

Utsikten 33

Hisøy



Prisantydning: **kr 3 700 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglaren.no



Pent opparbeidet uteområde

Enebolig med hybel beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Solrikt. Garasje

OMRÅDE

Hisøy

ADRESSE

**Utsikten 33, 4816
KOLBJØRNSVIK**

Prisantydning

kr 3 700 000,-

Omkostninger: **kr 112 800,-**

Totalpris: **kr 3 812 800,-**

Formuesverdi: **kr 653 691,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 868,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 312,-**



BRA-i: 193 m²

BRA-e: 44 m²

BRA Total: 237 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Soverom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 835 m²

Rune Narten

Eiendomsmegler

404 08 026

Rune.Narten@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

UTSIKTEN 33

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 308, bnr. 275, ideell andel 1/1
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 44 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 18 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: 92 m² Inkl. Trappegang, bod, mellomgang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, kjøkken og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 101 m² Inkl. Vindfang, trapperom, kjøkken, stue, gang, 3 soverom og bad.

BRA-e: 5 m² Inkl. Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Inkl. Garasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for terrassen på boligens sydlige side og hovedinngangen på den nordlige siden som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er

ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

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

- Plantegninger, datert 11.09.2024 er oppdatert i forhold til den eksisterende planløsningen.
- Kjøper må være oppmerksom på at innvendig trappeløp (interntrepp) må beholdes for å ivareta forutsetningene for bruksendringen av underetasjen, til hybel. Bruksendringen må ikke forveksles med leilighet / oppdelt boenhet som har egne brann og lydkrav.
- Det er enkelte avvik i fasadene, sammenlignet med opprinnelige fasadetegninger, registrert 20.02.1969. Eksempelvis kjellervinduer og kjellerdør. Carporten som er omsøkt i 1972 er ikke realisert. Avvikene er ikke ytterligere detaljvurdert.

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

- Ny taktekkning i 2020.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er enkel skissetegning av bygningens front-fasade som legges til grunn for vurderingen. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av garasjebygningen og/eller takutstøpning til garasjebygning er oppført over tilstøtende tomtegrenser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

835 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage med plen, hekk, prydbusker og frukttrær. Belegningsstein i gårdstun. Meget solrikt. Tomten er noe opparbeidet over tomtegrensen (Mot veien til boligfeltet, Salingen)
Garasje er oppført noe over eiendomsgrænse

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og meget populært boligområde, sjønært. Kun er kort spasertur unna finner du Slaabervig, Sandvigen fyr og Grautviga med fine badeplasser samt flotte turområder i nærområdet. Gamle Sandvigen fort ligger like ved. Herfra er det fantastisk utsikt til Merdø, Torungen fyr samt innseilingen til Arendal. Kort avstand til offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse i tillegg til fergen fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum. På sommerstid går også Merdøferga innom Pellebrygga som ligger like ved. Meget barnevennlig!

Adkomst

Fra Arendal følg Vesterveien/RV 420 mot Hisøy. Kjør over Strømbroa og til venstre mot Kolbjørnsvik. Følg Vikaveien til Kolbjørnsvik og videre mot Sandvigen. (Alternativt kan man ta RV 420 mot Grimstad, ved Rimi His ta til venstre i rundkjøring mot Hisøy kirke, i krysset ved kirken ta til venstre, så til høyre mot Trommestad i neste rundkjøring. Følg sletta til man kommer til Trommestad gård, her tar man inn på Trommestadveien) Ta inn ved skilt Utsikten. Boligen ligger på høyre side!
Velkommen til Utsikten 33!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2005.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 2.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Badekar og rørapplegget demontert i bad 1. etasje.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Ny papp, lekter, sløyfer og takstein, nye takrenner og nedløp.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Rolf Eriksen, Skålandsveien, Tvedestrand.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, mulig fukt punkt i østre hjørne i gang ved trappeløp.

Pkt. 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 2019.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Ny tavle m/autosikringer.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Elektro-entreprenøren Arendal.

Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Pkt. 13.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 13.1.2: Årstall.

Svar: 2017.

Pkt. 13.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Nytt vann- og avløpsanlegg i offentlig veg. Kommunen la stikk inn til stoppekran og Egil Bringsverd derfra og inn. Samtidig ble det montert vannmåler. Jeg har ikke dokumentasjon, men kommunen og VVS-firma kan sannsynligvis dokumentere arbeidene.

Pkt. 13.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Arendal kommune og Egil Bringsverd.

Pkt. 13.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 14: Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Den ble gravd opp og destruert for omlag 15 år siden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekker i gulvfliser i vindfang, 1. etasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Parafinovn skiftet ut med vedovn i kleber og varmpumpe luft til luft montert i 1. etasje.

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

Svar: Ja.

Pkt. 25.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 25.1.2: Årstall.

Svar: 30+.

Pkt. 25.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Både faglært og ufaglært.

Pkt. 25.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Elektro, VVS og murerarbeid.

Pkt. 25.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Centrum Elektro, Arendal, Egil Bringsverd, Arendal, Oskar Sandbakk, Grimstad.

Pkt. 25.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 25.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Snekkerarbeid: Himlingsplater, lettvegger, paneler, dører, gulv(bortsett fra kjøkken, vaskerom og bad) montering av kjøkkeninnredning(ikke VVS).

Pkt. 25.1.8: Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Pkt. 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har hørt snakk om at gjenboer som har to adresser Gamle Sandvigvei/Utsikten) har forsøkt å fradele ei tomt, men at det bl.a. er problemer med adkomst til offentlig vei over annen manns grunn.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse:

1. Det er sprekk/brudd i høyre hengsle på stuevindu mot sør i 1. etasje. Kjøper må være varsom når dette snues rundt og åpnes for vask.

2. Det er ikke avløp inn i sluk/vannlås, bad 1. etasje. Varme fra kabler i gulv fører til uttørking i vannlåsen. Denne bør et par ganger i året etterfylles med vann for å unngå lukt.

Innhold

1 etasje: Vindfang, mellomgang, bad, 3 soverom samt stue og kjøkken. Utvendig bod ved inngangsparti. Underetasje: Trappegang, bod, mellomgang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, kjøkken og vindfang.

Boligen går over to plan og inneholder:

1 etasje: Vindfang med fliser på gulv, malte flater på vegg. Mellomgang med parkett på gulv, malte flater på vegg. Luke til loft. Sikringsskap. Bad med malt gulv, malte flater/fliser på vegg. Wc, vask og dusj. VK. 3

soverom med parkett på gulv, tapet/malte flater på vegg. Skap på to av soverommene. Stue med parkett på gulv, malte flater på vegg. Dør ut til hyggelig veranda. Klebersteinsovn. Kjøkken med parkett på gulv, malte flater på vegg. Eldre kjøkkeninnredning.

Underetasje: Trappegang med teppe på gulv, malte flater på vegg. Bod med teppe på gulv, malte flater på vegg. Hyller. Mellomgang med teppe på gulv, malte flater på vegg. 2 soverom med teppe på gulv, tapet på vegg. Skap på begge soverom. Bad med malt gulv, malte flater på vegg. VK. Wc, vask og dusj. Vaskerom med malt gulv. Malte flater på vegg. Skyllekum. VK. Kjellerstue med teppe på gulv, panel på vegg. Åpen peis. Kjøkken med belegg på gulv, malte flater på vegg. Enkel kjøkkeninnredning. (Komfyr medfølger) Vindfang med belegg på gulv, malte flater på vegg.

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 Espen Martinsen den 20.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Innholdsrik enebolig fra 1970, oppført i 2 etasjer og tilhørende frittstående garasje fra 1990. Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Taktekkingen ble skiftet i 2020. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, gjenværende vann og avløpsrør/rørøpplegg, dreneringen og elektrisk spredningsnett fra oppføringsperioden, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål. Feiestige montert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Den østlige endeveggen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av kledningen er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det mangler dryppkant i bunn av kledningen. Varierende grad av tørkesprekker ved veggfoten.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må påregnes normalt løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom. Det er etablert lufting i endevegger mot kryptloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det mangler utlufting ved takutstikkene. Videre ble det registrert noe misfarging etter kondensering ved takutstikkene. Uttørkede fuktmerker rundt pipegjennomføringen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Utlufting av kaldtloft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Det kan med fordel etableres utlufting / spalter og insektnetting ved takutstikkene.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lag koblet glass. Fastkarmvindu med isolerglass i stue, Hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Aldringssvekkelser for tettestpakninger. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert sprukket glassfelt i den overbygde delen av hovedinngangen.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er behov for løpende vedlikehold og utskiftninger av vinduene i boligen. Tettestpakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Hovedinngangsdør, TG2

Overflatebehandlet innadslående tredør, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjellerdør og boddør, TG2

Kjellerdør - Innadslående tredør i lakkert utførelse. Boddør - Tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det mangler utvendig terskelbeslag. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble registrert friksjon i tilknytning til kjellerdøren.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etterjustering av kjellerdør, ettermontering av terskelbeslag og tettestpakninger.

Treterrasse, TG2

Treterrasse i tilknytning til den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav. Anbefaler ettermontering av asfaltapp/

svillemembran mellom terrassebjelker og opplagringspunkt av avkappet betongdekke.

Utvendige trapper, TG2

Betongtrapp med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte steinheller / skiferheller. Kontrollerte steinheller lå for øvrig stabilt på befaringstidspunktet. Det mangler håndløper på vegg i kjellernedgang.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Montere håndløper i tilknytning til kjellernedgang. Over tid må det påregnes kommende av stein / skiferheller med redusert limdekning.

Utvendige trapper - 2, TG2

Plassbygget tretrapp mellom plenareal og terrassen på boligens sydlige side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler rekkverk på en side. Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overflatevedlikehold og ettermontering av håndløper eller rekke på en side. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Markiser, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert tekstilslitasje.

Tiltak

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

Innvendig

Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med parkett, fliser, tepper og belegg. Veggflatene er utført med malt strie, malt trepanel og lakket trepanel. Det er benyttet takesplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert manglende limfeste (bom) og enkel utførelse av flisoverflate i vindfang. Enkelte fuger har løsnet og det ble registrert riss/sprekk i flis ved terskel. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er behov for utbedring av flisoverflate. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Normale symptomer for boliger fra den aktuelle tidsperioden.

Tiltak

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

Radon, TG2

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med mursteinspipe. Pipeløpets nedre deler er i følge eier rehabilitert som følge av tidligere parafinlekkasje / drypplekkasje i etasjeskiller mellom hovedetasjen og underetasjen. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Nyere peisovn i stue, hovedetasje. Peisovnen ble i følge eier installert i perioden rundt 2014. - Plassbygget peis med åpen grue i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Rom Under Terreng, TG2

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig trepanel i kjellerstue.

Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av noe fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Omfanget er ikke vurdert og kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep.

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.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.

Krypkjeller, TG2

Det er tilsynelatende etablert luftet kryprom under den tilbygde bodromsdelen. Det er ikke etablert tilkomstluke og kryprommet er derfor vurdert på generelt grunnlag. Generell informasjon om krypkjellere: Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Etablere forskriftsmessig tilkomst til konstruksjonens hulrom, for inspeksjonsmulighet og mulighet for tilstandsvurdering.

Innvendige trapper, TG3

Rettløpstrapp i tre med malte overflater og teppelagte gangtrin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler rekkverk i trappeløpets nedre del.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Underetasje > Bad

Generell, TG3

Baderom i boligens underetasje. Overflater: Malt betonggulv eller Perginol. Veggflatene er utført med strie og våtromstapet. Det er benyttet takesplater i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk avtrekksvifte blåser avkastluft til vaskerommet og opprinnelig naturlig ventileringsgjennomføring er ført gjennom vegg i vaskerommet. Naturlige aldringsvekkelser for tettesjikt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

Hovedetasje > Bad

Generell, TG3

Baderom fra byggeår i boligens hovedetasje. Overflater: Gulvet er utført med Perginol eller lignende. Veggflatene er utført med brystningsflis og malte plater. Det er benyttet takesplater i tak/himlingen.

Utstyr: Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Naturlige aldringsvekkelser for tettesjikt og overganger mot sluk. Det ble registrert synlige rustsvekkelser i støpejernssluk og manglende tett overgang mellom sluk og gulv. Våtrommet har kun naturlig ventilering og det mangler tilluftsspalte i dør. Det ble registrert lokalt overflateskall i benkplate og kondensmerker på innvendig side av vinduet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes kommende renovering av badetrommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Anbefaler varsom bruk og jevnlig rens av sluk for å unngå tilstopping, inntil våtrommet skal renoveres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Det ble utført fuktmåling ved avløpsgjennomføringer fra tilstøtende / underliggende bodrom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Teknisk utførelse rundt sluk i kombinasjon med rustsvekkelser i sluket medfører økt risiko for utettheter.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres og støpejernssluket skal skiftes.

Underetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje. Rommet er utført med malt betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss og strietapet på plater. Det er benyttet trepanel i tak / himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Luftespalte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har kun naturlig ventilering og avkastluft fra badetrommet blåses inn i vaskerommet. Gulvet er ikke utført med tilstrekkelig fall og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Det ble registrert utett kranpakning og tapet avløp fra utslagsvask.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering,

Terrengforhold og Rom under terreng.

Kjøkken

Underetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt strie og malt trepanel. Det er benyttet takessplater i tak/himlingen. Innredning: Over og underskaper med fronter i lys utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har ujusterte fronter.

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av ujusterte fronter. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Underetasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Tiltak

- Tiltak:
- Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Innredning: Over og underskaper med fronter i lys slett utførelse. Deler av innredningen er original og det er suppert med nyere skapinnredninger. Benkplater i tre og laminat. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe overflateskall og kantslitaser. Fuget overgang mellom avløpsrør i plast og støpejern.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokale utbedringer. Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangsfuge/tetting mellom plastavløp og støpejern. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber og plast (rør i rør). Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Det er ettermontert vannmåler i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Synlige innvendige avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det er etablert ventiler i vinduene hoveddelen av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning og våtrommene er utført uten mekanisk avtrekksventilering.

Tiltak

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

Varmepumpe, TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2011. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. I følge eier er det etablert serviceavtale for periodisk tilsyn med varmpumpen. Videre blir det opplyst at det ble utført service inneværende sesong, 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anbefaler å videreføre eksisterende serviceavtale og kontakte forhandler / servicepersonell for informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i mellomgang, hovedetasje. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet og det er fremlagt dokumentasjon på de nyere delene av el-anlegget. Videre er det fremlagt godkjent sluttrapport fra det lokale el-tilsynet, datert 14.10.2019. Kontrollen er stikkprøvebasert. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon på de eldre delene av anlegget.

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

Kommentar: Ny tavle installert i 2010?

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

Ja

Kommentar: sist av Hisøy Elektro m/nytt ledlys i garasje.

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

Ja

Kommentar: se svar på spm. 1

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

Kommentar: Det var el-tilsyn for ca. 8 år siden. Det var ingen avvik, men merknad på VV-bereder på stikkontakt og gammel armatur i garasje.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å

sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

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

Branntekniske forhold, TG3

Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt

utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 750,-

17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

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

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og

isolasjon.

Tiltak

- Tiltak:

- I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer, TG3

Det er etablert oppfylt forstøtningsmur i tilknytning til trappenedgang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG2

Hoveddelen av den utvendige opparbeidelsen rundt grunnmurene er tilnærmet flatplanert.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av opparbeidelsen har lokale motfall eller mangler fall ut fra grunnmur. Trappenedgang til kjellerinnang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av dreneringen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen. Drenering i bunn av trappenedgang til kjeller må holdes åpen og vedlikeholdes jevnlig, for å redusere risikoen for innsig av vann ved dørterskel til kjellergang.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Plantegninger, datert 11.09.2024 er oppdatert i forhold til den eksisterende planløsningen. - Kjøper må være oppmerksom på at innvendig trappeløp (intertrapp) må beholdes for å ivareta forutsetningene for bruksendringen av underetasjen, til hybel. Bruksendringen må ikke forveksles med leilighet / oppdelt boenhet som har egne brann og lydkrav. - Det er enkelte avvik i fasadene, sammenlignet med opprinnelige fasadetegninger, registrert 20.02.1969. Eksempelvis kjellervinduer og kjellerdør. Carporten som er omsøkt i 1972 er ikke realisert. Avvikene er ikke ytterligere detaljvurdert.

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

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

- Ny takteking i 2020.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er enkel skissetegning av bygningens front-fasade som legges til grunn for vurderingen. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av garasjebygningen og/eller takutstøring til garasjebygning er oppført over tilstøtende tomtgrenser.

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

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

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

Enebolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Det er for øvrig

påregnelig oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner.

Garasje

Standard : Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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

Innbo og løsøre

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

Ved i garasjen kan medfølge mot pristillegg.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, frysenskap/ -boks, oppvaskmaskin og komfyr i u-etasje medfølger. Kjøleskap i u-etasjen medfølger ikke.

Parkering

Egen grunn samt i garasje. Elektrisk portåpner på den ene porten

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA-49

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, ved og varmepumpe

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 868

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 6 312

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 653 691

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 484 026

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:

4203/308/275:

20.11.1968 - Dokumentnr: 5256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:308 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 620463 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:308 Bnr:275

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Etter søknad om tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller med fravik fra TEK17 har kommunen gitt tillatelse til bruksendring, datert 04.11.2024. Se vedlagte tegninger i salgsoppgave for underetasje.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen. Denne er plassert i vaskerommet i kjelleren.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som annen veigrunn, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Et område av eiendommen er med i reguleringsplanen for Utsikten, Hisøy, datert 29.09.2005. Planid: 2109r1.

Vi gjør oppmerksom på at boligen ligger i Kp infrastruktursone 410; krav vedr. infrastruktur.

Adgang til utleie

Det er innredet hybel i boligen. Endringen er omsøkt med godkjente tegninger og dagens innredning av boligen.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 700 000

Totalpris

Kr 3 812 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 92.500,-

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 112.800,-

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 avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på

viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2 % 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 115.500,- 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

Ole Zakarias Dehli

Oppdragsansvarlig

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen

Saksbehandler

marthe.stenersen@sormegleren.no

Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.11.2024



Store vindusflater i stuen gir rikelig med naturlig lys



Peisovn byr på strømbesparende oppvarming



Direkte adgang til solrik terrasse fra stuen





Kjøkkenet i hovedetasjen har godt med skap- og benkplass



Kjøkken

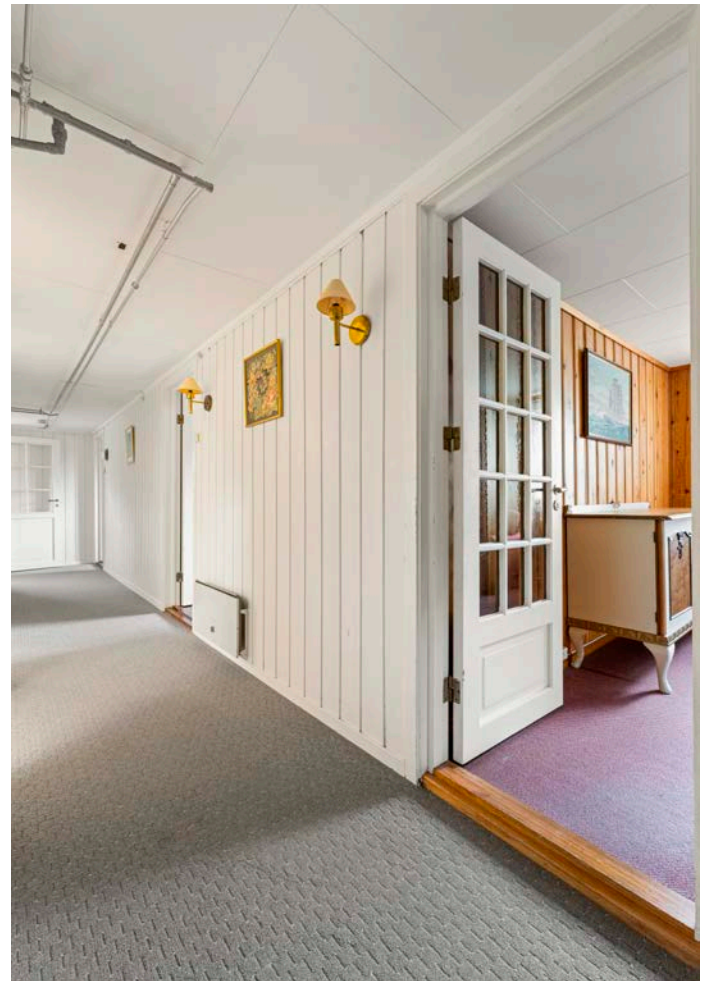


Hovedsoverommet. Rikelig med garderobe plass.









Gang i underetasje



Kjellerstue



Innredet rom i underetasje





Innredet rom i underetasje



Innredet rom i underetasjen med kjøkkenløsning



Innredet rom i underetasjen



Vaskerom med varmtvannsbereider



Utvendig bod ved inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter



1. Etasje



2. Etasje



God plass til utemøblement på terrassen



Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje samt på egen grunn



Rolig og etablert nabolag



Nabolagsprofil

Utsikten 33 - Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandvigen Linje 103	6 min	0.5 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	5 min	2.3 km
Norodden ferjekai Linje 191	7 min	2.9 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	11 min	6.5 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min	7.6 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	26 min	1.8 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	7 min	3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min	6.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min	

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

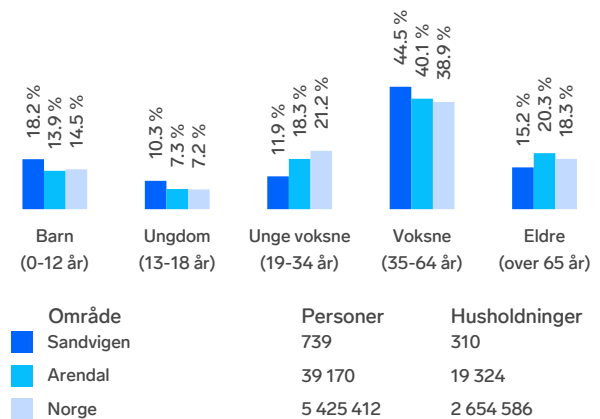
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling





Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	16 min	1.2 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	20 min	1.4 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min	2.1 km

Dagligvare


Rema 1000 His PostNord	6 min	2.8 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	3.5 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

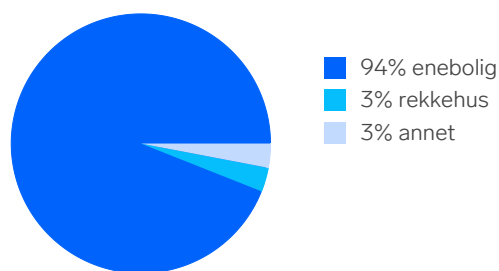
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100



Sport

- | | |
|---|--|
|  Hasseldalen balløkke | 11 min  |
| Ballspill | 0.8 km |
|  Sandvikodden Fort - Beachvolleyballb... | 14 min  |
| Sandvolleyball | 0.9 km |
|  Arendal Sport og Fitnessenter | 12 min  |
|  Aktiv Trening Arendal | 12 min  |

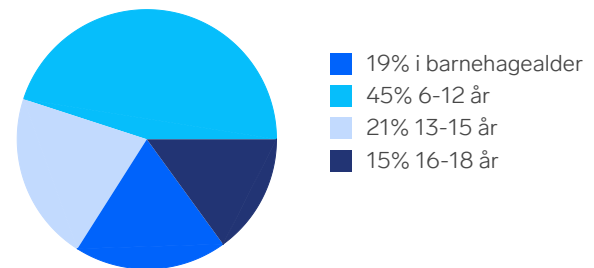
Boligmasse



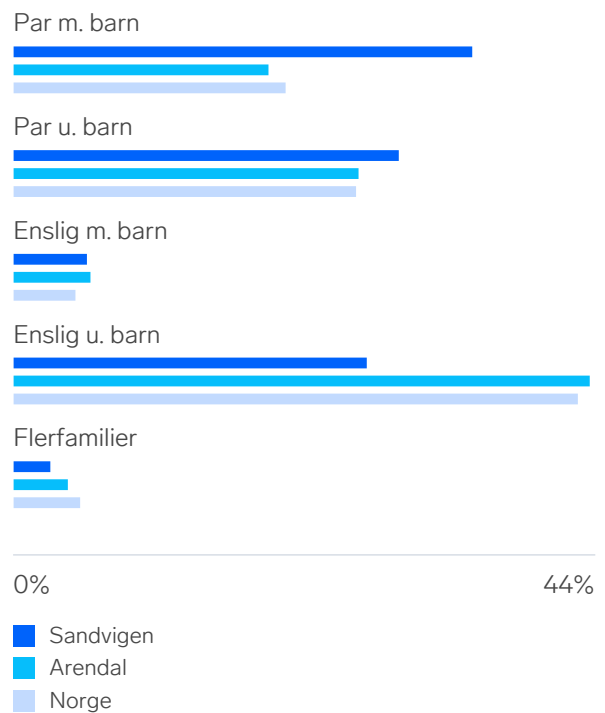
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Maxis Senter | 10 min  |
|  Vitusapotek Maxis | 10 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

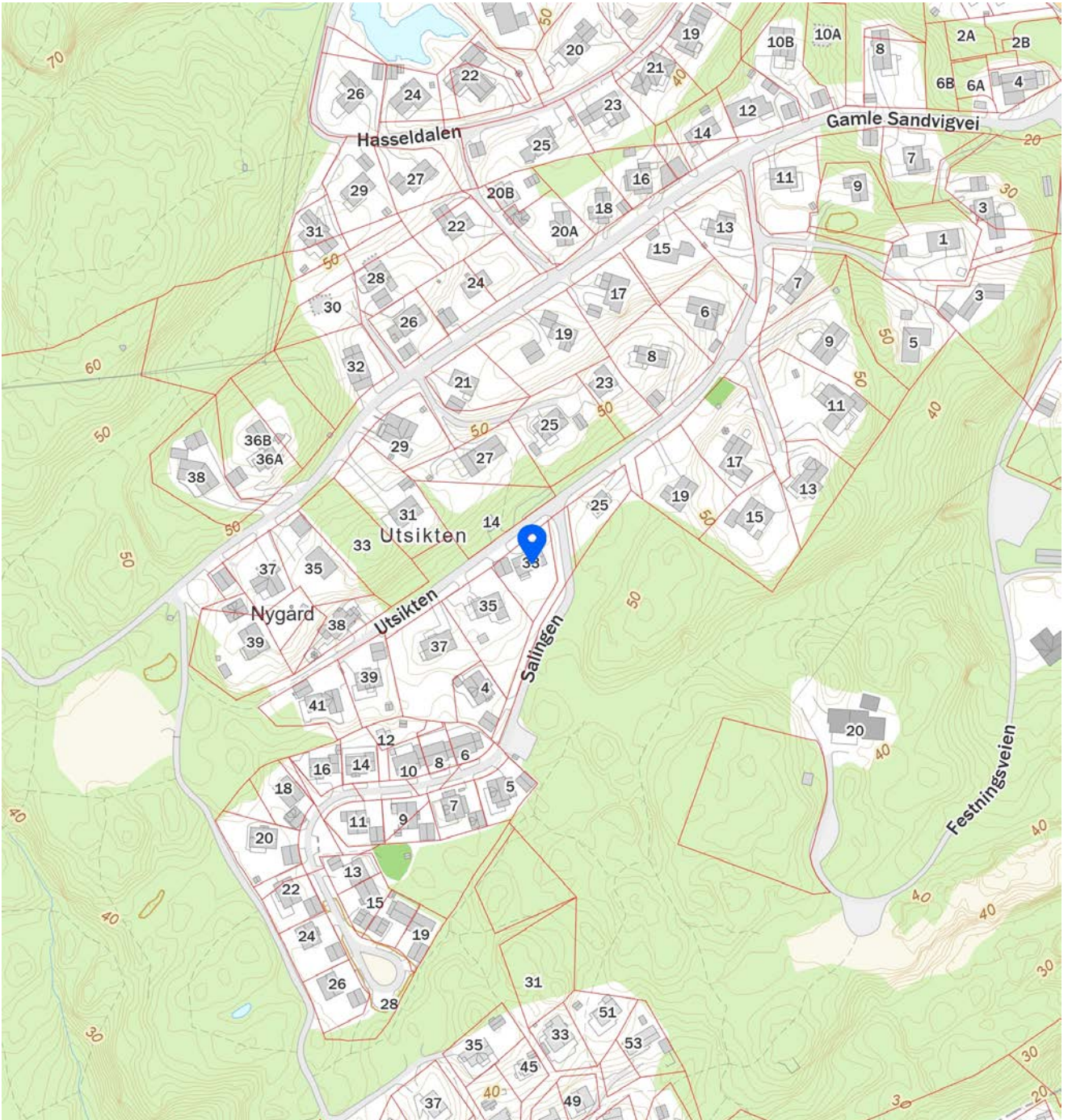
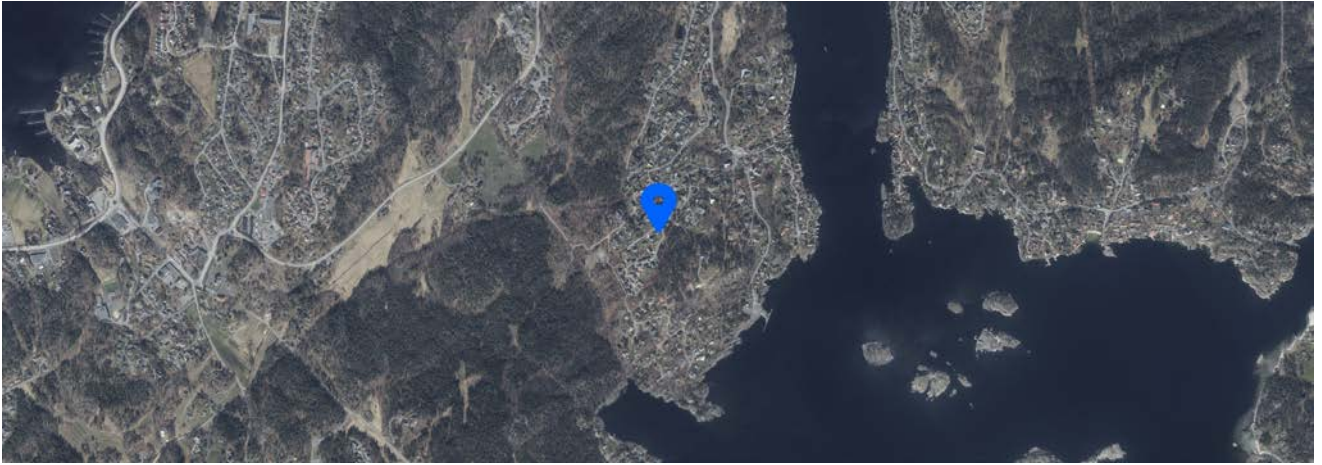


Familiesammensetning




Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Utsikten 33, 4816 KOLBJØRNSVIK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 308, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1500

Referansenummer: GN6337

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1970, oppført i 2 etasjer og tilhørende frittstående garasje fra 1990.

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt.

Taktekkingen ble skiftet i 2020.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, gjenværende vann og avløpsrør/røropplegg, dreneringen og elektrisk spredningsnett fra oppføringsperioden, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene og rom under terreng.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Plantegninger, datert 11.09.2024 er oppdatert i forhold til den eksisterende planløsningen.

- Kjøper må være oppmerksom på at innvendig trappeløp (intertrapp) må beholdes for å ivareta forutsetningene for bruksendringen av underetasjen, til hybel. Bruksendringen må ikke forveksles med leilighet / oppdelt boenhet som har egne brann og lydkrav.

- Det er enkelte avvik i fasadene, sammenlignet med opprinnelige fasadetegninger, registrert 20.02.1969. Eksempelvis kjellervinduer og kjellerdør. Carporten som er omsøkt i 1972 er ikke realisert. Avvikene er ikke ytterligere detaljvurdert.

Garasje

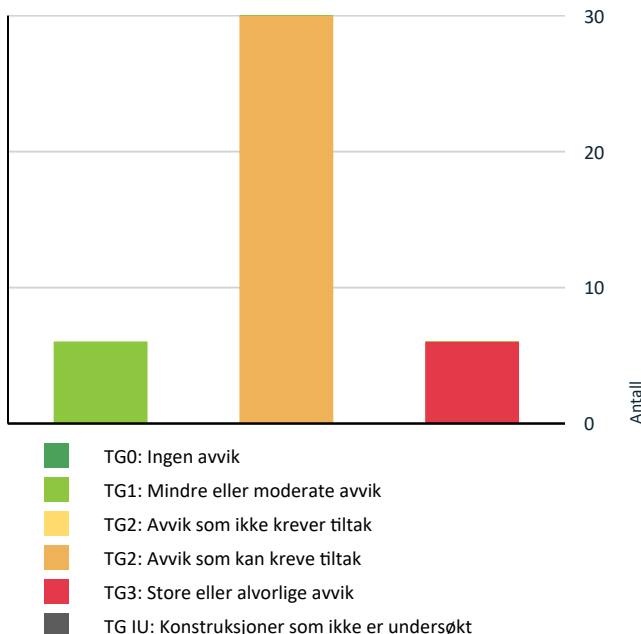
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er enkel skissetegning av bygningens front-fasade som legges til grunn for vurderingen.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av garasjebygningen og/eller takutstøpning til garasjebygning er oppført over tilstøtende tomtgrenser.

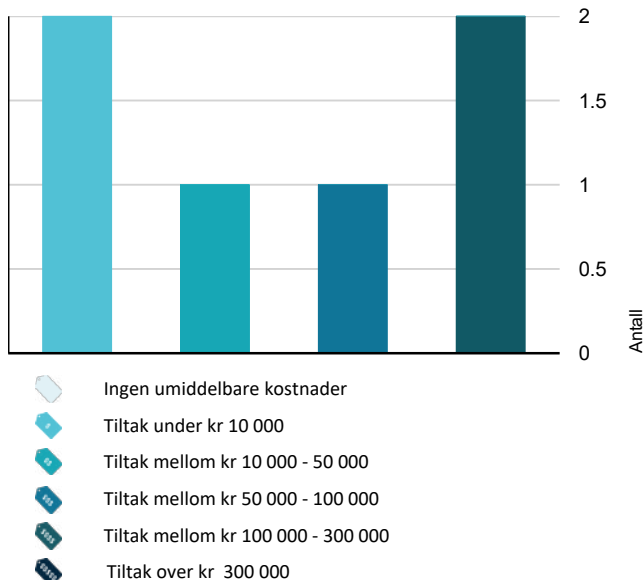
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i trappeløpets nedre del.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Elektrisk avtrekksvifte blåser avkastluft til vaskerommet og opprinnelig naturlig ventileringsgjennomføring er ført gjennom vegg i vaskerommet. Naturlige aldringsvekkelser for tettesjikt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Naturlige aldringssvekkelser for tettesjikt og overganger mot sluk. Det ble registrert synlige rustsvekkelser i støpejernssluk og manglende tett overgang mellom sluk og gulv. Våtrommet har kun naturlig ventilering og det mangler tilluftsspalte i dør. Det ble registrert lokalt overflateskall i benkplate og kondensmerker på innvendig side av vinduet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet har kun naturlig ventilering og avkastluft fra baderommet blåses inn i vaskerommet. Gulvet er ikke utført med tilstrekkelig fall og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Det ble registrert utett kranpakning og tapet avløp fra utslagsvask.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler utlufting ved takutstikkene. Videre ble det registrert noe misfarging etter kondensering ved takutstikkene. Uttørkede fuktmerker rundt pipegjennomføringen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Aldringsvekkelser for tettepakninger. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert sprukket glassfelt i den overbygde delen av hovedinngangen.



Utvendig > Hovedinngangsdør

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Kjellerdør og boddør

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble registrert friksjon i tilknytning til kjellerdøren.



Utvendig > Treterrasse

[Gå til side](#)

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

Konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte steinheller / skiferheller. Kontrollerte steinheller lå for øvrig stabilt på befaringstidspunktet. Det mangler håndløper på vegg i kjellernedgang.



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindperresjiktet. Den østlige endeveggen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av kledningen er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det mangler dryppkant i bunn av kledningen. Varierende grad av tørkesprekker ved veggfoten.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk på en side. Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

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

Det er avvik:

Det ble registrert tekstilslitasje.

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

Det er avvik:

Det ble registrert manglende limfeste (bom) og enkel utførelse av flisoverflate i vindfang. Enkelte fuger har løsnet og det ble registrert riss/sprekk i flis ved terskel. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene.

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

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

Normale symptomer for boliger fra den aktuelle tidsperioden.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

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

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

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Kjeller har begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig trepanel i kjellerstue. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av noe fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Omfanget er ikke vurdert og kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinnrep.

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

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

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

Det er avvik:

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

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

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

Teknisk utførelse rundt sluk i kombinasjon med rustsvekkelser i sluket medfører økt risiko for utettheter.

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

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

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Innredningen har ujusterte fronter.

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

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

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

Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateskall og kantslitasjer.
Fuget overgang mellom avløpsrør i plast og støpejern.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning og våtrommene er utført uten mekanisk avtrekksventilering.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i mellomgang, hovedetasje.
Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet og det er fremlagt dokumentasjon på de nyere delene av el-anlegget. Videre er det fremlagt godkjent sluttrapport fra det lokale el-tilsynet, datert 14.10.2019. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon på de eldre delene av anlegget.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er avvik:

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

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

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

Deler av opparbeidelsen har lokale motfall eller mangler fall ut fra grunnmur. Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av dreneringsløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1970

Kommentar

I følge eier ble boligen påbegynt i 1969 og innflyttet i 1970. Videre blir det opplyst at den tilbygde bodromsdelen ble etablert i perioden 1971/1972.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for enkelte bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med undertakduk og det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Taktekkingen ble fornyet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Feiestige montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Den østlige endeveggen har synlig vedlikeholdsbehov. Deler av kledningen er særlig utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det mangler dryppkant i bunn av kledningen. Varierende grad av tørkesprekker ved veggfoten.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes normalt løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Tilstandsrapport

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom. Det er etablert lufting i endevegger mot krypløftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangler utlufting ved takutstikkene. Videre ble det registrert noe misfarging etter kondensering ved takutstikkene. Uttørkede fuktmerker rundt pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av kaldtloft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Det kan med fordel etableres utlufting / spalter og insektnetting ved takutstikkene.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lag koblet glass. Fastkarmvindu med isolerglass i stue, Hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Aldringssvekkelser for tettepakninger. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert sprukket glassfelt i den overbygde delen av hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for løpende vedlikehold og utskiftninger av vinduene i boligen. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



Terrassedør

Nyere malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass.
Avflassing av lakk på terskel bør oljes og utbedres.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Hovedinngangsdør

Overflatebehandlet innadslående tredør, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ⓘ TG 2 Kjellerdør og boddør

Kjellerdør - Innadslående tredør i lakkert utførelse.

Boddør - Tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det ble registrert friksjon i tilknytning til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering av kjellerdør, ettermontering av terskelbeslag og tettestrekinger.

Tilstandsrapport



TE 2 Treterrasse

Treterrasse i tilknytning til den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav. Anbefaler ettermontering av asfaltpapp/svillemembran mellom terrassebjelker og opplagringspunkt av avkappet betongdekke.



TE 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

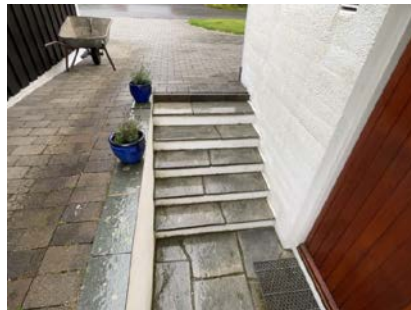
Det ble registrert redusert limdekning (bom) under enkelte steinheller / skiferheller. Kontrollerte steinheller lå for øvrig stabilt på befaringstidspunktet. Det mangler håndløper på vegg i kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere håndløper i tilknytning til kjellernedgang. Over tid må det påregnes kommende av stein / skiferheller med redusert limdekning.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 2

Plassbygget tretrapp mellom plenareal og terrassen på boligens sydlige side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler rekkverk på en side. Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og ettermontering av håndløper eller rekke på en side. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



Markiser

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tekstilsitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

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

Innvendige gulver er utført med parkett, fliser, tepper og belegg.
Veggflatene er utført med malt strie, malt trepanel og lakkert trepanel.
Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende limfeste (bom) og enkel utførelse av flisoverflate i vindfang. Enkelte fuger har løsnet og det ble registrert riss/sprekk i flis ved terskel. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedring av flisoverflate.
Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Normale symptomer for boliger fra den aktuelle tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

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.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med mursteinspipe.

Pipeløpets nedre deler er i følge eier rehabilitert som følge av tidligere parafinlekkasje / drypplekkasje i etasjeskiller mellom hovedetasjen og underetasjen.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje. Peisovnen ble i følge eier installert i perioden rundt 2014.

- Plassbygget peis med åpen grue i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

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



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppførede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjonsmateriale mellom murverk og innvendig trepanel i kjellerstue. Materialet har brann og røykforsterkende egenskaper ved antenning.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av noe fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Omfanget er ikke vurdert og kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep.

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.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Høyt trefuktinnhold / vektprosent i innført konstruksjon.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er tilsynelatende etablert luftet kryprom under den tilbygde bodromsdelen. Det er ikke etablert tilkomstluke og kryprommet er derfor vurdert på generelt grunnlag.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsgitt av fukt, avdampning fra grunn og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdampning fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Etablere forskriftsmessig tilkomst til konstruksjonens hulrom, for inspeksjonsmulighet og mulighet for tilstandsvurdering.



TG 3 Innvendige trapper

Rettløpstrapp i tre med malte overflater og teppelagte gangtrin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i trappeløpets nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

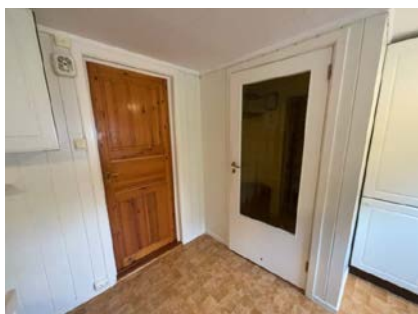
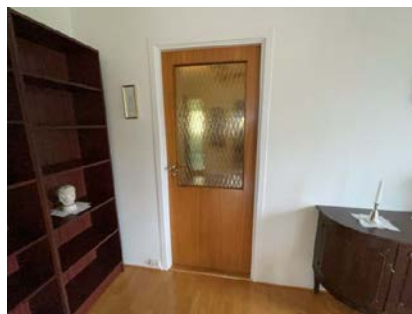
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Lakkede finerdører med og uten glassfelt.
Malte finerdører og speildører i tre.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i boligens underetasje.

Overflater:

Malt betonggulv eller Perginol. Veggflatene er utført med strie og våtromstapet. Det er benyttet takesplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte blåser avkastluft til vaskerommet og opprinnelig naturlig ventileringsgjennomføring er ført gjennom vegg i vaskerommet. Naturlige aldringssvekkelser for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår i boligens hovedetasje.

Overflater:

Gulvet er utført med Perginol eller lignende. Veggflatene er utført med brystningsflis og malte plater. Det er benyttet takesplater i tak/himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Naturlige aldringsvekkelser for tettesjikt og overganger mot sluk. Det ble registrert synlige rustsvekkelser i støpejernssluk og manglende tett overgang mellom sluk og gulv. Våtrommet har kun naturlig ventilering og det mangler tilluftsspalte i dør. Det ble registrert lokalt overflateskall i benkplate og kondensmerker på innvendig side av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av badet, for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk og jevnlig rens av sluk for å unngå tilstopping, inntil våtrommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling ved avløpsgjennomføringer fra tilstøtende / underliggende bodrom.

Vurdering av avvik:

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

Teknisk utførelse rundt sluk i kombinasjon med rustsvekkelser i sluket medfører økt risiko for utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres og støpejernssluket skal skiftes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje.

Rommet er utført med malt betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss og strietapet på plater. Det er benyttet trepanel i tak / himling.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Luftespalte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har kun naturlig ventilering og avkastluft fra badet blåses inn i vaskerommet. Gulvet er ikke utført med tilstrekkelig fall og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Det ble registrert utett kranpakning og tapet avløp fra utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske løsningsvalg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt strie og malt trepanel. Det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har ujusterte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av ujusterte fronter.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys slett utførelse. Deler av innredningen er original og det er supplert med nyere skapinnredninger. Benkplater i tre og laminat.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateskall og kantslitasjer. Fuget overgang mellom avløpsrør i plast og støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer. Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangsfuge/tetting mellom plastavløp og støpejern.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

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



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og plast (rør i rør). Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Det er ettermontert vannmåler i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det er etablert ventiler i vinduene hoveddelen av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning og våtrommene er utført uten mekanisk avtrekksventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

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

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2011. Utløpt garantitid.

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

I følge eier er det etablert serviceavtale for periodisk tilsyn med varmepumpen. Videre blir det opplyst at det ble utført service inneværende sesong, 2024.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å videreføre eksisterende serviceavtale og kontakte forhandler / servicepersonell for informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider (ca 200 liter) er plassert i kjeller. Berederen er produksjonsmerket 2011.

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

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i mellomgang, hovedetasje.

Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet og det er fremlagt dokumentasjon på de nyere delene av el-anlegget. Videre er det fremlagt godkjent sluttrapport fra det lokale el-tilsynet, datert 14.10.2019. Kontrollen er stikkprøvebasert.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon på de eldre delene av anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ny tavle installert i 2010?
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja sist av Hisøy Elektro m/nytt ledlys i garasje.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja se svar på spm. 1
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Det var el-tilsyn for ca. 8 år siden. Det var ingen avvik, men merknad på VV-bereder på stikkontakt og gammel armatur i garasje.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon på de eldre delene av anlegget.

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 750,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.



Forstøtningsmurer

Det er etablert oppfylt forstøtningsmur i tilknytning til trappenedgang.

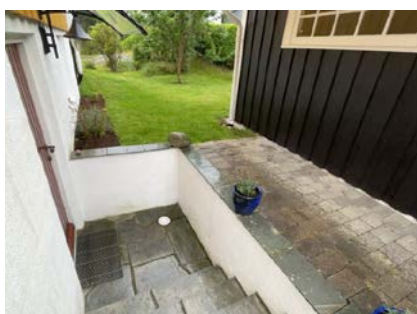
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold

Hoveddelen av den utvendige opparbeidelsen rundt grunnmurene er tilnærmet flatplanert.

Vurdering av avvik:

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

Deler av opparbeidelsen har lokale motfall eller mangler fall ut fra grunnmur. Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av dreneringsløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrening rundt boligen. Drensløsning i bunn av trappenedgang til kjeller må holdes åpen og vedlikeholdes jevnlig, for å redusere risikoen for innsig av vann ved dørterskel til kjellergang.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. I følge eier og fremlagt ferdigmelding fra kommunens vann og avløpsregister ble utvendige vann og avløpsledninger skiftet i 2013. Videre blir det opplyst at stikkledninger mellom yttervegg/grunnmur og kommunalt tilkoblingspunkt ble skiftet. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende innvendige vann og avløpsrør.

Oljetank

Det er ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen. I følge eier er tidligere brenseltank fjernet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

Det er eiers opplysninger og automatisk innhentede matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt betongsåle mot terreng og ringmursoppkant. Det ble registrert noe sprekkdannelser i betonggulvet. Videre ble det registrert noe retningsavvik / horisontalavvik i ringmuren, mot portsiden. Vurderingen omfatter også det tilstøtende bindingsverket. Den vertikale ytterkonstruksjonen over ringmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Deler av kledningen står i nær kontakt med terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Deler av undertaket har deformasjoner og muggdannelser ved takutstikkene, sannsynligvis som følge av innvendig kondensbelastning ved snøsmelting og/eller frigjøring av vanndamp fra regnvann, på motorkjøretøy. anbefaler økt grad av gjennomlufting for uttransportering av dampholdig luft. Bygningen er utført med takrenner og nedløp i metall. Det er ikke etablert snøfangere. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket. Bygningen er utført med malte trevinduer og 2 stk malte leddporter/garasjeporner i tre. Den ene porten er tilknyttet elektrisk portåpner. Utløpt garantitid for portåpneren. Nedre del av portene er tidvis utsatt for vannsprut fra terreng. Leddporter med speilfelt i tre krever normalt sett hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

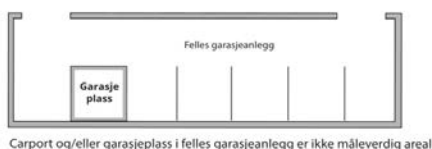
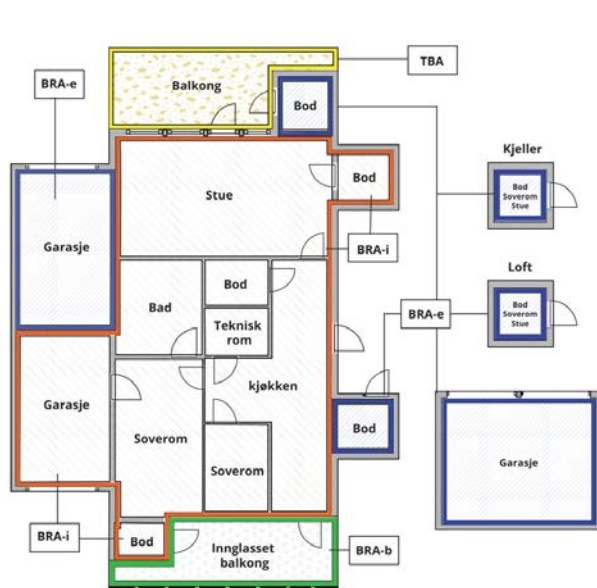
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	101	5		106	18
Underetasje	92			92	
SUM	193	5			18
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom1, Bad , Soverom 2, Soverom 3	Bod med utvendig adkomst	
Underetasje	Trappegang, Bod , Mellomgang, Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Kjellerstue , Kjøkken , Vindfang		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for terrassen på boligens sydlige side og hovedinngangen på den nordlige siden som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Plantegninger, datert 11.09.2024 er oppdatert i forhold til den eksisterende planløsningen.

- Kjøper må være oppmerksom på at innvendig trappeløp (intertrapp) må beholdes for å ivareta forutsetningene for bruksendringen av underetasjen, til hybel. Bruksendringen må ikke forveksles med leilighet / oppdelt boenhet som har egne brann og lydkrav.

- Det er enkelte avvik i fasadene, sammenlignet med opprinnelige fasadetegninger, registrert 20.02.1969. Eksempelvis kjellervinduer og kjellerdør. Carporten som er omsøkt i 1972 er ikke realisert. Avvikene er ikke ytterligere detaljvurdert.

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: - Ny takteking i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er enkel skissetegning av bygningens front-fasade som legges til grunn for vurderingen.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av garasjebygningen og/eller takutstøping til garasjebygning er oppført over tilstøtende tomtegrenser.

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	191	7
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Ole Zakarias Dehli	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	308	275		0	835 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsikten 33

Hjemmelshaver

Dehli Ole Zakarias

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelovergang

År	Type
2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Registrert 10.02.1969.			Gjennomgått		Nei
Skissetegning - Tilbygg med carport - hovedinngang. Registrert 10.08.1972.			Gjennomgått		Nei
Skissetegning - Garasje. Registrert 10.08.1990.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Ferdigmelding - Vann og avløpsarbeid. 22.11.2012			Gjennomgått		Nei
Kvittering - Takomlegging. 23.08.2020.			Gjennomgått		Nei
El-tilsyn - Godkjent sluttrapport. Datert 14.10.2019.			Gjennomgått		Nei
Plantegninger - Oppdatert - 11.09.2024			Gjennomgått		Nei
Vedtak - bruksendring kjeller. Datert 04.11.2024.			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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GN6337>

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

Utsikten 33, 4816 KOLBJØRNSVIK

09 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 33	Utsikten 33	

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?

Vi bygde/finansierte den selv i 1969 og flyttet inn til påske 1970 og har siden bodd her!

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.

Vi/jeg har bodd i boligen siden 1970

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Dehli, Ole Zakarias

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2005

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badekar og røropplegget demontert i bad 1. etasje..

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny papp, lekter, sløyfer og takstein, nye takrenner og nedløp.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rolf Eriksen, Skålandsveien, Tvedestrand

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

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

Beskriv omfanget

Ja, mulig fukt punkt i østre hjørne i gang ved trappeløp.

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

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny tavle m/autosikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro-entreprenøren Arendalal

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann- og avløpsanlegg i offentlig veg. Kommunen la stikk inn til stoppekran og Egil Bringsverd derfra og inn. Samtidig ble det montert vannmåler. Jeg har ikke dokumentasjon, men kommunen og VVS-firma kan sannsynligvis dokumentere arbeidene.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arendal kommune og Egil Bringsverd

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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?

Den ble gravd opp og destruert for omlag 15 år siden.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i gulvfliser i vindfang, 1. etasje.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Parafinovn skiftet ut med vedovn i kleber og varmpumpe luft til luft montert i 1. etasje.

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

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektro, VVS og murerarbeid

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Centrum Elektro, Arendal, Egil Bringsverd, Arendal, Oskar Sandbakk, Grimstad

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Snekkerarbeid: Himlingsplater, lettvegger, paneler, dører, gulv(bortsett fra kjøkken, vaskerom og bad) montering av kjøkkeninnredning(ikke VVS).

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?



Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg har hørt snakk om at gjenboer som har to adresser Gamle Sandvigvei/Utsikten) har forsøkt å fradele ei tomt, men at det bl.a. er problemer med adkomst til offentlig vei over annen manns grunn..

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:

1. Det er sprekk/brudd i høyre hengsle på stuevindu mot sør i 1. etasje. Kjøper må være varsom når dette snues rundt og åpnes for vask.
2. Det er ikke avløp inn i sluk/vannlås, bad 1. etasje. Varme fra kabler i gulv fører til uttørking i vannlåsen. Denne bør et par ganger i året etterfylles med vann for å unngå lukt.

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 93944777

Egenerklærings skjema

Name

Dehli, Ole Zakarias

Date

2024-11-09

Identification

 Dehli, Ole Zakarias



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Dehli, Ole Zakarias

09/11-2024
12:29:13

BANKID



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Komfyr i v-ets følger med.
Kjøleskap følger ikke med.
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Allan P. Schei
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Ved i garasje kan medfølge mot
pristillegg,

Arendal 14/8-24

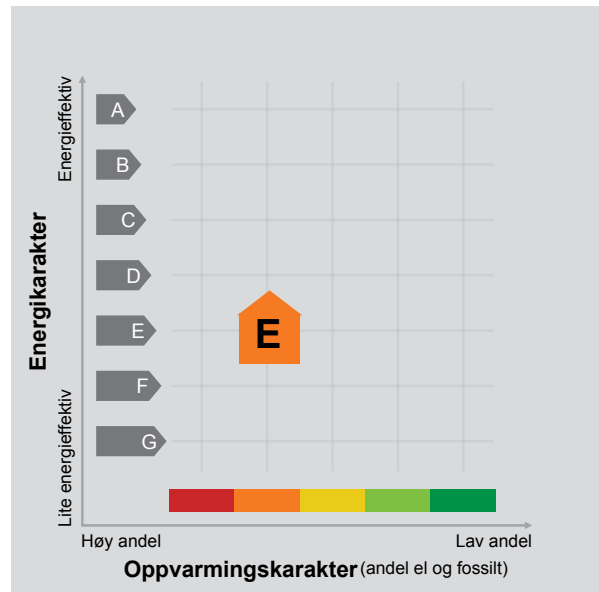
Sted / Dato

Ali Zak Oehlil

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 33
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	308
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167040551
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9153
Dato	14.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Tiltak utendørs**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 308
Bruksnummer: 275

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.08.2024 kl. 10:34
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: UTSIKTEN 33
Etableringsdato: 20.11.1968
Skyl: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 308 / 275	835 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		131140	DEHLI OLE ZAKARIAS		UTSIKTEN 33 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477282	486792		835 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	4203 - 308/275				
							Omnummerert fra:	0906 - 308/275				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 308/275		smatmynd		
							Omnummerert fra:	0922 - 8/275				
						Var 922 - 8/275/0/0						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	20.11.1968				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0922 - 8/30		-872
		Mottaker	0922 - 8/275		872

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.07.2011				0906spj 01.07.2011
Kartforretning	2011/841	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0906 - 308/30		0
		Berørt	0906 - 308/31		0
		Berørt	0906 - 308/103		0
		Berørt	0906 - 308/265		0
		Berørt	0906 - 308/275		0
		Berørt	0906 - 308/276		0
		Berørt	0906 - 308/277		0
		Berørt	0906 - 308/439		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.05.2011 2011/841	Tinglyst		13.07.2011	0906spj 05.07.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 308/30	-669,6	
		Mottaker	0906 - 308/460	669,6	
		Berørt	0906 - 308/31	0	
		Berørt	0906 - 308/103	0	
		Berørt	0906 - 308/265	0	
		Berørt	0906 - 308/275	0	
		Berørt	0906 - 308/276	0	
		Berørt	0906 - 308/277	0	
		Berørt	0906 - 308/439	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Utsikten	31390	33 EUREF89 UTM Sone 32 6477293	486788	Grunnkrets: 3103 Sandvigen Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 8 834 210
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6477288 Øst: 486772
 Bygningssendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 39 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 39 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 14.08.1990
 Igangsettingstillatelse: 20.08.1990
 Tatt i bruk: 20.09.1990
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31390 Utsikten 33		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	308/275

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DEHLI OLE Z		UTSIKTEN 33 4816 KOLBJØRNSVIK

Bygningssnr: 167 040 551
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6477293 Øst: 486788
 Bygningssendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 169 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 169 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 6
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 01.01.1970
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

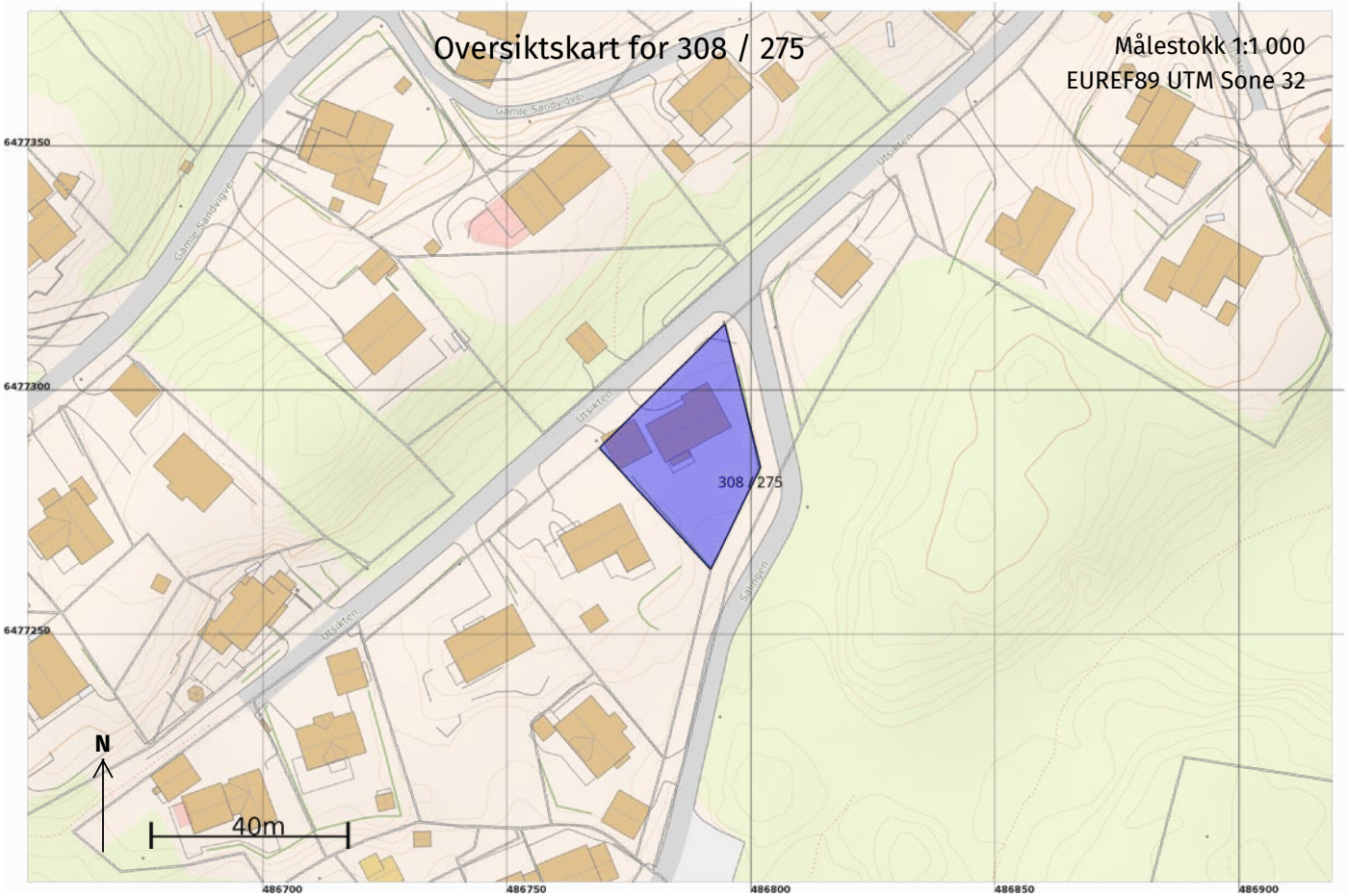
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	90	0	90	0	0	0	6	0
U01	0	79	0	79	0	0	0	0	0

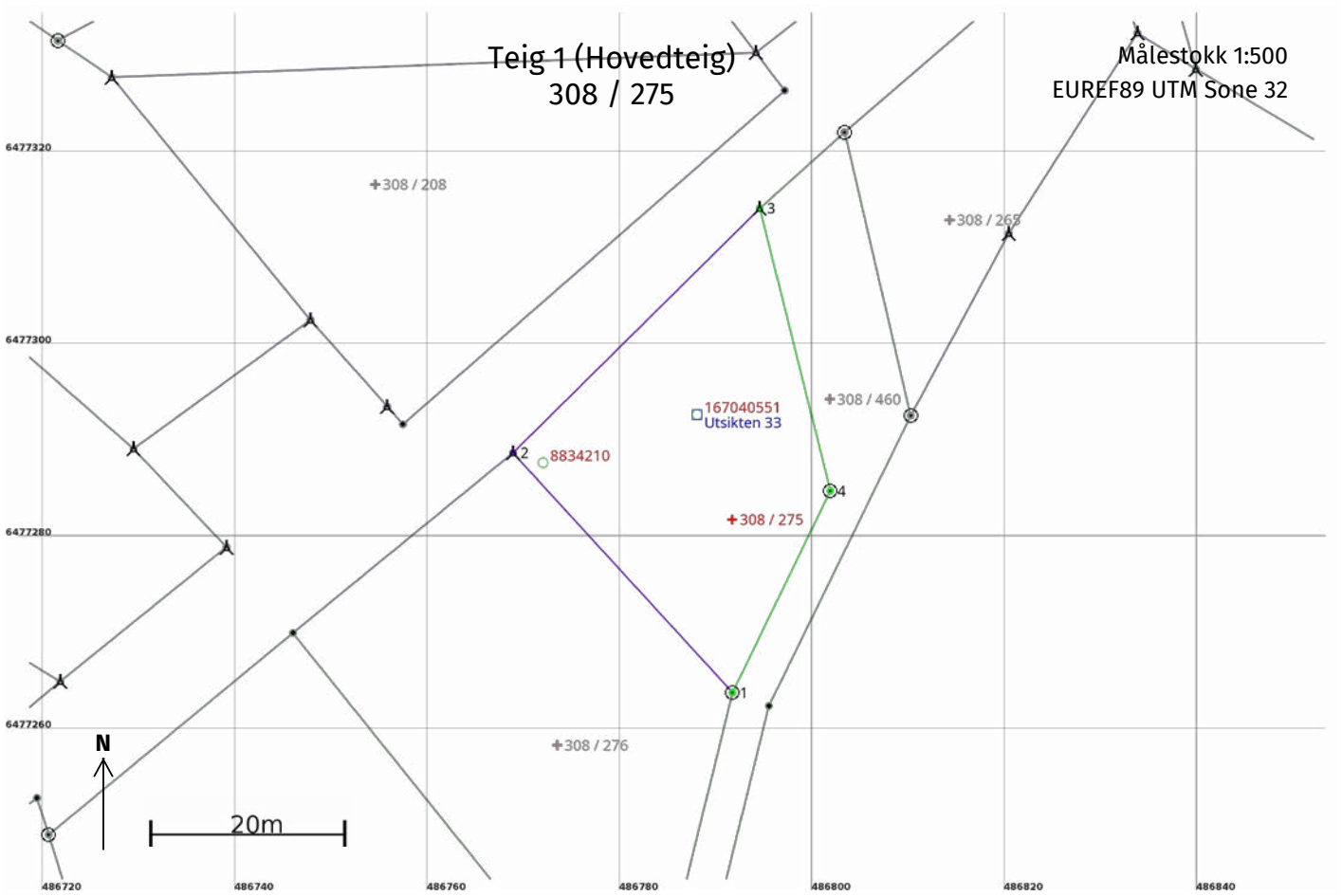
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31390 Utsikten 33	H0101	Bolig	169	0	Kjøkken	0	0	308/275

Oversiktskart for 308 / 275

Målestokk 1:1.000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 835

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

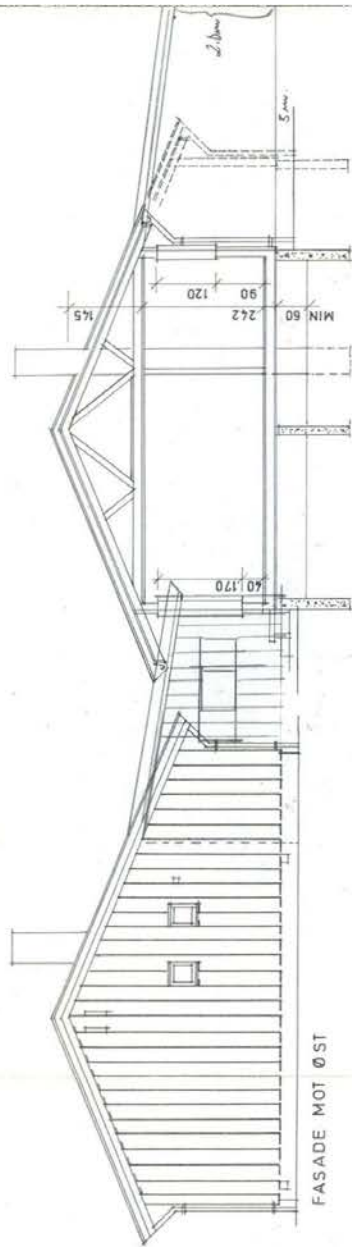
Nord: 6477282

Øst: 486792

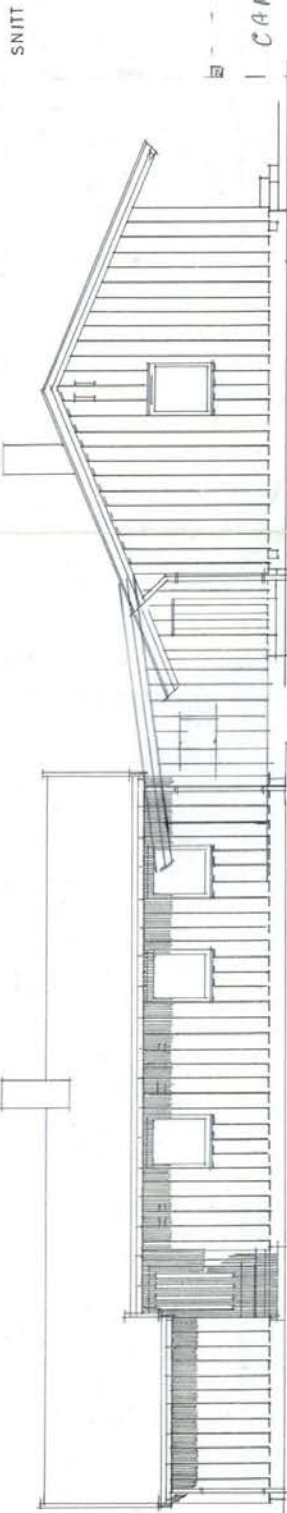
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477264,12	486791,69	Jord 33,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6477289,05	486768,89	36,08	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6477314,45	486794,52	30,26	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6477285,09	486801,85	Jord 23,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



FASADE MOT ØST

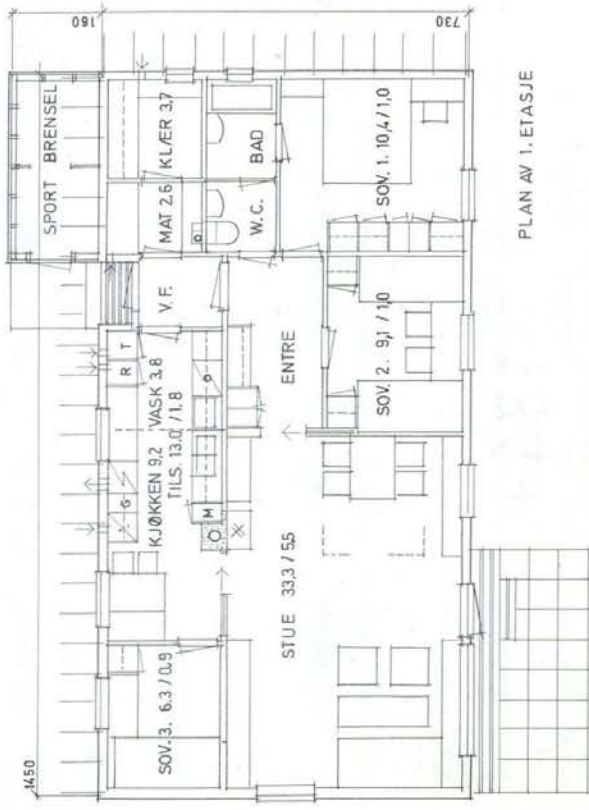


FASADE MOT VEST

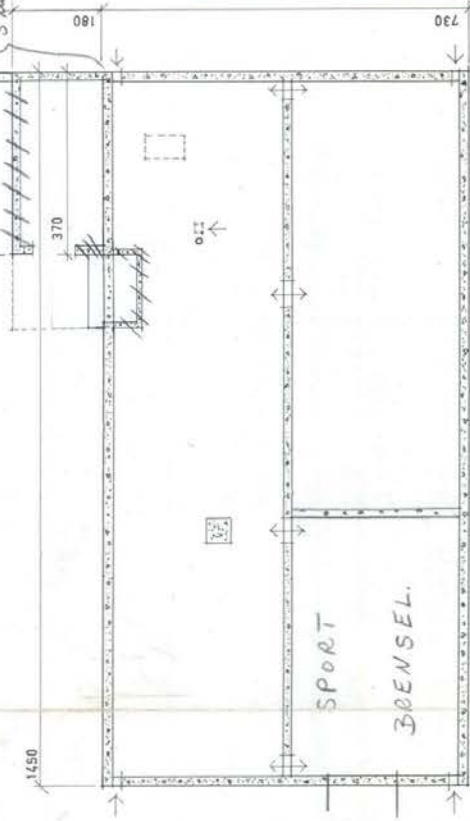
BYGGERE *Dr. Bekk*
 STED: *Ullensaker*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEPPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AUST - AGDER
 UNDERTEGNEDE TAKSTEMNEN BEVITNER AT
 Huset ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN
 DATO: NAVN



PLAN AV 1. ETASJE



FUNDAMENTPLAN

134+

TEGNING NR. 1.
 PLANER, SNITT OG FASADER MÅL 1:100
 DEN NORSKE STATS HUSBANK
 ARKITEKTKONTORET. OSLO 20. 8. 68

Fremlagt for Hisey Bygningråd
 dato: 20/2 1969
 Se foljeskriv av: 22/2 1969

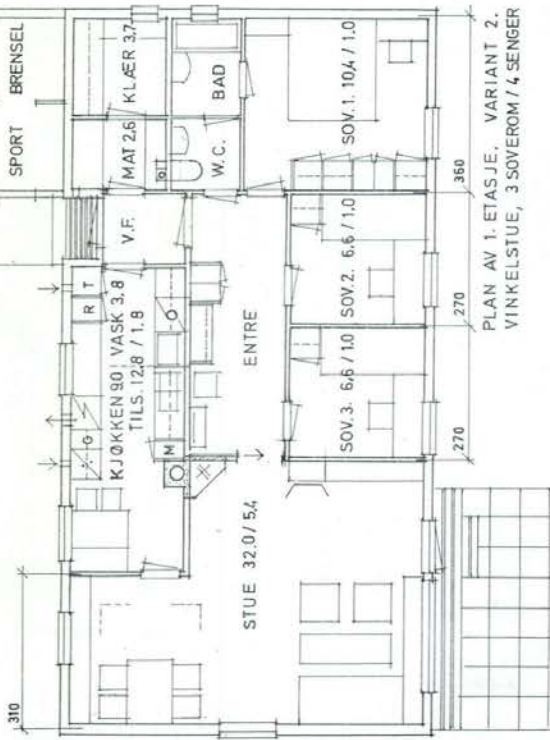


Byggherren må melde fra
 til bygningrådet når
 grunnarbeidet skal påbegynnes
 og likeså når bygget
 skal påbegynnes

Eventuelle endringer av planen eller nye
 innretninger som ikke er vist på tegningen
 for eks. kjølerom, tilbygg, garasje osv.
 må foreligges bygningrådet for ansatte
 godkjenning.

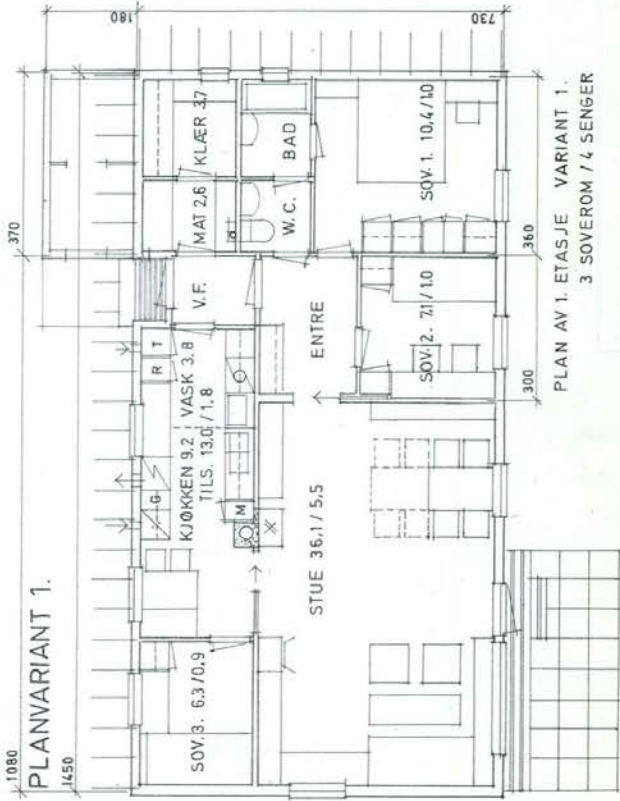
PÅ BAKSIDEN (TEGNING NR. 1^A) ER VIST VARIANTER AV PLAN-
 LØSNINGEN SOM IKKE MEDFØRER ENDRINGER PÅ FASADENE.

PLANVARIANT 2.



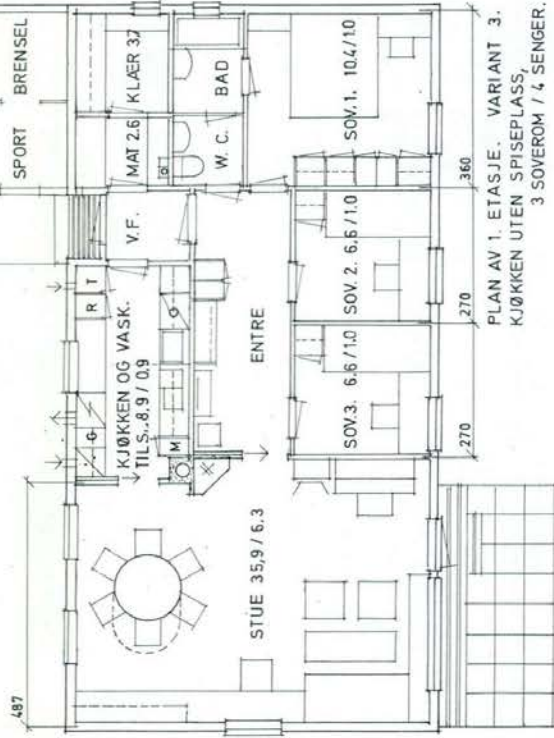
PLAN AV 1. ETASJE. VARIANT 2.
VINKELSTUE, 3 SOVEROM / 4 SENGER

PLANVARIANT 1.



PLAN AV 1. ETASJE VARIANT 1.
3 SOVEROM / 4 SENGER

PLANVARIANT 3.



PLAN AV 1. ETASJE. VARIANT 3.
KJØKKEN UTEN SPISEPLASS,
3 SOVEROM / 4 SENGER.

MÅLSETTING AV INNVEDIGE VEGGER PÅ VARIANTENE GJELDER AVVIKENDE MÅL,
ØVRIGE MÅL: SE TEGNING NR. 2.

134+

TEGNING NR. 1A

PLANVARIANTENE 1-2-3

MÅL 1:100

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET. OSLO 20.8.68.

Bodens mål.

Bredde: 18 m

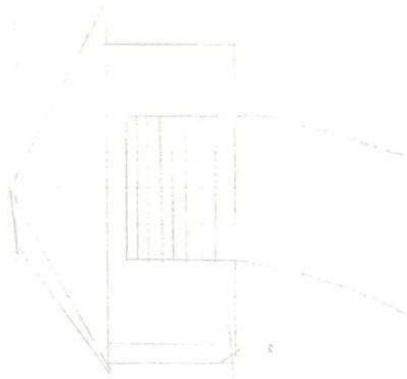
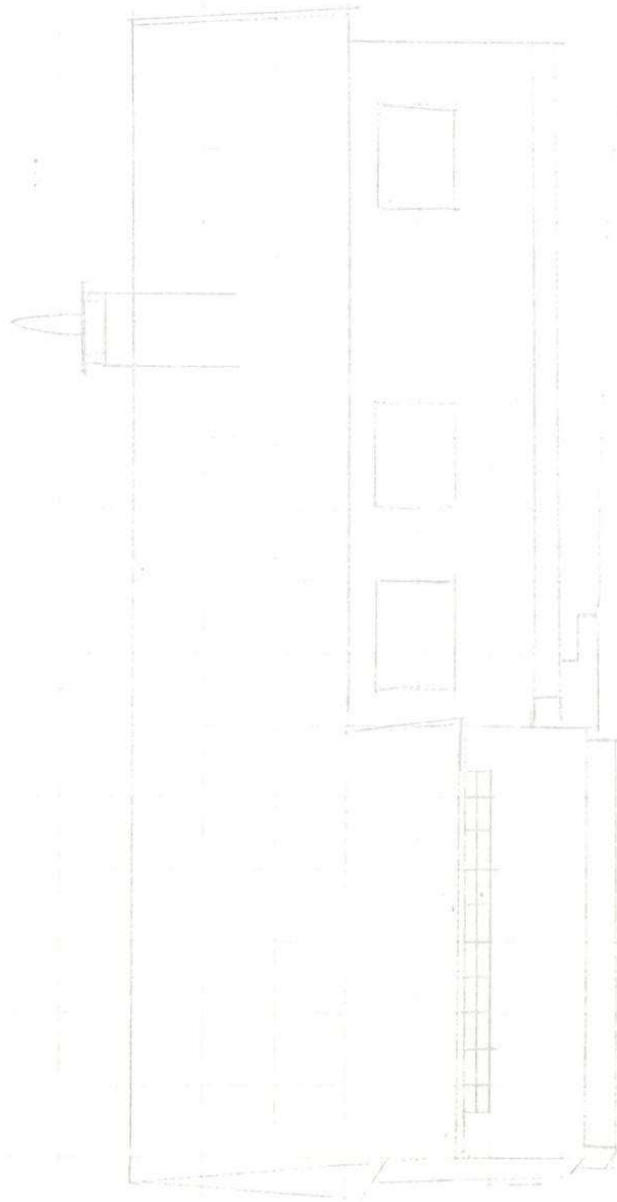
længde: 34 m.

Grøntjens mål.

Første etage: 23 m

Anden etage: 25 m

Højde: 30 m



C 0 8 X K / 20166968
308/275 Tegnin 120472

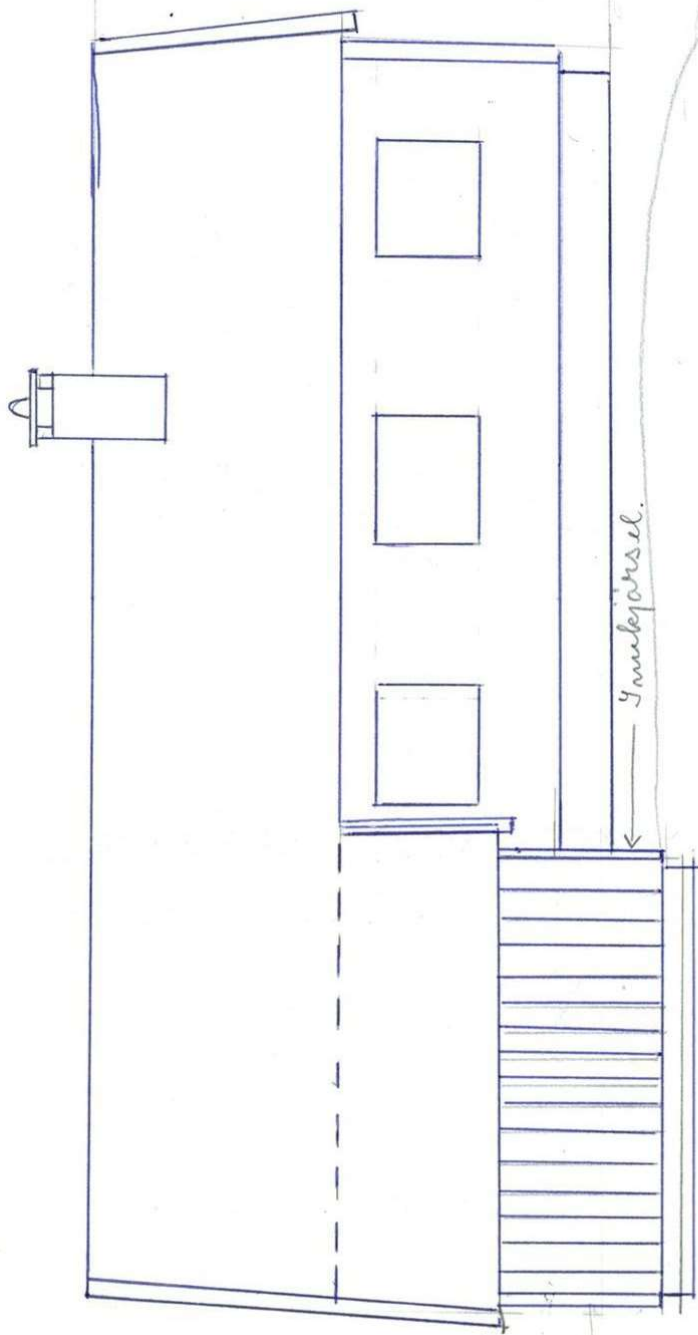
Geoteknik

Dokumentation 11/8 1972

Fremlagt for Hisø Bygningråd

dato: 10/8 1972

Se følgeskriv av: 11/8 1972

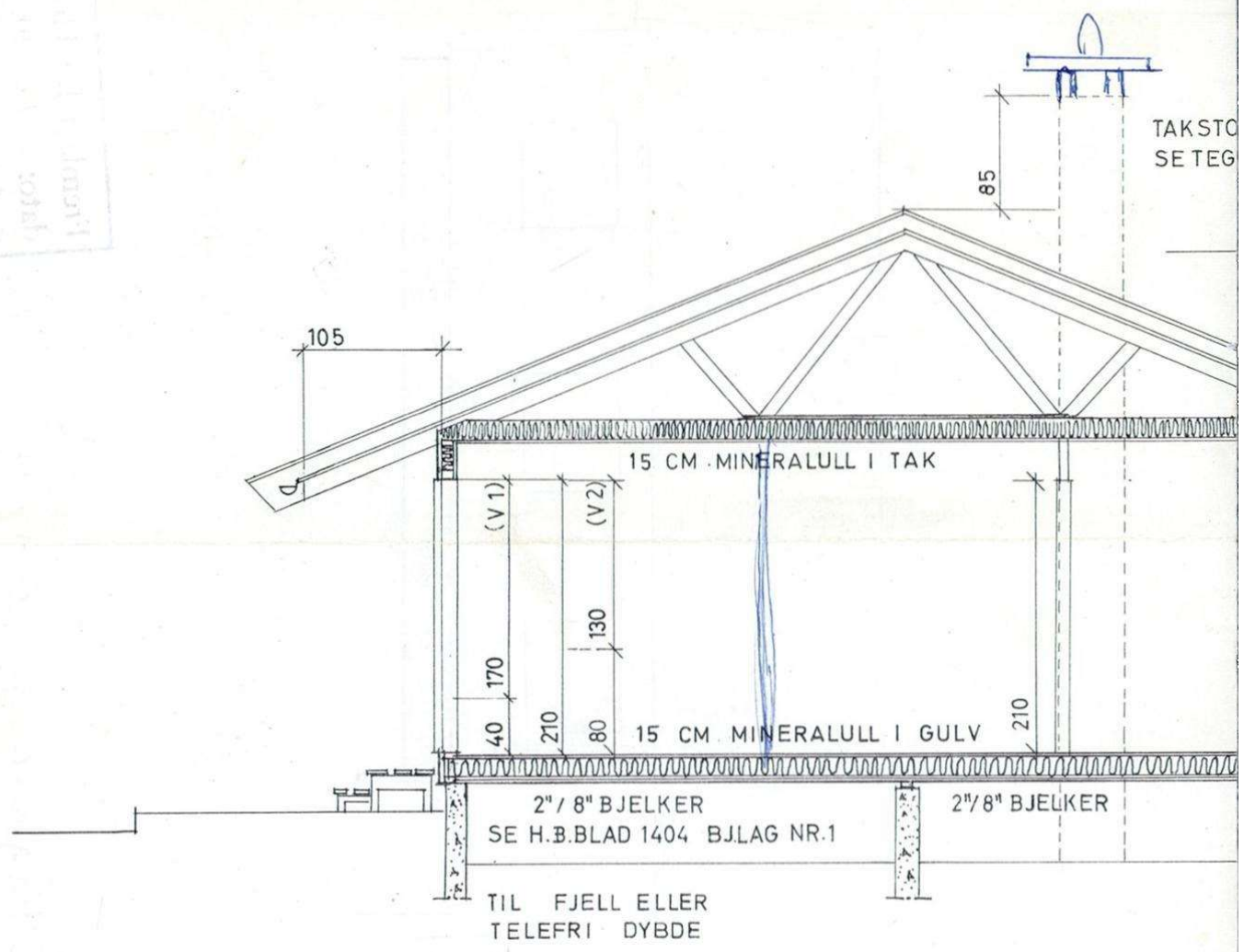


Nord.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 25/5 1972
Se felleskrav av: 30/5 1973

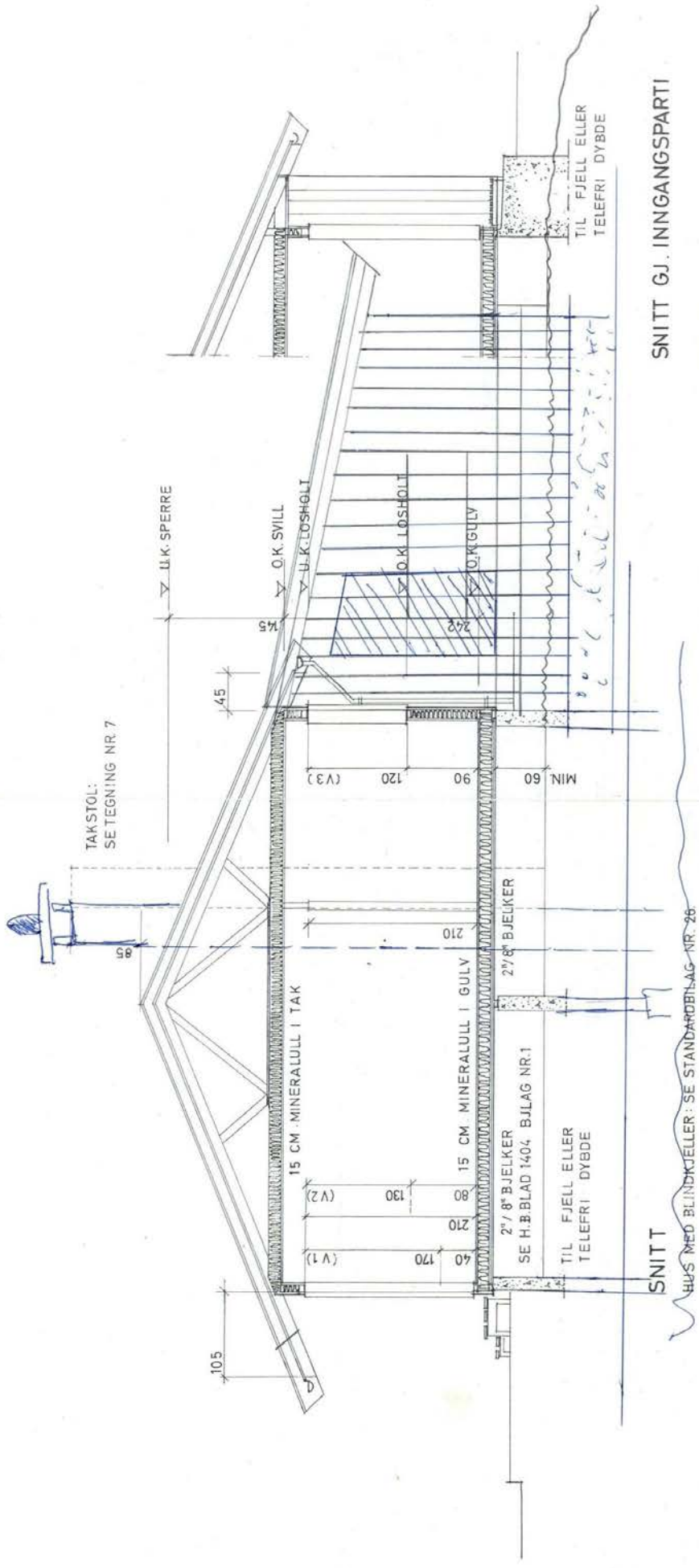
Offentlig veg "Årsikken"

25.75:2-17889
1/2
1/5
1/12
1/15



SNITT

HUS MED BLINDKJELLER: SE STANDARDBILAG NR. 26.



SNITT GJ. INNGANGSPARTI

134+

TEGNING NR. 4

MÅL 1:50

SNITT

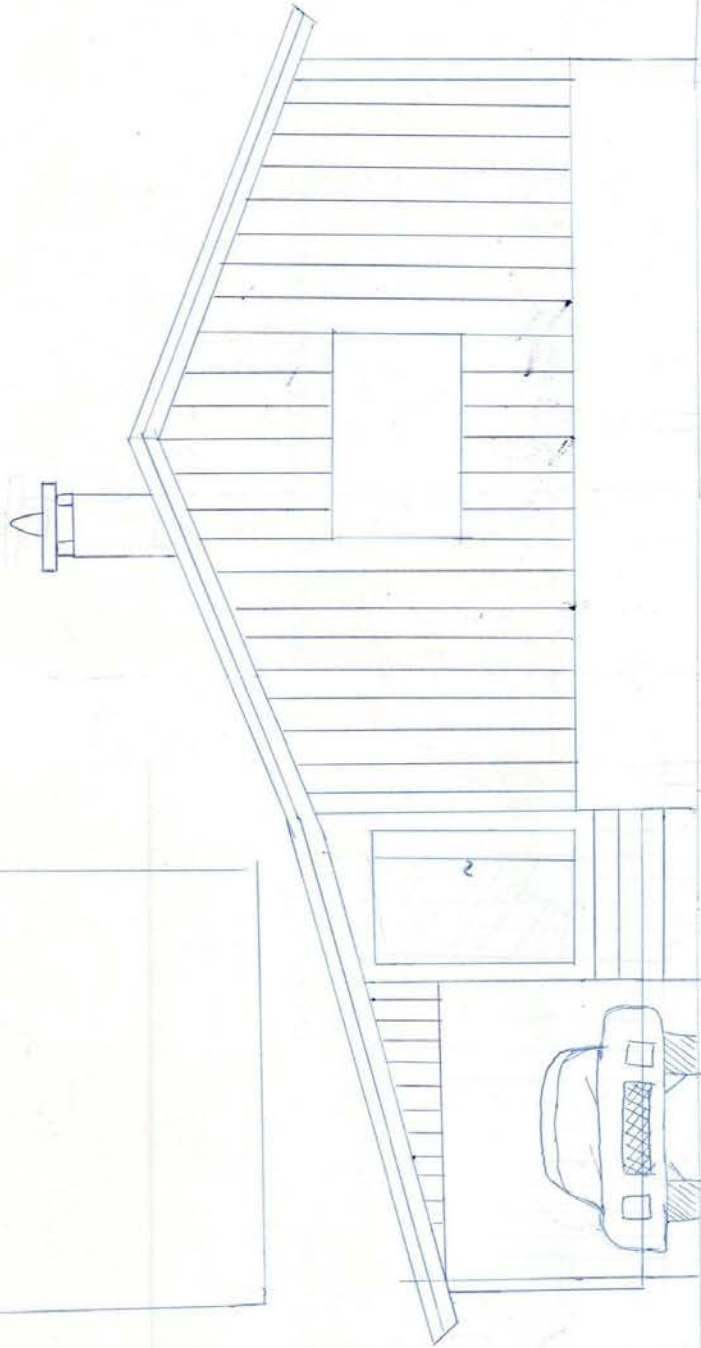
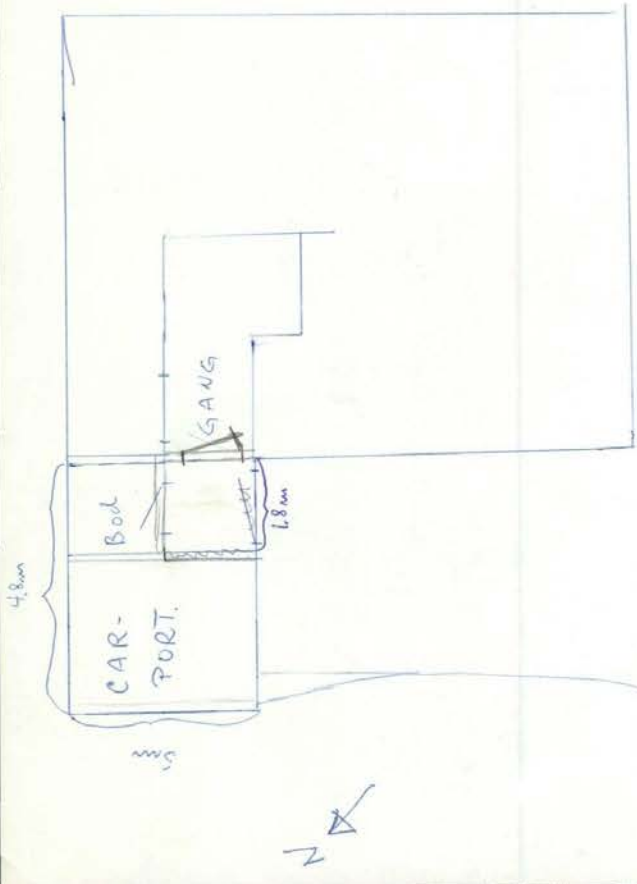
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 20.8.68.

3
180
480

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 25/5 1972
Se foljeskriv av: 301 s 19 A 2

Utsikten 33, Rue 7. Dohi.

g. nr. 8 bu. nr. 275.



Vest.

Utsikten 33, Rue 7. Dohi.
g. nr. 8 bu. nr. 275.

Målestokk

370 (eksisterende 360)

Bredde

680

Lengde

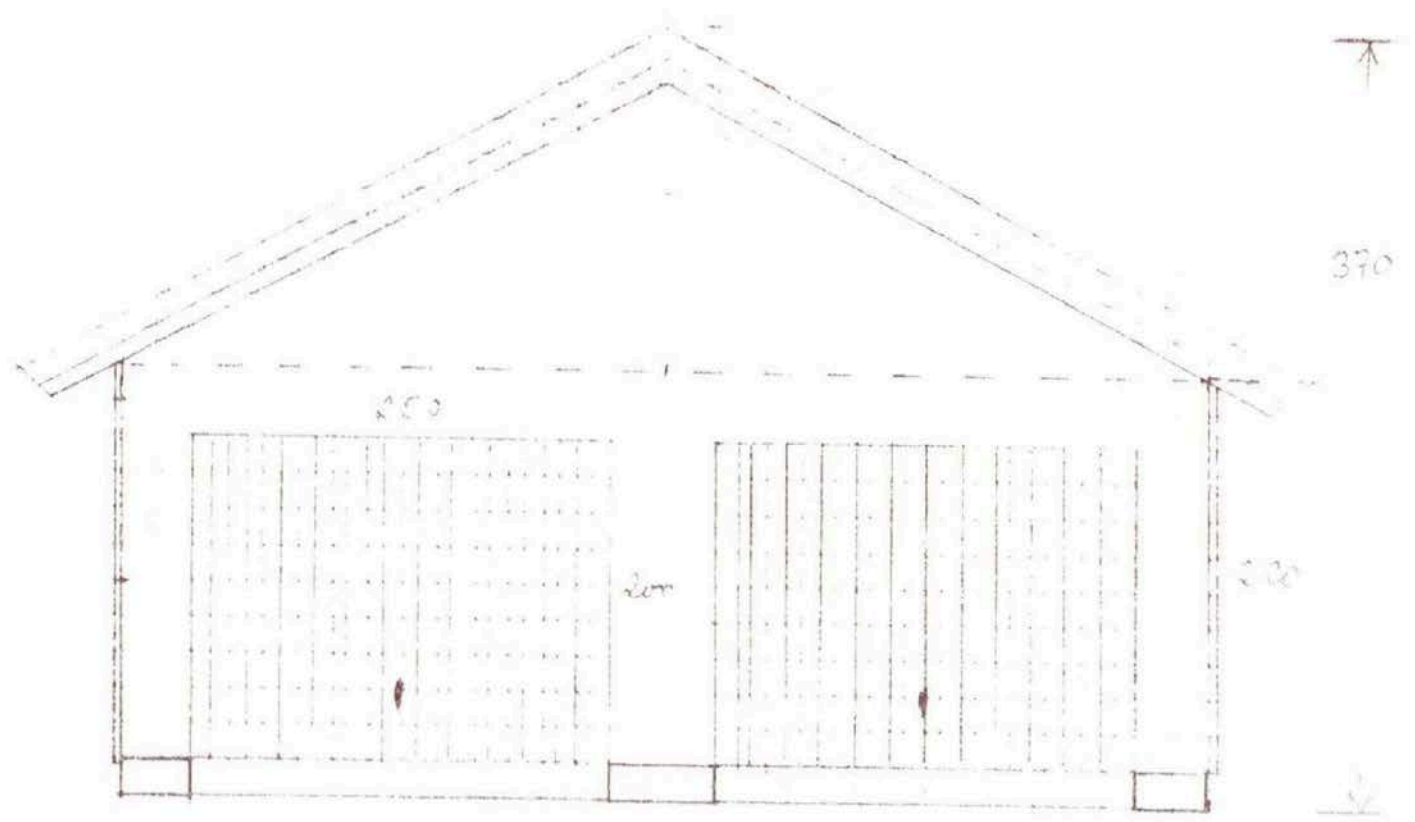
250 x 200

Porter

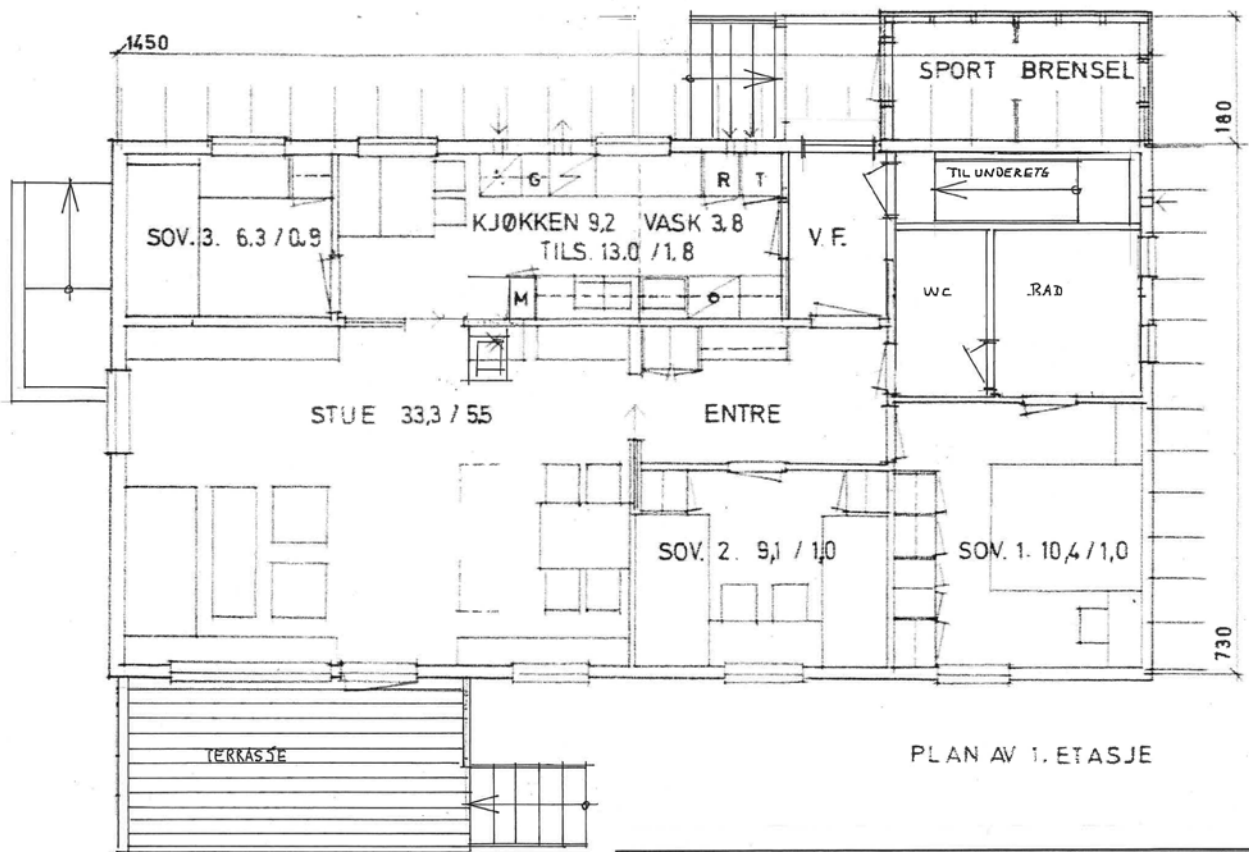
250 x 200



C 0 8 X M / 20166970 Geomatikk
308/275 Tegnin 100890 8834210



5/9



PLAN AV 1. ETASJE

TILTAKSHAVER	OLE ZAKARIAS DEHLI			KOMMUNE	ÅRENDAL
TILTAKETS ADRESSE	UTSIKTEN 33, 4826 KOLBJØRNSVIK			VEDLEGG	E2
GNR	308 BNR	275	FESTE NR.	TOMT NR.	MÅLSTOKK
TILTAK	TEGNINGER AV FØRSTE ETASJE SLIK DET BLE OPPFØRT I 1969-1970			M=1:50	
TEGNING	PLAN FØRSTE ETASJE				
DATE	11.09.2024	KORRIGERT	KORRIGERT		
<small>FROLAND BYGGESERVICE AS, FROLANDSVEIEN 923 C, 4820 FROLAND, POST: OSLOPPEN 23, 4820 FROLAND ARNFINN TABALDSEN TEL: 91563207 E-POST: ar-fin@online.no org.nr: 933321594</small>					



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	308	Bnr.:	275	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Utsikten 33					Dato:	14.08.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Kp infrastrukturene 410; krav vedr. infrastruktur

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2109r1	Eiendommen uregulert, men et område er med i reguleringsplan for Utsikten, Hisøy. <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	29.09.2005

Formål:

Annen veigrunn

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

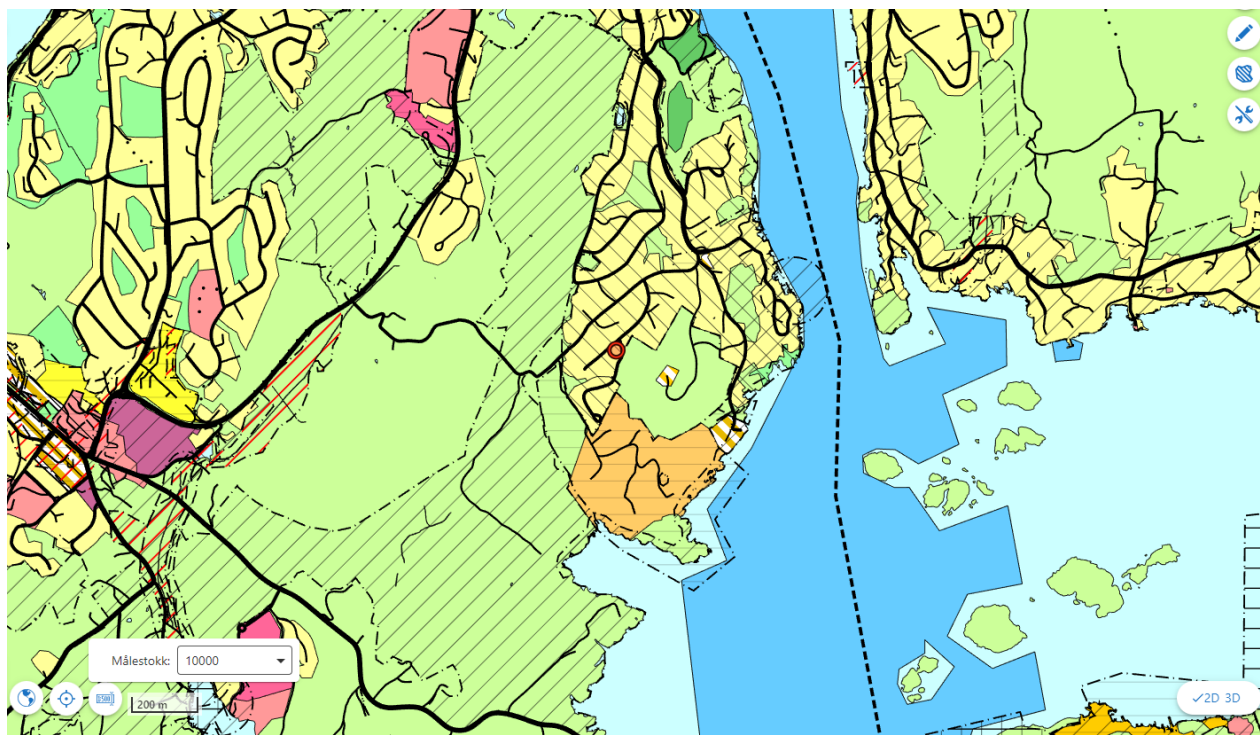


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

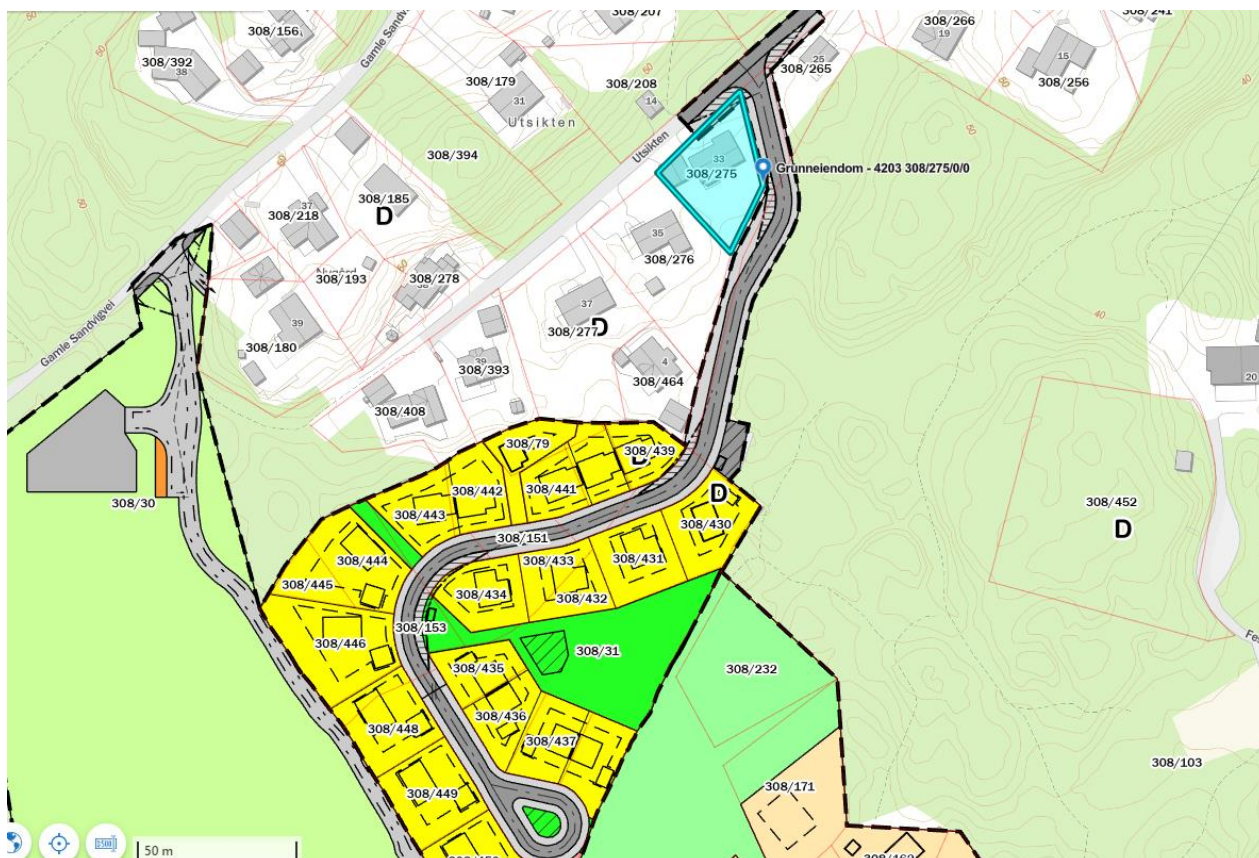


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

FA - Ferdigattest | MB -

Midlertidig brukstillatelse

| MF - Meldingssak tiltak

fullført | TB - Tatt i bruk

FA - Ferdigattest | MB -

Midlertidig brukstillatelse

| MF - Meldingssak tiltak

fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSEPUNKT

51 - Offentlig godkjent grensemerke

● 52 - Bolt

● 56 - Umerket

● 60 - Steingjerde

SPESIELLE GRENSER

— Omtvistet grense

TEIGGRENSE

— Unøyaktig > 500 cm

— Mindre - lite nøyaktig

— 201 - 500 cm

— Mindre nøyaktig 31 -

200 cm

— Middels nøyaktig: 11-

30 cm

— Nøyaktig: <= 10 cm

TEIG




Kommunemaske



border

TILTAKSHAVER		OLE ZAKARIAS DEHLI				KOMMUNE		ARENDALE	
TILTAKETS ADRESSE		UTSIKTEN 33, 4816 KOLBJØRNSVIK				VEDLEGG		D1	
GNR	308	BNR	275	FESTE NR.		TOMT NR			
	BOLIG		GARASJE						
TILTAKETS	ETTERGODKJENNING AV INNREDNING AV UNDERETASJE I BOLIG. UTFØRT I1980						MÅLESTOKK	M= 1:500	
TEGNING	SITUASJONSPLAN						FROLAND BYGGESERVICE AS		
DATO	11.9.2024	KORRIGERT					FROLAND BYGGESERVICE AS		
FROLAND BYGGESERVICE AS		KONTOR FROLANDSVEIEN 923 C, 4820 FROLAND. POST OSETOPPEN 23, 4820 FROLAND				Org.nr. 933321584			
ARNFINN TARALDSEN		TELEFON 91563207		EPOST: ar-tar@online.no					



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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	308	Bnr.:	275	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Utsikten 33, 4816 Kolbjørnsvik				Dato:	14.08.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

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

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

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 18 048,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 312,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 120 m³ pr år.

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.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	308	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsikten 33, 4816 KOLBJØRNSVIK								

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	2 983,00 kr
Sum	2 983,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	1 264,91 kr
				Sum	3 132,14 kr	2 349,11 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.



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde: EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS Orgnr: 975992489

Ferdigmelding

Dato innstallert: 23.09.2013
Målerstand ved innstallasjon: 0
Plassering: Vaskerom kjeller
Tekst / kommentar: HN

22 JAN. 2013



02FK2/113474

Geomatikk

2013/924-1 FER

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 308

Bnr: 275

Festenr:

Eksjonsnr:

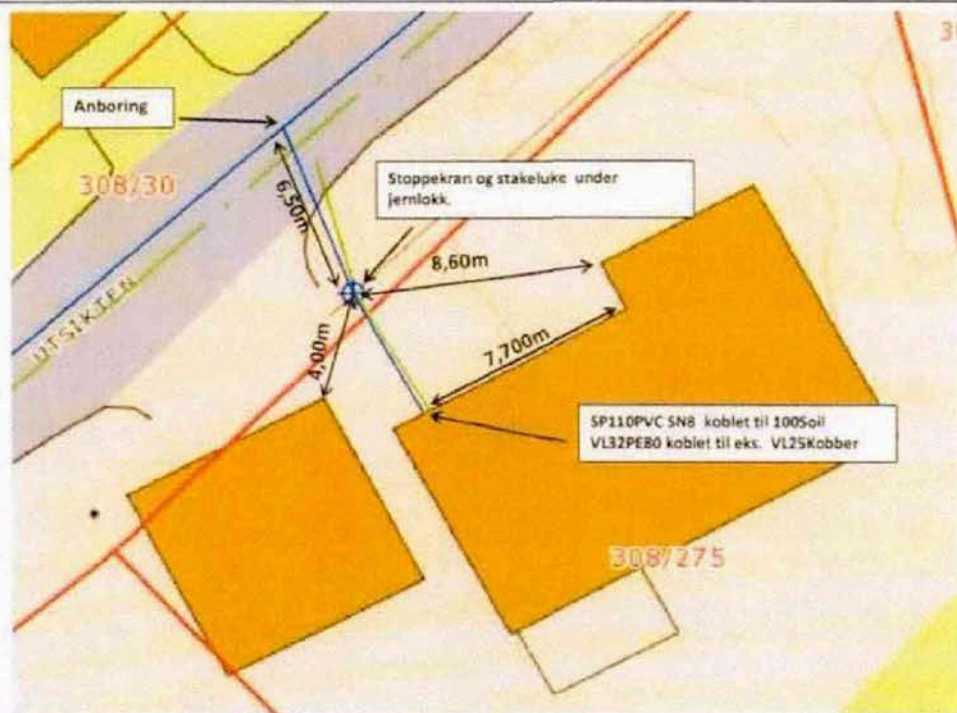
Navn: Ole Zakarias Dehli

Gate: Utsikten 33

Område:

Målestokk: 1:150

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart): utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon og/eller overgang nytt eksisterende evt. Dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under kumlokk skal det komme frem av skisse

Dato tilkobling vann: 16.10.2012

Dato tilkobling avløp: 16.10.2012

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

GRUNNARBEID A/S

Dato:

Arne Gunnar Langmyr

22/11-2012

ANMELDELSE TIL: Kommuneingeniøren i Hisøy.

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Ole Lehli, Utsikten 33, Hisøy,
..... Gnr. 8, Bnr. 275, gate nr. anmelder herved, at jeg for egen
regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av
..... 125 mm (5 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av .25,4 m/m
mm (1 ") rør. av kobber

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ... ~~Utsikten~~ Utsikten gate.
Vannet vil bli påsatt den 3/2-1970

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-
klosetter:

..... 1 stk. komb. kjøkkenbenk, 1 stk. vaskekar
..... 1 " klosettutstyr, 1 " servant
..... 1 " badekar og 1 " sluk i baderom.
.....

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

ARENDALE den 20. desember 1969.

Halmar Jakobsen
Aut. rørleggermester

Ole Lehli
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes

.....
.....
..... kommuneingeniørkontor den 22/4-70
Thimlestad

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.



00M04
167040551 308/275 Fer
bravida

ANMELDelse TIL: Kommuneingeniøren i Hlsøy.

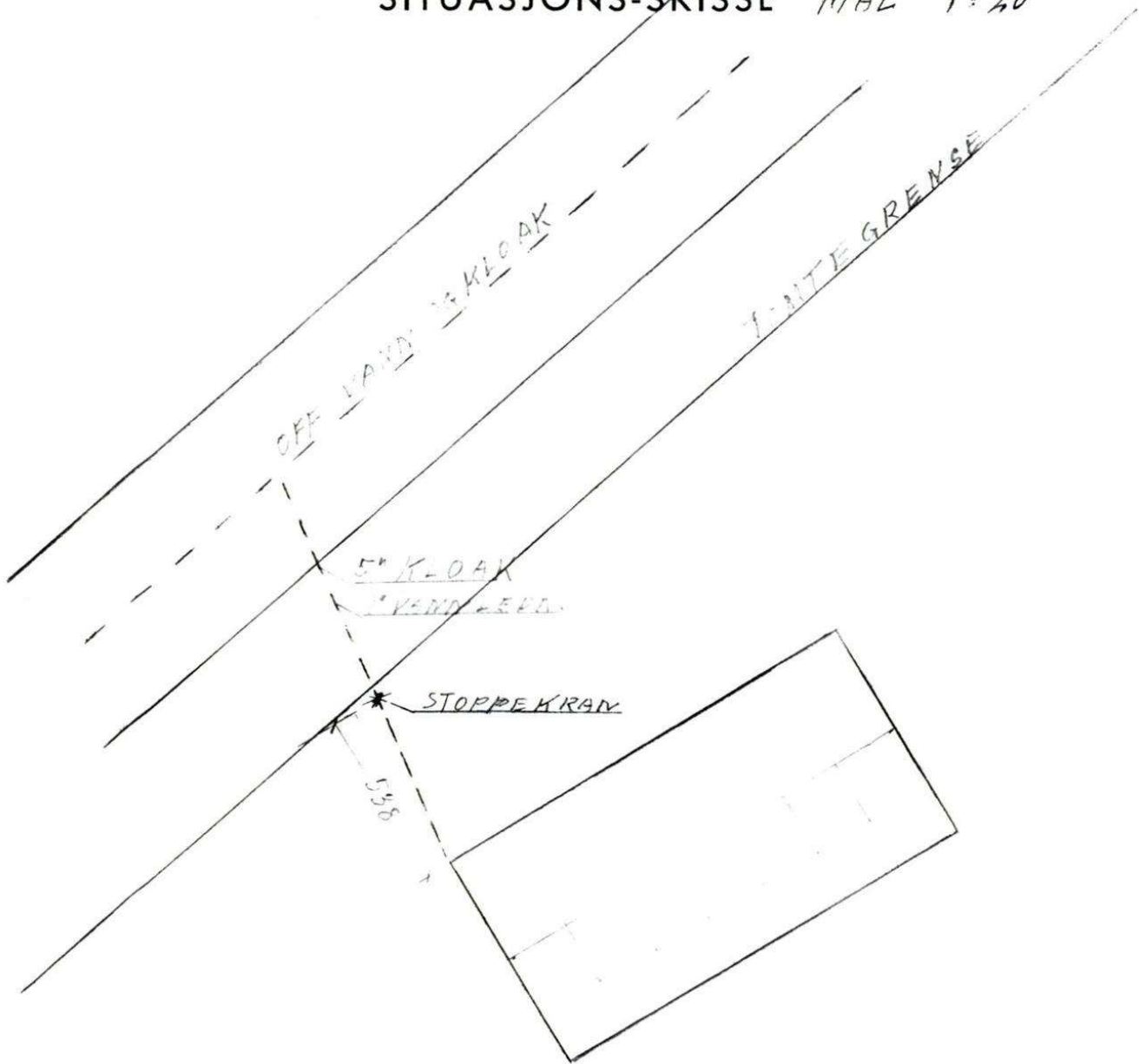
AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Ole Dehli, Utsikten 33, Hlsøy,

... Gar. 8, Bar. 275. gate nr.

SITUASJONS-SKISSE MÅL 1:20



ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

UTSIKTEN BOLIGOMRÅDE

Vedtatt i Arendal bystyre: 29.09.2005, sak 0151/05
Bestemmelsene er sist revidert: 01.07.05

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 06.09.04
Plankartet er sist revidert: 01.07.05

Generelt

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

<i>Bygeområder - § 25 nr. 1:</i>	<i>boliger m/tilhørende anlegg</i>	<i>B1 – B6</i>
<i>Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3:</i>	<i>kjøreveier</i>	<i>Tk1-</i>
	<i>Tk2</i>	
	<i>annen veigrunn</i>	<i>-</i>
<i>Friområder - § 25 nr. 4:</i>	<i>friområder</i>	<i>F1 – F3</i>
<i>Spesialområder - § 25 nr. 6:</i>	<i>kommunalteknisk virksomhet</i>	<i>Sk1</i>
	<i>frisiktsoner</i>	<i>-</i>
	<i>bevaring av anlegg</i>	<i>-</i>
<i>Fellesområder - § 25 nr. 7:</i>	<i>felles parkering</i>	<i>Fp1</i>
	<i>felles sandlekeplass</i>	<i>Fs1</i>
	<i>Felles grøntområde (i rundkjøring)</i>	<i>-</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak av den enkelte bolig, skal det vedlegges en situasjonsplan som viser bygningenes plassering, atkomst, parkering og hvordan øvrig ubebygde del av tomten skal behandles

3.0 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Områdene kan utnyttes til boliger (frittliggende og konsentrert boligbebyggelse) som vist på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de viste byggegrensene.

- 3.2 Utnyttelsen i % BYA må ikke overstige 35 % i områdene B3, B4 og B6, og ikke overstige 40 % i de øvrige områdene.
- 3.3 Tillatt maks. møne angitt i kotehøyde på plankartet. Bebyggelsen skal ha hovedmøneretning som vist på planen eller 90 grader i forhold til denne retningen.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha en ensartet utførelse mht til dimensjoner, taktype/-vinkel, vindusinndeling, materialbruk mv.
- 3.5 Hver boligenhet skal disponere minst 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Boliger med hybelleilighet må disponere minst 1 plass ekstra.
- 3.6 Frittliggende garasje/carport skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset mht til materialvalg, form og farger.

Garasje med bebygd areal mindre enn 50 m² kan plasseres 1,0 meter fra tomtegrense. Garasje/carport som ligger med innkjøring vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra grensen mot vei.

- 3.7 Boder med bebygd areal under 15 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere nabotomt enn 1,0 meter.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Vegenes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Høydejusteringer kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.
- 4.2 Vegfyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.
- 4.3 Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler skal ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 12 %. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, regnet fra senter av avkjørselen.
- 4.2 Parkeringsplass Fp1 kan benyttes av besøkende til samtlige boliger i området.

5.0 FRIOMRÅDER

- 4.1 Friområdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Innenfor friområdene kan det settes opp felles postkassestativer og papirinnsamlingbeholdere. Beholdere skal fortrinnsvis plasseres i innelukkede boder eller halvtেকker.

7.0 SPESIALOMRÅDER

- 7.1 Område avsatt til kommunalteknisk virksomhet Sk1 nyttes til kloakkpumpestasjon.

- 7.2 Frisiktsoner må planeres i nivå med tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres.
- 7.3 Eksisterende steingjerde skal bevares. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som medfører at gjerdet blir ødelagt eller skadet.

8.0 FELLESOMRÅDER

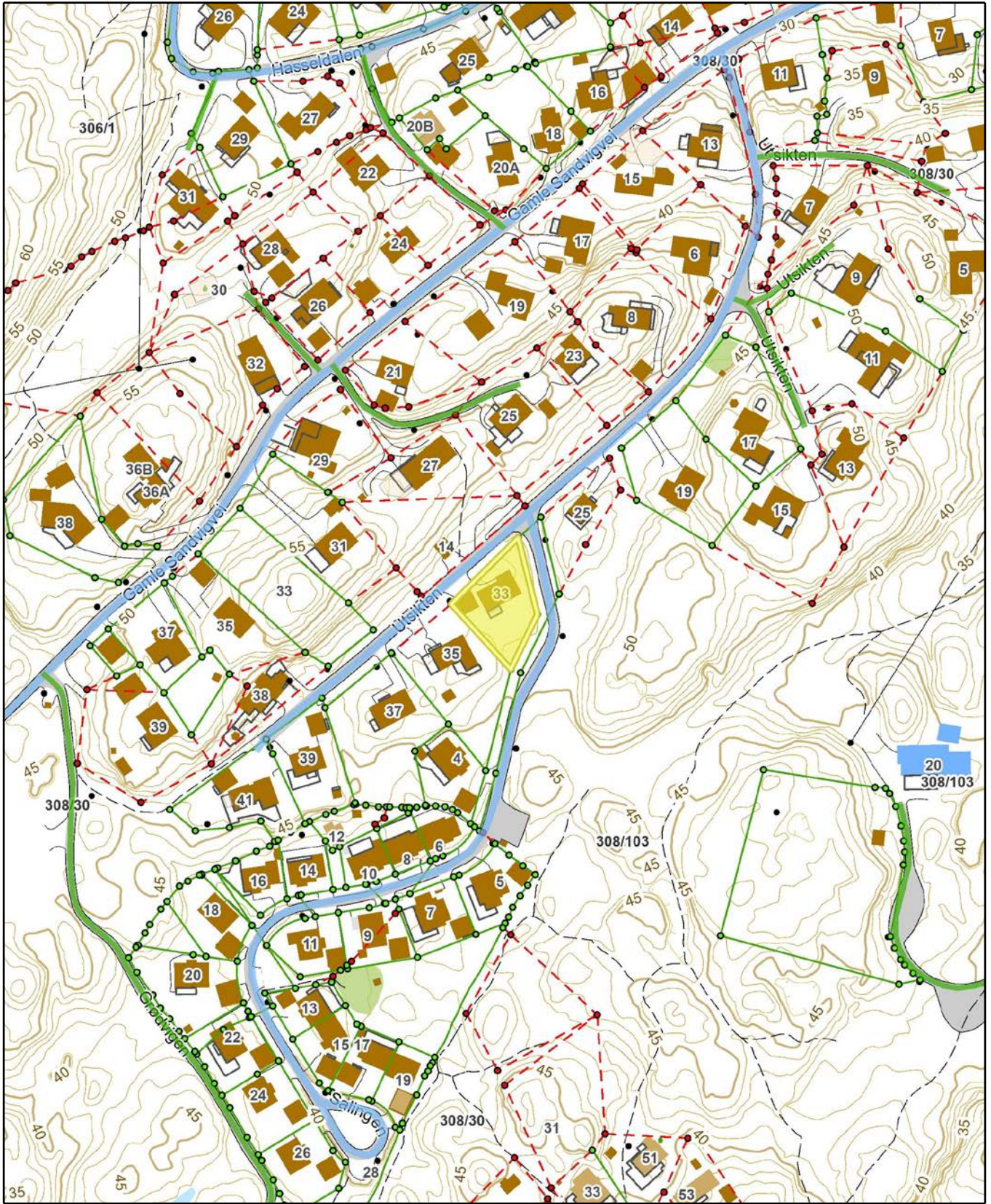
- 8.1 Felles gjesteparkeringsplass Fp1 er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.
- 8.2 Felles lekeplass Fs1 er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.




9.0 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Parkeringsplass Fp1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlige kjøreveier i feltet.
- 9.2 Områder for post og renovasjon skal være etablert når første boligenhet tas i bruk.
- 9.3 Lekeplass Fs1 skal være opparbeidet når første boligenhet tas i bruk.
- 9.4 Siktsoner skal etableres samtidig med tilstøtende veganlegg.

Arendal, 14.12.05

Roy Vindvik
overingeniør

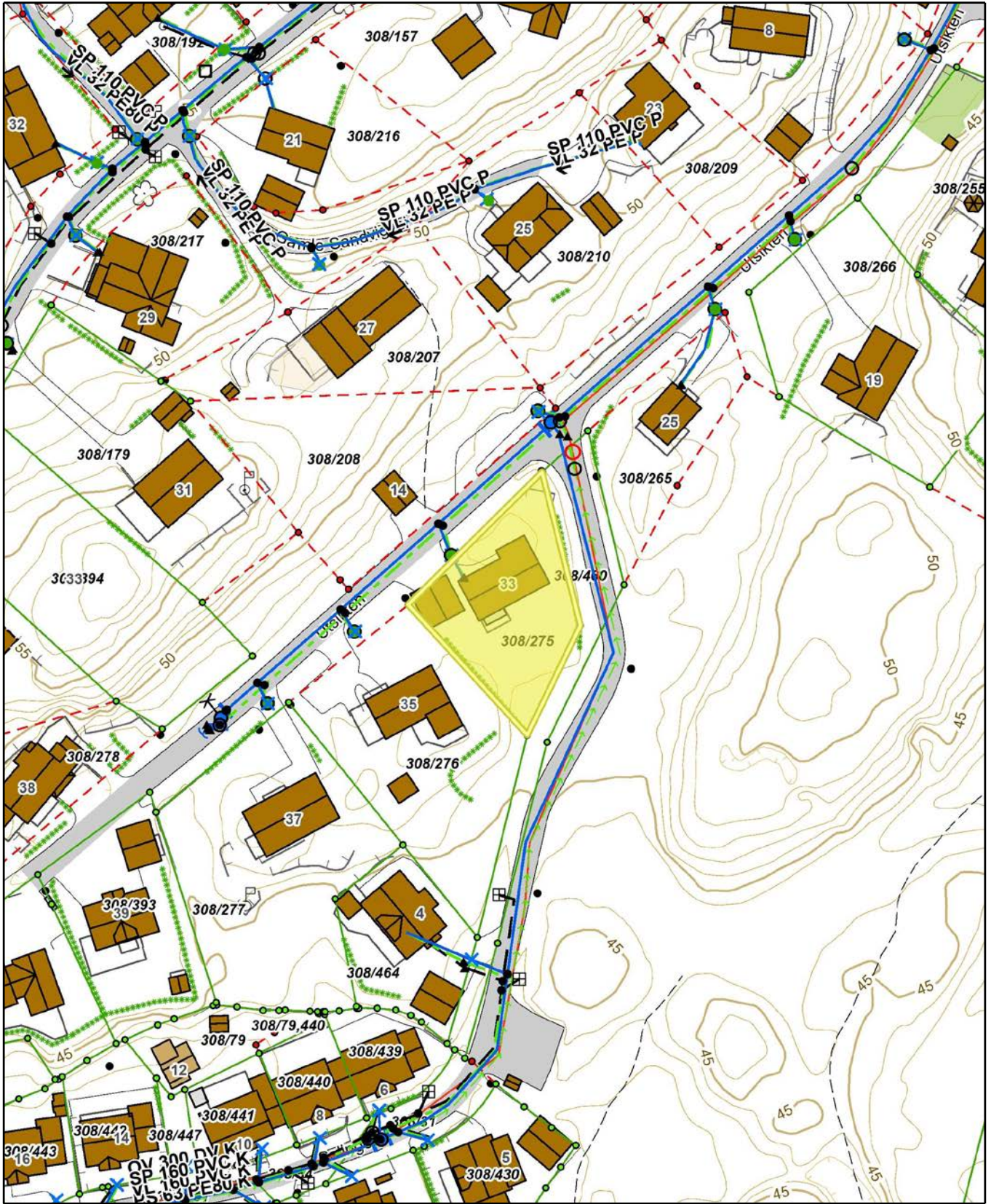





 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	308/275 Vegstatuskart		
	Dato: 14.08.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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, .	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Eiendom	Parkeringsområde	Kystkontur, <Null>	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	ElvBekk	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	Havflate	
Riving	<all other values>	Innsjø	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	KanalGrøft	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	<all other values>	
TiltakFlate	Voll	KotelLinje5m	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	KotelLinje_0_3000	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	Forsenkingskurve, <Null>	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	Forsenkingskurve, Fullt ut :	
Mast	Bru	FyllingKant, <Null>	
Skap	Svømmebasseng	Høydekurve, <Null>	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, Middels synlig	
Bolig	Arealbrukflate	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Middels synlig	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Terrenglinje, <Null>	
<all other values>	Skytebane		



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	308/275 Ledningskart		
	Dato: 14.08.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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

Tegnforklaring:

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	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	— MurLoddrett	— VannFlate_0_50000	
■ Annen næring	— Rørgate	— ElvBekk	
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	— Havflate	
TakFlate_0_6000	— Steingjerde	— Innsjø	
■ AnnenBygning	— Stikkrenne	— KanalGrøft	
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	■ <all other values>	
• Bygninger_punkt	— Voll	Terrengpunkt_0_1500	
Jernbane	— Annet	— Forskningspunkt	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	• Terrengpunkt	
— Spormidt	— Bru	× Toppunkt	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	— KotelLinje5m	
• Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	KotelLinje_0_3000	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	— Forskningskurve, <Null>	
— Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Traktorveg	Arealbrukflate	— FyllingKant, <Null>	
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde	— Høydekurve, <Null>	
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	— Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane		
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Utsikten 33, 4816 KOLBJØRNSVIK

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

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **404 08 026**

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