

Hylleveien 11E

Sentrum



Prisantydning: **kr 2 400 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Velkommen til Hylleveien 11E



Masse muligheter like utenfor døren!

Sjarmerende og romslig 3-roms selveierleilighet i sentrum - Utsikt - Nærhet til alt!

OMRÅDE

Sentrum

ADRESSE

Hylleveien 11E, 4841 ARENDAL

Prisantydning

kr 2 400 000,-

Omkostninger: **kr 72 370,-**

Totalpris: **kr 2 472 370,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 702,- per år**

Fellesutgifter: **Kr 2 936,-**

Formuesverdi: **507 021,-**

Primærrom: 90 m²

Bruksareal: 91 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1956

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 541.7 m²



Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

452 06 360

mia.goggsbo@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

HYLLEVEIEN 11E

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 501, bruksnummer 73, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

Areal

P-rom: 90 m²

BRA: 91 m²

BTA: 91 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

541.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig bestående av bebyggelse samt et fellesområde med platting og flott utsikt til byen. Trappeadkomst med skiferbelagt repo ved inngangsparti, med plass for et par stoler og bord. Koselig utsikt utover byen og den gamle bebyggelsen på Hylleveien og Kastellveien.

Beliggenhet

Leiligheten ligger luftig og høyt med fritt utsyn utover Arendal sentrum. Hyggelig bomiljø som er litt tilbaketrukket fra sentrum, med eldre sjarmerende trehusbebyggelse i området.

Adkomst

Fra sentrum kan man enten ta via Østregate, eller Bendixkleiv til Hylleveien, videre til eiendommen. Eventuelt med heis fra Torget P-hus til taket og til Hylleveien hvor man ser eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområdet

Skolekrets

Stinta barne- og ungdomsskole, Arendal videregående

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Romslig og innholdsrik leilighet med en praktisk planløsning. Leiligheten holder en normal god standard, og fremstår lys og trivelig. Kjøkken med belegg på gulv og malt strie på vegger. Kjøkkeninnredning fra Sigdal i hvit utførelse, med vitrineskap i bøk, som har godt med skap og benkplate. Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp, ventilator og frittstående oppvaskmaskin. Flislagt over benk. Bad er flislagt til tak med baderomsinnredning i hvit utførelse, speil og nedfelt vask. Dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Gang, begge soverom og stue med flotte parkettgulv. Fra stuen er det flott utsikt utover byen, og dobbeldør med fransk balkong. Skiferbelagt uteareal ved inngangsparti.

Primærrom: 90 kvm, Bruttoareal: 91 kvm Sekundærrom: 1kvm.

Bra. pr. etasje.:1. etg. 91m².

P-rom inkl: Gang, vindfang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

S-rom inkl.: Kott.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 20.10.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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: #kommentartakst.oppdrag

Leilighet. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Takkonstruksjon med balkong over kjøkken del som vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens der videre undersøkelser anbefales. Leiligheten er delvis under terreng, ved fuktsøk på soverom ble det registrert høyere fuktverdier og tiltak med redrenering/ isolering av grunnmur utvendig kan ikke utelukkes. Synlig lufteluker i grunnmur og ukjent underliggende oppbygning av konstruksjonen om det er krypkjeller konstruksjon, videre undersøkelser anbefales. Vinduer og dører der vedlikehold og utbyttinger må påregnes. Innvendig overflater med påregnelig bruksslitasje, opphengsskader. Museavføring i kott på kjøkken ble registrert og videre undersøkelser av musetetting utvendig anbefales. Bad med mangler på fallforhold, våtsoner, usikker gjennomføringer og membranbruk. Vannrør plast rør i rør i kott der sluk ble registrert, anbefales å anlegges i vannskap med drenering til sluk slik at ikke eventuelle skader oppstår ved lekkasjer. Ved nivellering ble det registrert skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik. Kjøkken der lokale utbedringer med løse skapdører anbefales. Anbefales forbedring av ventilering i leiligheten i rom med bruksbelastning med veggventiler. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Anbefales videre undersøkelse tekkingen som er lagt under terrassebord, lufting slik at ikke eventuelle skader oppstår.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Museavføring synlig i kott der varmtvannsbereder er plassert. Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader utfra alder må påregnes.

Videre renovering må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik: Ved fuktsøk ble det registrert høyere fuktverdier som betyr fuktig, må sees i sammenheng med manglende isolering, mangler på fuktsikring av utvendig grunnmur mot terreng.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det ble ikke registrert synlig tettesjikt ved besiktelse i sluk og ukjent tilstand, utfra alder, manglende fallforhold mot sluk vil det være påregnelig innen rimelig tid å renovere bad.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Parkering

Gateparkering.

Mulighet for å leie parkeringsplasser i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77300866

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring. Varmekabler på bad. Vedovn i stuen.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 7 702

Kommunale avgifter år

2023

Eiendomsskatt

Kr 3 224

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 507 021

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 825 275

Formuesverdi sekundær år

2021

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

TV, internett, a-konto vann, felles bygningsforsikring og vedlikeholdsfond

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 936

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Hylleveien 11

Organisasjonsnummer

921519648

Regnskap/budsjett

Det arbeides med å innhente tilbud for rehabilitering av tak. Det er ikke på nåværendetidspunktet bestemt hvordan dette skal finansieres. Det er varslet økning i husleie, grunnet økning i kostnader for tv og internett på kr. 49, per boenhet per måned fra 1. mars 2024.

Styre godkjennelse

Salg/utleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte uten skalig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Anna Cathrine Brown

Eierskiftegebyr

Kr 1500

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/501/73/5:

17.08.1881 - Dokumentnr: 900075 - Erklæring/avtale
Makeskiftekontrakt mellom denne eiendom og bnr. 72
angående grenser.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.2000 - Dokumentnr: 1582 - Erklæring/avtale
Vedr. ombygging av Hylleveien 11
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2000 - Dokumentnr: 5181 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/443

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.05.2002. Ferdigattesten gjelder ombygging til leiligheter. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 14.05.2002.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse - og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Det foreligger planer under arbeid:

Hylleveien 7-9 - Arendal kommune. Planid: 42032022-18.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for bygging av boliger i form av konsentrert boligbebyggelse / småhus. Planen er konsentrert om den ubebygde eiendommen 501/506, og det vil samtidig bli sett på muligheten for fortetting på naboeiendommene 501/507 (Hylleveien 7A og 7B) og 501/72 (Hylleveien 9) i bakkant av eksisterende bebyggelse.

Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune. Planid: 42032023-8.

Formålet med det detaljreguleringsplanen er å videreutvikle Arendal sentrum og Fløybyen med typiske sentrumsformål som boliger, kontor, bevertning og tjenesteyting, inkludert parkeringsløsninger.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Prisantydning Kr 2 400 000

Totalpris Kr 2 472 370

Omkostninger kjøpers beskrivelse 2 400 000,- (prisantydning)

omkostninger
8 400,- (boligkjøperforsikring help (valgfritt))
2 800,- (boligkjøperforsikring pluss (valgfritt tillegg))
585,- (tingl.gebyr pantedokument)
585,- (tingl.gebyr skjøte)
60 000,- (dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,-))

72 370,- (omkostninger totalt)

2 472 370,- (totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeidlerens hjemmeside www.sormegleren.no/. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Grunnpakke markedsføring (Kr.10 900)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Totalt kr. (Kr.37 285)

Selger

Eirik Lund

Oppdragsansvarlig

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Ansvarlig megler

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

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

Salgsoppgavedato
03.11.2023



Fra stuen er det flott utsikt utover byen, og dobbeldør med fransk balkong



Masse muligheter like utenfor døren!



Lyst og trivelig med store vindusflater



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass



Hyggelig plass til spisebord



Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp, ventilator og frittstående oppvaskmaskin



Fra leiligheten ser du ned til Arendal sentrum



Flislagt bad/ vaskerom

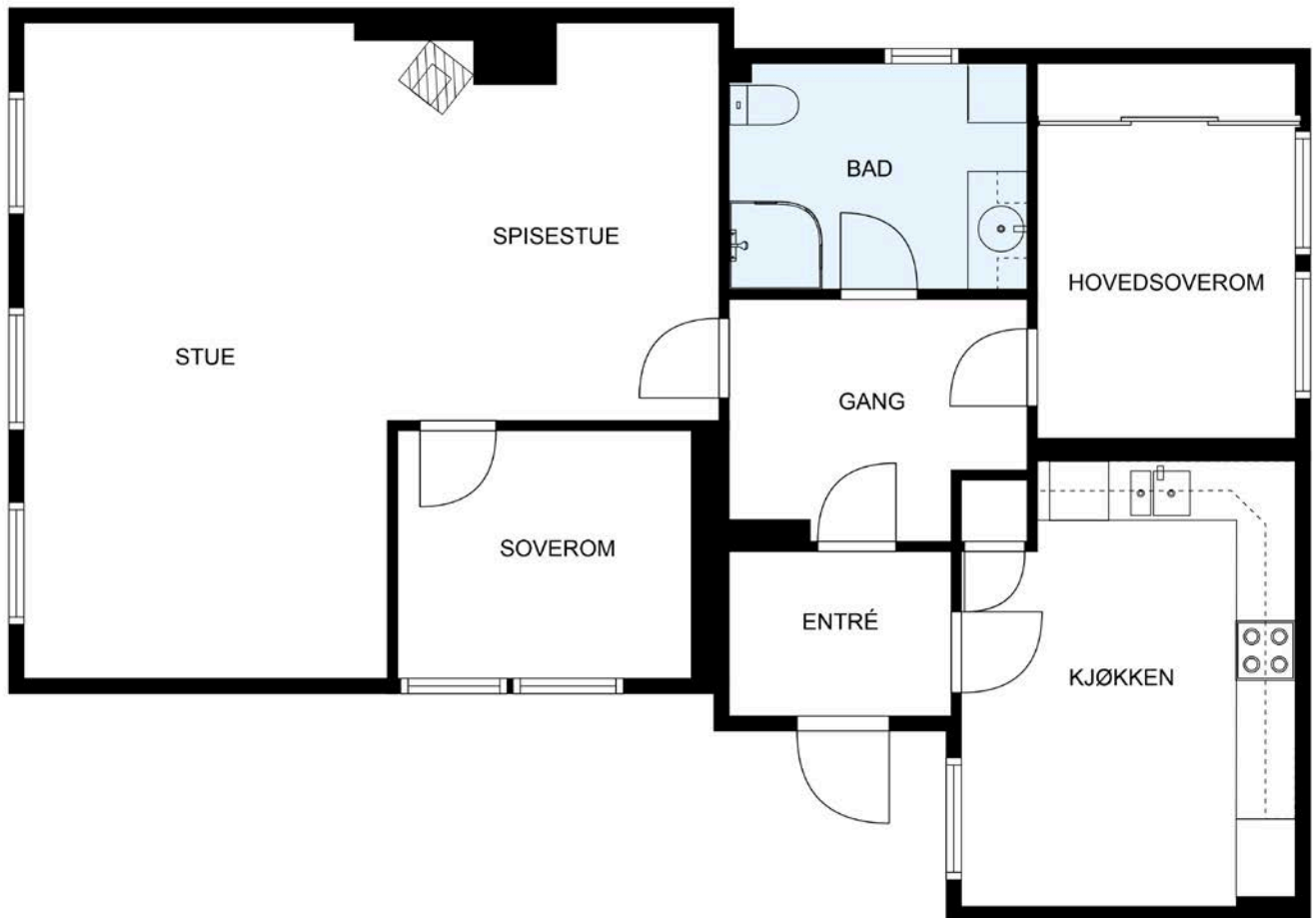




Hovedsoverom med skyvedørgarderobe



Soverom nr. 2





Inngangsparti

Tilstandsrapport

📍 Hylleveien 11 E, 4838 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 501, bnr. 73, snr. 2

Areal (BRA): Leilighet 91 m²



Befaringsdato: 22.09.2023

Rapportdato: 24.10.2023

Oppdragsnr.: 20249-1410

Referansenummer: NQ1778

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
24.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Leilighet.

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

Takkonstruksjon med balkong over kjøkken del som vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens der videre undersøkelser anbefales.

Leiligheten er delvis under terreng, ved fuktsøk på soverom ble det registrert høyere fuktverdier og tiltak med redrenering/isolering av grunnmur utvendig kan ikke utelukkes.

Synlig lufteluker i grunnmur og ukjent underliggende oppbygning av konstruksjonen om det er krypkjeller konstruksjon, videre undersøkelser anbefales.

Vinduer og dører der vedlikehold og utbyttinger må påregnes.

Innvendig overflater med påregnelig bruksslitasje, opphengsskader. Museavføring i kott på kjøkken ble registrert og videre undersøkelser av musetetting utvendig anbefales.

Bad med mangler på fallforhold, våtsoner, usikker gjennomføringer og membranbruk.

Vannrør plast rør i rør i kott der sluk ble registrert, anbefales å anlegges i vannskap med drenering til sluk slik at ikke eventuelle skader oppstår ved lekkasjer.

Ved nivellering ble det registrert skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken der lokale utbedringer med løse skapdører anbefales.

Anbefales forbedring av ventilering i leiligheten i rom med bruksbelastning med veggventiler.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	91	90	1
Sum	91	90	1

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

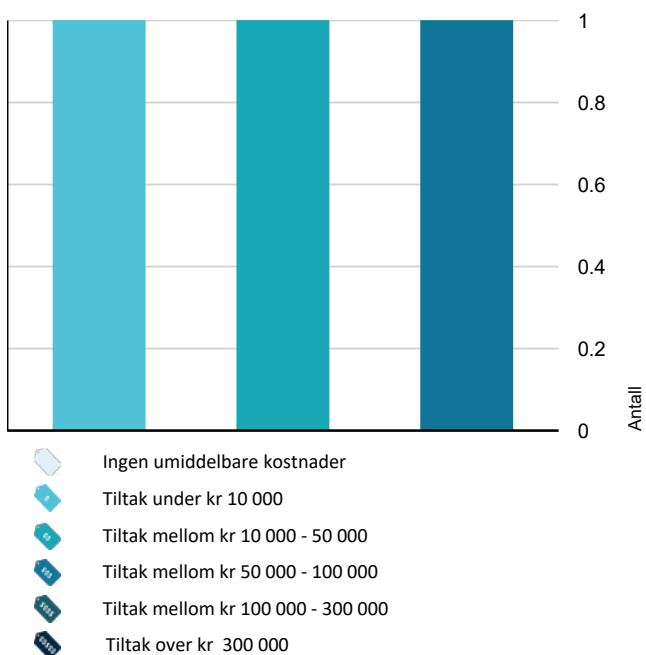
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

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

Takstmann har ingen bindinger til rekvisit og er uavhengig.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Takkonstruksjon/Loft

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Anbefales videre undersøkelse tekkingen som er lagt under terrassebord, lufting slik at ikke eventuelle skader oppstår.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Museavføring synlig i kott der varmtvannsbereder er plassert.

Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader utfra alder må påregnes.

Videre renovering må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk ble det registrert høyere fuktverdier som betyr fuktig, må sees i sammenheng med manglende isolering, mangler på fuktsikring av utvendig grunnmur mot terreng.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det ble ikke registrert synlig tettesjikt ved besiktelse i sluk og ukjent tilstand, utfra alder, manglende fallforhold mot sluk vil det være påregnelig innen rimelig tid å renovere bad.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
Ukjent opprinnelig byggeår, ombygd i år 1999 til leiligheter i henhold til seksjoneringstegninger

Standard

Normal standard utfra byggeår.

Vedlikehold

Videre behov for oppgraderinger, vedlikehold og reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Balkong over kjøkkendel.



Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Anbefales videre undersøkelse tekkingen som er lagt under terrassebord, lufting slik at ikke eventuelle skader oppstår.

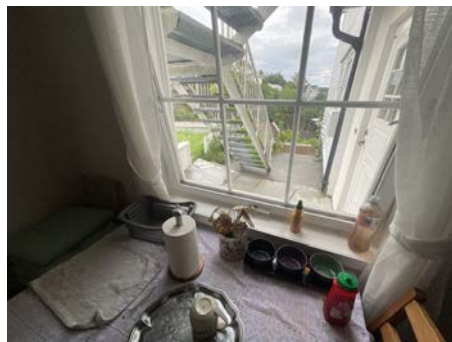
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

! TG 3

Malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

! TG 2

Pvc balkongdør, formpresset ytterdør.



Tilstandsrapport

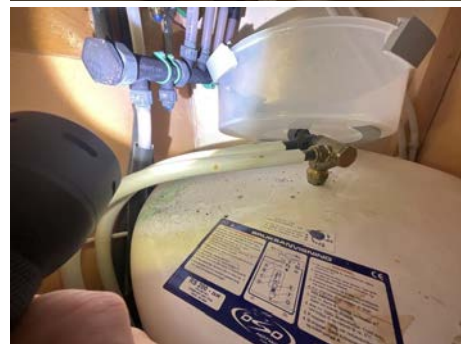


Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Museavføring synlig i kott der varmtvannsbereder er plassert. Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader utfra alder må påregnes. Videre renovering må vurderes individuelt og etter den enkelte referanse

Konsekvens/tiltak

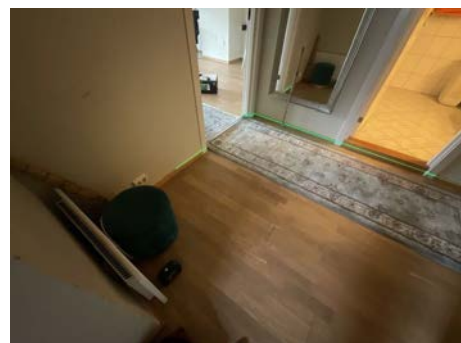
- Tiltak:

Anbefales gjennomgang utvendig av musetting.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.



Vurdering av avvik:

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

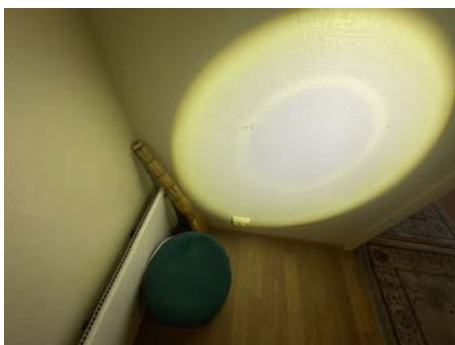
INNENDIG

Overflater

TO 2

Parkett, belegg på gulv.

Malte plater i hmling, tapet på vegger.



Tilstandsrapport

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

TO 2

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted

TO 2

Elementpipe med ildsted.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rom Under Terreng

TO 2

Murvegg med strie på soverom.
Hulltagning er ikke mulig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk ble det registrert høyere fuktverdier som betyr fuktig, må sees i sammenheng med manglende isolering, mangler på fuktsikring av utvendig grunnmur mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

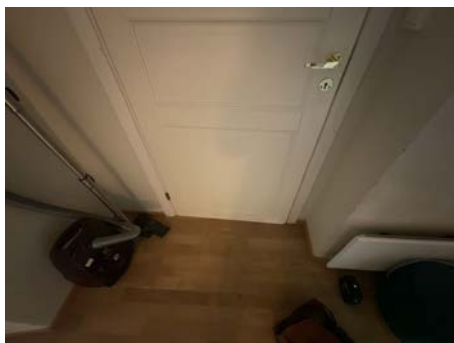
Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp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

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

Innvendige dører

! TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

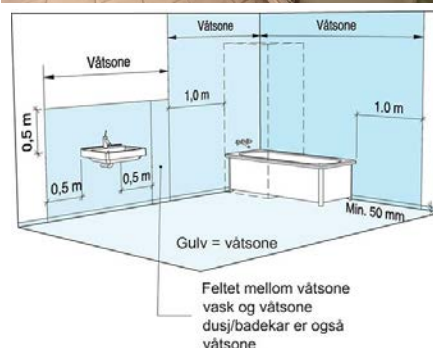
Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Pga. manglende fallforhold, usikker underliggende utførelse på membraner o.l vil det være påregnelig med renovering innen rimelig tid utfra dagens bruk og krav.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Fliser på vegg, malt innvendig himling.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

! TG 3

Flislagt gulv.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Plastsluk, ukjent tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det ble ikke registrert synlig tettesjikt ved besiktelse i sluk og ukjent tilstand, utfra alder, manglende fallforhold mot sluk vil det være påregnelig innen rimelig tid å renovere bad.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

TO 1

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon

TO 1

Mekanisk avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 1

Hulltagning ble utført i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TO 2

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.

Utstyr: Oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, platetopp.

Tilstandsrapport

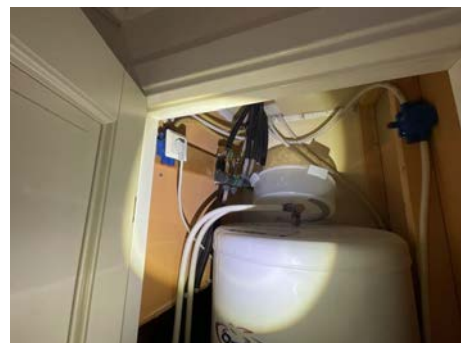


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TO 2

Vannrør av plast, besiktiget i kott



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TO 1

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

TO 2

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

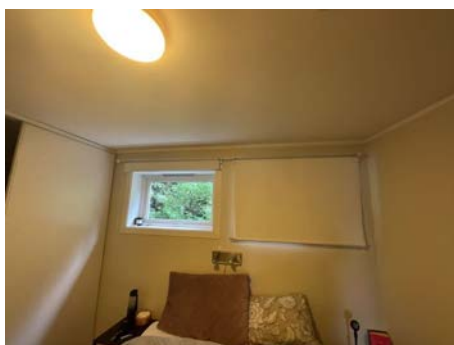
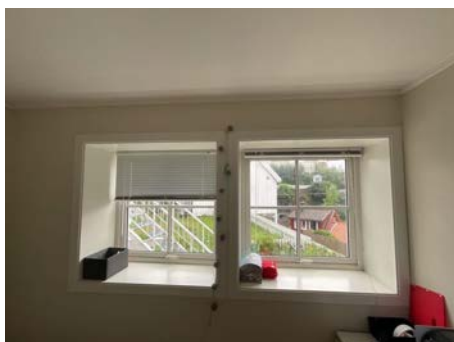
Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.



Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Varmtvannstank

! TG 2

200 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
1999 Vet ikke, aldri bodd i leiligheten
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Vet ikke, aldri bodd i leiligheten
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Vet ikke, aldri bodd i leiligheten
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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

Nei

Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Branntekniske forhold

1 TO 3

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	91	90	1	Gang , Vindfang , 2 soverom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom	Kott
Sum	91	90	1		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ikke rømningsvindu fra soverom med vinduer høyt over gulv. Rømning via utgangsdør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	73		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Hylleveien 11 E							
Hjemmelshaver Lfm Eiendom AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fylt ut da eier ikke har bebodd eiendommen.	Gjennomgått	0	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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/NQ1778>

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

Hylleveien 11E, 4838 Arendal

17 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hylleveien 11E

Postadresse

Hylleveien 11E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Ikke relevant for denne boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2021

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Lund, Eirik Andreas Frivold

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.

Egenerklæring

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

Ingenting relevant

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 93012039

1. SAMEIEAVTALE

- 1.1 Eiendommen gnr. 501, bnr. 73 i Arendal skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 7 eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg enerett til bruk av lokalene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæringen angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik som sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik som denne avtale /vedtekter bestemmer. Om rettigheter og forpliktelser for øvrig vises av det som følger av lov med forskrifter av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

2. RETTLIG RÅDERETT

- 2.1 Sameiet som sådant skal ha til formål å forvalte eiendommen til beste for sameierne.
- 2.2 Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog slik at eierseksjonslovens paragraf 12, 3 skal gjelde, hvoretter erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.M.

- 3.1 Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameiere. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres eller sjeneres i sin bruk.
- 3.2 Vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning. Som henhørende til den enkelte sameiers forpliktelse, kommer vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning eller til ulempe for andre sameiere.

4. FELLESUTGIFTER OG PANTERETT

- 4.1 Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenhetene, bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøkene. Dette vil gjelde for utgiftene til utvendig vedlikehold, felles renhold, snømåking og sandstrøing, og lignende forhold. Det samme gjelder fornyelse og driftsutgifter av anlegg som knyttes til eiendommen og som tjener fellesskapets interesser (samt kommunale eiendomsavgifter dersom kommunen ikke kan fordele avgiftene på den enkelte seksjon). Utgiftene i forbindelse med inngangspartiet og trapperom fordeles mellom de som bruker disse arealer.

- 4.2 Til dekning av fellesutgifter skal det forskuddsvis betales hver måned et å konto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett. I budsjettet og det senere driftsregnskap, kan sameierne vedta forsløpplagg til sikring av uforutsette utgifter. Ved senere eierskifte kan en sameier ikke kreve utbetalt sin andel av det eventuelle fond med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 30 dagers forutgående varseløg i medhold av styrevedtak, etter at et ekstraordinært sameiemøte har funnet sted.

- 4.3 Til sikkerhet for fellesutgifter har sameiet panterett for kr 20.000,- i hver seksjon med beste prioritet.

5. DIVERSE UTVENDIGE FORHOLD

- 5.1 Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.

- 5.2 Vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling og lignende av bygningen skal skje så ofte som det er påkrevet.
For ettersyn av installasjoner og lignende plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfattes av bruksretten, og den enkelte plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

- 5.3 Samtlige seksjoner har veirett og adgang over fellesareal.

6. MISLIGHOLD

- 6.1 Dersom eier av seksjon, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig Misligholdersine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å selge. Herom skal det gis minst 3 – tre- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet rettes opp innen fristens utløp. Dette gjelder også mislighold av ikke-økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere.

- 6.2 Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap eller ulemper som de øvrige sameiere påføres. På beløp som ikke betales ved forfall løper vanlig forsinkelsesrente p.t. 12 – tolv - % p.a.

7. STYRINGSORGAN

- 7.1 Sameiet skal ledes av et styre på to til 4 medlemmer hvorav ett medlem skal velges særskilt som formann. Det tilligger årsmøtet å bestemme hvor mange medlemmer styret skal bestå av. Styret velges for 1 – ett – år av gangen. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet.
Om styrets kompetanse m.v. vises til lov om eierseksjoner.

8. SAMEIEMØTER

8.1 Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig innkallelse av styret. Innkallelsen skal skje med minst 8 – åtte – dagers varsel.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 – to – sameiere eller at styret krever det. Innkallelsen skal skje om nødvendig, på kortere varsel, men minst 3 – tre – dager og høyst 20 – tyve – dagers varsel, og det skal angis hvilke saker som er til behandling.

8.2 Årsmøtet skal behandle,

- Årsmelding fra styret samt årsregnskap
- Budsjett for kommende år
- Styre/revisorvalg og fastsettelse av godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

8.3 Vedtak treffes med 2/3 flertall dersom ikke annet følger av lov om eierseksjoner. Hver seksjon har 1 – en – stemme. Mer enn halvparten av eierseksjonene må være representert for at gyldig vedtak kan treffes.

9. OM FORSTÅElsen AV SAMEIEAVTALEN

9.1 Sameieavtalen er utarbeidet med intensjon om at tvistigheter skal unngås og at det blir et godt forhold innen sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist og denne ikke løses i minnelighet kommer bestemmelsene i lov om eierseksjoner til anvendelse.

9.2 Sameieavtalen skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av nye sameiere før eller Senest samtidig med at overdragelsen finner sten.

9.3 For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

For seksjon nr. 1 :

For seksjon nr. 2 :

For seksjon nr. 3 :

For seksjon nr. 4 :

For seksjon nr. 5 :

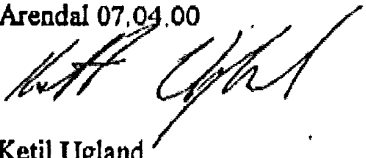
For seksjon nr. 6 :

Ordensregler for Hyllelevelen 11.

- § 1. Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og for at eierens husstand, fremleietaker og alle eieren gir adgang til leiligheten eller gården for øvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger må unngås.
- § 2. Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Mellom kl.2300 og 0700 skal det vises hensyn til naboene. Gi gjerne nabovarsel på forhånd dersom det skal foregå spesielle festlige anledninger utover kl.2300. Ingen støyende aktiviteter må utføres før kl.1000 lørdag og søndag morgen.
- § 3. Sykler, sparker, barnevogner og lignende skal settes slik at de ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne.
- § 4. Inngangspartiet skal holdes fritt for snø og is. Snømåking og strøing er alle beboernes ansvar og skal avtales seg imellom. Det samme gjelder trappevask. Leilighet 2 og 6 har ansvar for sine respektive inngangspartier mht. snørydding.
- § 5. Ytre hovedstoppekran til huset finnes under trappen i hovedgangen. Stoppekranen i leiligheten bør stenges når man er bortreist. Ting som kan tette avløp må IKKE kastes i toalettet: filler, kluter, bleier, bind, fyrstikker og lignende
- § 6. For å holde hund eller katt må man ha styrets godkjenning. I tillegg må beboerne i angjeldende oppgang samtykke; allergi eller andre medisinske grunner gir grunn for å nekte.
- § 7. Dugnad holdes minst en gang pr. år. Alle som bebor leilighetene oppfordres til å delta, Alle kan bidra med noe.
- § 8. For hagen må leilighet 1,3,5 og 6 bli enige om regler for vedlikehold.

Hvis alle gjør sitt beste for å holde det rent og pent, blir det mer trivelig for oss alle.

Styret
Arendal 07.04.00



Ketil Ugland

Protokoll fra årsmøte 2023

Årsmøte i Sameiet Hylleveien 11 ble avholdt kl. 11, 22. april 2023 i Hylleveien 11D

Dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Ridvin ble valgt til møteleder

1.2 Valg av referent

Vedtak: Kusli ble valgt til referent

1.3 Opptak av nevnefortegnelse

Til stede var:

1. Muna

2. Ridvin

3. Bård

4. Kusli

5. Knut Hånsken / f. n. n. Ridvin

6. Bnf

Til sammen var 5 seksjoner representert hvorav 4 var representert ved

fullmektig samt, 1 var representert ved forhåndsavstemming på epost.

Dermed var 4 andeler av totalt 6 representert.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

1.5 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

1.6 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder

Vedtak: Anna Brown ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenne årsberetningen for 2022.

Vedtak: årsberetningen for 2022 ble godkjent

3. Godkjenne årsregnskapet for 2022

Vedtak: Årsregnskapet for 2022 ble godkjent i etterhod pr. e post

4. Saker innmeldt fra eierne:

Det er ikke innmeldt noen saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Økning av innbetaling på grunn av økte priser fra Telenor. Bård orienterer om dette.

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning

6. Valg av tillitsvalgte:

Styret i dag består av:

Styreleder: Reidun Adin Olaisen

Styremedlem/kasserer: Bård Hemmer

Styremedlem: Kristin Haugland

6.1 Valg av styreleder:

Styreleder Reidun Adin Olaisen stiller ikke til gjenvalg i år. Det må derfor velges ny styreleder.

Vedtak: Anna Brown ble valgt til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer:

Bård Hemmer har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem for et år.

Kristin Haugland har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem for et år.

Det er ønskelig å få inn et nytt styremedlem også.

Vedtak: følgende ble valgt inn i styret

Anna Brund ble valgt til styremedlem for 1. år.

Bård Hemmer ble valgt til styremedlem for 1. år.

Kristin Haugland ble valgt til styremedlem for 1. år

6.3 Valg av kasserer:

Bård Hemmer har sagt seg villig til å fortsette som kasserer for et år.

Vedtak: Bård Ble valgt til kasserer for et år.

7. Protokollen ble opplest og vedtatt

Arendal 22. april 2023

K. Haugland

Anna C. Brund

SAMEIET HYLLEVEIEN 11

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Påløpte fellesutgifter	1	176 972	171 393
Vann- og avløpskostnader ut over a konto beløp	2	5 344	–
Sum driftsinntekter		182 316	171 393
Bredbånd og TV-signaler		48 543	47 201
Vann- og avløpskostnader		8 644	–
Strøm til fellesarealer		10 692	13 734
Fellesforsikring eiendom		37 066	51 269
Vedlikehold og utstyr	3	203 723	0
Bankgebyrer		352	81
Andre kostnader		–	399
Sum driftskostnader		309 020	112 684
Driftsresultat		-126 704	58 709
Renteinntekt		69	81
Resultat av finansposter		69	81
Resultat før ekstraordinære inntekter		-126 635	58 790
Kundeutbytte Gjensidige Forsikring		3 915	4 079
Honorar for megleropplysninger		1 500	–
Resultat av ekstraordinære inntekter		5 415	4 079
ÅRETS RESULTAT		-121 220	62 869
Overføringer			
Overført fra/til vedlikeholdsfond		-121 220	62 869
Sum overføringer		-121 220	62 869

SAMEIET HYLLEVEIEN 11**Balanse pr 31. desember**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter		2 210	10 837
Vann- og avløpskostnader ut over a konto beløp som ikke allerede er betalt	4	4 418	–
Fordelte ikke betalte vann- og avløpskostnader		–	11 242
Bankinnskudd		79 498	185 807
Forskuddsbetalt bredbånd og TV-signaler		12 611	12 071
Sum omløpsmidler		98 737	219 957
SUM EIENDELER		98 737	219 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond pr 01.01		219 957	157 088
Årets resultat		-121 220	62 869
Sum egenkapital		98 737	219 957
Kortsiktig gjeld			
Forhåndsbetalte fellesutgifter		0	0
Sum kortsiktig gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 737	219 957

SAMEIET HYLLEVEIEN 11

Noter til årsregnskapet for 2022

1. Påløpte fellesutgifter 2022

Seksjon	Eier	Fellesutgifter per måned til og med juli (kr)	Fellesutgifter per måned fra og med august (kr)	Årets fellesutgifter (kr)
11 A	Liltved	2 995	3 052	36 225
11 B	Hemmer	2 074	2 191	25 473
11 C	Olaisen/Brown	2 771	2 843	33 612
11 D	Haugeland	2 074	2 191	25 473
11 E	LFM Eiendom AS	2 871	2 936	34 777
11 F	Hausken	1 726	1 866	21 412
				176 972

2. Vann- og avløpskostnader ut over a konto beløp

Fellesutgiftene fra og med august 2022 inneholder et a konto-beløp for betaling av vann- og avløpskostnadene. A konto-beløpet er kr. 110 per måned for hver seksjon.

3. Vedlikehold og utstyr

Dato	Beskrivelse	Beløp
06.01.2022	Installasjon av stikkontakt i bodens gang (Centrum Elektro AS)	1 334,00
14.07.2022	Sikring av fjellsiden bak bygget (Songdalen Fjellsprenge AS)	196 149,00
31.07.2022	Brannslukningsapparat til felles gang (utlegg Kristin)	599,00
02.08.2022	Avfukter til bodene (utlegg Bård)	3 849,00
11.08.2022	Pakke med filtre til avfukter (utlegg Bård)	1 035,00
01.12.2022	Utstyr til og kostnader i forbindelse med dugnad (utlegg Reidun)	756,50
		203 722,50

4. Vann- og avløpskostnader ut over a konto beløp som ikke allerede er betalt

Ved salg av sin seksjon, betalte Reidun Olaisen kr. 926 for sin seksjons andel av vann- og avløpskostnadene som ikke er dekket av a konto-beløpene. Kr. 5 344 fratrukket kr. 926 blir kr. 4 418.

Retureres etter tinglysing til

ARENDAL KOMMUNE
Teknisk etat

TINGLYST

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Jnr. 120/60
PE 1/22

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

3 JULI 2000

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festnr	Snr
Kommunenr / Kommunens navn	NEDENES SORENSKRIVEREMBETE Dagbok nr 5881	501	73		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn KETIL USLAND	
 Doknr 5181 Tinglyst 03.07.2000 Emb 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	97	BG	13				25				37			
2	B	92	BG	14				26				38			
3	B	60	BG	15				27				39			
4	B	46	BG	16				28				40			
5	B	88	BG	17				29				41			
6	B	60	BG	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				443				= nevner:				443			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle ieiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Arendal 05.11.99

Eiermøtshaver (§ 7) / Styret (§ 13)

Helt Ugyldig

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjonene hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{R)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{R)} ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
501	73
Arandal kommune	
Dato	Befaring og underskrift
21/06-2000	 ARENDALE KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

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

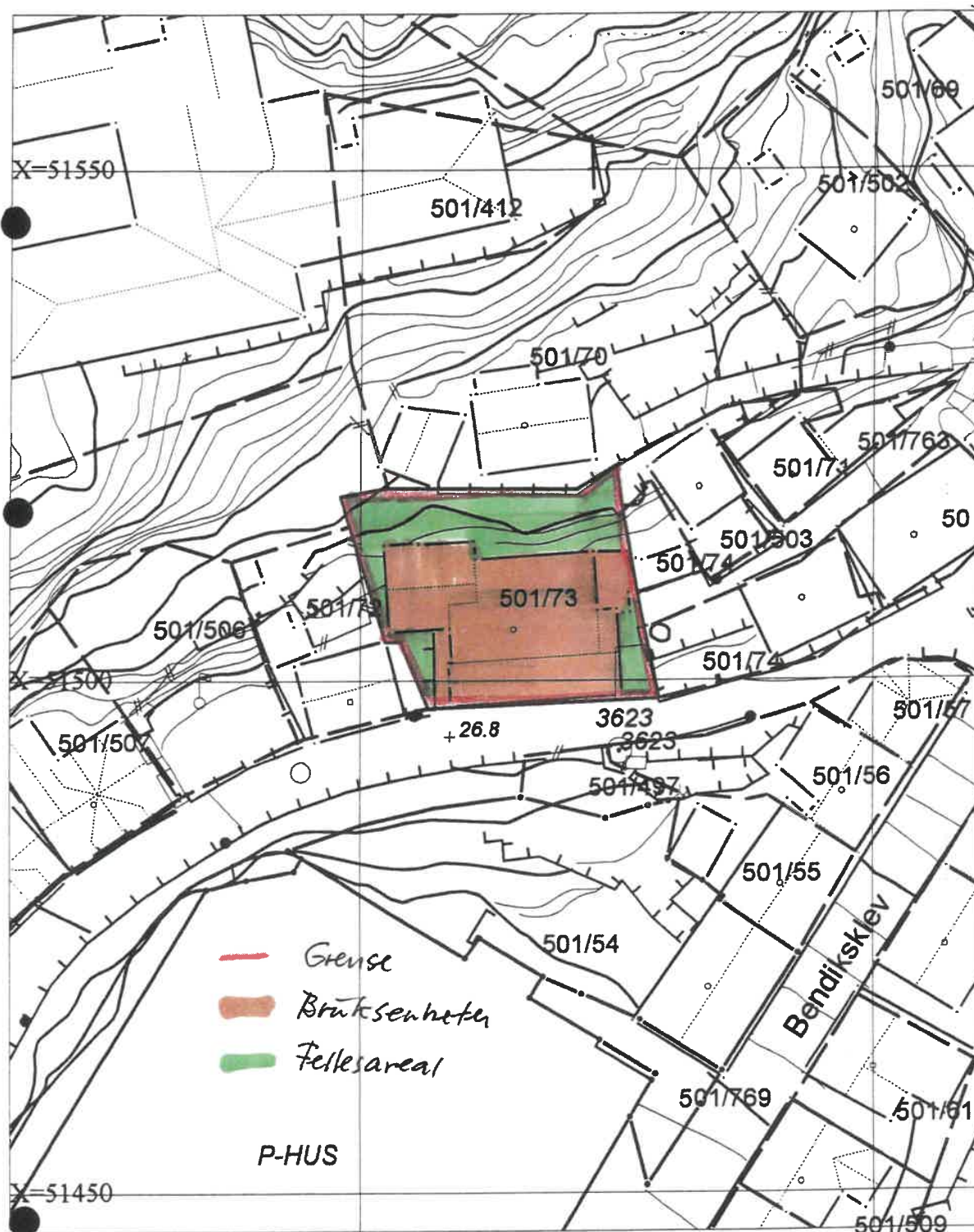
Hylleveien 11 - gnr. 501, bnr. 73

Seksjonering / nye adresser.

Snr. 1.	⇒	Hylleveien	11A
n-2.	⇒	—n—	11E
n-3.	⇒	—n—	11B
n-4.	⇒	—n—	11F
n-5.	⇒	—n—	11C
n-6.	⇒	—n—	11D

2216-00

S.B.



SITUASJONSKART

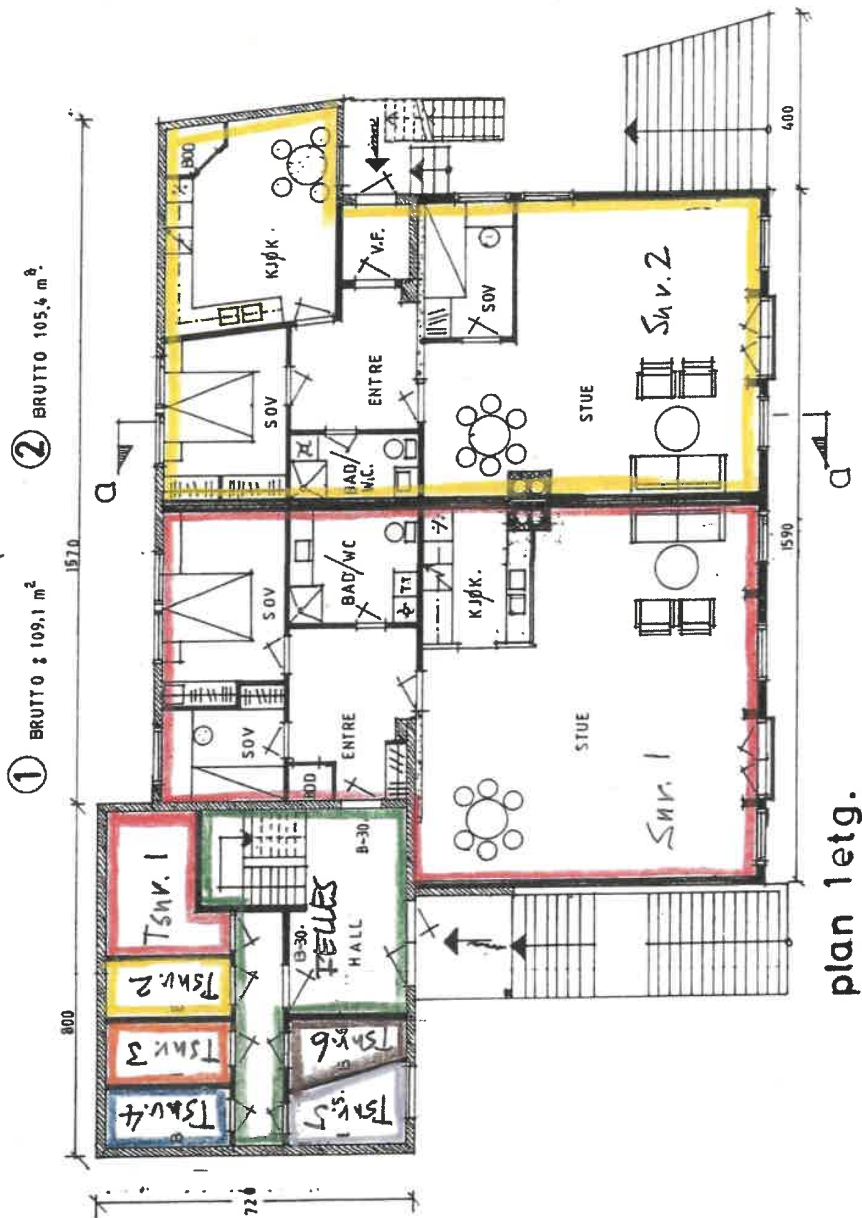
501/73

Dato: 26/07/99

Målestokk 1:500

ARENDAL KOMMUNE, Oppmåling v/RE:.....

Vedlegg 1

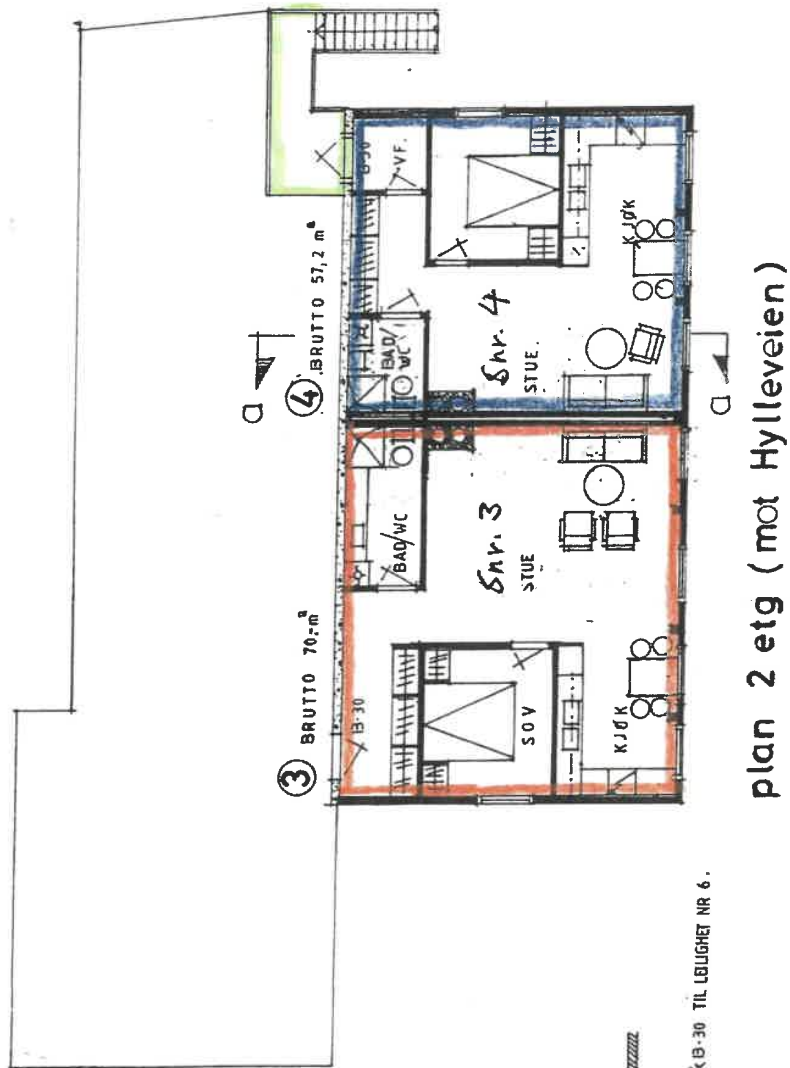


"FILADELFI" ombygg. til leilighet

planer

MÅL 1:100
3
DATO : 2.11.99
ARK NIL, LAILA U. EIMIND

Vedlegg 2



plan 2 etg (mot Hylleveien)

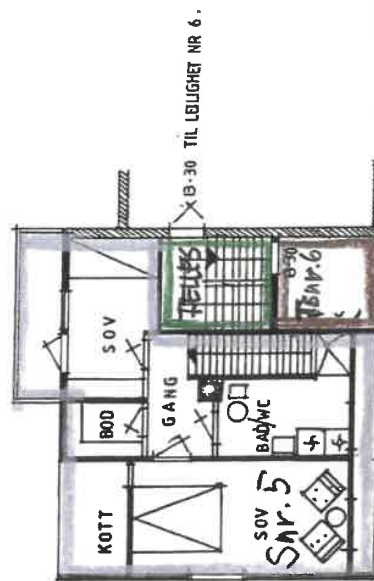
1 TEGN.

"FILADELFIÄ" ombygg. til leilighet
planer

MÅL 1:100
DATO : 2.11.99
ARK NLC, LAILA U. EINHIND.

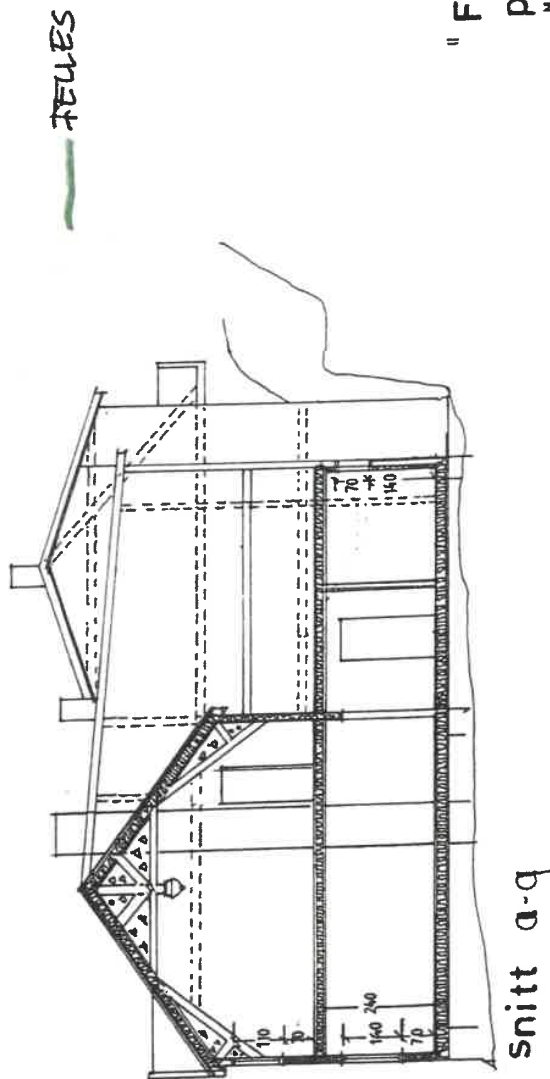
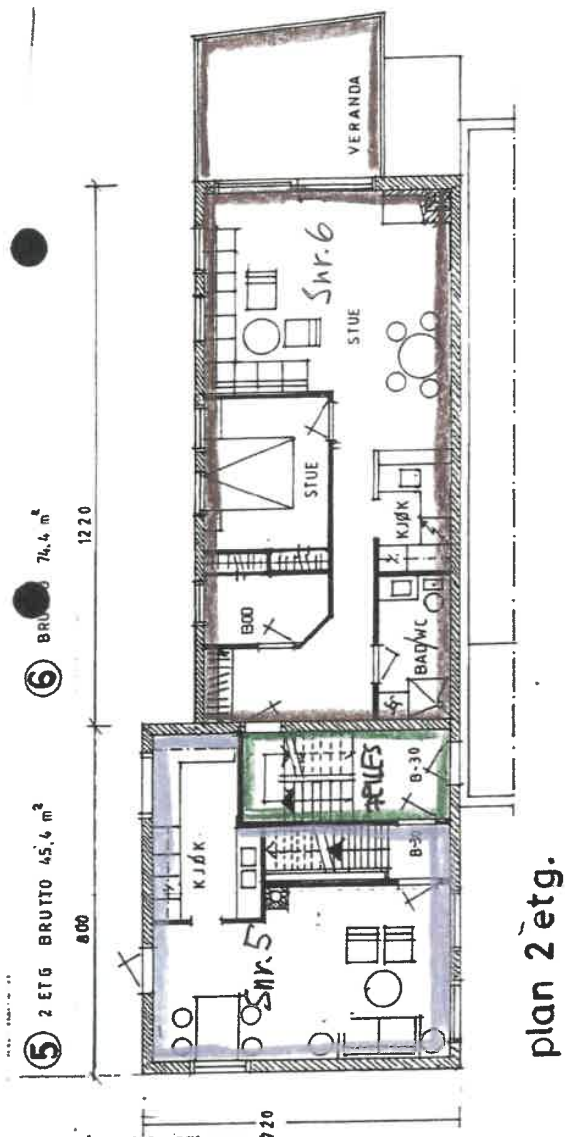
teles

5 3 ETG BRUTTO = 45- m²



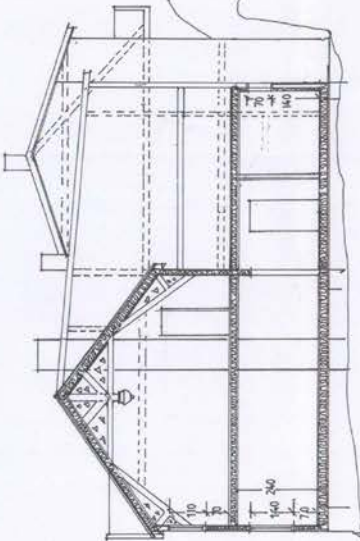
plan 3 etg

Vedlegg 3

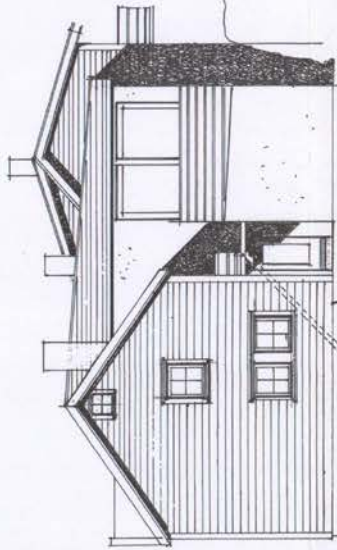


"FILAELFIÄ" ombygg. til leilighet
planer / snitt
MÅL 1:1000 DATO : 2.11.99
ARK NIL. LAULA U. EIMIND.

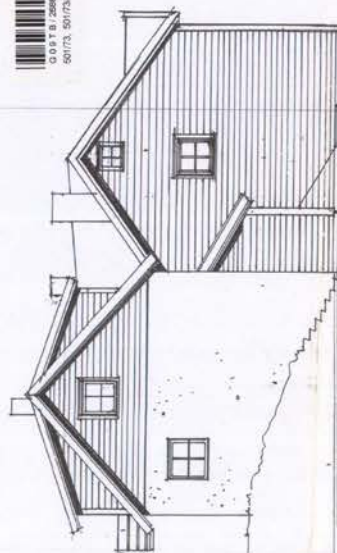
Vedlegg 4



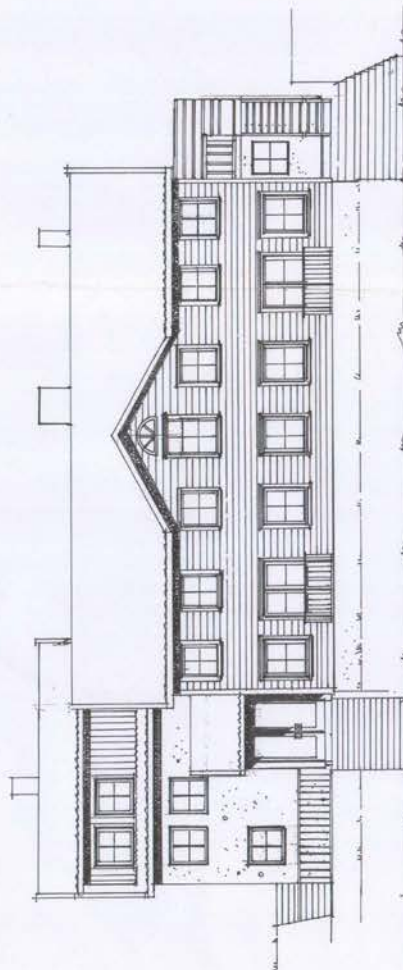
snitt a-a



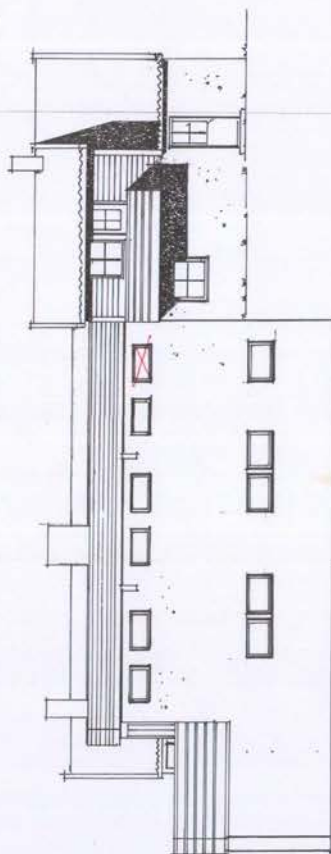
fasade øst



fasade vest



fasade syd (mot Hylleveien)



fasade nord (mot fjellet)



09 NOV 1999
Jnr. 99054375

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i lokal utvalgt myndighet
16/12 1999

2 TEGN. NR.

"FILAELFIA" ombygg. til leiligheter.
fasader og snitt.

MÅL : 1:100 DATO : 2-11-99
ARK NIL LAILA O. EIMUND.

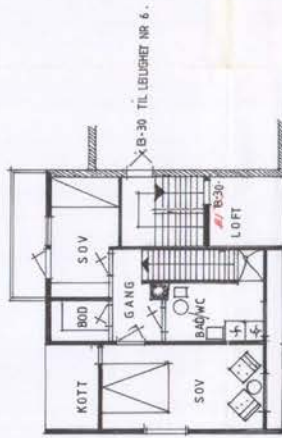
⑤ 2 ETG BRUTTO 45,4 m²

⑥ BRUTTO 74,4 m²



plan 2 etg.

⑤ 3 ETG BRUTTO 45,4 m²

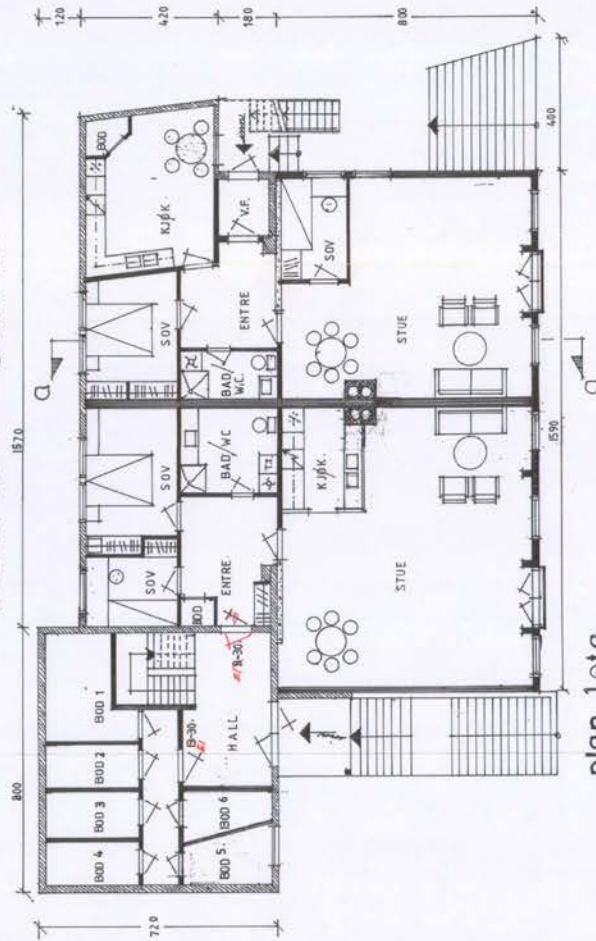


plan 3 etg

09 NOV. 2009
Jnr: 99054375

① BRUTTO 109,1 m²

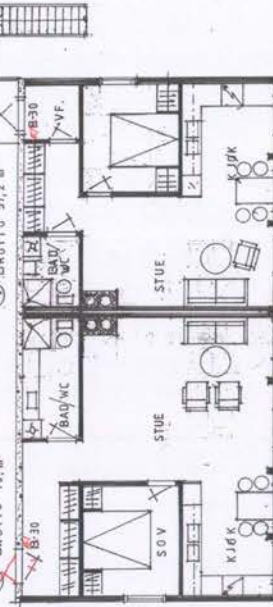
② BRUTTO 105,4 m²



plan 1 etg.

③ BRUTTO 70,2 m²

④ BRUTTO 57,2 m²

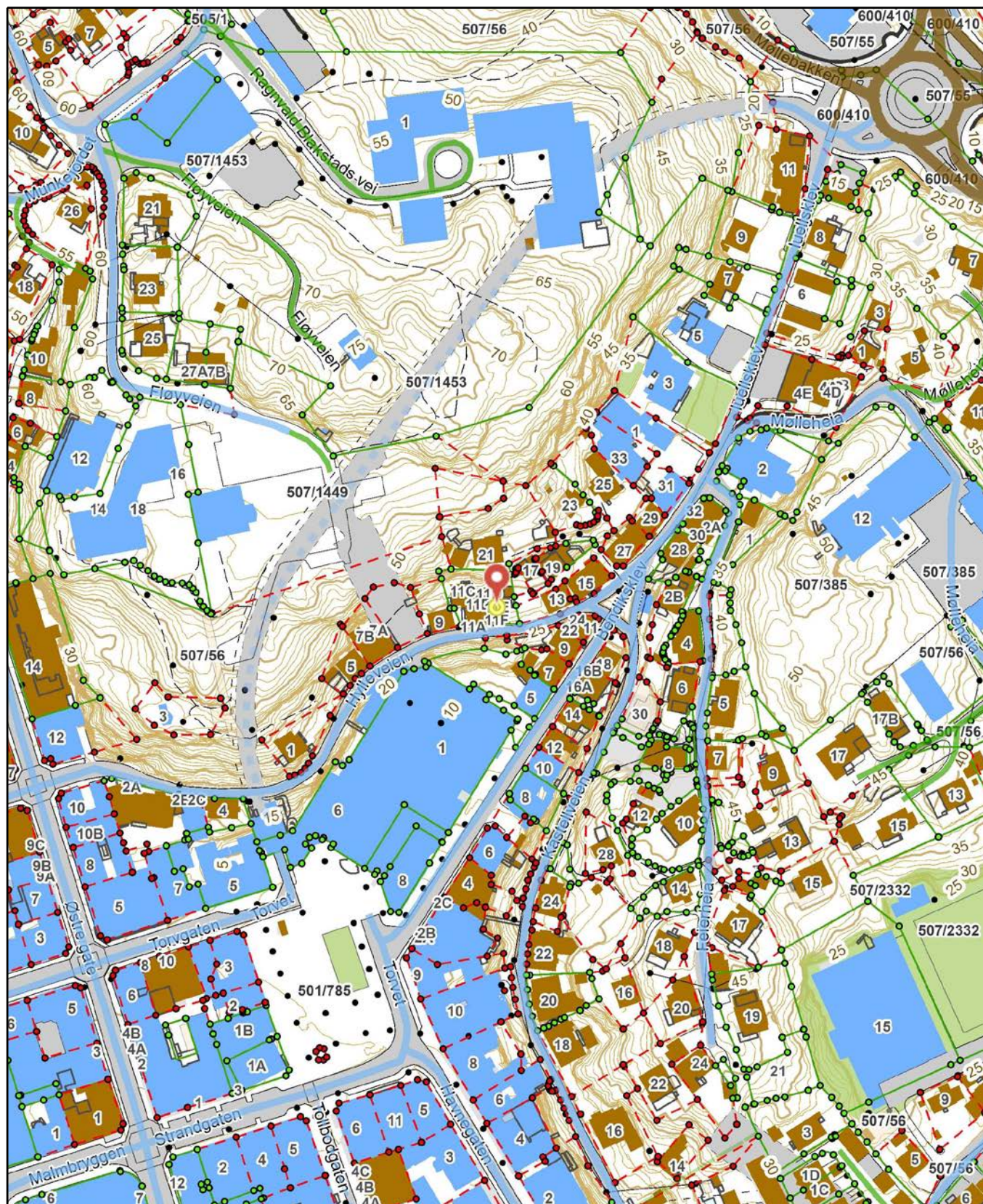


plan 2 etg (mot Hylleveien)

ÅRRENDTIL/OMDØNE
Gjeldstilt ved utbyggingsplan
1/6/12 10:59 a.m. 1 TEGN. NR.

FILADELFIA ombygg. til leiligheter.
planer

MÅL 1:100 DATO: 2-11-99
ARK NIL LAILA UELHIND



 ARENDALE KOMMUNE	501/73//2 Vegstatuskart		
	Dato: 20.09.2023		Målestokk: 1: 2 000
Sign: Ellen Magnussen			

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

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Hylleveien 11E, 4841 ARENDAL

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Navn saksbehandler bank

Telefonnummer

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/-sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

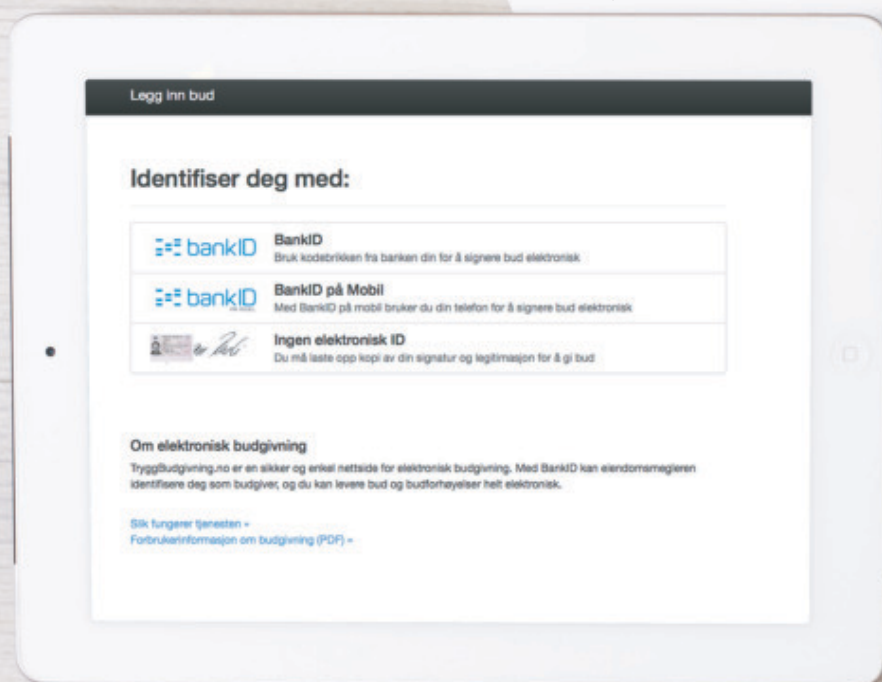
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre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

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MIA CATHERINA GOGGSBO | Eiendomsmegler | **452 06 360**

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