

Østre Tromøyvei

OSPESTØ - TROMØY



Prisantydning: **kr 5 250 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Tiltalende, innholdsrik enebolig med panoramautsikt - Solrikt - Flotte uteområder - Anneks, bryggeplass og stor bod!

OMRÅDE

OSPESTØ - TROMØY

ADRESSE

**Østre Tromøyvei 706, 4812
KONGSHAVN**

Prisantydning

kr 5 250 000,-

Omkostninger: Formuesverdi: **kr 650 035,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 715,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 599,-**



Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

975 12 197

robin.jensen@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRA-i: 148 m²

BRA-e: 86 m²

BRA-b: 16 m²

BRA Total: 250 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

Soverom: 5

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1560.4 m²

ØSTRE TROMØYVEI 706

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 121 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 86 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 45 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

1. etasje

BRA-i: 47 m² Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Kjølerom, Gang m/trapp.

BRA-b: 16 m² Overbygd terrasse.

2. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Gang m/trapp.

3. etasje

BRA-i: 38 m² Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller

godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1560.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk utsiktstomt med gode solforhold. Tomten er nydelig opparbeidet med flott beplantning, hage og flere terrasser.

Beliggenhet

Denne flotte eiendommen har ligger nydelig til på en høyde med panoramautsikt til Tromøysund. Svært solrik beliggenhet i et godt attraktivt og tilbaketrukket boligområde på nydelige Tromøy. Boligen ligger like ved sjøen, hvor det også følger med bryggeplass.

Kort spasertur eller bil/busstur til Kongshavn hvor du finner nærmeste dagligvarebutikk. Få minutter til barnehage, barneskole og idrettsanlegg med kunstgressbane. Området byr også på en rekke flotte tur og rekreasjonsområder. Her har du lysløype, flott sandstrand med toalettanlegg, båthavner, Kongshavn brygge og flere flotte badesteder langs svaberga.

Ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass, med gode bussforbindelser til/fra Arendal.

Med bil tar det ca. 18 min. til Arendal sentrum.

Bygningssakkyndig

Yngve Ottervig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja

10.1.1 Navn på arbeid:

- Nytt arbeid

10.1.2 Årstall:

- 2024

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Stikkontakt i annekset var ødelagt/knust fra før overdragelse til ny eier. Denne ble byttet (av faglært elektriker), og flyttet fra gulvlistnivå, til ved siden av kjøkkenvindu over kjøkkenbenk. Imidlertid ble det påpekt av takstmann at stikkkontakten er plassert for nært vannkranen, altså innenfor sprutsonen, og må flyttes. Dette er sendt inn som en reklamasjonssak til det elektrikerfirmaet som var ansvarlig for oppdraget, ABP Elektro AS. Disse opplyser at det ikke foreligger noen spesifikke krav i el-regelverket om dette, og at de har vært i dialog med takstmann. Takstmann trekker frem TEK 17 forskriften, uten at el-installør og takstmann kommer til enighet om hvilket regelverk som skal legges til grunn.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- ABP Elektro AS

14:

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja

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

Jeg vet ikke mer enn det som er oppgitt i tidligere eieres egenerklæring.

16:

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja

16.1.1 Navn på arbeid:

- Nytt arbeid

16.1.2 Årstall:

- 2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

- Det ble installert ny varmepumpe i hovedhuset våren 2024 fra OBS-bygg på Stoa, som da hadde installasjonsavtale med Elesco Agder AS i Grimstad.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

- ELESKO Agder AS

23:

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

- Ja

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

- Sommerstue og nedre terrasse er ikke byggesøkt/godkjent.

32:

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

- Ja

Jf. tidligere eieres egenerklæring er kjeller renoverert og isolert med vaskerom og kjellerstue. Yttervegger i kjellerstue og vaskerom er isolert med

Siporex porebetong, og malt med diffusjonsåpen maliong. Innervegger i kjellerstue og vaskerom er isolert med Glava, med lufting mellom betong og isolasjon. Yttertaket ble byttet i 2018.

Jf. tidligere eiers egenerklæring fremkommer det at det har vært brukt elektriker til renovering av kjeller - Centrum elektro og Richard Andersen elektro. Videre fremkommer det også at Caverion har byttet sikring til utvendig stikkontakt ved biloppstillingsplass, samt koplet på lysrekke i stuen i hovedhuset. For egen regning kan det også legges til at når elektriker byttet og flyttet stikkontakten i annekset, som tidligere nevnt i et tidligere punkt, så oppdaget han samtidig at det er en 16 ampere sikring i sikringsskapet for strømmen ut til annekset, mens ledningene ikke er dimensjonert for mer enn 10 ampere. Dette ble ikke kommentert på el-kontrollen i 2020. I følge tidligere eiers egenerklæring, utførte El-tilsynet kontroll i 2020, og at påviste feil ble rettet opp av Caverion.

Jeg meldte en mulig skadesak til Storebrand i forbindelse med oppussing av soverom i annekset, da det ble oppdaget svertesopp bak plassbygd seng og garderobeskap. Rapporten fastslår at årsaken sannsynligvis ikke har opphav i en vannskade, men at det kun er snakk om kondens grunnet temperatursvingninger. Det ble imidlertid også målt noen forhøyede fuktverdier i den samme veggen i det tilstøtende rommet, kjøkkendelen. Også her ble det konkludert med kondens. Gangarealene nede, samt trappeløp og loftsgang, har blitt malt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Romslig entré, gang, dusjbad, kjøkken og stue - Begge med nydelig utsikt til Tromøysund

2. etasje: Gang og tre gode soverom

Kjeller: Soverom, vaskerom, gang, bod og kjølerom

Annekset inneholder:

Entré, soverom, stue/kjøkken og dusjbad

Garasje

Rett på utebod på nabolomt.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Yngve Ottervig den 24.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

UTVENDIG:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater. Teknisk ferdig stillelse mellom tak isolasjon og vegg isolering er ikke fullført, anbefaler og bruke ansvarlig foretak til å gjøre dette riktig. Beslag og nedløp byttet med tak i 2018 Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyinger eller setninger. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Noe dype spikerhuller i kledningen. Deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning/vannsprut fra tilstøtende tre terrasse, med påregnelig hyppigere vedlikeholds intervaller.

Takkonstruksjon i plassbygget A-takstoler i tre, noe av undertaket byttet i 2018 og det er synlig merker fra fukt som stammer fra tidligere lekkasje.

- Malte trevinduer med 2-lags glass - 1 etasje fra 2008
- Malte trevinduer med 2-lags glass - loft fra 2008
- Malte trevinduer med 2-lags glass - kjelker 2014
- Malt hovedytterdør
- Malt balkongdør i tre 2 flyet.
- Malt hovedytterdør 80x180

Litt trangt oppunder terrassen dør subber litt. Balkong med sommerstue utgang fra stue, terrasse nede foran huset. Utvendig tre tapp mellom terrasser. Sommerstue med terrassedør og glass skyvedører i front. Ikke byggesøkt.

INNVENDIG:

Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje. Gulvene har parkett, laminat og tregulv, vegger er med trepanel og malte flater. Det er malte flater i himlinger. Det gjøres oppmerksomt på noe uferdige detaljer som listverk og malerarbeid.

Betong mot grunn

Trebjelkelag mellom øvrig etasjer. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav grad av radonforekomster, i henhold til nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Mursteinspipe og vedovn

Pass på en teglsteinspipe skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. Gipsplater og andre plateprodukter der dermed ikke tillatt. Avstand til brennbart materiale i taggjennomføring og tilstøtende vegger. For teglskorstein skal pipeløpets indre flate være minst 230 mm fra brennbart materiale. Det vil si man skal ikke sette for eksempel en bokhylle inntil pipa.

Hulltaking er foretatt i og det er påvist avvik i konstruksjonen Det er registrert noe fukt nederst i murveggen (ikke i trekonstruksjon), gulvet langs bakveggen hovedsakelig i boden i kjelleren er det mål høye nivåer med fukt, trolig vann under gulvet som presser opp. målinger litt opp på veggen gir normal utslag på fuktmåleren. Malt tretrapp Heltre furudører og malte fyllingsdører.

VÅTROM:

Bad

Aktuell byggeforskrift i perioden 1997-2010 Våtrommet må brukes med dusjkabinett da det er vindu i dusjsone, det er behov for bedre ventilasjon på rommet. Baderomsplater på vegger og malt innvendig tak Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og det er lite fall på gulvet men god oppkant ved dør vann vil gå til sluk. Synlig vinylbelegg og eldre soilsluk Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett Mekanisk avtrekk vifte.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på yttervegger. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringdagen og iht NS3600 Det er ingen rør i vegg konstruksjon. Alle rørene kommer oppgjennom gulvet og det er belegg på gulv.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Smartpanel på inne vegger yttervegger med malteflater, himling med malte flater mellom bjelkelaget.

Vinylbelegg på gulv, ingen varme i gulvet og der er fint fall til sluk.(vann renner til sluk). Synlig vinylbelegg og plast sluk. Innredning med nedfelt servant, benkplass med skap og skuffer, toalett og opplegg for vaskemaskin

Mekanisk avtrekk

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og murvegg.

TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringdagen og iht NS3600.

KJØKKEN:

Kjøkken med over og underskap i profilerte fronter, benkeplate i laminat. Kjøkken ser og virker i god stand, normale bruksmerker i henhold til alder.

Hvitevarer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr

Anbefaler montering av waterguard på vanntilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Kjølerom i boden i kjelleren bygget som rom i rommet.

Kjøleaggregat med ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Kobber med og uten plastkappe, nyere plast (rør i rør) på deler av anlegget.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon.

Varmepumper montert i 2024.

Varmtvannstank ca 200 liters.

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i gang kjeller.

Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

Normale branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn av fjell

Drenering på 2 av veggen utført 2008

Grunnmur i lettklinkerblokker og betong, etter isolert inne og utvendig.

Forstøtningsmurer i natursteinsmur ser ut til å være i normal stand.

Terreng på tomta er tatt opp med forstøtningsmurer så terrenget er godt tilpasset huset.

Septiktank nedgravd foran huset.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong med sommerstue utgang fra stue, terrasse nede foran huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper:

Utvendig tre tapp mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer i natursteinsmur ser ut til å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for laft i henhold til krav, rekkverk er i dårlig stand råte og flassende trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Rekkverk trenger vedlikehold

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2:

Andre utvendige forhold:

Sommerstue med terrassedør og glass skyvedører i front. Ikke byggesøkt.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom hus og sommer stue er ikke tett å kan føre til at vann som renner ned kledningen kan komme inn i sommer stuen , ellers kan det skade kledningen og konstruksjonen i sommer stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom tak og kledning bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:

Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje.

Gulvene har parkett, laminat og tregulv, vegger er med trepanel og malte flater. Det er malte flater i himlinger.

Det gjøres oppmerksomt på noe uferdige detaljer som listverk og malerarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bilder er eksempel på skader eller ting som ikke er gjort ferdig bygget er gammelt og det er gjort mye oppgradering å noe er ikke helt ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre oppgraderinger må forventes.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og indsted:

Mursteinspipe og vedovn

Pass på en teglsteinspipe skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. Gipsplater og andre plateprodukter der dermed ikke tillatt.

Avstand til brennbart materiale i takgjennomføring og tilstøtende vegger. For teglskorstein skal pipeløpets indre flate være minst 230 mm fra brennbart materiale. Det vil si man skal ikke sette for eksempel en bokhylle inntil pipa.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i og det er påvist avvik i konstruksjonen

Det er registrert noe fukt nederst i murveggen (ikke i trekonstruksjon), gulvet langs bakveggen

hovedsakelig i boden i kjelleren er det målt høye nivåer med

fukt, trolig vann under gulvet som presser opp. målinger litt opp på veggen gir normal utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv i bod 20.03.23.

Det er kun målt i bunnsvill mot terreng 17.07.24, det er ikke målt unormale verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper:

Malt tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Overflater vegger og himling:

Baderomsplater på vegger og malt innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er bygget med våtromsplate med mangler beskyttelseslisten i bunn av platene, vindu er i våt sone og bade må da brukes slik det gjøres i dag med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Overflater gulv:

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og det er lite fall på gulvet men god oppkant ved dør vann vil gå til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom under belegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen nødvendig tiltak før eventuelt oppgradering av våtrom.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Synlig vinylbelegg og eldre soilsluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist kondens på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kondens på toalettsisterne trolig skylles svært kaldt vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad - Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjølerom - Teknisk anlegg:

Kjøleaggregat med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Vannledninger:

Kobber med og uten plastkappe, nyere plast (rør i rør) på deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør:

Avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstank ca 200 liters

Årstall: 2014 - Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige

vannledninger er av jernrør og er fra 1993. Det er

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er mistanke om lekkasje på gråvannet fra avløpet tiltak for å undersøke er startet.

Septiktank:

Septiktank nedgravd foran huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: FYLL INN

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Elektronisk oppvarming, varmekabler på bad og vaskerom, vedfyring.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 715

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 3 599

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 650 035

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 470 133

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:

4203/221/121:

15.07.1999 - Dokumentnr: 5098 - Jordskifte

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

Bruksrett til uthuset.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1999 - Dokumentnr: 5098 - Jordskifte

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:25

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om veg

27.02.2008 - Dokumentnr: 168443 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:25

Bestemmelse om adkomstrett

27.02.2008 - Dokumentnr: 168443 - Bestemmelse om bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:546

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1953 - Dokumentnr: 1259 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:221 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1478455 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:221 Bnr:121

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Somme stue er ikke bygge søk, balkongen er bygge søkt og godkjent. Nedre terrasse er heller ikke bygge søkt.

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 FYLL INN. 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 vann. Tilknyttet offentlig avløp ved privat avløpsledning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan 3021r1 - Ospestø, datert DATO. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut. Anneks godkjent for utleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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 bygnings sakkyndig 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 5 250 000

Totalpris

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 131 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 151 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

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 sormeglere.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 rettshjølpsforsikring 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,25 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 107 125,00,- 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

Marita Alverhøy

Oppdragsansvarlig

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

10.08.2024



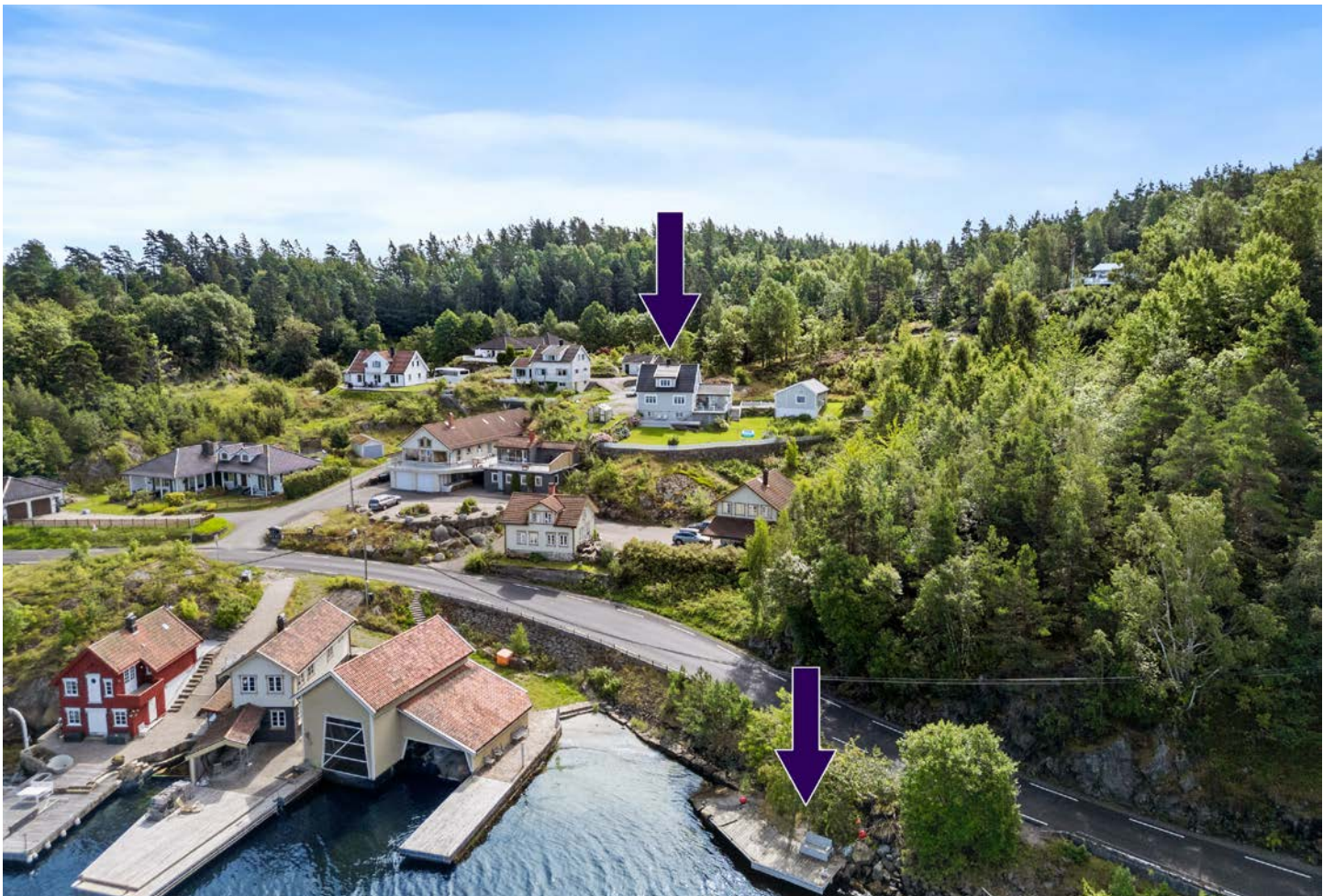
OstreTromoyvei706-1068



OstreTromoyvei706-1055



OstreTromoyvei706-1037



OstreTromoyvei706-1072



OstreTromoyvei706-1024



OstreTromoyvei706-1025



OstreTromoyvei706-1027



OstreTromoyvei706-1029



OstreTromoyvei706-1023



OstreTromoyvei706-1028



OstreTromoyvei706-1022



OstreTromoyvei706-1032



OstreTromoyvei706-1033



OstreTromoyvei706-1034



OstreTromoyvei706-1061



OstreTromoyvei706-1060



OstreTromoyvei706-1059



OstreTromoyvei706-1057



OstreTromoyvei706-1058



OstreTromoyvei706-1040



OstreTromoyvei706-1003



OstreTromoyvei706-1004



OstreTromoyvei706-1002



OstreTromoyvei706-1044



OstreTromoyvei706-1042



OstreTromoyvei706-1018



OstreTromoyvei706-1019



OstreTromoyvei706-1045



OstreTromoyvei706-1052



OstreTromoyvei706-1008



OstreTromoyvei706-1011



OstreTromoyvei706-1012



OstreTromoyvei706-1010



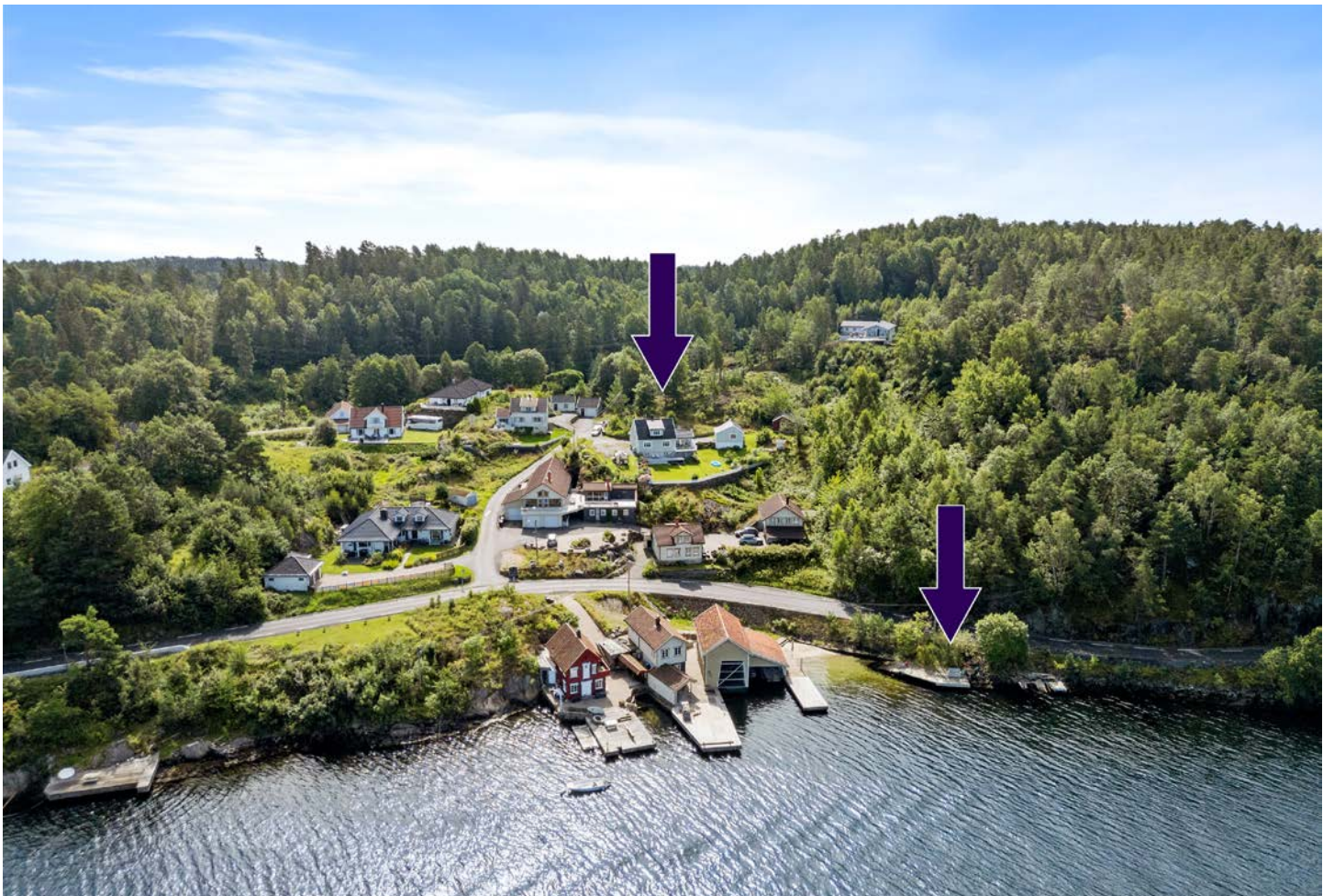
OstreTromoyvei706-1053



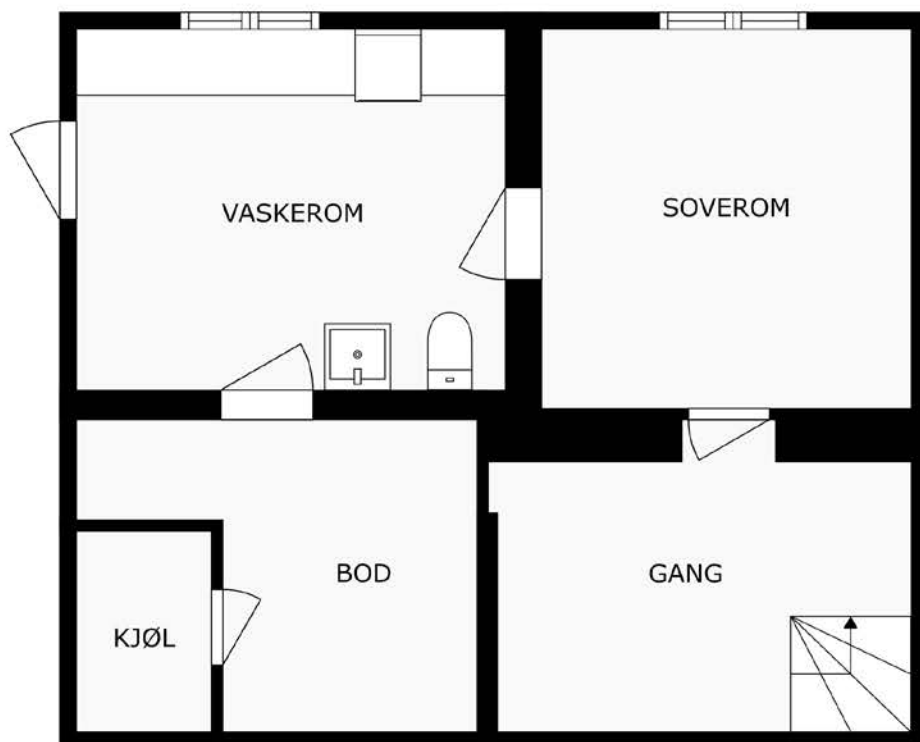
OstreTromoyvei706-1054

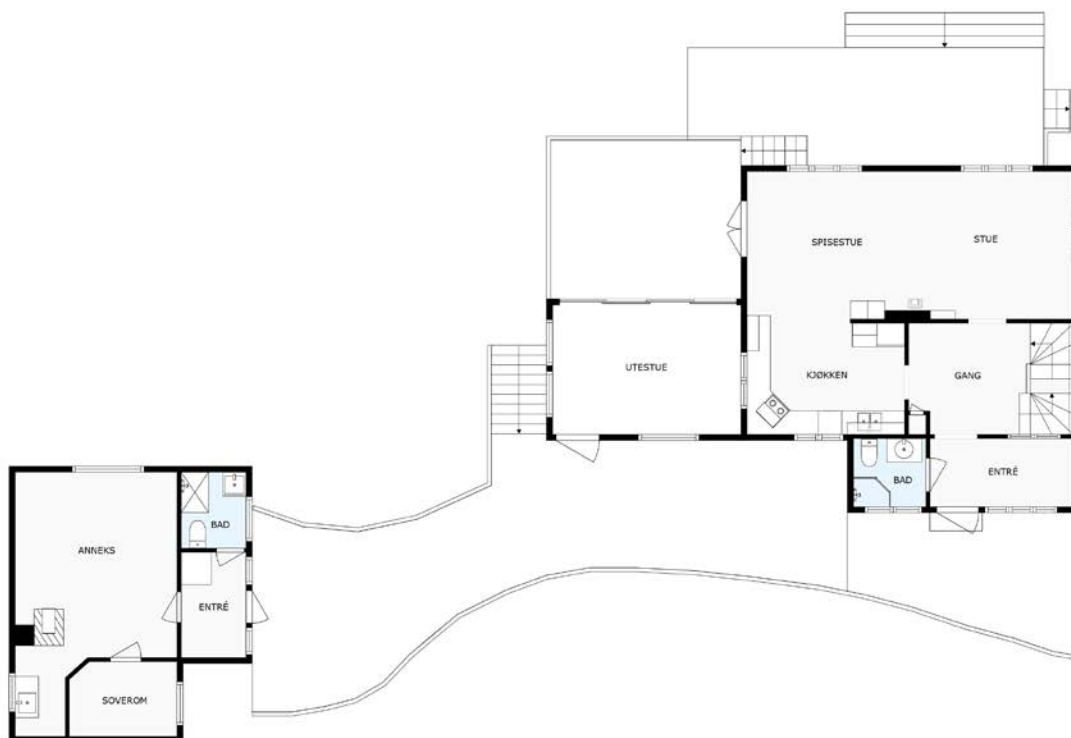


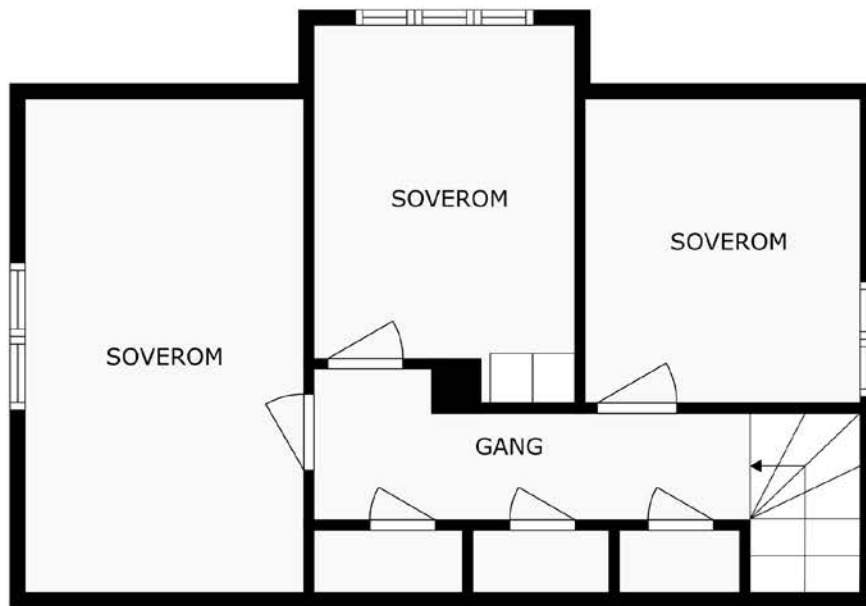
OstreTromoyvei706-1074



OstreTromoyvei706-1076







Nabolagsprofil

Østre Tromøyvei 706

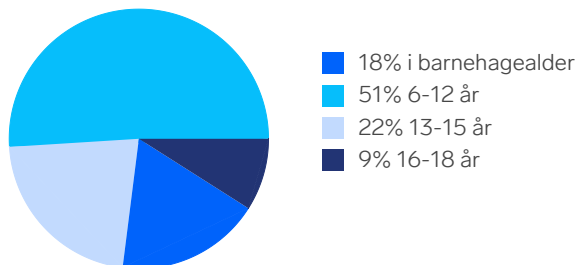
Offentlig transport

 Opestø vest Linje 102, 102B	1 min  0.1 km
 Vindholmen kai Linje 001	13 min  9.9 km
 Skilsø ferjekai Linje 191	15 min  11.5 km
 Arendal stasjon Linje R50	17 min  12.9 km
 Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	19 min  14.1 km

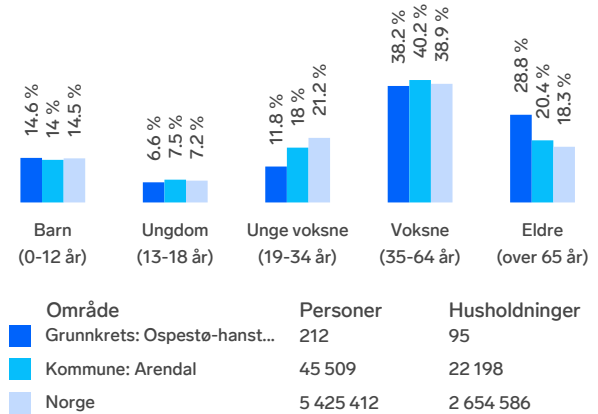
Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	5 min  2.7 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	13 min  9.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min 
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min  14.5 km




Aldersfordeling barn (0-18 år)





Aldersfordeling



Barnehager

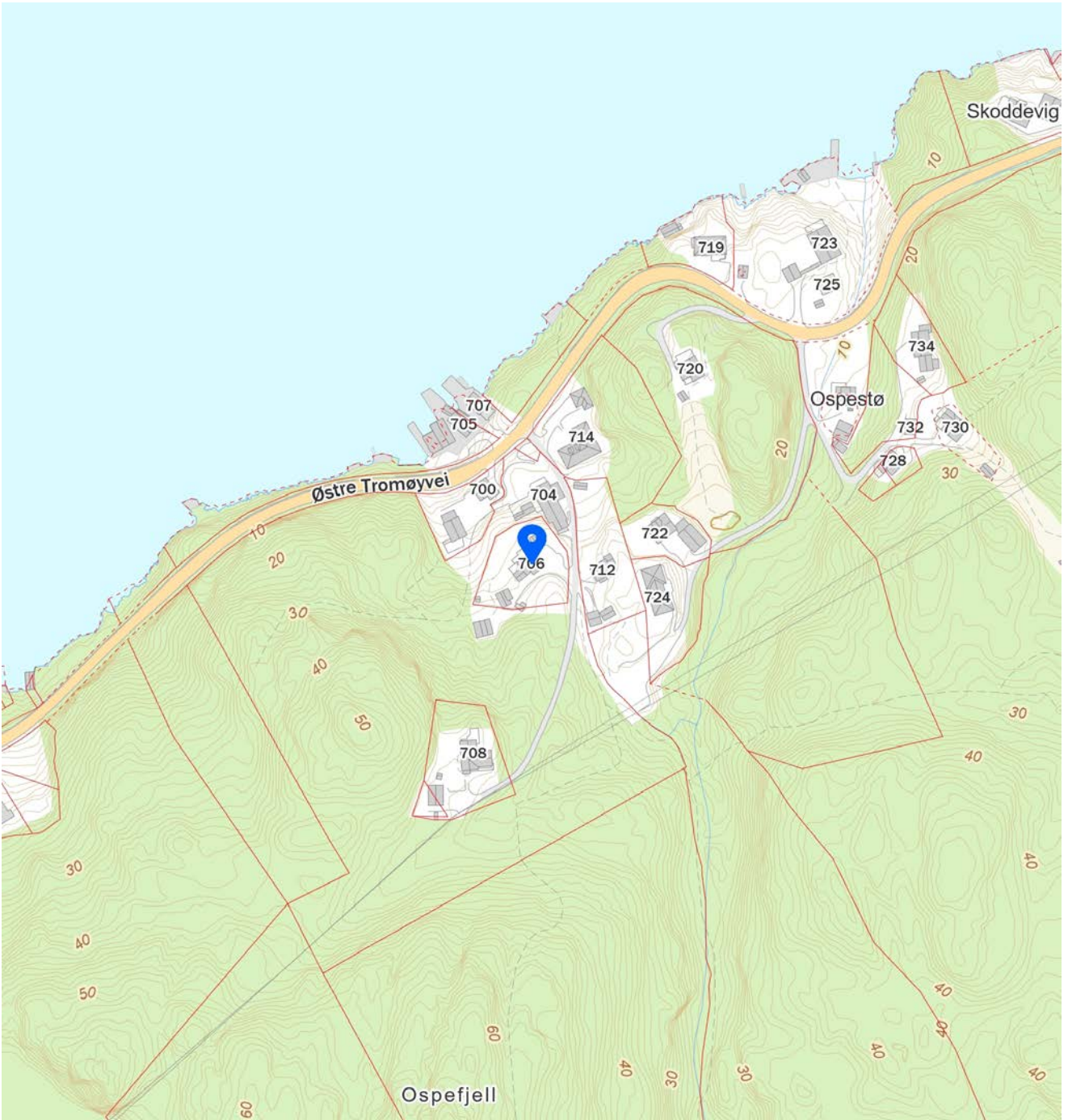
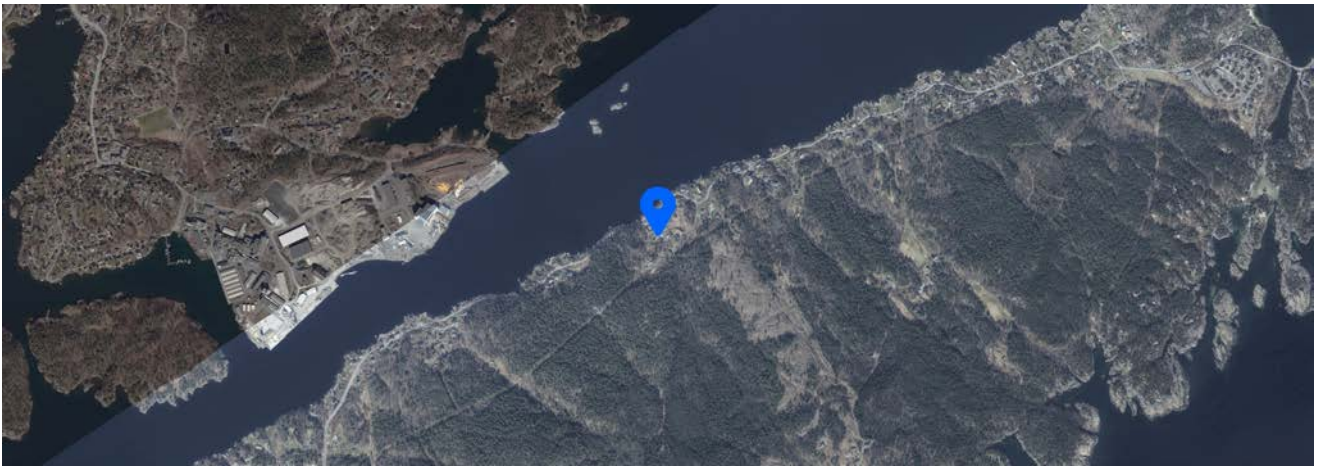
Sandnes barnehage Jarl Aanby (0-5 år) 21 barn	4 min  2.7 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	5 min  3.4 km
Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min  4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kongshavn PostNord	6 min  3.3 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	10 min  7.6 km

Sport

 Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkke, Skil Ballspill	21 min  1.5 km
 Sandnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min  2.6 km
 MOVA Krøgenes	12 min 
 Arendal Sport og Fitnessenter	20 min 



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østre Tromøyvei 706, 4812 KONGSHAVN

 ARENDAL kommune

 # gnr. 221, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 22.07.2024

Oppdragsnr.: 21147-1231

Referansenummer: EI4394

Autorisert foretak: YoNo AS

Sertifisert Takstingeniør: Yngve Ottervig

Vår ref: Yngve Ottervig



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.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Yngve Ottervig
Uavhengig Takstingeniør
ottervig@outlook.com
959 07 537



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er gammelt med mye god oppgraderinger men det gjenstår fortsatt en del arbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater.

Teknisk ferdig stillelse mellom tak isolasjon og vegg isolering er ikke fullført, anbefaler og bruke ansvarlig foretak til å gjøre dette riktig.

Beslag og nedløp byttet med tak i 2018

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyinger eller setninger. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Noe dype spikerhuller i kledningen. Deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning/vannsprut fra tilstøtende tre terrasse, med påregnelig hyppigere vedlikeholds intervaller.

Takkonstruksjon i plassbygget A-takstoler i tre, noe av undertaket byttet i 2018 og det er synlig merker fra fukt som stammer fra tidligere lekkasje.

Malte trevinduer med 2-lags glass - 1 etasje fra 2008

Malte trevinduer med 2-lags glass - loft fra 2008

Malte trevinduer med 2-lags glass - kjelker 2014

Malt hovedytterdør

Malt balkongdør i tre 2 flyet.

Malt hovedytterdør 80x180

Litt trangt oppunder terrassen dør subber litt.

Balkong med sommerstue utgang fra stue, terrasse nede foran huset.

Utvendig tre tapp mellom terrasser.

Sommerstue med terrassedør og glass skyvedører i front. Ikke byggesøkt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje.

Gulvene har parkett, laminat og tregulv, vegger er med trepanel og malte flater. Det er malte flater i himlinger.

Det gjøres oppmerksomt på noe uferdige detaljer som listverk og malerarbeid.

Betong mot grunn

Trebjelkelag mellom øvrig etasjer.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav grad av radonforekomster, i henhold til nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Mursteinspipe og vedovn

Pass på en teglsteinspipe skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. Gipsplater og andre plateprodukter der dermed ikke tillatt.

Avstand til brennbar materiale i

takgjennomføring og tilstøtende vegger. For

teglskorstein skal pipeløpets indre flate være

minst 230 mm fra brennbar materiale. Det vil si man skal ikke sette for eksempel en bokhylle inntil pipa.

Hulltaking er foretatt i og det er påvist avvik i konstruksjonen

Det er registrert noe fukt nederst i murveggen (ikke i trekonstruksjon), gulvet langs bakveggen hovedsakelig i boden i kjelleren er det mål høye nivåer med fukt, trolig vann under gulvet som presser opp. målinger litt opp på veggen gir normal utslag på fuktmåleren.

Malt tretrapp

Heltre furudører og malte fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift i perioden 1997-2010
Våtrommet må brukes med dusjkabinett da det er vindu i dusjsone, det er behov for bedre ventilasjon på rommet.

Baderomsplater på vegger og malt innvendig tak
Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og det er lite fall på gulvet men god oppkant ved dør vann vil gå til sluk.

Synlig vinylbelegg og eldre soilsluk
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett

Mekanisk avtrekk vifte.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på yttervegger. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600

Det er ingen rør i vegg konstruksjon. Alle rørene kommer oppgjennom gulvet og det er belegg på gulv.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010
Smartpanel på inne vegger yttervegger med malteflater, himling med malte flater mellom bjelkelaget.

Vinylbelegg på gulv, ingen varme i gulvet og der er fint fall til sluk.(vann renner til sluk)

Synlig vinylbelegg og plast sluk

Innredning med nedfelt servant, benkplate med skap og skuffer, toalett og opplegg for vaskemaskin

Mekanisk avtrekk

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og murvegg. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med over og underskap i profilerte fronter, benkeplate i laminat. Kjøkken ser og virker i god stand, normale bruksmerker i henhold til alder.

Hvitevarer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr
Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Kjølerom i boden i kjelleren bygget som rom i rommet.

Kjøleaggregat med ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber med og uten plastkappe, nyere plast (rør i rør) på deler av anlegget.

Avløpsrør av støpejern og plast

Naturlig ventilasjon

Varmepumper montert i 2024.

Varmtvannstank ca 200 liters

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i gang kjeller.

Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

Normale branntekniske forhold

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell

Drenering på 2 av veggen utført 2008

Grunnmur i lettklinkerblokker og betong. etter isolert inne og utvendig.

Forstøtningsmurer i natursteinsmur ser ut til å være i normal stand.

Terreng på tomte er tatt opp med forstøtningsmurer så terrenget er godt tilpasset huset.

Septiktank nedgravd foran huset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Somme stue er ikke bygge søk, balkongen er bygge søkt og godkjent.

Nedre terrasse er heller ikke bygge søkt.

Anneks

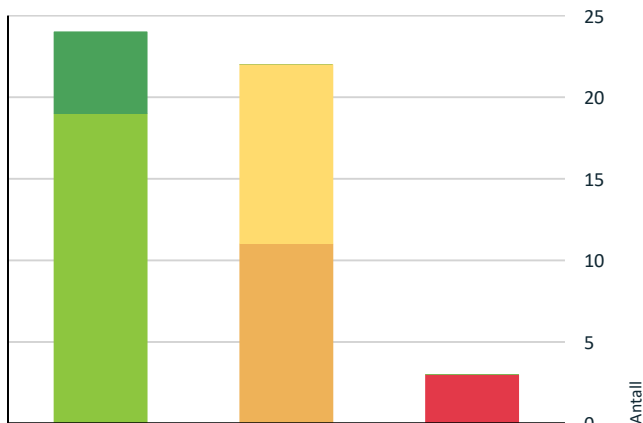
- Det foreligger ikke tegninger

Bod/Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

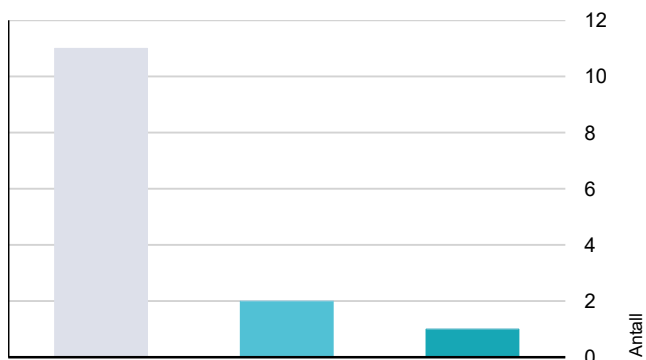
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1

YoNo AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset kontroll av tillegges bygninger er tilleggstjeneste. I denne rapporten er tillegges bygninger beskrevet og målt opp men det er ikke tilstands vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vindu kjeller bod [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - Kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Vinduer byttet 1 etasje og loft etasje
2009	Tilbygg	Sommerstue bygget
2010	Modernisering	Nytt kjøkken
2012	Modernisering	Ny varmepumpe
2012	Modernisering	El-anlegg fornyet
2014	Modernisering	Kjeller vindu/dør byttet
2014	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2017	Modernisering	Terrasse bygget
2018	Modernisering	Lagt nytt tak på huset

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater.

Tak oppbygging ved renovering er som følger.

-Taktro

-Takpapp

-Bauder top difutex

-Bauder pir plus isolasjon 120mm U verdi 0,179W(M2K)

-2x3" sløyfer.

-lekter/ mellom lekter

-Quadro icopal takplater

Teknisk ferdig stillelse mellom tak isolasjon og vegg isolering er ikke fullført, anbefaler og bruke ansvarlig foretak til å gjøre dette riktig.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TE 2 Nedløp og beslag

Beslag og nedløp byttet med tak i 2018

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Veggkonstruksjon - Kjeller

Kjeller vegg er originalt leca og betong, etter isolert utvendige og innvendig. Innvendig yttervegg er malt med diffusjons åpen maling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppbygning av innvendig murvegger er uheldig utfør å kan føre til skader.

- Gunnmursplast
- Reisverk med 100mm isolasjon
- Dampsperre
- MDF plater.

Gunnmursplast i hovedsak være en god løsning vis det er tilstrekkelig lufting i bånd og top, ut i fra synlig konstruksjon er det ikke det. Dampsperran som er monter er en fare for å forutsagte kondens i veggan spesielt i overgang mot yttervegg. Innervegger skal ikke ha dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må overvåkes nøye, løsning kan være og etabler lufting for gunnmursplast og fjerning av dampsperre på innerveggene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyinger eller setninger. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Noe dype spikerhuller i kledningen. Deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning/vannsprut fra tilstøtende tre terrasse, med påregnelig hyppigere vedlikeholds intervaller.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Det er ikke lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten lufting bak kledningen vil dette forkorte levetiden på kledningen å råte vil komme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i plassbygget A-takstoler i tre, noe av undertaket byttet i 2018 og det er synlig merker fra fukt som stammer fra tidligere lekkasje.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vindu kjeller bod

1-lagsglass vindu i bod fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og at vinduet bør skiftes ut.

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass - 1 etasje fra 2008

Malte trevinduer med 2-lags glass - loft fra 2008

Malte trevinduer med 2-lags glass - kjelker 2014

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 TG 1 Terrassedør

Malt balkongdør i tre 2 flyet.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Malt hovedytterdør

1 TG 1 Dører - kjeller

Malt hovedytterdør 80x180

Litt trangt oppunder terrassen dør subber litt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med sommerstue utgang fra stue, terrasse nede foran huset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist litt råteskader i kanten på terrassebordene

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Noe råte i endene på terrassebordene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte skade terrassebord



Mangler behandling

Utvendige trapper

Utvendig tre tapp mellom terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Sommerstue med terrassedør og glass skyvedører i front. Ikke byggesøkt.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom hus og sommer stue er ikke tett å kan føre til at vann som renner ned kledningen kan komme inn i sommer stuen , ellers kan det skade kledningen og konstruksjonen i sommer stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom tak og kledning bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Innvendige overflater har generelt normal bruksslitasje.

Gulvene har parkett, laminat og tregulv, vegger er med trepanel og malte flater. Det er malte flater i himlinger. Det gjøres oppmerksomt på noe uferdige detaljer som listverk og malerarbeid.

Vurdering av avvik:

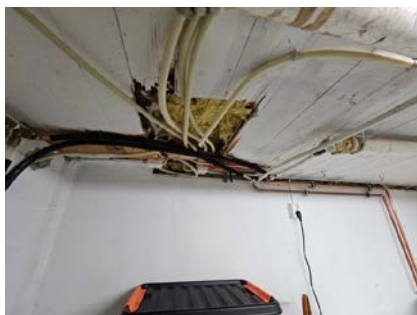
- Det er avvik:

Bilder er eksempel på skader eller ting som ikke er gjort ferdig bygget er gammelt og det er gjort mye oppgradering å noe er ikke helt ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre oppgraderinger må forventes.



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mot grunn

Trebjelkelag mellom øvrig etasjer.

📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Mursteinspipe og vedovn

Pass på en teglsteinspipe skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. Gipsplater og andre plateprodukter der dermed ikke tillatt. Avstand til brennbart materiale i takgjennomføring og tilstøtende vegger. For teglskorstein skal pipeløpets indre flate være minst 230 mm fra brennbart materiale. Det vil si man skal ikke sette for eksempel en bokhylle inntil pipa.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i og det er påvist avvik i konstruksjonen

Det er registrert noe fukt nederst i murveggen (ikke i trekonstruksjon), gulvet langs bakveggen hovedsakelig i boden i kjelleren er det mål høye nivåer med fukt, trolig vann under gulvet som presser opp. målinger litt opp på veggen gir normal utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv i bod 20.03.23.

Det er kun målt i bunnsvill mot terreng 17.07.24, det er ikke målt unormale verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Malt tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Heltre furudører og malte fyllingsdører

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift i perioden 1997-2010

Våtrommet må brukes med dusjkabinett da det er vindu i dusjsone, det er behov for bedre ventilasjon på rommet.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er bygget med våtromsplate med mangler beskyttelseslisten i bunn av platene, vindu er i våt sone og bade må da brukes slik det gjøres i dag med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og det er lite fall på gulvet men god oppkant ved dør vann vil gå til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom under belegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen nødvendig tiltak før eventuelt oppgradering av våtrom.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg og eldre soilsluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist kondens på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

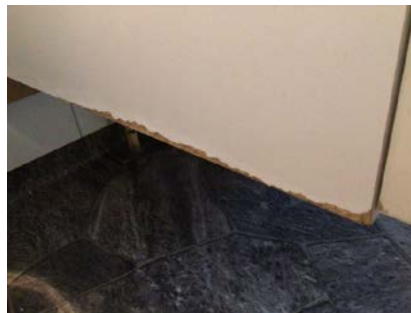
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kondens på toalettsisterne trolig skyldes svært kaldt vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kondensering på sisterna



Innredning med fukt skade

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen, da denne er etablert på yttervegger. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringen dagen og iht

Tilstandsrapport

NS3600

Det er ingen rør i vegg konstruksjon. Alle rørene kommer oppgjennom gulvet og det er belegg på gulv.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Smartpanel på inne vegger yttervegger med malteflater, himling med malte flater mellom bjelkelaget.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, ingen varme i gulvet og der er fint fall til sluk.(vann renner til sluk)

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg og plast sluk

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, benkplass med skap og skuffer, toalett og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen, da denne er etablert på skillevegg og murvegg. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringen dagen og iht NS3600

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med over og underskap i profilerte fronter, benkeplate i laminat. Kjøkken ser og virker i god stand, normale bruks merker i henhold til alder. Hvitevarer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr

Anbefaler montering av waterguard på vann tilførsel til kjøkken. Waterguard ble et krav i 2010 i nye og rehabilitert bygg.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i boden i kjelleren bygget som rom i rommet.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber med og uten plastkappe, nyere plast (rør i rør) på deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 200 liters

Årstell: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap i gang kjeller.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er flere utvendig lamper som er defekte

Det er påvist feil kabel type noen plasser i annekset(1,5 kvadrat kabel på 16 ampers kurs, skal være 2,5kvadrat), dette må utbedres.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Normale branntekniske forhold

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Drenering på 2 av veggen utført 2008

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker og betong, etter isolert inne og utvendig.

TE 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i natursteinsmur ser ut til å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverk er for laft i henhold til krav, rekkverk er i dårlig stand råte og flassende trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk trenger vedlikehold

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TE 0 Terrengforhold

Terreng på tomten er tatt opp med forstøtningsmurer så terrenget er godt tilpasset huset.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er mistanke om lekkasje på gråvannet fra avløpet tiltak for å undersøke er startet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktank nedgravd foran huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Anneks (beskrivelse ikke tilstands vurdert)

Anneks var originalt grisehus/hønseshus ombygget til anneks, bygge stammer trolig fra ca 1970.

Det ble lagt nytt tak på bygget i 2018-19, i samme tid ble øverste delen av pipa revet nedre delen og en åpen peis står fortsatt i stuen og kan ikke brukes.

Kledningen er byttet på en vegg. Bygget har forskjellig type kledning rundt bygget, og ingen lufting. anbefaler etablering av lufting, noe sprett råte i kledningen.

Det er varmepumpe fra 2012 montert i stue.

Vinduer er fra forskjellige år 2 stykk kobla vindu trolig fra byggeåret, ellers 1976, 2 stykk 2019 og et fra 2022.

Bad med epoksy på gulv belegget på veggene og trepanel i taket. Innredning dusjhjørne med forheng, innredning med vask og toalett.

Ellers i bygget er det belegget og laminat på gulv, veggene har trepanel og taket er med tak-ess plater.

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Lagt nytt tak

Bod/Garasje



Anvendelse

Bod/Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod/Garasje

Bygget står på annen manns grunn, det foreligger bruksrett på bygget. Det er vedlikeholdsplikt på bygget. Det er lagt ny shingel på taket i 2012

Bygget er i generelt dårlig stand med råte i kledningen og det er stort behov for vedlikehold.

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

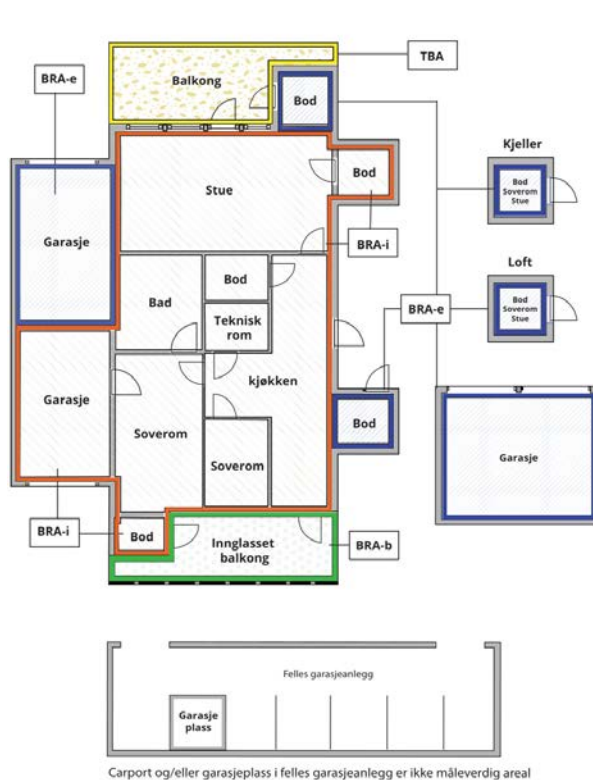
Hva er måleverdig areal?

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, skjelheter 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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	63		16	79	45		79
Loft	38			38		6	44
Kjeller	47			47			47
SUM	148		16		45	6	170
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Gang m/trapp		
Loft	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue , Vaskerom , Bod , Kjølerom , Gang m/trapp		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Loft areal er utfordrerne å måle.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Somme stue er ikke bygge søk, balkongen er bygge søkt og godkjent.
Nedre terrasse er heller ikke bygge søkt.

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?

Kommentar: Nytt tak lagt i 2018, renovering generelt.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36			36
SUM		36					36
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Entré	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Taket byttet i 2018

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod/Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		50		50			50
SUM		50					50
SUM BRA	50						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	136	12
Anneks	36	0
Bod/Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Marita Alverhøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	221	121	0	0	1560.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Tromøyvei 706

Hjemmelshaver

Alverhøy Marita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kongshavn på Tromøya i Arendal kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	21.03.2023	Kontrollert	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2023	Kontrollert	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.07.2024	Kontrollert	Gjennomgått		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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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

Norsk takst, 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/EI4394>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Østre Tromøyvei 706, 4812 KONGSHAVN

07 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Østre Tromøyvei 706

Postadresse

Østre Tromøyvei 706

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden jeg overtok 20.juni 2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Alverhøy, Marita

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stikkontakt i annekset var ødelagt/knust fra før overdragelse til nye eiere. Denne ble byttet (av faglært elektriker), og flyttet fra gulvlistnivå, til ved siden av kjøkkenvindu over kjøkkenbenk. Imidlertid ble det påpekt av takstmann at stikkkontakten er plassert for nær vannkranen, altså innenfor sprutsonen, og må flyttes. Dette er sendt inn som en reklamasjonssak til det elektrikerfirmaet som var ansvarlig for oppdraget, ABP Elektro AS. Disse opplyser at det ikke foreligger noen spesifikke krav i el-regelverket om dette, og at de har vært i dialog med takstmann. Takstmann trekker frem TEK 17 forskriften, uten at el-installør og takstmann kommer til enighet om hvilket regelverk som skal legges til grunn.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABP Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Jeg vet ikke mer enn det som er oppgitt i tidligere eieres egenerklæring.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert ny varmepumpe i hovedhuset våren 2024 fra OBS-bygg på Stoa, som da hadde installasjonsavtale med Elesco Agder AS i Grimstad.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ELESCO Agder AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:



Sommerstue og nedre terrasse er ikke byggesøkt/godkjent.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jf. tidligere eieres egenerklæring er kjeller renoveret og isolert med vaskerom og kjellerstue. Yttervegger i kjellerstue og vaskerom er isolert med Siporex porebetong, og malt med diffusjonsåpen maliong. Innevegger i kjelelrstue og vaskerom er isolert med Glava, med lufting mellom betong og isolasjon. Yttertaket ble byttet i 2018.

f. tidligere eiers egenerklæring fremkommer det at det har vært brukt elektriker til renovering av kjeller - Centrum elektro og Richard Andersen elektro. Videre fremkommer det også at Caverion har byttet sikring til utvendig stikkontakt ved biloppstillingsplass, samt koplet på lysrekke i stuen i hovedhuset.

For egen regning kan det også legges til at når elektriker byttet og flyttet stikkkontakten i annekset, som tidligere nevnt i et tidligere punkt, så oppdaget han samtidig at det er en 16 ampere sikring i sikringsskapet for strømmen ut til annkset, mens ledningene ikke er dimensjonert for mer enn 10 ampere. Dette ble ikke kommentert på el-kontrollen i 2020. I følge tidligere eiers egenerklæring, utførte El-tilsynet kontroll i 2020, og at påviste feil ble rettet opp av Caverion.

Jeg meldte en mulig skadesak til Storebrand i forbindelse med oppussing av soverom i annekset, da det ble oppdaget svertesopp bak plassbygd seng og garderobeskap. Rapporten fastslår at årsaken sannsynligvis ikke har opphav i en vannskade, men at det kun er snakk om kondens grunnet temperatursvingninger. Det ble imidlertid også målt noen forhøyede fuktverdier i den samme vegg i det tilstøtende rommet, kjøkkendelen. Også her ble det konkludert med kondens.

Ganggarealene nede, samt trappeløp og loftsgang, har blitt malt.

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 93905238

Egenerklærings skjema

Name: **Pettersen, Marita Helen** Date: **2024-08-07**

Identification
 Pettersen, Marita Helen



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

Egenerklærings skjema

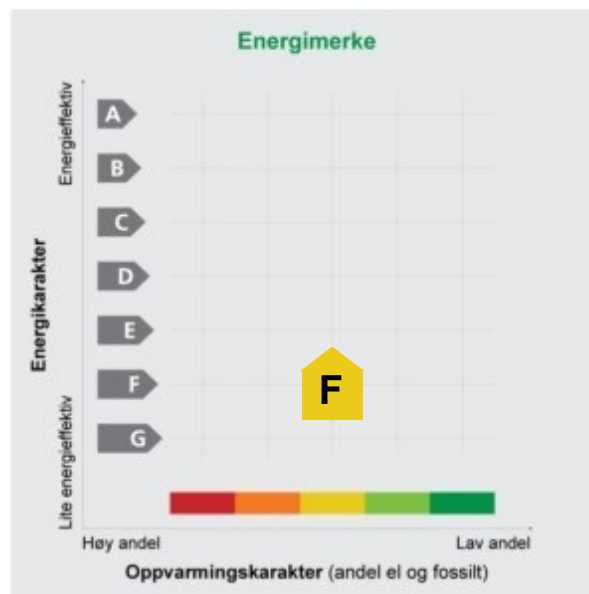
Signed by:

Pettersen, Marita Helen

07/08-2024
10:21:01

BANKID

Adresse	Østre Tromøyvei 706
Postnr	4812
Sted	KONGSHAVN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	121
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	167085121
Bolignr.	H0101
Merkenr.	83ba83c3-f5d4-44f5-a5eb-ec44b3ec3ecf
Dato.	19.03.2023



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 innnetemperaturen

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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 160
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Ja
Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østre Tromøyvei 706
Postnr/Sted: 4812 KONGSHAVN
Bolignr: H0101
Dato: 19.03.2023 8:37:01
Energimerkenr: 83ba83c3-f5d4-44f5-a5eb-ec44b3ec3ecf

Gårdsnr: 221
Bruksnr: 121
Seksjonsnr: 0
Festnr: 0
Bygningsnr: 167085121

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.


Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	221	Bnr.:	121	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Østre Tromøyvei 706, 4812 Kongshavn				Dato:	31.07.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

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

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------	--------------------------------	--

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 10 715,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 599,-
I tillegg kommer tilsyn med privat avløpsanlegg pr år	kr. 853,-

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

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

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



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	221	Bnr.:	121	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Østre Tromøyvei 706					Dato:	03.08.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp støysone 220; gul sone (deler av eiendommen)

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
3021r1	Ospetø <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

[Innseiling Arendal - Arendal kommune](#)

[Eydehavn havne- og industriområde - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

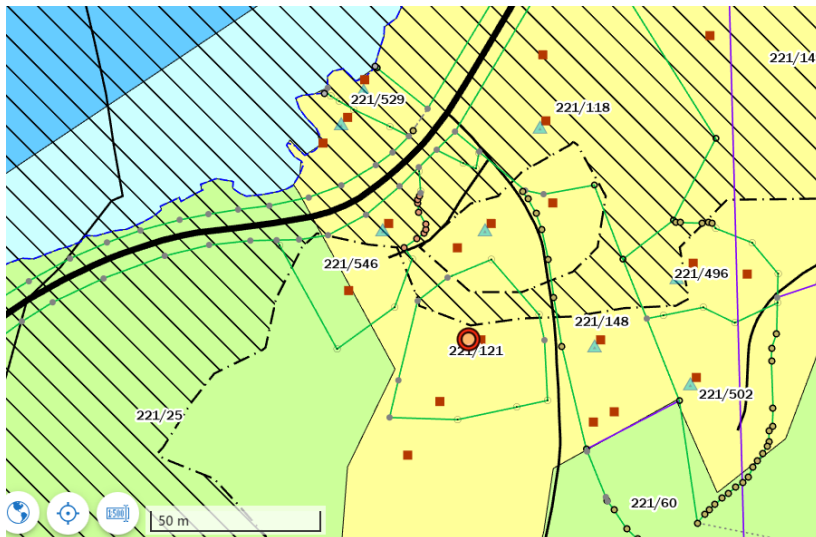
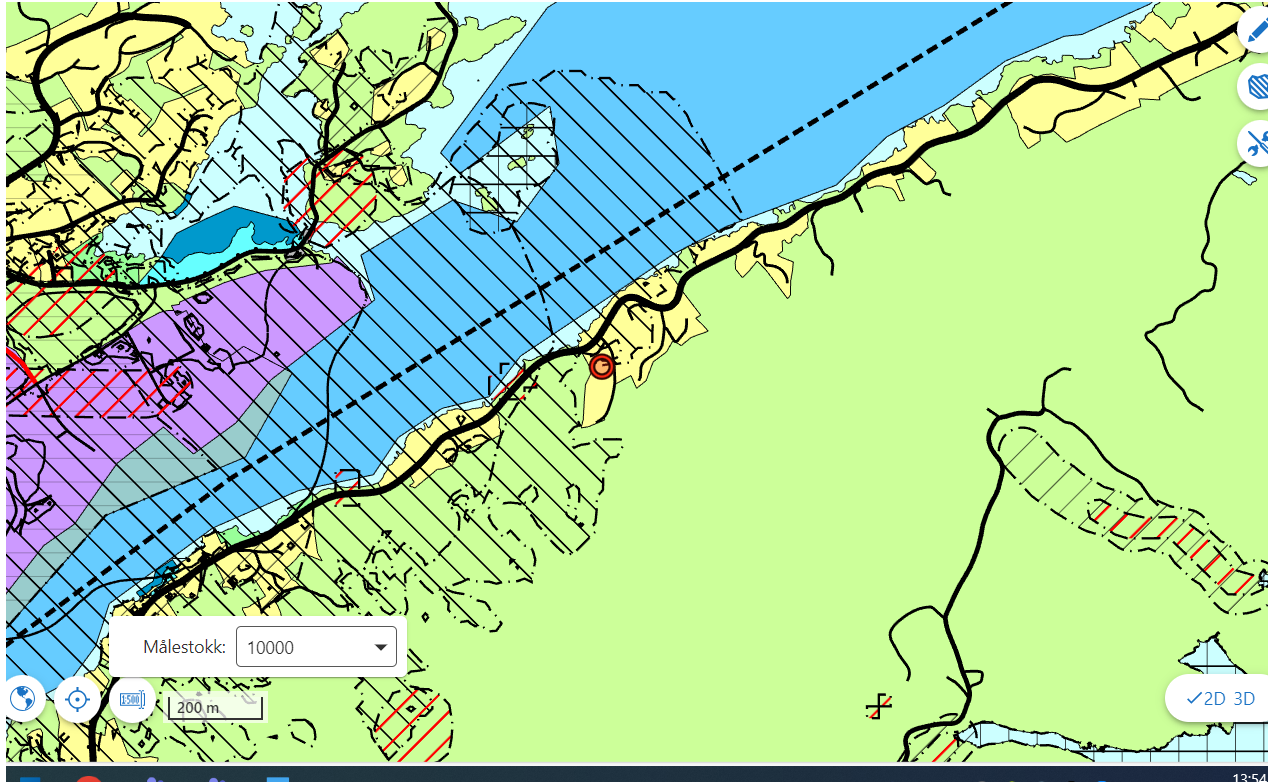


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

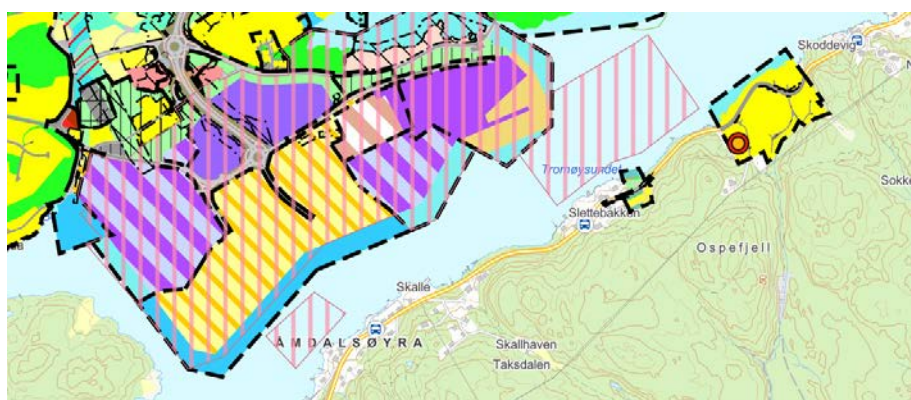
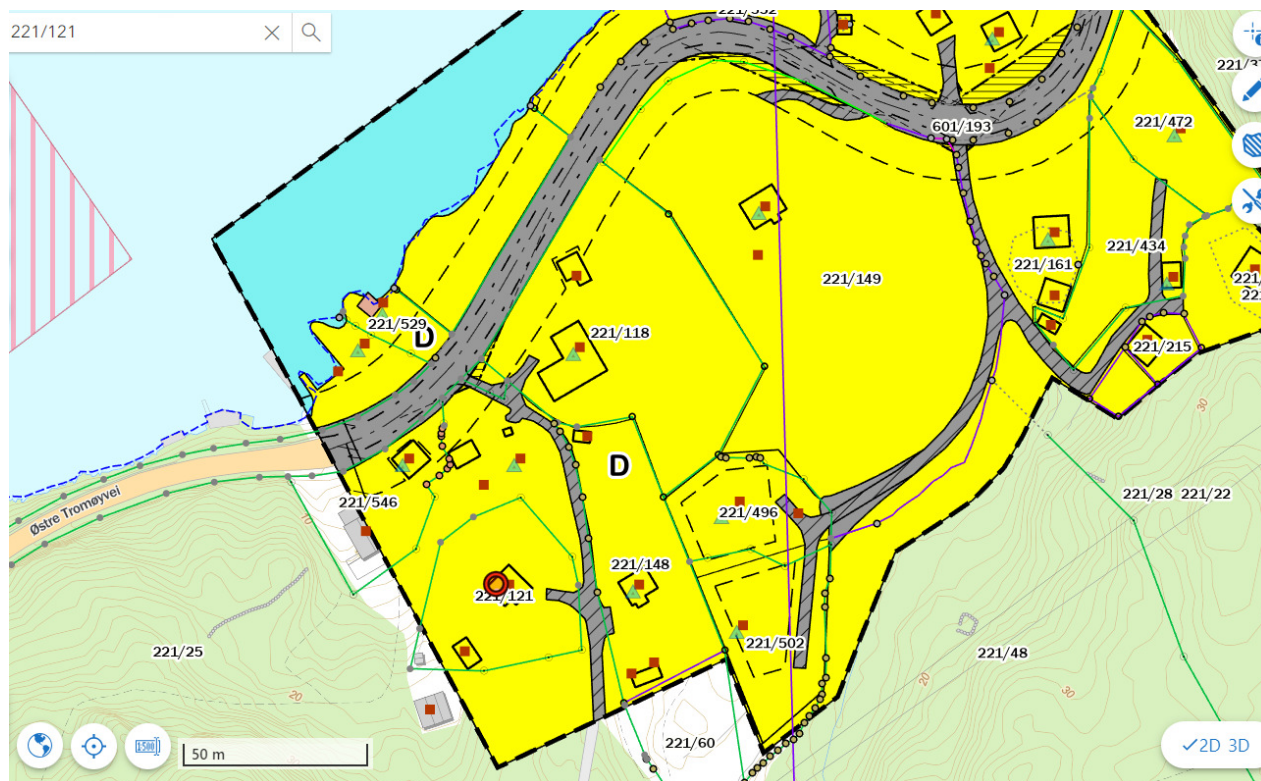
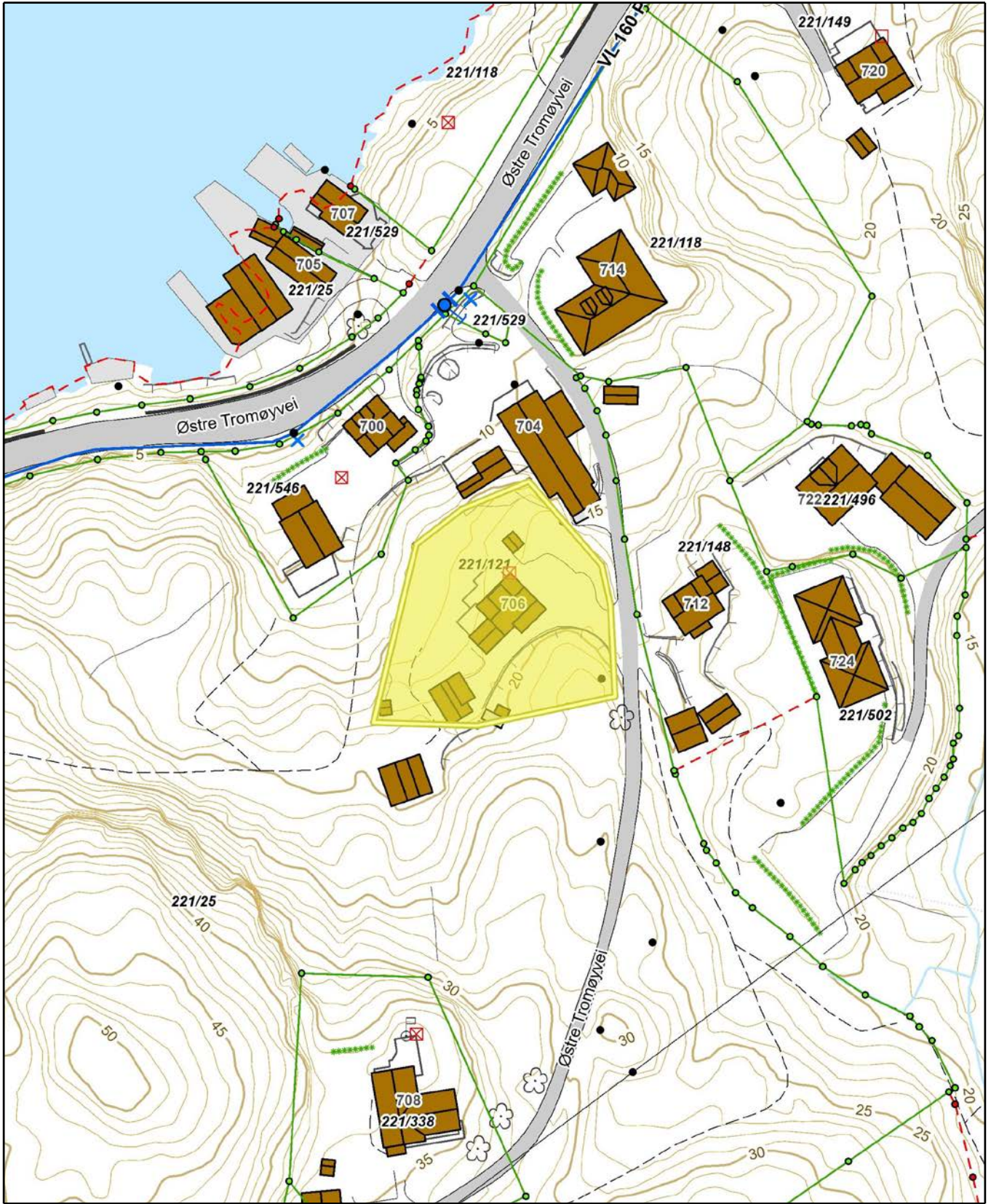





Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	221/121 Ledningskart		
	Dato: 31.07.2024 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	— Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
● Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
● Usikker	— Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
● <all other values>	— Sykkelfelt	— ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	— ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
— Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
— FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Eiendom	— VeggroftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
TiltakPunkt_0_1500	— VegkantAnnetVegareal	— ElvBekkKant, Middels synlig	
R Riving	— VegkantAvkjørsel	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
— TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
— TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	— Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i t	
● EL_Nettstasjon	— GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
● EL_Belysningspunkt	— Parkeringsområde	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
● Mast	— Trafikkøy	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
□ Skap	— Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	— <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— InnmaltTre	— Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— Stor stein	— BautaStatue	— KanalGrøft, Middels synlig i	
BygningsLinjer	— Flaggstang	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— BygningsavgrensningTiltak	● Alle andre punkt, bygningsr	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
— Fasadelif	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— Grunnmur	— AnnetGjerde	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnleg	— Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
— Bolig	— MurFrittstående	— VannFlate_0_50000	
— Fritidsbolig	— MurLoddrett	— ElvBekk	
— Annen næring	— Rørgate	— Havflate	
— <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— Innsjø	
TakFlate_0_6000	— Steingjerde	— KanalGrøft	
— AnnenBygning	— Stikkrenne	— <all other values>	
— Takoverbygg	— VeggFrittstående	Terrengpunkt_0_1500	
Bygninger_punkt	— Voll	— Forskningspunkt	
Jernbane	— Annet	● Terrengpunkt	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Toppunkt	
— Spormidt	— Bru	— Kotelinje5m	
— Plattformkant	— Svømmebasseng	— Kotelinje_0_3000	
Trafikksignal_0_1250	— Pipe	— Forskningskurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	— Tank, tårn o.l.	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Sti	— Brygge, tribune, trapp o.l.	— FyllingKant, <Null>	
— Traktorveg	Arealbrukflate	— Høydekurve, <Null>	
Veiliner_0_5000	— Anlegg- og industriområde	— Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— AnnetVegarealAvgrensning	— Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	— Skytebane		
— FeristAvgrensning	— Andre arealbruksformål		



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 121

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.07.2024 kl. 11:47
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SPLBAKKEN
Etableringsdato: 23.05.1955
Skyl: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 221 / 121	1 560,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010866	ALVERHØY MARITA		Østre Tromøyvei 706 4812 KONGSHAVN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484301	494037		1 560,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	4203 - 221/121				
					Omnummerert fra:	0906 - 221/121				
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992					smatmynd		
Omnummerering					Omnummerert til:	0906 - 221/121				
					Omnummerert fra:	0921 - 21/121				
				Var 921 - 21/121/0/0						

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling

23.05.1955

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0921 - 21/25	0
Mottaker	0921 - 21/121	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Østre Tromøyvei	23230	706 EUREF89 UTM Sone 32 6484293 494043	Grunnkrets: 2204 Ospestø-Hanstensund Stemmekrets: 5 Tromøy Kirkesokn: 05070201 Tromøy Postnr.område: 4812 KONGSHAVN Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 085 121	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	112	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6484293 Øst: 494043	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	112	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1955
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	18				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0	18	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23230 Østre Tromøyvei 706	H0101	Bolig	112	0	Kjøkken	0	0	221/121

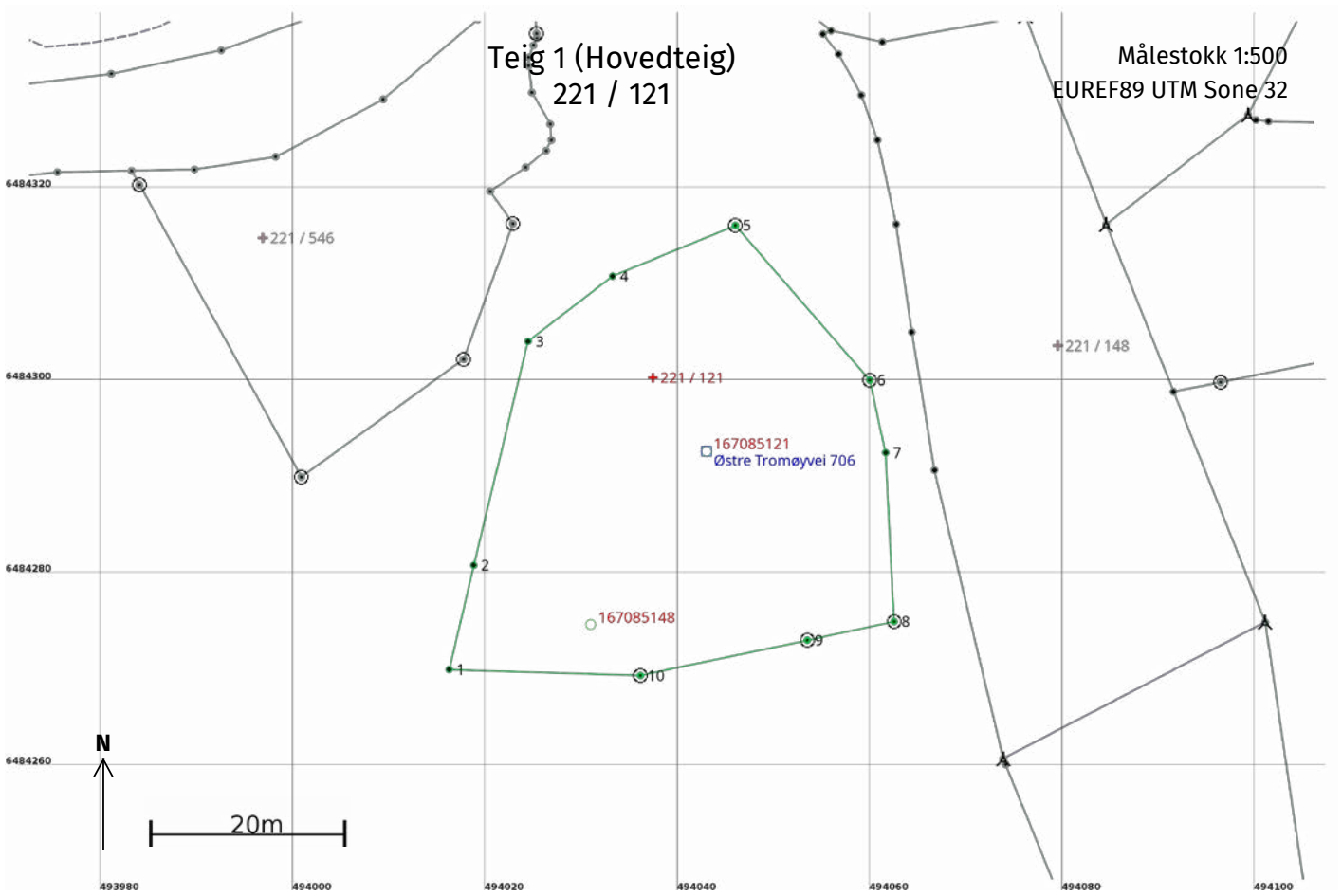
Bygningsnr:	167 085 148	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6484275 Øst: 494031	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/121



Areal og koordinater

Areal: 1 560,4

Arealmerknad:

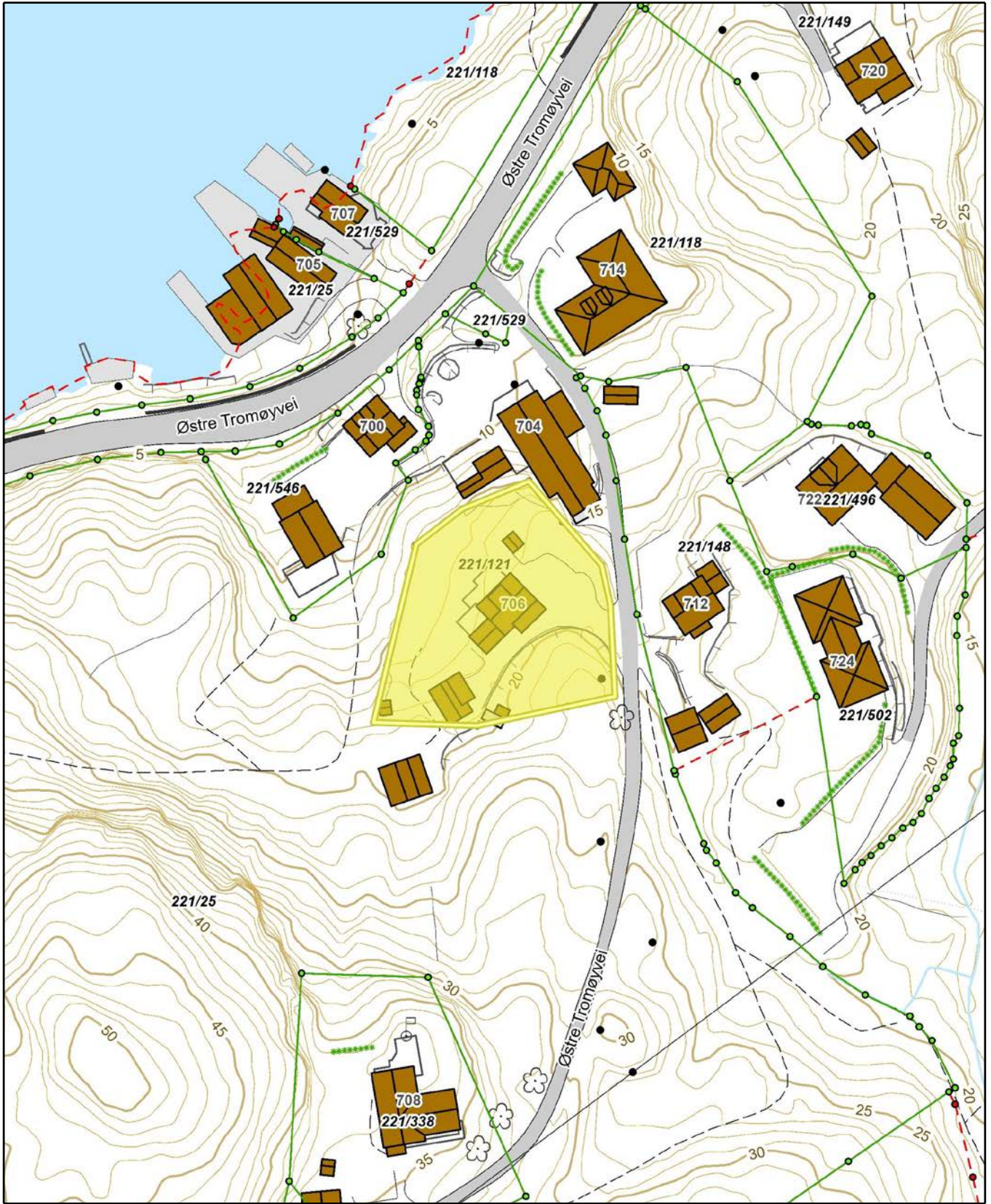
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32




Nord: 6484301

Øst: 494037

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484270,31	494016,28	11,13	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6484281,14	494018,83	23,93	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6484304,40	494024,47	11,09	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6484311,17	494033,25	13,81	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6484316,45	494046,01	21,29	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6484300,37	494059,96	7,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6484292,85	494061,61	17,57	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6484275,30	494062,49	9,22	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6484273,36	494053,48	17,72	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
10	6484269,69	494036,14	19,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

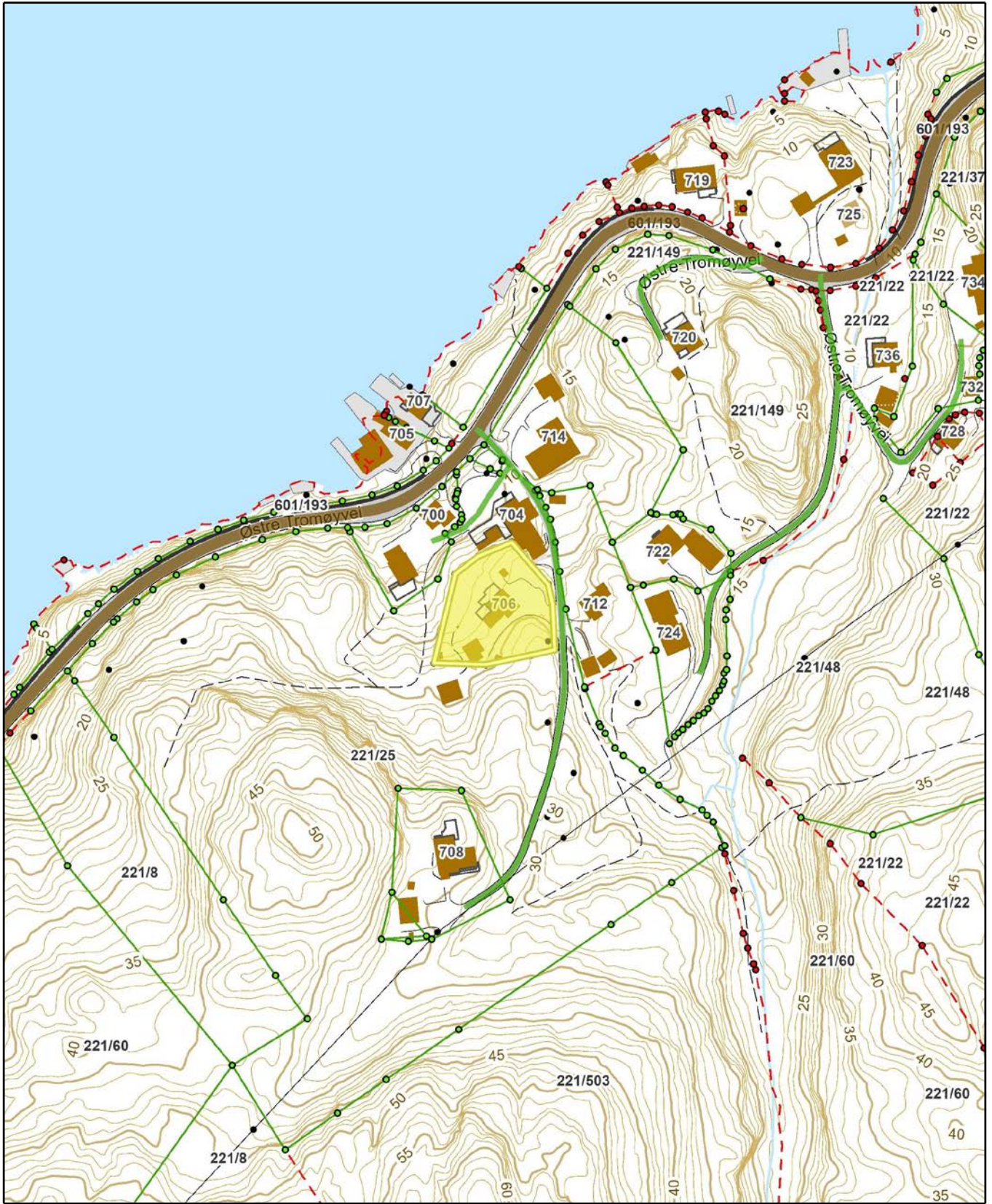





 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	221/121 Grunnkart		
	Dato: 31.07.2024 Sign: Ellen Magnussen		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	— Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	— Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
● Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
● Usikker	— Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
● <all other values>	— Sykkelfelt	— ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	— ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
— Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
— FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Eiendom	— VeggroftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
TiltakPunkt_0_1500	— VegkantAnnetVegareal	— ElvBekkKant, Middels synlig	
R Riving	— VegkantAvkjørsel	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
— TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
— TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	— Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i t	
● EL_Nettstasjon	— GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
● EL_Belysningspunkt	— Parkeringsområde	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
● Mast	— Trafikkøy	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
□ Skap	— Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	— <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— InnmaltTre	— Tunnel_0_5000	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
— Stor stein	— BautaStatue	— KanalGrøft, Middels synlig i	
BygningsLinjer	— Flaggstang	— KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— BygningsavgrensningTiltak	● Alle andre punkt, bygningsr	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
— Fasadelif	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
— Grunnmur	— AnnetGjerde	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	— Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
— Bolig	— MurFrittstående	— VannFlate_0_50000	
— Fritidsbolig	— MurLoddrett	— ElvBekk	
— Annen næring	— Rørgate	— Havflate	
— <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— Innsjø	
TakFlate_0_6000	— Steingjerde	— KanalGrøft	
— AnnenBygning	— Stikkrenne	— <all other values>	
— Takoverbygg	— VeggFrittstående	Terrengpunkt_0_1500	
Bygninger_punkt	— Voll	— Forskningspunkt	
Jernbane	— Annet	● Terrengpunkt	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Toppunkt	
— Spormidt	— Bru	— KotelLinje5m	
— Plattformkant	— Svømmebasseng	— KotelLinje_0_3000	
Trafikksignal_0_1250	— Pipe	— Forskningskurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	— Tank, tårn o.l.	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Sti	— Brygge, tribune, trapp o.l.	— FyllingKant, <Null>	
— Traktorveg	Arealbrukflate	— Høydekurve, <Null>	
Veiliner_0_5000	— Anlegg- og industriområde	— Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— AnnetVegarealAvgrensning	— Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	— Skytebane		
— FeristAvgrensning	— Andre arealbruksformål		



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	221/121 Vegstatuskart		
	Dato: 31.07.2024 Sign: Ellen Magnussen		

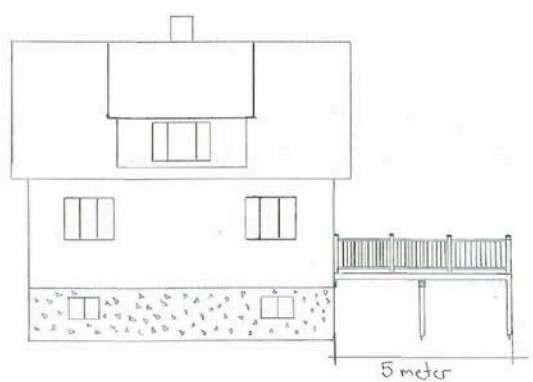
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

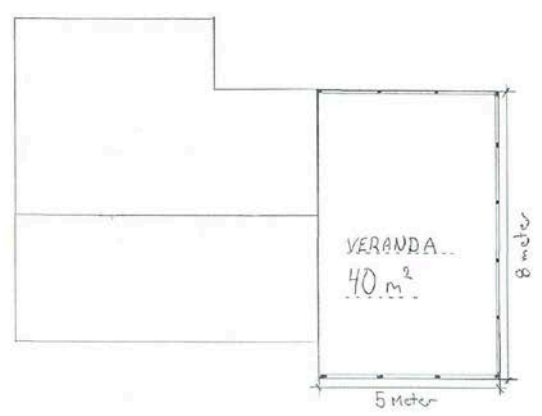
Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	Veilinjer_0_5000	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i l	
Kommune - tunnel	Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensn	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adresser_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adresser_linje	Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Gatenavn	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstlinje	Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Teiggrensepunkt	VeggrøftÅpen	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	KanalGrøft, Middels synlig i	
Usikker	VegkantAvkjørsel	Kystkontur, <Null>, <Null>	
<all other values>	Vegrekkverk	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Innmålt	Veiflate_0_12000	Kystkontur, Middels synlig i	
Usikker	Veg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Eiendom	Parkeringsområde	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	Kystkontur, Middels synlig i	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Riving	<all other values>	VannFlate_0_50000	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	ElvBekk	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	Havflate	
TiltakFlate	Voll	Innsjø	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	KanalGrøft	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	<all other values>	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	KotelLinje5m	
Mast	Bru	KotelLinje_0_3000	
Skap	Svømmebasseng	Forsenkingskurve, <Null>	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Forsenkingskurve, Fullt ut :	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	FyllingKant, <Null>	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, <Null>	
Bolig	Arealbrukflate	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Høydekurve, Middels synlig	
<all other values>	Skytebane	Terrenglinje, <Null>	

E-1

26 FEB. 2008



FASADE MOT NORD



NY VERANDA
DATE 19.02-08
NR 1
MÅLSTORR 1:100
Byggherrens namn Morten Hansen



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 30.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	121	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østre Tromøyvei 706, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 245,56 kr
Sum	4 245,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	-1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	-1 445,58 kr	-1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	2 529,19 kr
				Sum	1 926,67 kr	1 444,99 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

102

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

221/121

	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
	JÅ/NEI		
1	Registrert	26.5-93	HEF.
2	Godkjent/klar for regning	26.5-93	HEF.
3	Regning sendt		
4	Tilknyttingsavg. betalt		
5	Tilkoblingstillatelse utstedt	1/6-93	W.V.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt		
7	Ferdigbefaring	21.6-93	Ferdigbes.
8	Kopi til bygningskontrollen		
9	Tilskudd beregnet		
10	Årsavgift beregnet vannavg fra 1.7.93	6.7.93	AR
11	Vannmåler godkjent og avlest		
12	Klar for arkivering		
13	Arkivert	7.7.93	AR



00JGW
 167085121 221/121 Fer
 Gravid

**FERDIGMELDING/-
BESIKTIGELSE**

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.				
Til teknisk etat i (kommunens navn) <u>Arendal.</u>				
Byggeplass (Adresse) <u>Ospeslø.</u>	Matr. nr.	G. nr. <u>221</u>	B. nr. <u>121.</u>	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <u>Jarle Grøtan</u>	Adresse <u>Ospeslø 4812.</u>		Telefon	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av Dato 21/6-93, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

ARENDALE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Saksid	Saksbeh.
22 JUN 1993	
Seit:	
Ark.kode P <u>547</u>	<u>ØR</u>
Ark.kode S	
J.nr. <u>39430</u>	Dok.nr. Kassasjon

Sted Arendal Dato 21/6-93.

Autorisert rørlegger
Ivan Andersen
Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt Dato _____

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. : Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

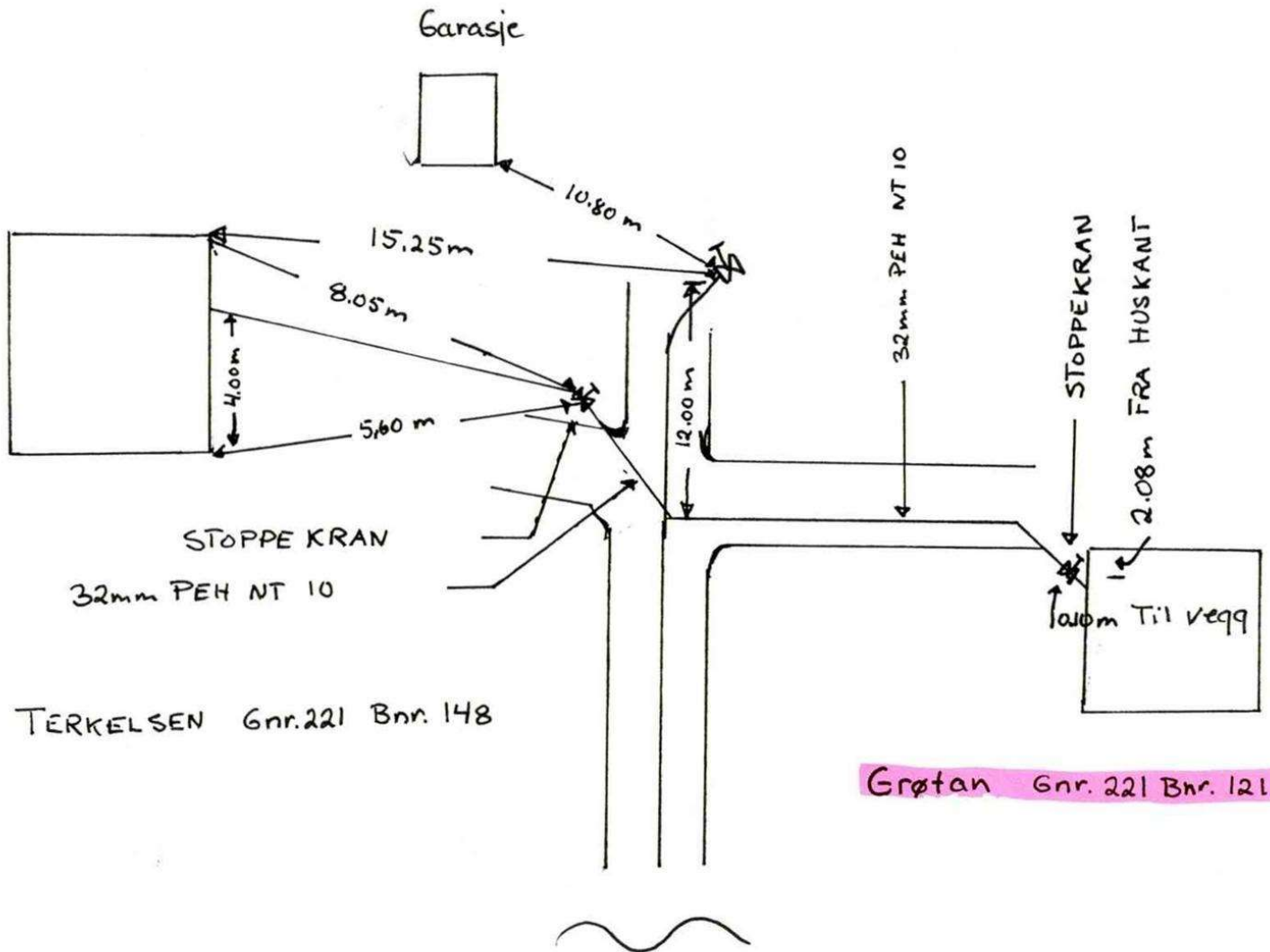
IKKE kontroll.

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

Sted _____ Dato _____

Signatur

Innmåling av stikkledning



TERKELSEN Gnr.221 Bnr.148

Grøtan Gnr. 221 Bnr. 121

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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi 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.



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 Renteforsikring

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

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

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



Eiendom:

Østre Tromøyvei 706, 4812 KONGSHAVN

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

ROBIN BJØRN JENSEN | Eiendomsmegler | **975 12 197**

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