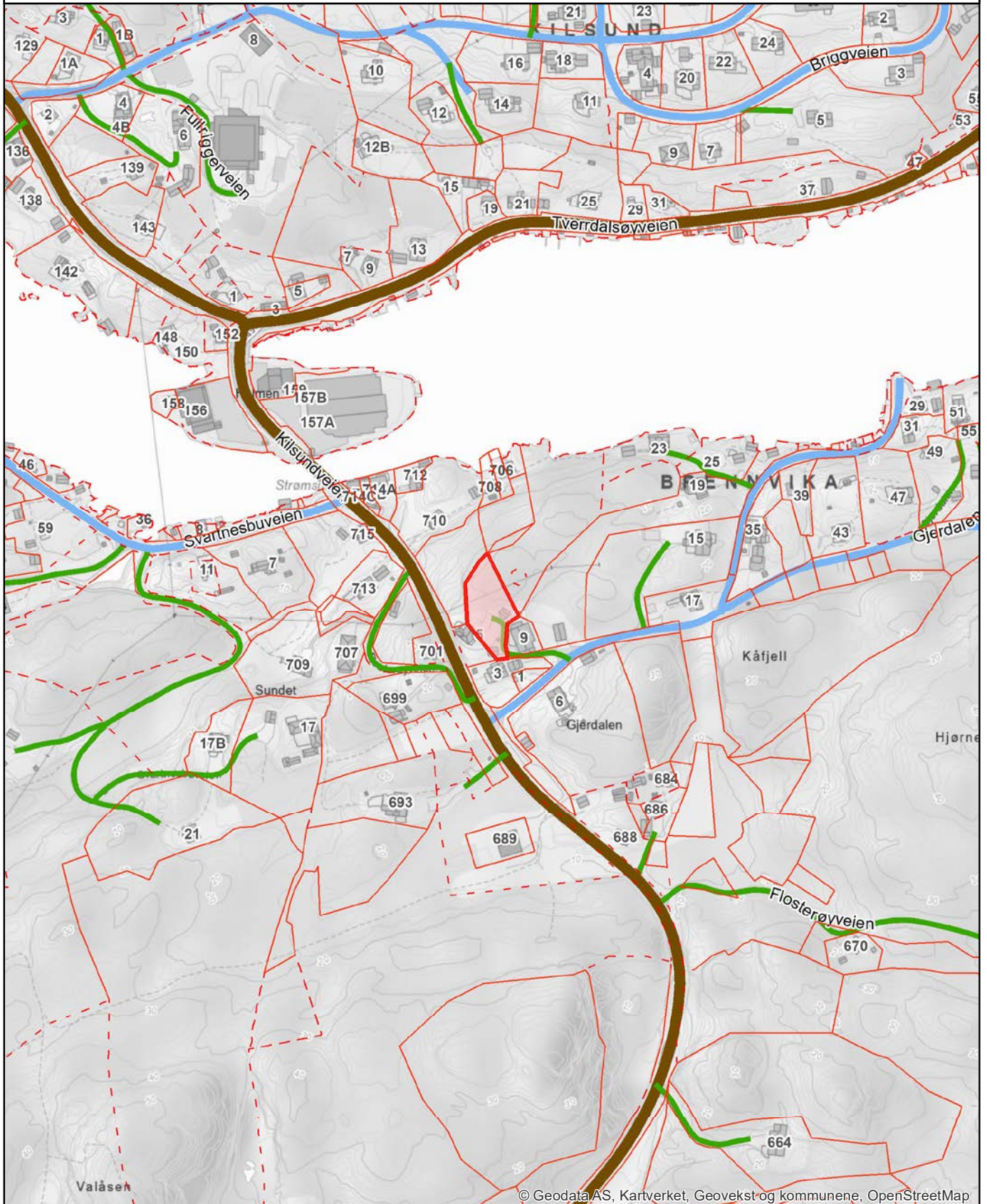
Veikart

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ
Gnr/Bnr: 70/82/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1530 m²
Dato: 2024-10-07



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

▬ Europaveg

▬ Europaveg - Tunnel

▬ Riksveg

▬ Fylkesveg

▬ Fylkesveg - Tunnel

▬ Kommuneveg

▬ Kommuneveg - Tunnel

▬ Privat veg

▬ Privat veg - Tunnel

▬ Skogsveg

▬ Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

▬ Europa - gangOgSykkelveg

▬ Fylke - fortau

▬ Fylke - gang- og sykkel

▬ Fylke - gangogsykkel- tunnel

▬ Kommune - fortau

▬ Kommune - gang- og sykkel

▬ Kommune - gågate

▬ Kommune - trapp

▬ Kommune - tunnel

▬ Privat - gang- og sykkel

▬ Privat - tunnel

Reguleringsplan

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

Gnr/Bnr: 70/82/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

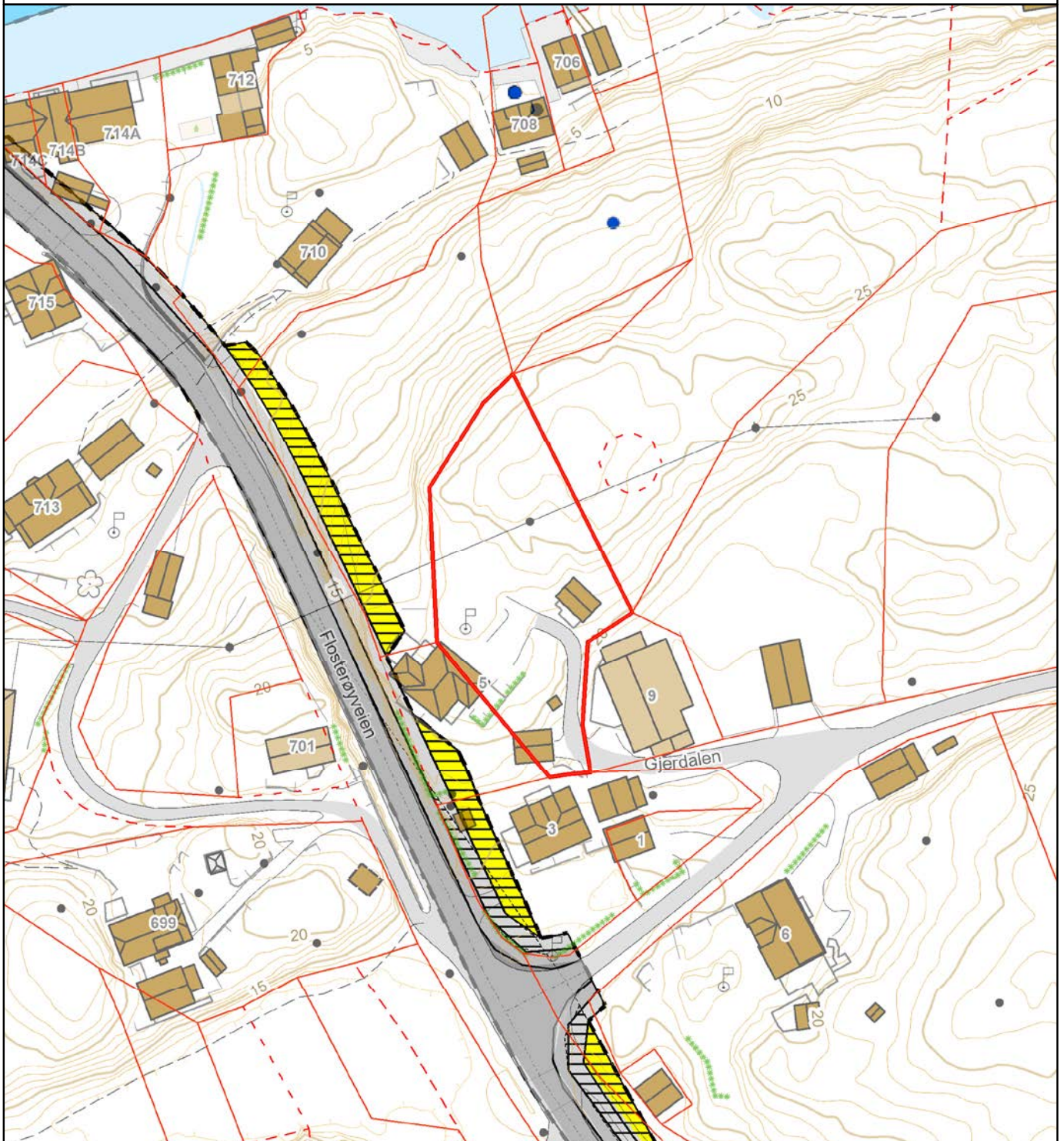
Dato:

2024-10-07



Formål: Uregulert






















Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan restriksjonsgrense
-  Reguleringsplan rekkefølgegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1228 - Regulert støttemur
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
- Andre bestemmelseshjemler
-  640 - Frisiktsone
-  992 - Midlertidig trafikkområde
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  3001 - Grønnstruktur
-  3031 - Turvei
-  6100 - Ferdsel

Kommuneplan

Adresse: Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

Gnr/Bnr: 70/82/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: <https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsynarendal/?plan=0>

Formål:



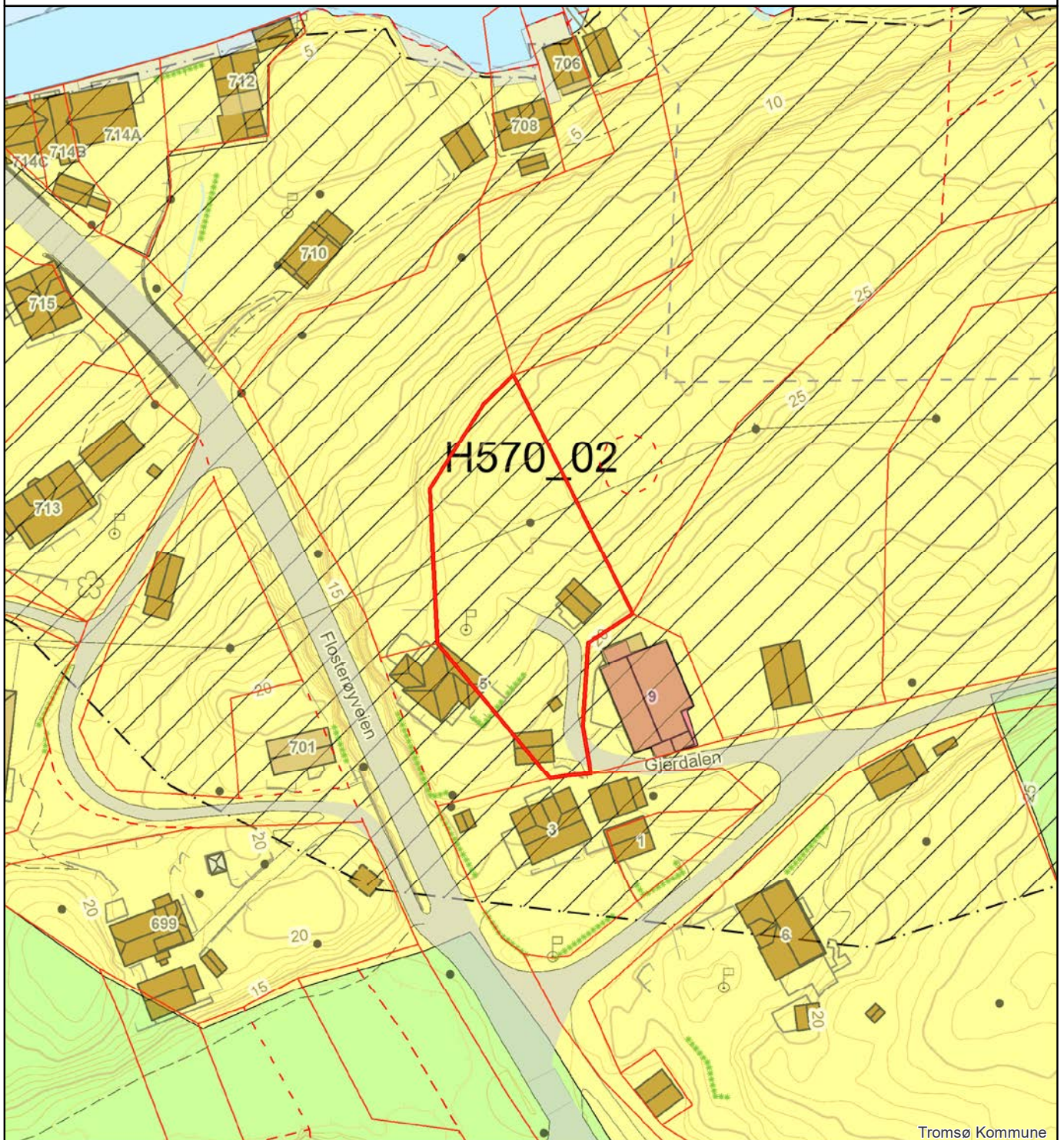
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-10-07






Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

-  Kp Sikringszone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingszone
-  Kp Gjennomføringszone
-  Kp Detaljeringszone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

St.mrk.kr.200,00.

DOKNR
02989 -7.5.74S k j ø t e.

Undertegnede Åsta Elene Arnesen, f. 30/3-33 og Elise Berntzen, f. 14/8-35, som er arvinger i boet etter den under 20/10-73 avdøde Ågot Evensen og 15/11-73 avdøde Even Rasmus Evensen, skjøter og overdrar hermed våre andeler i eiendommene "Hageberget" gnr. 70 bnr. 34 og "Hageberget 17" gnr. 70 bnr. 41 i Moland til vår bror Olaf Evensen f. 17/7-28.

Kjøpesummen kr. 20.000.- er avgjort på omforenet måte.

Dersom det senere skulle bli aktuelt å selge eiendommene forbeholder selgerne seg ~~333~~ forkjøpsrett til disse til samme pris med tillegg av eventuelle påkostninger.

Brårvik, den 5/5 1974.

Åsta Elene Arnesen.
selger
Vedtas av meg som ektefelle:

John Arnesen

Olaf Evensen.

Olaf Evensen

Elise Berntzen.
Elise Berntzen
selger

Vedtas av meg som ektefelle:

Kåre Berntzen.
Kåre Berntzen

Det bekreftes at dette dokument er underskrevet i vårt nærver og at underskriverne er over 20 år.

Sigve Kristensen
f. 10/4-23
adr. Kjødalen
4920 StauberOlav Y. Kristensen
f. 8-10-29
adr. Gjerdalen
4920 Stauber

2

7. mai 1974.

~~Dagbokenr. 2990/1974: Se pth. B 72.~~

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesenbygde
Private avkjørsler fra riksvegene.Bogboknr. 139019 JJ
Helt overskrifter

ERKLÆRING

Undertegnede Olav Evensen eier av eiendommen"Heia" gnr. 5 bnr. 82 i Fløsta bygdevegen

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~riksveg~~
~~xx~~ Veg til Gjerdalen vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av
16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på ~~riks~~vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Gjerdalen den 8/9-1955Olav Evensen

Til vitnerlighet:

Arvid Kung

Vegsjefen i Aust-Agder fylke. Arendal, den 4. august 1955.

1771/55. Tho/WN.

Herr Olav Evensen,

Gjerdalen, Staabo.

Etter Deres søknad av 24. juni 1955 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel

gjennom fra bygdevegen Veg til Gjerdalen.

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:
Ad.pkt.1 og 2 i erklæringen:Stikkrennen gjennom avkjørslen skal bygges som plankebrau på støpte eller murede vanger. Avstanden mellom plankene og mellom planker og vanger skal være minst 1" (slik at eventuelt vann renner ned i stikkrennen og ikke inn på veggen.) Se nedenstående to skisser. Krysset mellom bygdevegen og avkjørslen må til enhver tid holdes godt ryddet for trær, busker o.l. Dersom vegvesenet senere måtte forlange det plikter søkeren for egen regning å foreta sprengning etter vegvesenets anvisning på Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

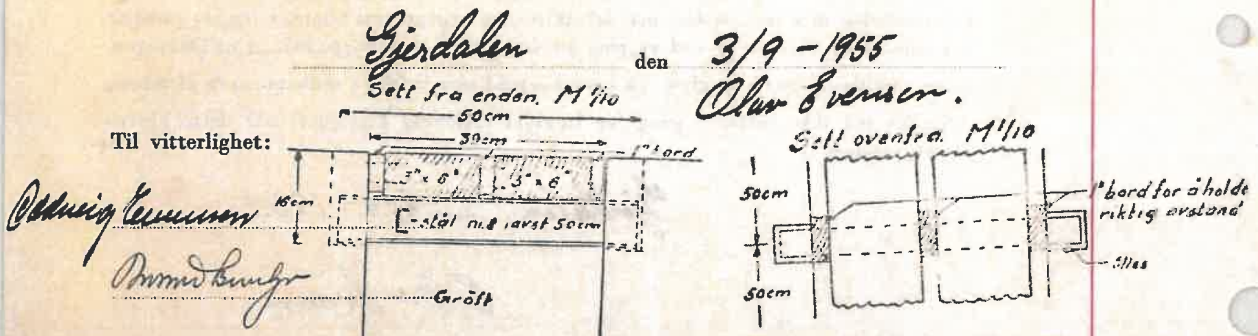
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til skaffe bedre oversikt i krysset.

Lensmannen i Dypvåg og Flosta.

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Arne Nilsen.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.



Sendes herr vegtilsynsmannen i Dypvåg og Flosta. for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Arne Nilsen.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgenerering. 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Gjerdalen 5, 4920 STAUBØ

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE 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

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

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