

Revesandveien 280



Prisantydning: **kr 6 300 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Velkommen til Revesandveien 280!



Innholdsrik og smakfullt innredet enebolig med utsikt på idylliske Rægevig - Tromøy

OMRÅDE

Tromøy

ADRESSE

Revesandveien 280, 4818

FÆRVIK

Prisantydning

kr 6 300 000,-

Omkostninger: **kr 158 590,-**

Totalpris: **kr 6 458 590,-**

Formuesverdi: **kr 1 527 556,-**

Kommunale avgifter: **kr 29 787,- per år**

Eiendomskatt: **kr 10 403,-**



BRA-i: 289 m²

BRA-e: 9 m²

BRA Total: 298 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

Soverom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 915.5 m²

Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

helga.hvass@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B , 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

REVESANDVEIEN 280

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 206, bnr. 244
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 289 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 298 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Underetasje inkl. gang, soverom, kontor, bad/vaskerom, garderobe og 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 98 m² 1 etg. inkl. kjøkken, 2 soverom, toalettrom og stue.

3. etasje

BRA-i: 83 m² Loftsetasje inkl. 3 soverom, gang og bad.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Loftsetasje der soverom/loftsstue vegg imellom er tatt vekk. 1. etasje der vaskerom, gjesterom ikke er bygd.

Nåværende planløsning med toalettrom, kjøkken, gang og 2 soverom. Foreligger ikke tegninger av underetasje, ikke omsøkt til bruken på befaringsdagen utfra manglende plantegninger.

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

Underetasje soverom, kontor med for lite lysforhold (under 10% lysforhold med hensyn til gulvareal).

Bod:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

915.5 m²

Tomtebeskrivelse

Denne eiendommen ligger på en liten høyde i Regevig - Tromøy med fin utsikt og kort vei til sjøen. Naturskjønne områder like utenfor døren og et populært sted å bo. Det er steinsatt oppkjørsel og inngangsparti, trapper fra inngangspartiet opp til veranda og helt usjenert terrasse bak huset. Noe plen og skifter bak boligen hvor frittstående bod er plassert. Overbygget uteplass.

Festetid

99 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert i 2018. Neste regulering i 2028.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festekontrakten kan innløses. Innløsningsbeløpet vil komme på ca. kr. 400 000,-.

Festekontrakt datert

17.03.1955.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i idylliske omgivelser på Rægevig i etablert rolig sørlandsbebyggelse. Her er det utsikt mot Merdø og kort vei ned til sjøen. Hyggelig nabolag. Fantastiske friområder og lysløype i nærområdet. Fergeleiet på Skilsøy er også bare en sykkeltur unna - her tar ferjen deg direkte over til Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal følger man Kystveien til Krøgenes handelsområde og videre skilting til Tromøy. Over Tromøybroa - forbi Coop Prix og til høyre i Færvik krysset og forbi innkjørselen til Roligheten skole. Deretter 2 vei til venstre ved skilt til Rævesandg. Følg veien utover forbi Rævesand når man kommer til skilt Rægevig ligger boligen på en topp opp til høyre. Se kart

Bebyggelsen

Det er hovedsakelig eneboliger i nærområdet.

Skolekrets

Roligheten skole med både barnetrinn og ungdomstrinn

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til off kommunikasjon, busstopp like i nærheten

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder: 1. etg Entre, 2 boder, hobbyrom med direkte utgang, soverom, Kontor (avvik lysforhold), kombinert dusjbad/vaskerom.

2. etg: Åpen kjøkken/spisestue og stueløsning, gang, 2 soverom og toalettrom.
3. etg.: gang, 3 soverom, garderoberom og stort bad. Hovedsoveværelset har egen garderobeløsning og utgang til lufteveranda.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med bygningstegninger fra 2002, foreligger ikke ferdigattest men videre undersøkelser i matrikkel tilsier tatt i bruk 2007 etter brann i 2006. Ifølge eier er boligen renovert de senere år pga. lekkasjeskade fra skyvedør i 1. etasje samt ufagmessig utførelse av tidligere eiere. Takkonstruksjon delvis tilgjengelig via loftsluke, synlig manglende plast i himling og gjennomføringer der konsekvens vil være kondenseringsfare i konstruksjonen. Grunnmur der sprekker i murpuss og løsnet fiberarmeringsduk ble registrert. Rom delvis under terreng, hullboring er ikke utført da eier ikke ga tillatelse til dette. Ukjent tilstand på utforet vegger under terreng som vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Utvendig mangler på fuktsikring, klemlister ble registrert. Balkong over innredet rom, usikker konstruksjon og ukjent hvordan lufting er håndtert og tilstand i bakenforliggende konstruksjoner. Videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport. Det er utført opprettinger av etasjeskille i bygningen utfra opplysninger fra eier, videre skjevheter ble registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik. Vaskerom/bad, bad har skader med underliggende konstruksjoner på gulver med sprekker, løse fliser, mangler på fallforhold mot sluk. Utbedring av skadede deler av våtrom anbefales, hullboring er ikke utført da eier ikke ga tillatelse til dette på befaringsdagen. Plast rør i rør med vannskap, manglende drenering fra skap til sluk o.l. Pipe er innbokset i underetasje der minst 2 av sidene skal være åpne for inspeksjon, manglende ildfast plate foran ildsted i 1. etasje. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Utvendig taktekking med sementtakstein. Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Råte i bærende søyle konstruksjon til takoverheng ved inngangsdør.

Tiltak

- Tiltak:

- Anbefales utbygging av bærende søyle til takoverheng.

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Tilgang til deler av takkonstruksjon fra loftsluke. Det gjøres oppmerksom på begrenset tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
 - Det er ikke synlig anlagt plast i himling, gjennomganger av downlights. Synlig svertesopp på osb plater som relateres til kondensering der plast anbefales anlagt slik at ikke fuktig luft går opp i konstruksjonen.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Manglende innfelte vassheller over vinduer

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør, balkongdør, skyvebalkongdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Noe småskader på ytterdør, mangler på terskelbeslag.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Veranda, terrasser.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Utvendige trapper, TG3

Betongtrapp med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater, TG2

Parkett, fliser og teppe på gulver. Malte plater på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Alle overflater er ikke ferdigstilt

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Grad av ferdigstilling av enkelte rom må vurderes individuelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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.

Tiltak

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted, TG3

Pipe med ildsted.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG2

Parkett, plater på vegger. Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.
- Det gjøres oppmerksom på utforet vegger mot tilbakefylt grunnmur er å beregne som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Innvendige trapper, TG2

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Innvendige dører, TG2

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Fliser på vegg, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Svertesopp er registrert

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

- Det må foretaes lokal utbedring

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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).
- Ved dunking på fliser i dusjnise er det merkbart vann under der vann sprutet opp av fuge.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Plastsluk, synlig membran men ikke klemt til klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Svelling på side plate ved varmtvannsbereder.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Underetasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Underetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.
- Anbefales hullboring i tilstøtende rom til dusjsnisje.

Loftsetasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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).
- Fliser har løsnet stedvis, synlig sprekker i fuger og større hulrom

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Loftsetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk, synlig våtromsbelegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Loftsetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type innebygd systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Loftsetasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Loftsetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.
- Anbefales hullboring for tilstand tilstøtende til dusjsnisje.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Utstyr: toalett, vask med innredning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av plast rør i rør, besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast som er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

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

Ventilasjon ,TG2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra 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, TG2

300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap med automatsikringer. Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut da rekvirent ikke har inngående kjennskap til anlegget.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Anlegget er ikke ferdigstilt med tildekninger etc. Dokumentasjon er ikke fremlagt på utførelse. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold, TG3

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Noe fuktsikring ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur betong

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Utvendig isolering med murpuss, synlig sprekker og løsnet noe fra underlaget

Tiltak- Lokal utbedring må utføres.

- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold, TG3

Terreng rundt bygning med terrasser, grus, fjell og jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er utført i henhold til ferdigmelding arbeider med vann og avløp i 2006

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasje der soverom/loftsstue vegg imellom er tatt vekk. 1. etasje der vaskerom, gjesterom ikke er bygd.

Nåværende planløsning med toalettrom, kjøkken, gang og 2 soverom. Foreligger ikke tegninger av underetasje, ikke omsøkt til bruken på befaringsdagen utfra manglende plantegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Underetasje soverom, kontor med for lite lysforhold (under 10% lysforhold med hensyn til gulvareal)

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

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

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

Enebolig

Standard : Normal standard

Vedlikehold : Oppgraderinger, reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

Bod

Standard : Enkel standard uisolert bod

Vedlikehold : Reparasjoner og vedlikehold må påregnes.

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

Det er ingen krav til løsøre ved tvangssalg.

Parkering

Parkering på egen eiendom i oppkjørselen og foran huset

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peis i stuen

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 29 787

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp samt renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 10 403

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 527 556

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 804 714

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig festeavgift

Kr 484

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/206/244:

19.03.1955 - Dokumentnr: 721 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.03.1955 - Dokumentnr: 721 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.03.1955 - Dokumentnr: 720 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:206 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 141273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:244

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Rb bevaringsområde 660; bevaringsområder, tilhører reguleringsplan Rægevik - Revesand. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i Kp hensynssone 560; bevaring naturmiljø (ørretbekker), Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø og Kp faresone 320; flomfare.

Det foreligger planer under arbeid:

Havsøya - Sandvigen - Torjusholmen - Rævesand - Gjessøya - Arendal kommune. Planid: 09062017-14.

Hovedformålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygninger og andre kulturminner i hele planområdet, med særlig vekt på uthavnsrelaterte kulturminner.

Adgang til utleie

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av tingretten. I denne forbindelse er det viktig for en kjøper å være oppmerksom på at han har begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeqleren. Henviser forøvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Dette er et tvangssalg hvor meqler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget

Prisantydning

Kr 6 300 000

Totalpris

Kr 6 458 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 157 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

Sum omkostninger: kr 158 590,-

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

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørdsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørdsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meqlers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke blir ryddet og rengjort før overtagelse. Oppgjørdsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(eiendomsmeqler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørdsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelsen kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meqlers klientkonto.

Budgivning

Det gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdelsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeqleren.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning.

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer

Boligselgerforsikring

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglers vederlag

Når det gjelder meqlers vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Marthe Stenersen
Saksbehandler
marthe.stenersen@sormegleren.no
Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

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

Salgsoppgavedato

26.02.2025



Åpen stue/kjøkkenløsning



Moderne kjøkkeninnredning med god skap- og benk plass





Direkte utgang til veranda



God plass til både spisetue- og stuemøblement



Utsikten fra spisestuevinduet



Soverom med god plass til gaderobeløsning og dobbeltseng







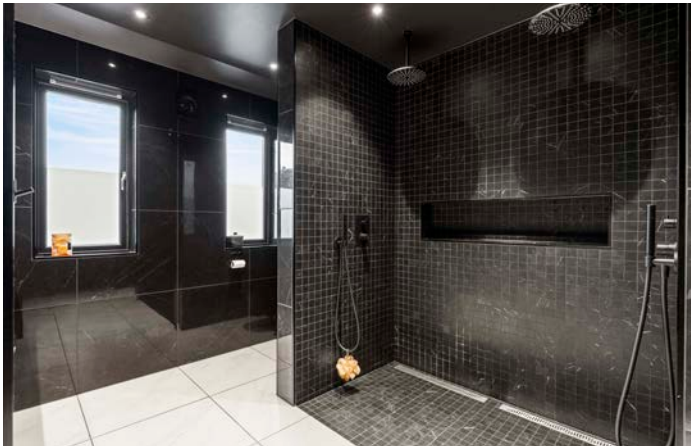
Veranda i tilknytning til hovedsoverrommet





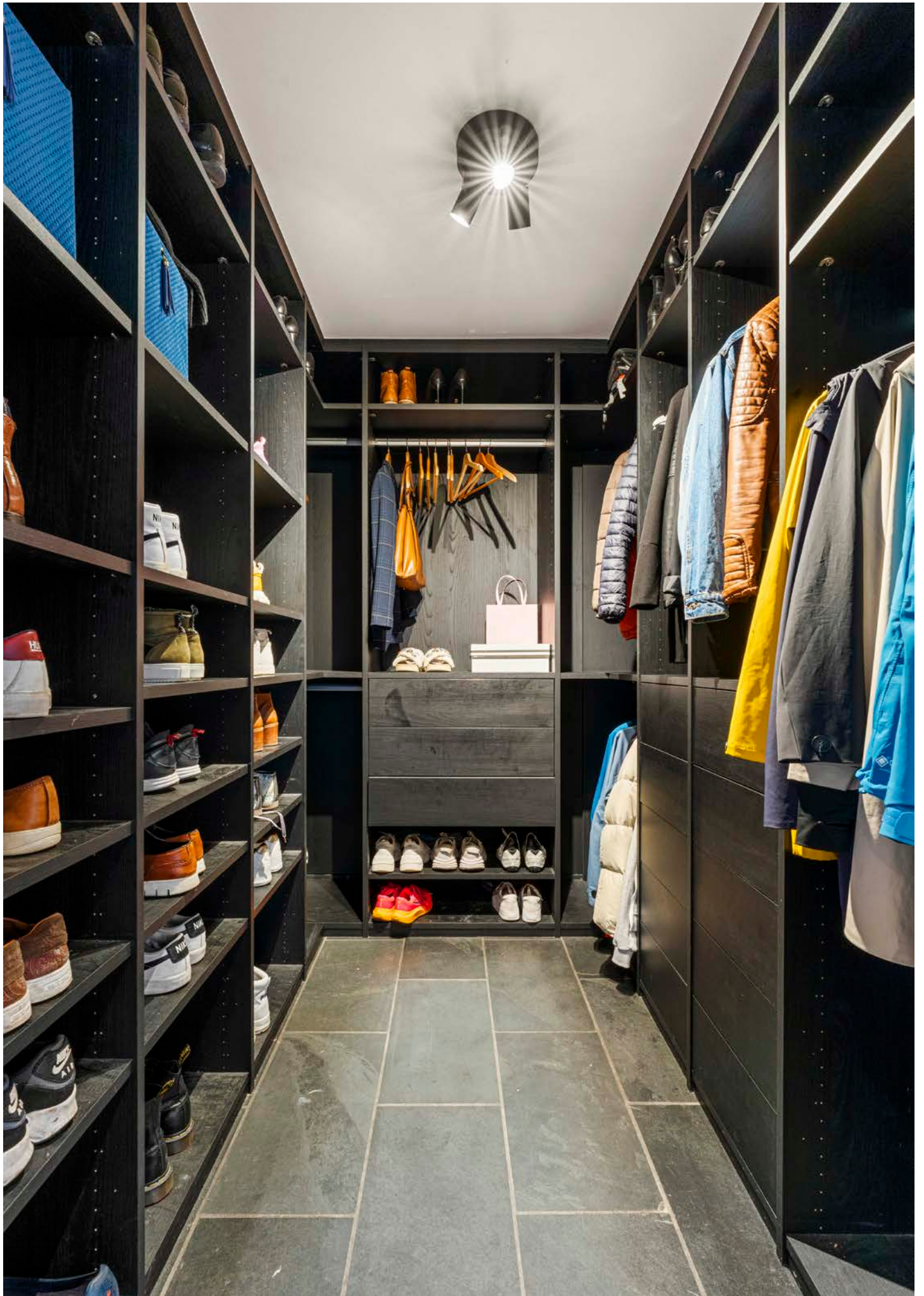


Toalettrom





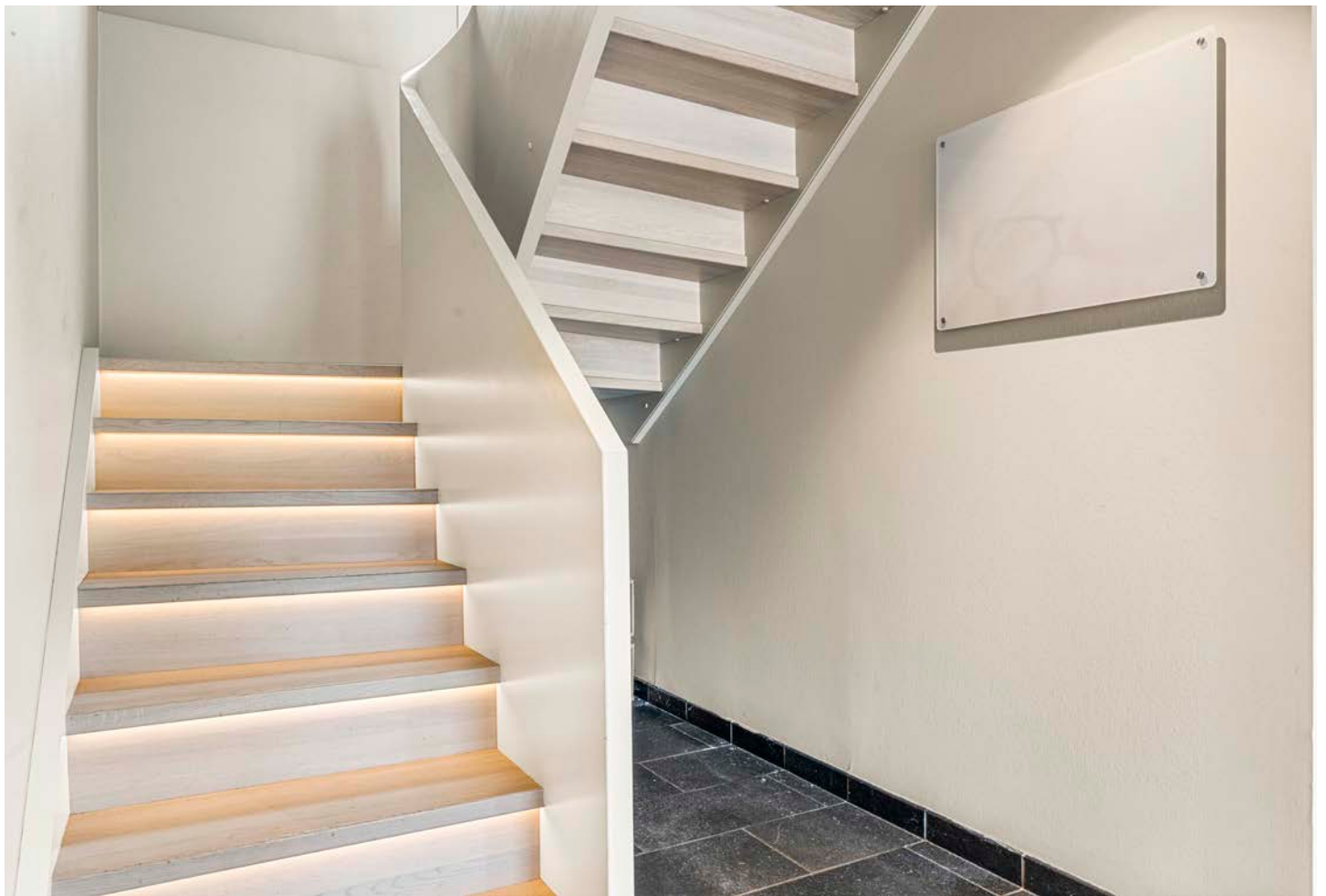






Vaskerom i 1. etasje





DSC01165



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning



Terrassen har god plass til utemøblement



God plass til å parkere på egen eiendom



Revesandveien 280

Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skilsø ferjekai Linje 191	6 min 3 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min 10.3 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min
Rægevig Linje 103	0 km

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 506 elever, 34 klasser	5 min 3 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min 11.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

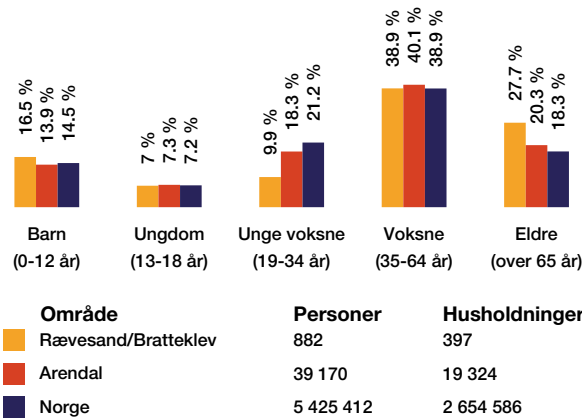
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåklokken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 3.1 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 5.5 km
Spomes gårdsbarnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 6.9 km

Dagligvare

Joker Tromøy Søndagsåpent	6 min 3.6 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	7 min 4.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

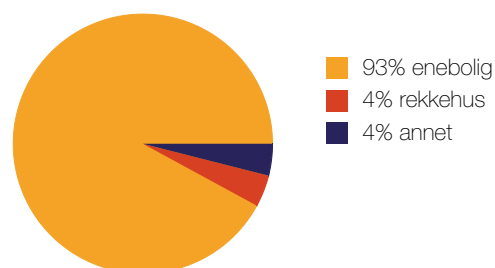
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Rævesand nærmiljøanlegg balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Revesand Velforening 9 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.7 km
-  Nr1 Fitness Xpress Krøgenes 10 min 
-  Nr1 Fitness Arendal 11 min 

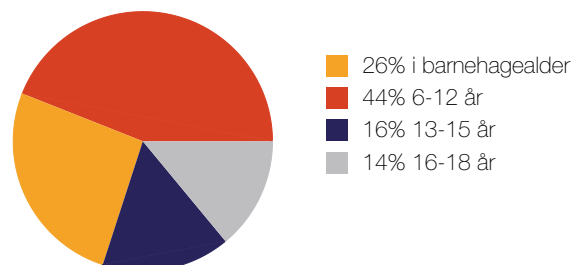
Boligmasse



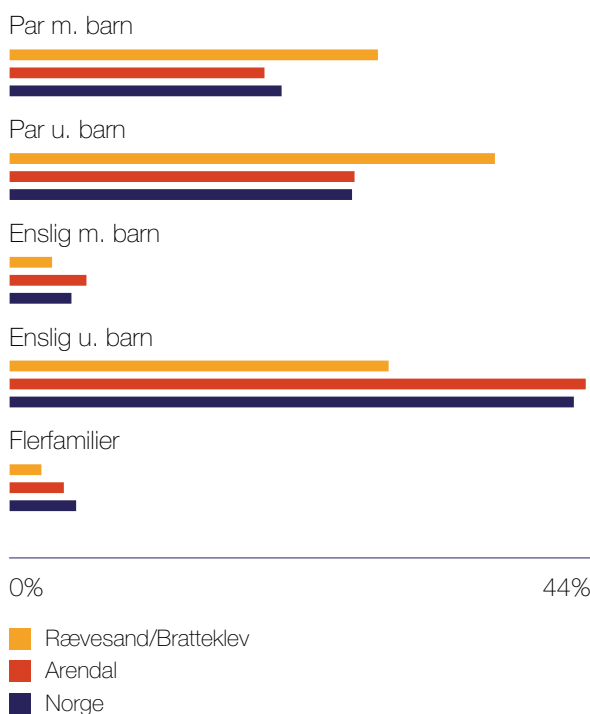
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 13 min 
-  Vitusapotek Tromøy 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

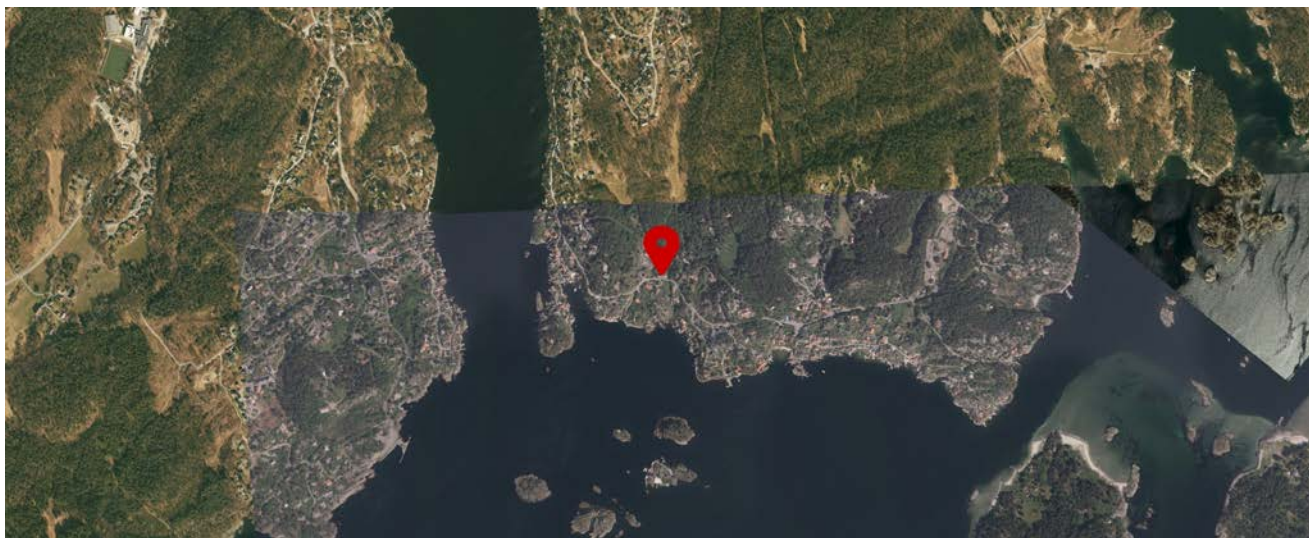


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Revesandveien 280, 4818 FÆRVIK

 ARENDAL kommune

 gnr. 206, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 20249-1443

Referansenummer: BH6373

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Enebolig med bygningstegninger fra 2002, foreligger ikke ferdigattest men videre undersøkelser i matrikkel tilsier tatt i bruk 2007 etter brann i 2006.

Ifølge eier er boligen renoveret de senere år pga. lekkasjeskade fra skyvedør i 1. etasje samt ufagmessig utførelse av tidligere eiere.

Takkonstruksjon delvis tilgjengelig via loftsluke, synlig manglende plast i himling og gjennomføringer der konsekvens vil være kondenseringsfare i konstruksjonen.

Grunnmur der sprekker i murpuss og løst fiberarmeringsduk ble registrert.

Rom delvis under terreng, hullboring er ikke utført da eier ikke ga tillatelse til dette. Ukjent tilstand på utforet vegger under terreng som vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Utvendig mangler på fuktsikring, klemlister ble registrert. Balkong over innredet rom, usikker konstruksjon og ukjent hvordan lufting er håndtert og tilstand i bakenforliggende konstruksjoner. Videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Det er utført opprettinger av etasjeskille i bygningen utfra opplysninger fra eier, videre skjevheter ble registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik.

Vaskerom/bad, bad har skader med underliggende konstruksjoner på gulver med sprekker, løse fliser, mangler på fallforhold mot sluk. Utbedring av skadede deler av våtrom anbefales, hullboring er ikke utført da eier ikke ga tillatelse til dette på befaringsdagen.

Plast rør i rør med vannskap, manglende drenering fra skap til sluk o.l.

Pipe er innbokset i underetasje der minst 2 av sidene skal være åpne for inspeksjon, manglende ildfast plate foran ildsted i 1. etasje.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasje der soverom/loftsstue vegg imellom er tatt vekk. 1. etasje der vaskerom, gjesterom ikke er bygd. Nåværende planløsning med toalettrom, kjøkken, gang og 2 soverom. Foreligger ikke tegninger av underetasje, ikke omsøkt til bruken på befaringsdagen utfra manglende plantegninger.

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Arealer

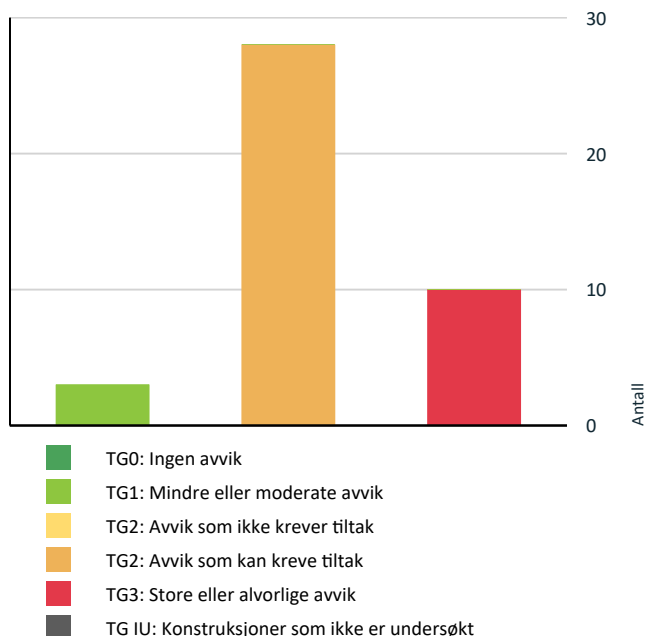
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

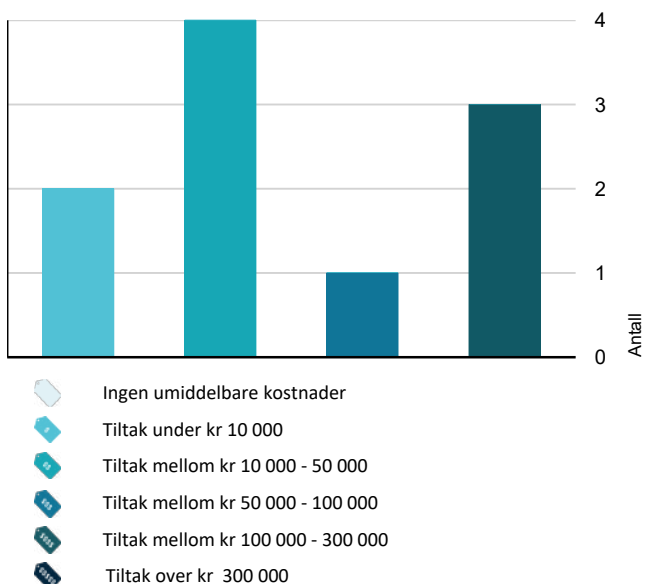
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

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

Takstmann har ingen bindinger til rekviert 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.

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

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
2007

Kommentar

I henhold til opplysninger brant opprinnelig bygning fra 1967, Bygningstegninger fra 2002, kommunale opplysninger tilsier byggeår 2007 etter brann 2006. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Oppgraderinger, reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig takteking med sementtakstein.

Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

Vurdering av avvik:

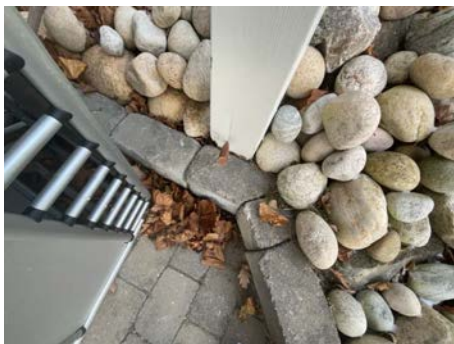
- Det er avvik:

Råte i bærende søyle konstruksjon til takoverheng ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales utbytting av bærende søyle til takoverheng.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vegggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til deler av takkonstruksjon fra loftsluke. Det gjøres oppmerksom på begrenset tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er ikke synlig anlagt plast i himling, gjennomganger av downlights. Synlig svertesopp på osb plater som relateres til kondensering der plast anbefales anlagt slik at ikke fuktig luft går opp i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Manglende innfelte vassheller over vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Dører

Hovedytterdør, balkongdør, skyvebalkongdør.

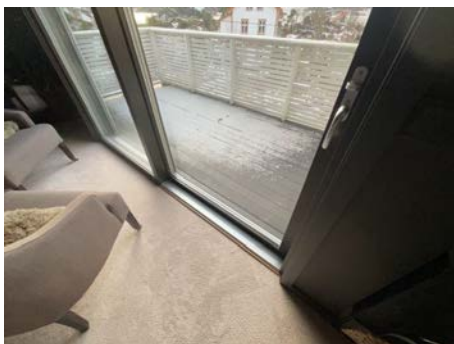
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Noe småskader på ytterdør, mangler på terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda, terrasser.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, fliser og teppe på gulver.
Malte plater på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Alle overflater er ikke ferdigstilt

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av ferdigstillelse av enkelte rom må vurderes individuelt.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted.

Vurdering av avvik:

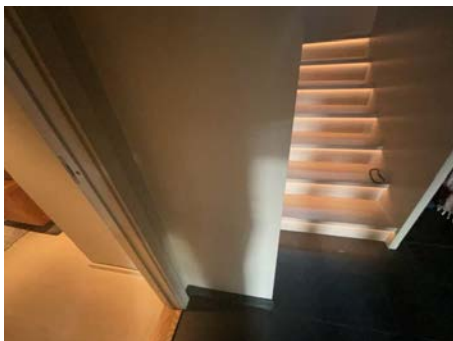
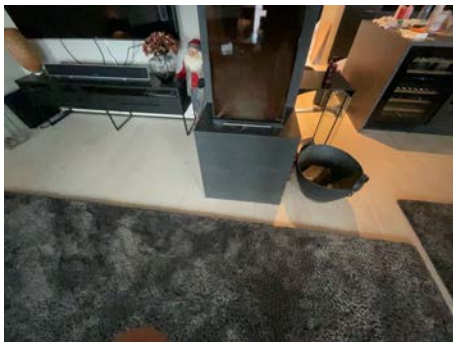
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Parkett, plater på vegger.
Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Det gjøres oppmerksom på utforet vegger mot tilbakefylt grunnmur er å beregne som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 Innvendige trapper

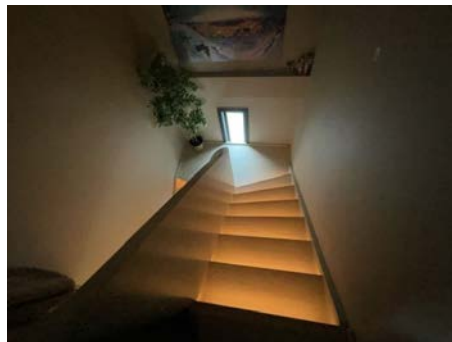
Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

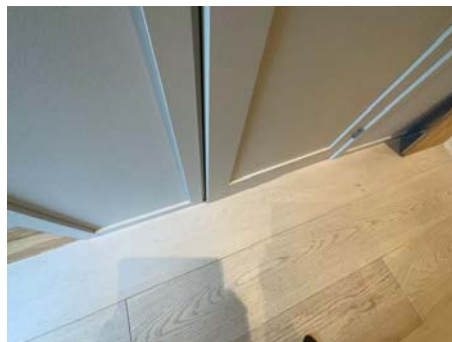
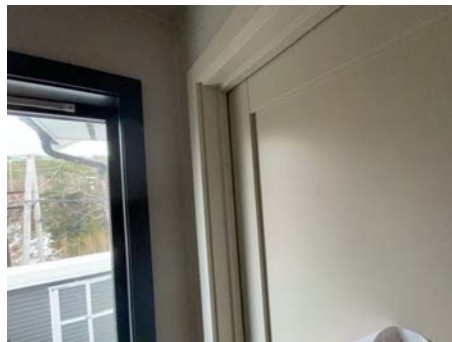
Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



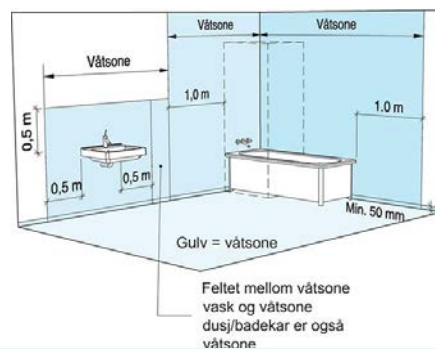
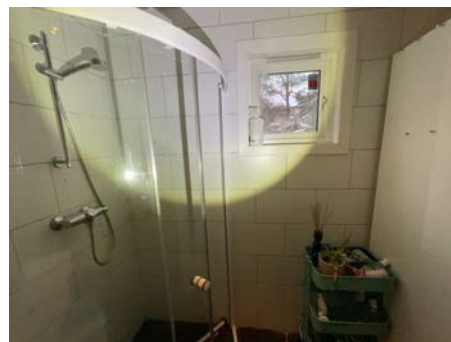
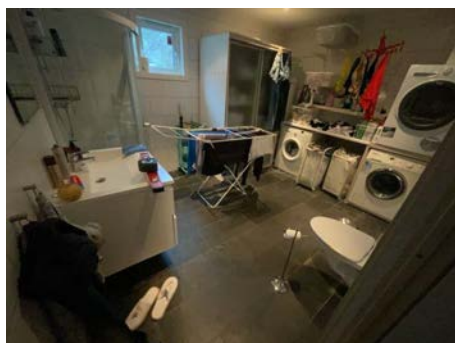
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det må foretaes lokal utbedring



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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).

Ved dunking på fliser i dusjnische er det merkbart vann under der vann sprutet opp av fuge.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig membran men ikke klemt til klemring.

Vurdering av avvik:

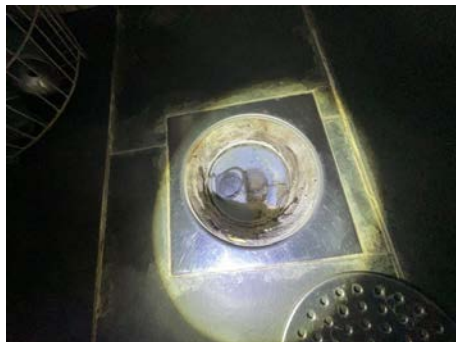
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelling på side plate ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

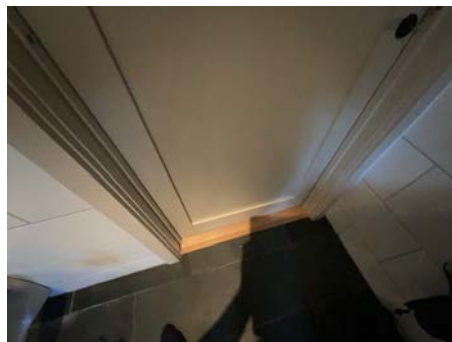
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Anbefales hullboring i tilstøtende rom til dusjsnisje.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, malt innvendig himling.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik på befaringsdagen

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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).

Fliser har løsnet stedvis, synlig sprekker i fuger og større hulrom

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig våtromsbelegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger.

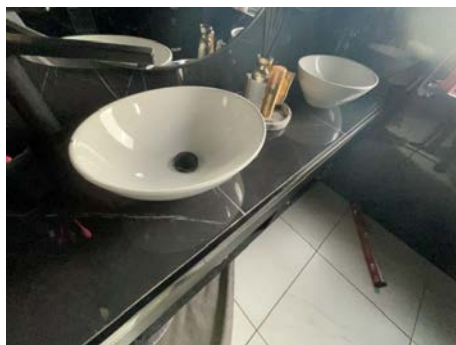
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

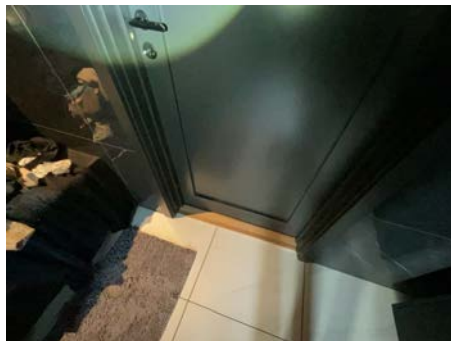
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Anbefales hullboring for tilstand tilstøtende til dusjnische.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

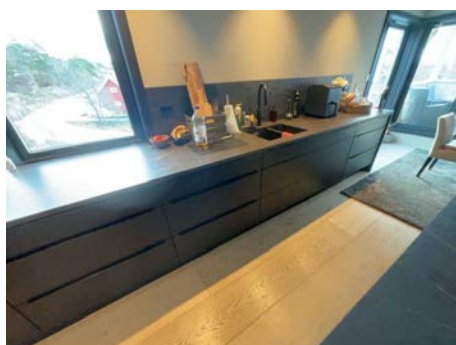
TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter, stein plate.

Utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, kaffemaskin, micro.

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.

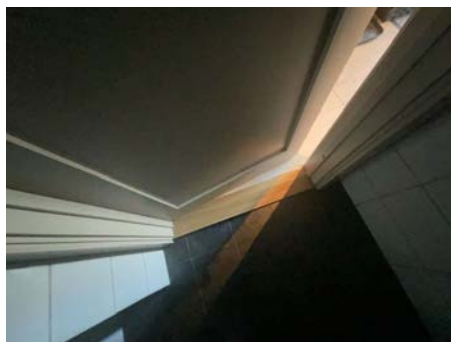
Utstyr: toalett, vask med innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør, besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlige.

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.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

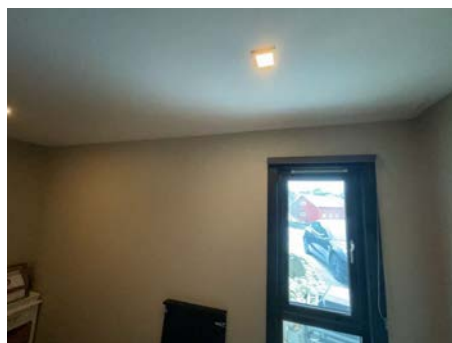
Konsekvens/tiltak

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

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

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

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



TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tvangssalg og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut da rekvirent ikke har inngående kjennskap til anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 Anlegget er ikke ferdigstilt med tildekninger etc. Dokumentasjon er ikke fremlagt på utførelse.

Generell kommentar

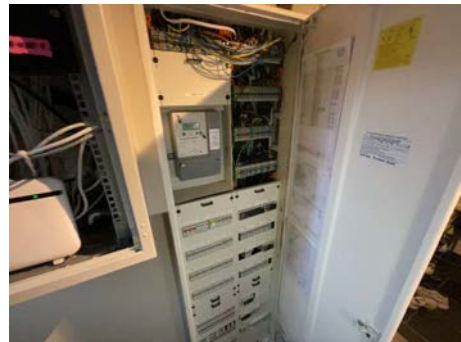
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Sikringskapet vurderes ikke sikret der berøringsfare på strømførende ledninger er tilstede.

Undertegnede har ikke elektroaglig 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Noe fuksikring ble registrert.

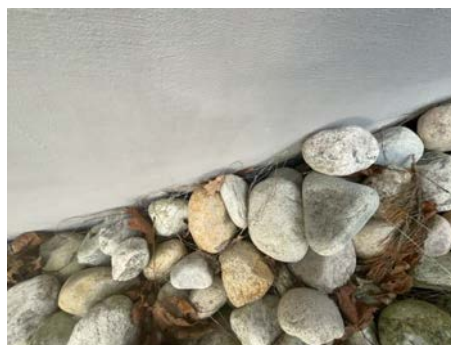
Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur betong

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Utvendig isolering med murpuss, synlig sprekker og løsnet noe fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik på befaringsdagen.



TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt bygning med terrasser, grus, fjell og jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er utført i henhold til ferdigmelding arbeider med vann og avløp i 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, det er ikke fremlagt tegninger på bod eller annen informasjon.

Standard

Enkel standard uisolert bod

Vedlikehold

Reparasjoner og vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel redskapsbod uisolert.

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Bjelkelag anlagt mot terreng på betongpilarer, står nærme terreng uten tiltak mot fuktopptak.

Liggende bordkledning står nærme terreng der tiltak anbefales slik at ikke større råteskader oppstår. Synlig fuktmerker innvendig på kledning.

Plassbebygd port med fuktskader i bunn dører, tregheter i åpne og lukkemekanisme.

Pulttak konstruksjon teknet med metallplater, manglende takrenner i bakkant av boden. Anbefales anlagt takrenner slik at fuktopptak på kledning ikke oppstår.

Helhetsvurdering der redskapsboden vurderes fungerende til bruken med behov for enkelte oppgraderinger, vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

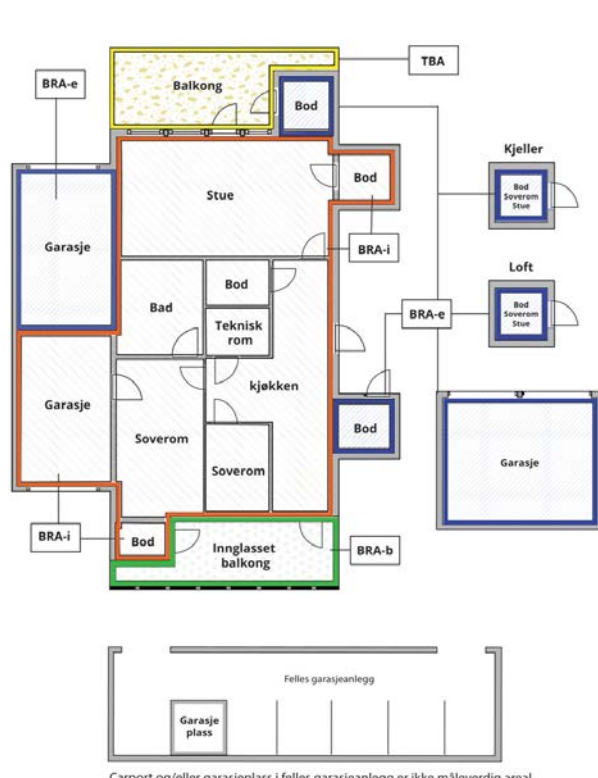
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	108			108	
1. etasje	98			98	50
Loftsetasje	83			83	8
SUM	289				58
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Kontor , Garderobe , 2 boder, Bad/vaskerom		
1. etasje	Kjøkken , 2 soverom , Toalettrom , Stue		
Loftsetasje	3 soverom , Gang , Bad , Bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Loftsetasje der soverom/loftsstue vegg imellom er tatt vekk.
1. etasje der vaskerom, gjesterom ikke er bygd. Nåværende planløsning med toalettrom, kjøkken, gang og 2 soverom.
Foreligger ikke tegninger av underetasje, ikke omsøkt til bruken på befaringsdagen utfra manglende plantegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasje soverom, kontor med for lite lysforhold (under 10% lysforhold med hensyn til gulvareal)

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	35
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
29.11.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	206	244		0	915.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Revesandveien 280

Hjemmelshaver

Løvås Aideen Engen, Larsen Anna Krøger, Løvås Greger, Smith-Sørensen Mona, Smith Sørensen Olga, Gunvaldsen Hanne Karoline

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tvangssalg og egenerklæring er derfor ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH6373>

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 206
Bruksnummer: 244

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.08.2024 kl. 09:40
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLGLØTT
Etableringsdato:	19.03.1955
Skyl:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 206 / 244	915,5 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		830395962	DAMPSKIBSAKTIESELSKABET ORA		Bjellandveien 92 4818 FÆRVIK	1 / 4
Hjemmelshaver			GUNVALDSEN HANNE KAROLINE			1 / 4
Hjemmelshaver	Død	040689	LARSEN ANNA KRØGER			1 / 4
Hjemmelshaver			SMITH SØRENSEN OLGA			1 / 4
Fester		180377	LØVÅS AIDEEN ENGEN		REVESANDVEIEN 280 4818 FÆRVIK	1 / 2
Fester		231084	LØVÅS GREGER		REVESANDVEIEN 280 4818 FÆRVIK	1 / 2

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6477628	487909		915,5 m2		

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 206/244		
		Omnummerert fra:	0906 - 206/244		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992				smatmynd
		Omnummerert til:	0906 - 206/244		
		Omnummerert fra:	0921 - 6/244		
	Var 921 - 6/244/0/0				
Skylddeling Skylddeling	19.03.1955				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 6/16	-829,5	
		Mottaker	0921 - 6/244	829,5	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Revesandveien	23206	280		Grunnkrets:	2103 Rævesand	Nei
					Stemmekrets:	5 Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070201 Tromøy	
			6477616	487910	Postnr.område:	4818 FÆRVIK	
					Tettsted:	3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 254 646	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	270	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	30.05.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	30.06.2006
	Nord: 6477616 Øst: 487911	Bruksareal totalt:	270	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	01.07.2007
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	80	0	80	0	0	0	0	0
H01	1	93	0	93	0	0	0	0	0
U01	0	97	0	97	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23206 Revesandveien 280	H0101	Bolig	270	8	Kjøkken	2	3	206/244

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PER IVAR SANDEN		

Bygningsnr:	300 786 954	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6477627 Øst: 487918	Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	206/244

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 031 498	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	144	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	144	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1955
Nord: 6477616 Øst: 487910	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	01.03.2006
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0				
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal 2:	0				
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	84	0	84	0	0	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	206/244

Bygningsnr: 167 031 498	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	73	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.11.2002
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.2003
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	73	Avløp:		Tatt i bruk:	
Nord: 6477618 Øst: 487912	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringskode: Påbygg	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	01.03.2006
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0				
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal 2:	0				
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

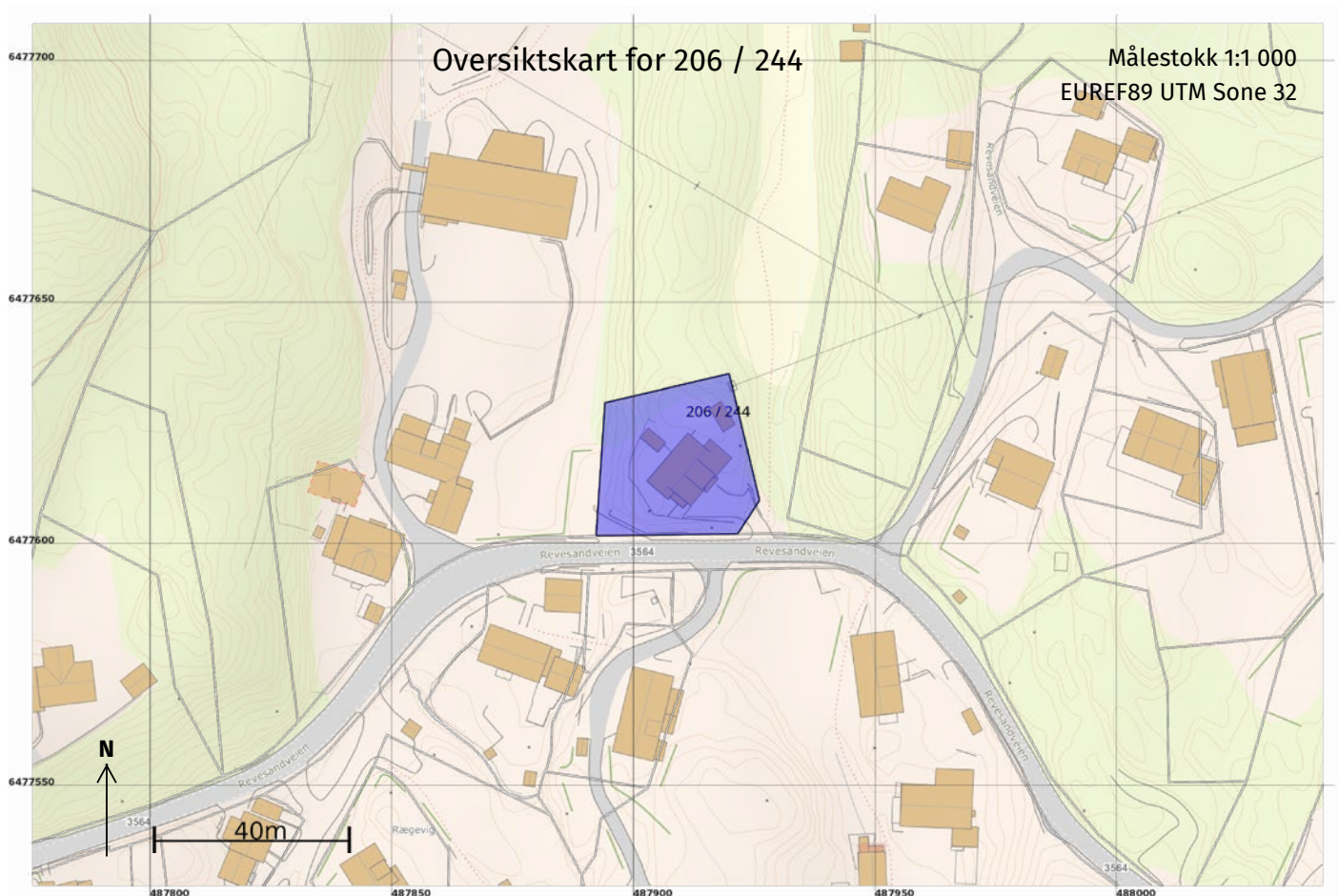
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	73	0	73	0	0	0	0	0

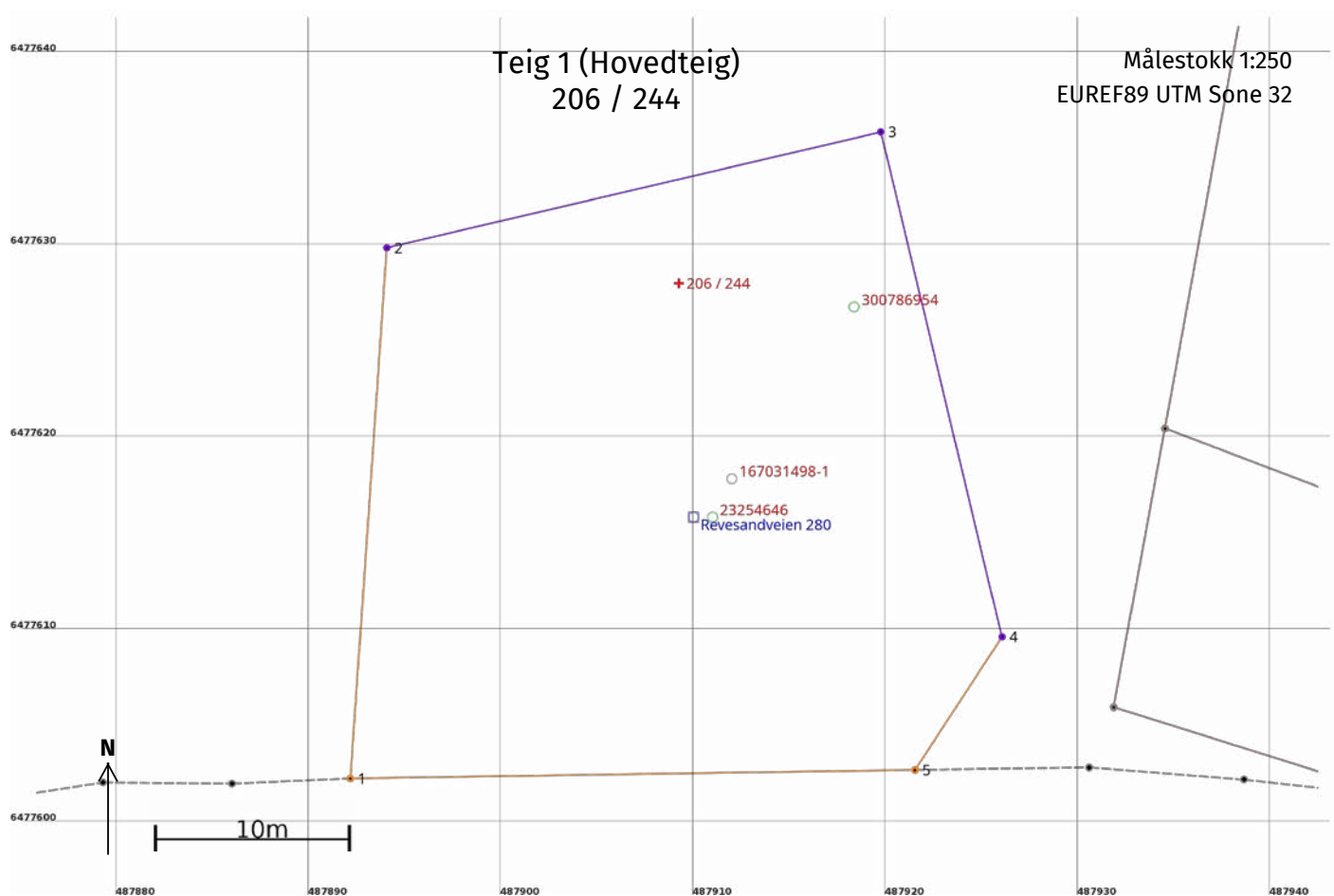
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	206/244

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SANDEN PER IVAR		





Areal og koordinater

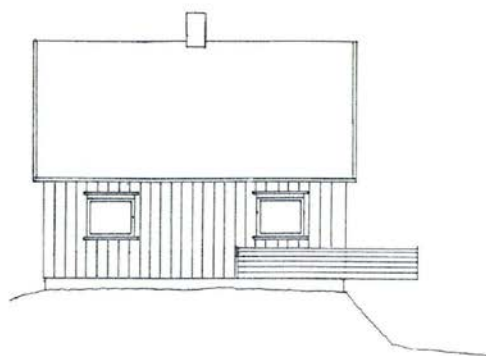
Areal: 915,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6477628 Øst: 487909

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477602,43	487892,18	27,63	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	6477629,99	487894,08	26,36	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6477636,01	487919,74	26,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6477609,78	487926,04	8,26	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6477602,87	487921,52	29,34	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	



Fasade syd-øst



Fasade syd-vest



Ombygging av tak gnr. 6 brnr. 244 Røgevik	Målestokk	Tegn.	
	1:100	Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Erstattet av:		

Sprenges av og
fylles mot mur

Murens plassering
er foretatt i samråd
med vegvesenet.

Stakthøjende

140 ut av lodd

Rutearmoring dobbel
% 20cm
Beregnet for et trykk
på 1500 kg/m²

2700

Snø 200-300

Vei

Snitt A-A

- 2 JUNI 1992
Jnr. 3534

Forstøtningsmur i forbindelse med
parkeringsplass til G.nr. b. nr. 244
Røgevig, Tromøy

Målestokk 1:50



Sprenges av og
fylles mot mur

Murens plassering
er foretatt i samråd
med vegvesenet.

Stakittgjende

140 utgr lodd

Dobbel utearmoring
9/20cm.
Beregnet for et trykk
på 15kN/m²

2700

5m 200-700

Vei

Snitt A-A

-2 JUNI 1992
Jnr. 3534

Forstøtningsmur i forbindelse med
parkeringsplass til G.nr. b. nr. 244
Røgevig, Tromøy

Målestokk 1:50

KRAV TIL UTFORMING OG SIKT I PRIVAT AVKJØRSEL FRA RIKS-ELLER FYLKESVEG

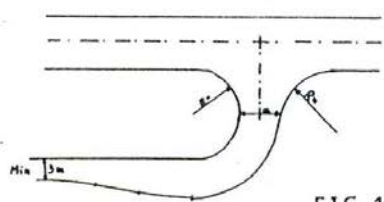


FIG. 1

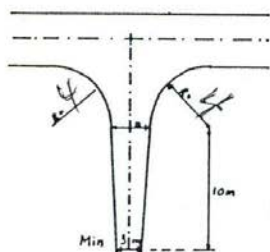


FIG. 2

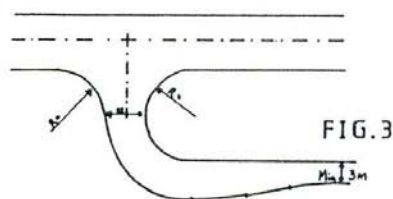
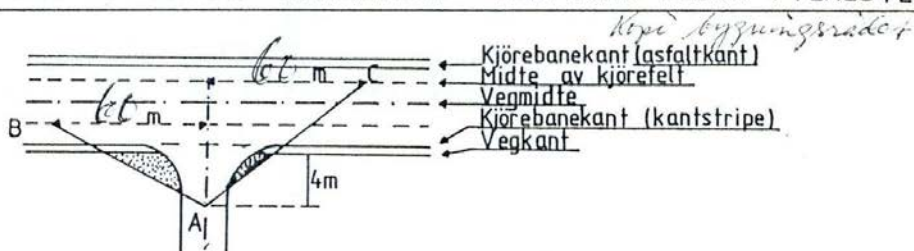


FIG. 3

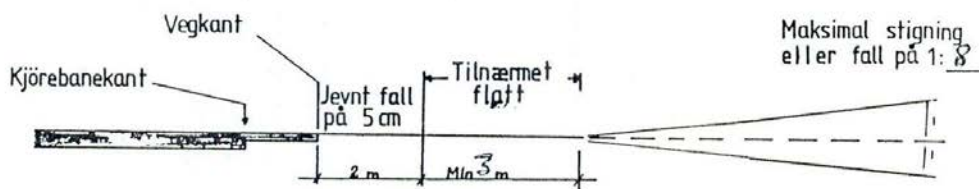
UTFORMING FIGUR 2



FRISIKTZONE

Alt som hindrer oversikten innen frisiktsonen skal fjernes. Frisiktsonen er området mellom vegen og siktlinjene. Siktlinjene måles fra punkt A i avkjørslen til punktene B og C i hovedvegen slik som figuren viser. Innen frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

SNITT GJENNOM AVKJØRSELENS MIDTLINJE



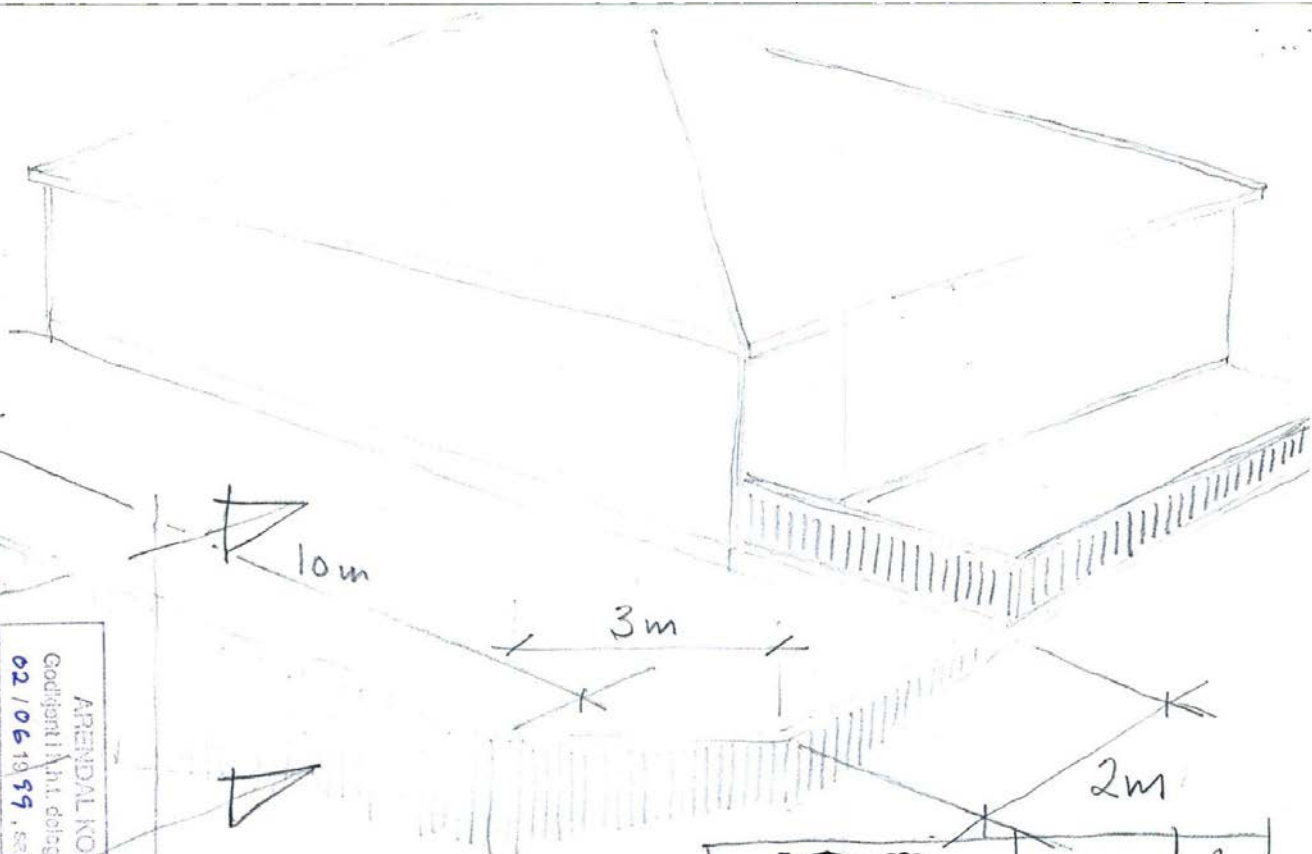
SÖKER:

Ingrid H. H. H.

AUST AGDER VEGVESEN
PLANAVDELINGEN

dato/sign: ... 9. 8. 88. H. H. H.

A, 451



ARKIVKOPPLAR

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i Aht. delegert myndighet.
02/061999, sek nr. 362/99

På viten / sk.
vedtatt.



PER I. SANDEN

SKISSE K.G.

29.04.99

2.3

△△△△△

ARKIVEKSEMPLAR

Godt Nytid, 1899, 02/06, 362/99

INTERNET KOMMÜNEN

02/06/99 362/99

Pa villkar, se vedhale.

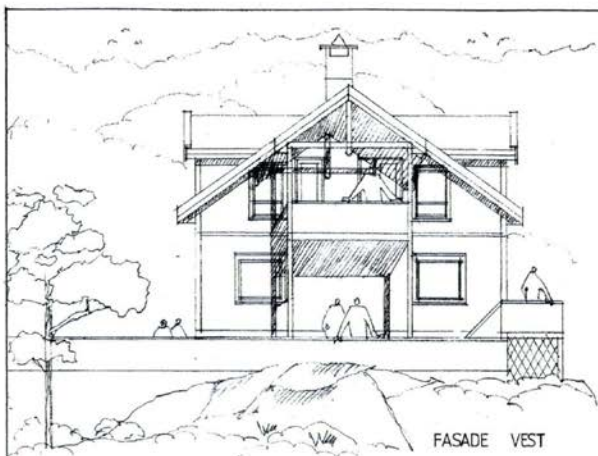


PER I. SANDEN

SNITT

K.G.

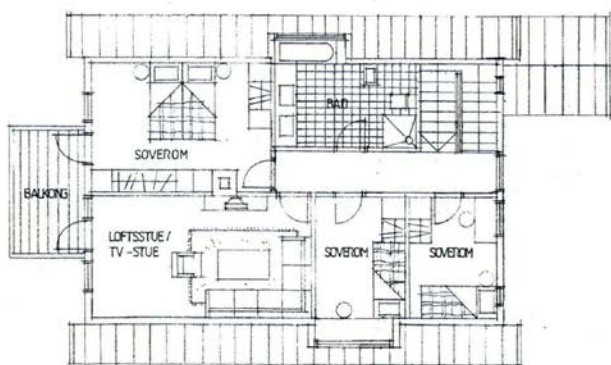
29.04.99



FASADE VEST



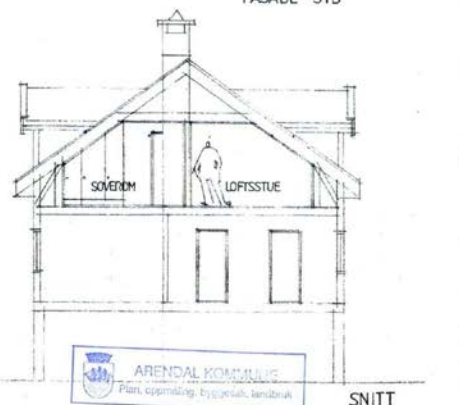
FASADE SYD



PLAN LOFSETASJE

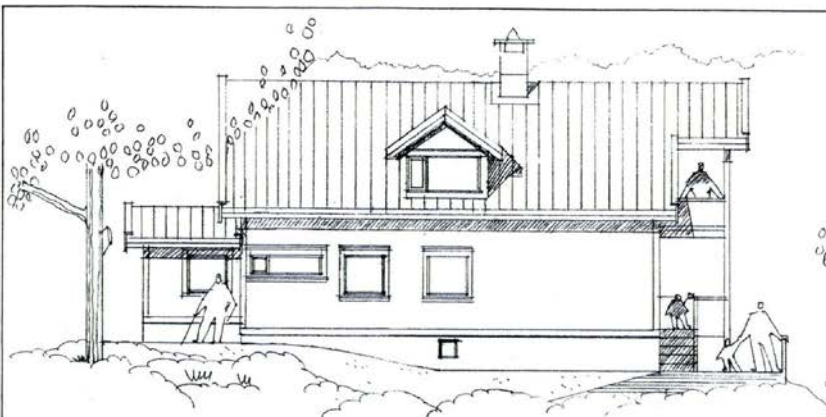


L O I R X / 35274237 Geometri
206/244 Tegnin 2002-05-15 167031



SNITT

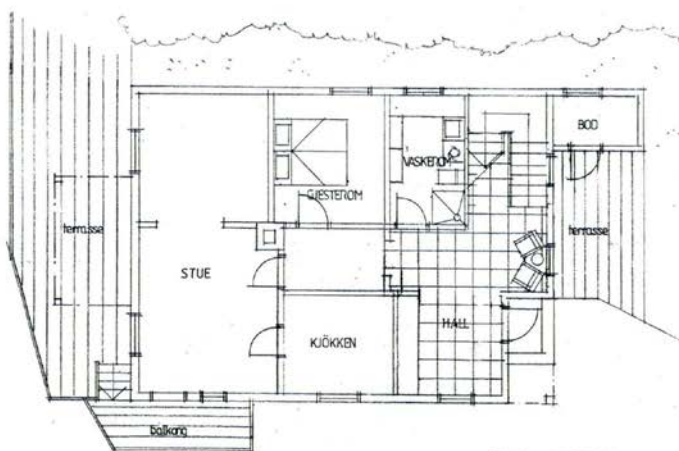
TEGNINGSOPPLYSNING		5/11-02	
MALESTOKK 1: 100		PER IAR SANDEN - PÅBYGG REGEVIG	
SIGNATUR KJ		21 MAI 2002 Jnr. 020795/02	
TEGNINGSDATO 15.11.01		Kirketbakken 13 Postboks 340 4801 Arendal Telefon: 37 02 10 01 Telefax: 37 02 65 61	
30.01.02 08.02.02 26.02.02 30.04.02		Arkitektkontoret Kjell Jensen AS utvalgte arkitekter mva - arkitektkontor as	



FASADE NORD



FASADE ÖST



PLAN 1. ETASJE

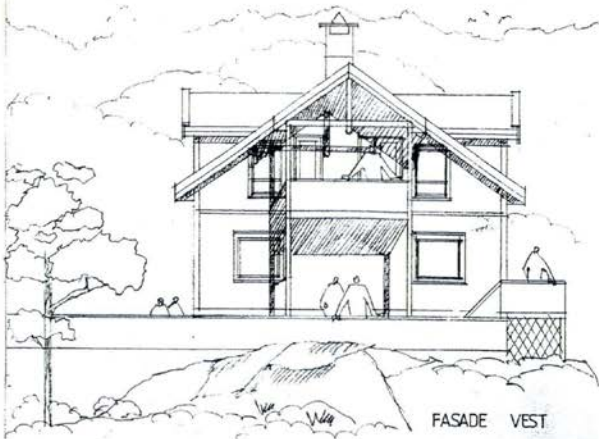


5/11.02

TEGNINGSBLAD	PER IVAR SANDEN	21 MAI 2002
MÅLSTOKK	- PÅBYGG RØGEVIG	Jnr. 020795/02
1: 100		
SIGNATUR	Kjell Jensen	
KJ	Kirkeløkken 13	
TEGNINGSDATO	Postboks 340	
08.02.02	4803 Arendal	
	Telefon: 37 02 10 01	
	Telefax: 37 02 65 61	
	Arkitektkontoret	
	Kjell Jensen AS	
	arkitektkontor mva - interiørarkitekt mva	

26.02.02 30.04.02

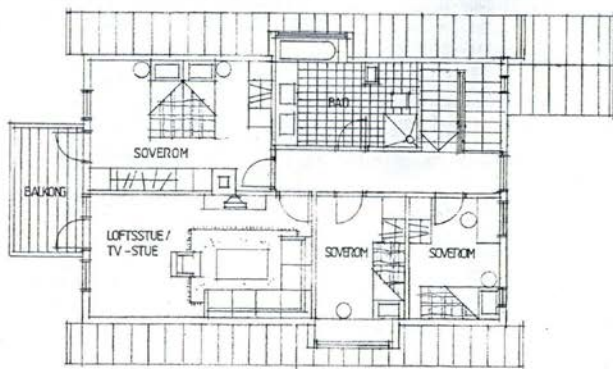
E-2
29 SEPT. 2003



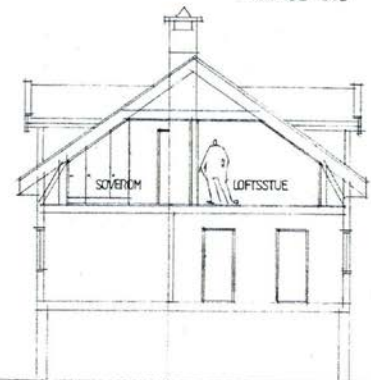
FASADE VEST



FASADE SYD



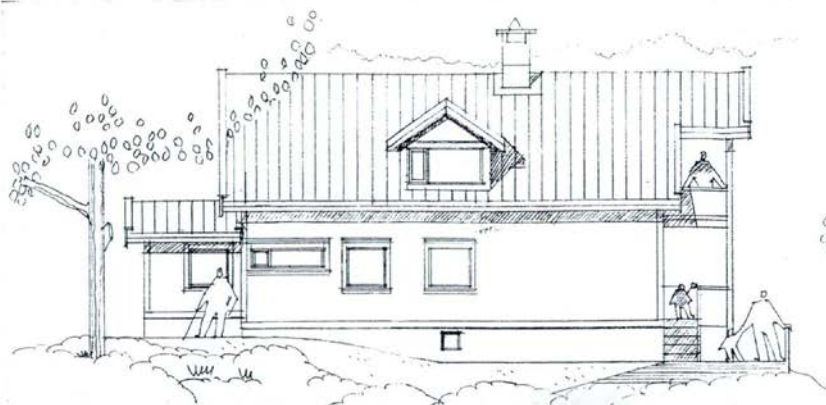
PLAN LOFTSETASJE



SNITT

TEIKNINGSNR.	PER VAR SANDEN
MÅLSTOKK	- PÅBYGG REGEVIG
1: 100	
SIGNATUR	KJ
TEIKNINGSDATO	16.11.01
30.01.02	05.02.02
26.02.02	30.04.02
Kirkebakken 13 Postboks 340 4801 Arndal Telefon: 37 02 10 01 Telefax: 37 02 65 61	Arkitektkontoret Kjeli Jensen AS arkitektkontor - arkitekt - arkitektkontor

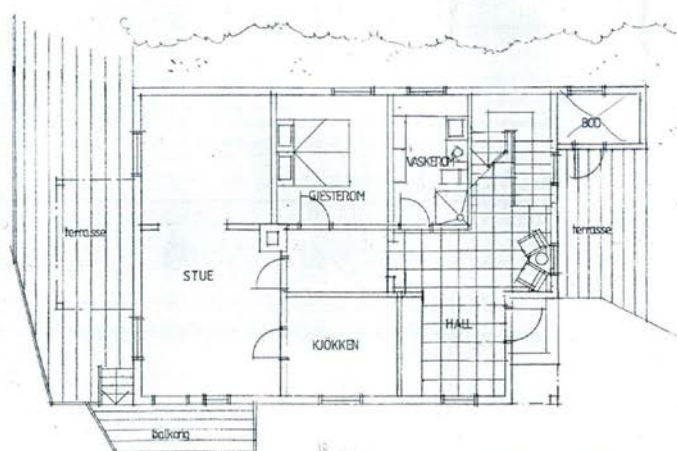
29 SEPT. 2003



FASADE NORD



FASADE ÖST



PLAN 1. ETASJE

104,4

8,20

12 ~

100 ~

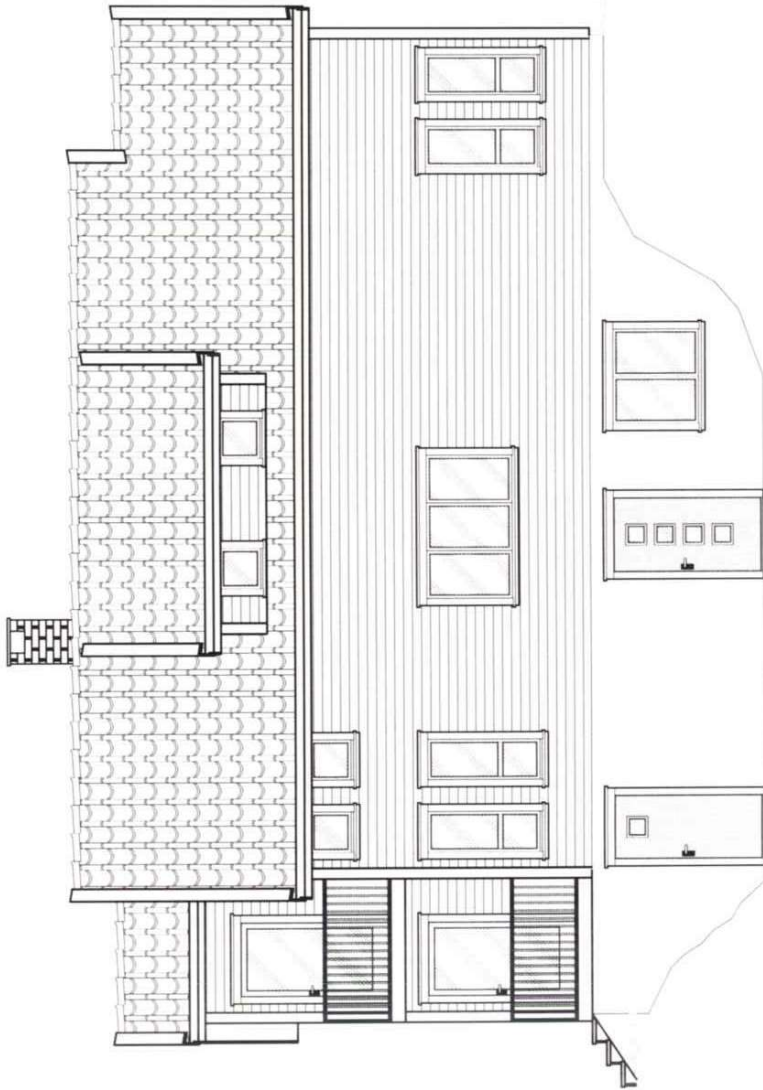
TEGNINGSFIRMA	PER IVAR SANDEN
SALESTYKK	- PÅBYGG REGEVIG
1: 100	
BYGGTÅL	Kirkebakken 13
KJ	Postboks 340
TEGNINGSLEDER	4803 Jevndal
	Telefon: 37 02 10 01
	Telefax: 37 02 65 61



Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS

gitt utarbeidet av arkitektkontoret AS

E-2



Fasade Sydøst

Tegningstype

Byggesak

Revisjon

Dato

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

Revisjon

PROSJEKT:

Enebolig gnr. 206, bnr. 244
Rågevig
Arendal kommune

BYGGERE:

Per Ivar Sanden
Siri Johannessen

ECT

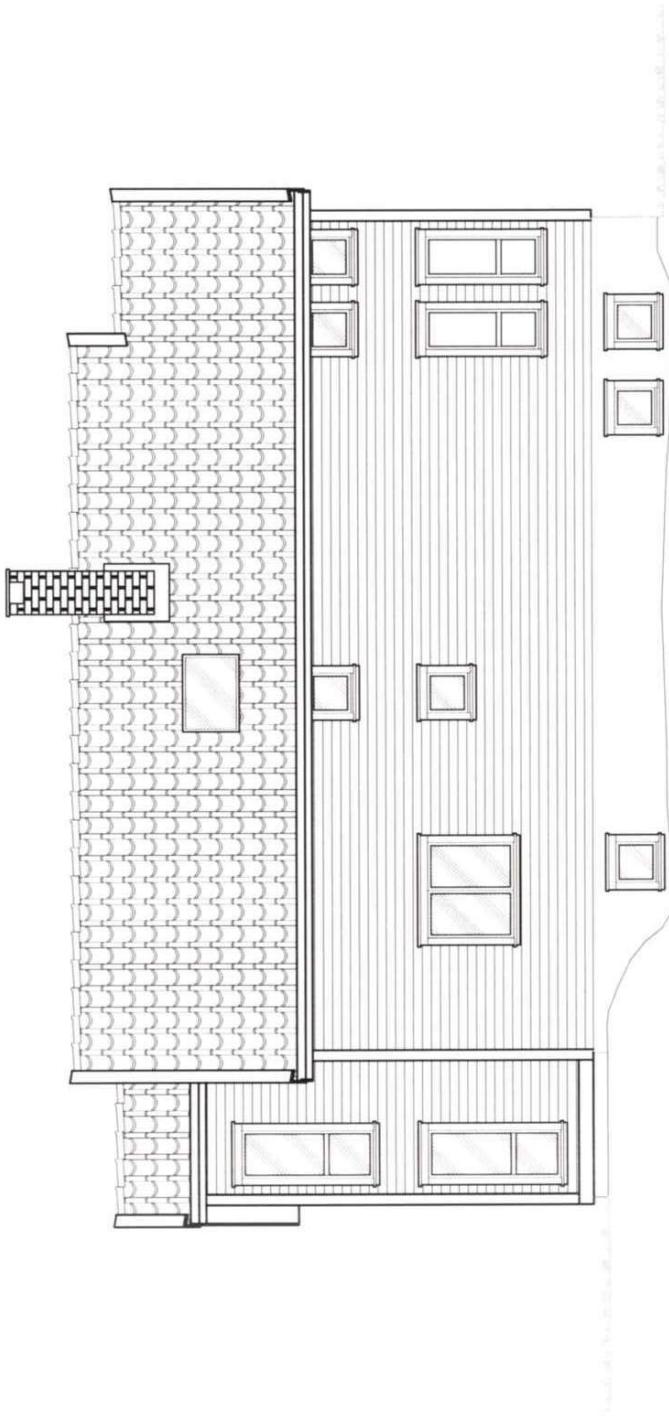
ORG. NR.: 974 441 020 MVA

Tegn.nr.

F-100

Rev.

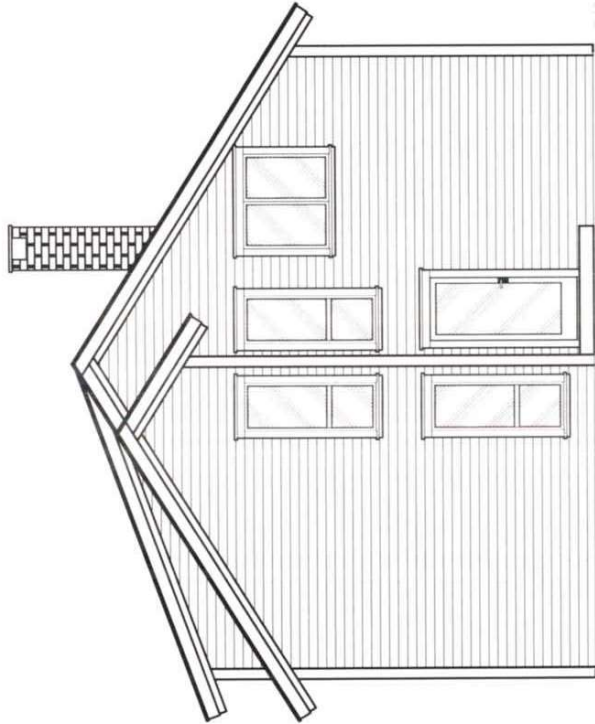
-



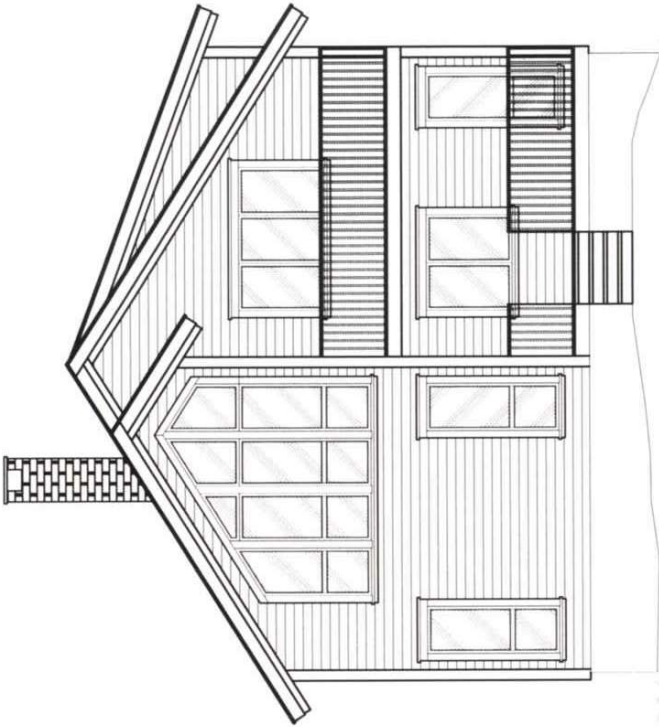
Fasade Nordvest

Tegningstype		Byggesak		PROJEKT:		Enebolig gnr. 206, bnr. 244 Rægevig Arendal kommune		Ansvartlig: NKN		Kontroll. t:	Tegnet:	Arkiv:		ECT.	
Revisjon		Beskrivelse		BYGGERE:		Per Ivar Sanden Siri Johannessen		Oppdrag nr: 2006-13		Mål. t:	Målestokk	Dato:		ORG. NR.: 974 441 020 MVA	
Indeks		Dato		Sign.				FASADE NORDVEST		1:100		25.03.2006		Tegn.nr.	
-		-		-		-								F-200	
-		-		-		-								Rev.	
-		-		-		-								-	

E-4



Fasade Nordøst



Fasade Sydvest

Tegningstype

Byggesak

Revisjonstype

Indeks

Dato

Beskrivelse

Sign.

-

-

PROSJEKT:

BYGGESAK:

Enebolig gnr. 206, bnr. 244
Rægevig
Arendal kommune

Per Ivar Sanden
Siri Johannessen

ECT

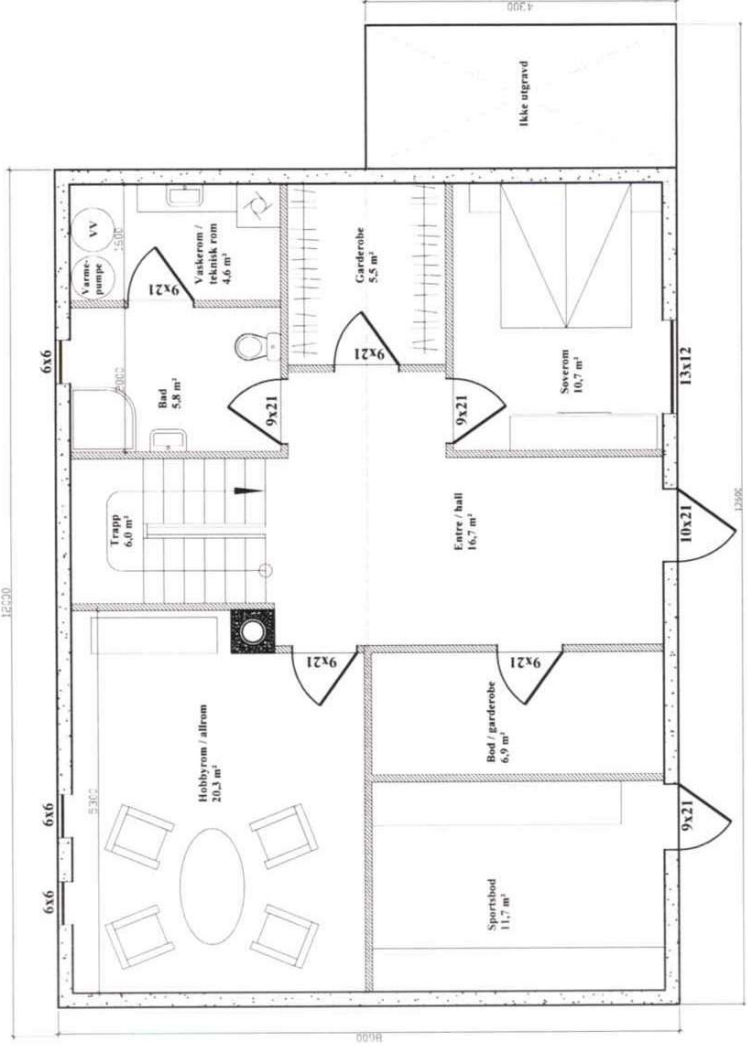
ORG. NR.: 974 441 020 MVA

Tegn.nr.

F-300

Rev.

-



Plan underetasje

Tegningstype Byggesak	PROSJEKT:		Enebolig gnr. 206, bnr. 244 Rægevig Arendal kommune		Ansv. tegner: NKN		Arkiv: 1SANDEN		
	BYGGESAK:		Per Ivar Sanden Siri Johannessen		Oppdrag nr: 2006-13		Dato: 25.03.2006		
	Revisjonstittel				Kontroll t: AT		Tegnet: NKN		
	Indeks		Beskrivelse		Mal t: MM		Målestokk 1:100		
-	-	-	-	-	-	PLAN		UNDERETASJE	
-	-	-	-	-	-	Tegn.nr.:		P-100	
-	-	-	-	-	-	Rev.		-	



Tegningstype					
Byggesak					
	Revisjonstatus	Beskrivelse	Dato	Sign.	
	Inndata				
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

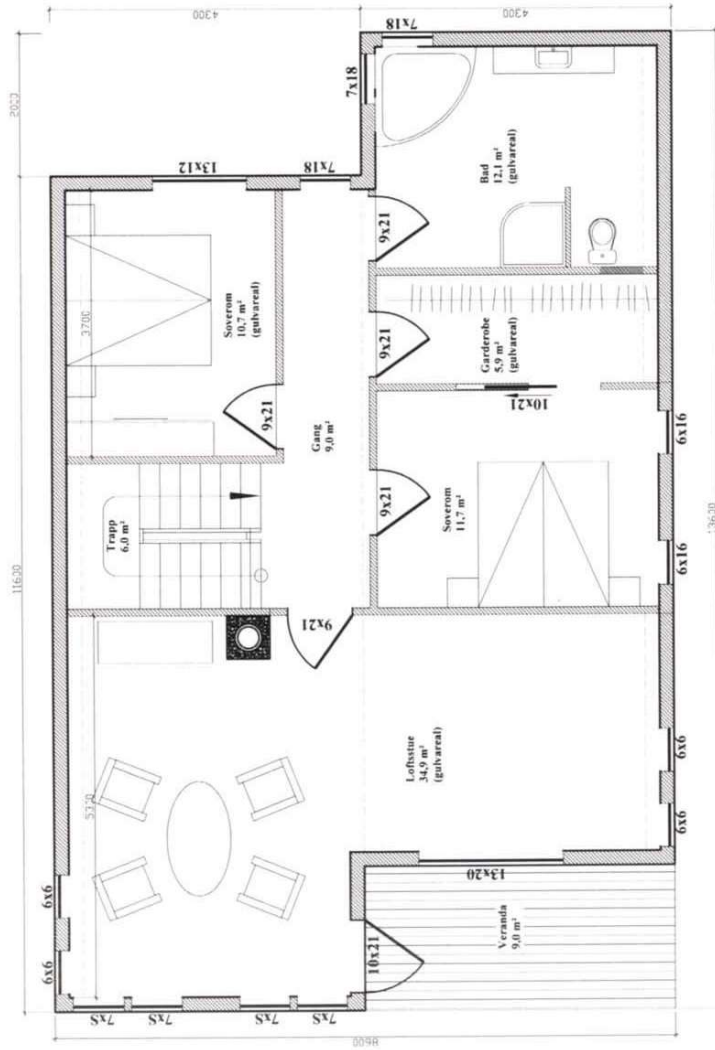
PROSJEKT: Enebolig gnr. 206, bnr. 244
Rævevig
Arendal kommune

BYGGERNE: Per Ivar Sanden
Siri Johannessen

Ansvartlig: NKN	Kontroll t: A T	Tegnart: NKN	Arkiv: \\SANDEN
Oppdrag nr: 2006-13	Mål t: MM	Målestokk 1:100	Dato: 25.03.2006
PLAN 1. ETASJE			

	ORG. NR.: 974 441 020 MVA	
	Tegn.nr.: P-200	Rev.: -

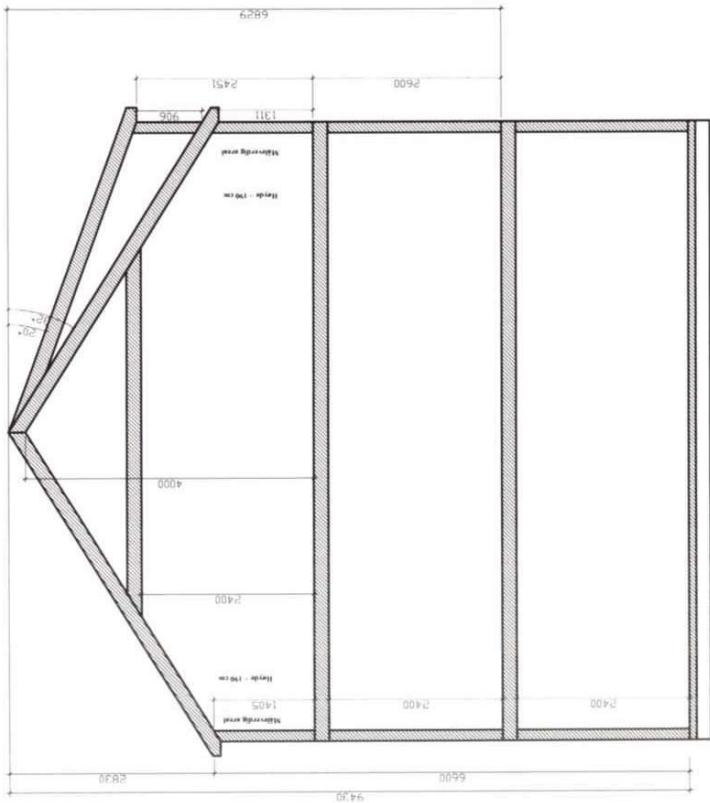
E-7



Plan 2. etasje

Tegningstype		Byggesak		Enebolig gnr. 206, bnr. 244		Arkiv: \SANDEN		FCT.	
Revisjonsstatus		PROSJEKT:		Rågevig		Ansv. NKN		Tegnet: NKN	
Indeks		BYGGESAK:		Arendal kommune		Oppdrag nr: 2006-13		Malerstikk 1:100	
Dato		BYGGESAK:		Per Ivar Sanden		MM		Date: 25.03.2006	
Beskrivelse		BYGGESAK:		Siri Johannessen		PLAN 2. ETASJE		Tegn.nr. P-300	
Sign.		BYGGESAK:		Siri Johannessen		Rev.		-	

F-8



Tegningstype

Byggesak

Revisjon

Dato

Indeks

Beskrivelse

Sign.

PROSJEKT:

Enebolig gnr. 206, bnr. 244
Rægevig
Arendal kommune

BYGGERE:

Per Ivar Sanden
Siri Johannessen

Ansv.:

NKN

Oppdrag nr:

2006-13

SNITT

Kontroll:

AT

Mål:

MM

Tegnet:

NKN

Målestokk:

1:100

Arkiv:

SANDEN

Dato:

25.03.2006

E.C.T.

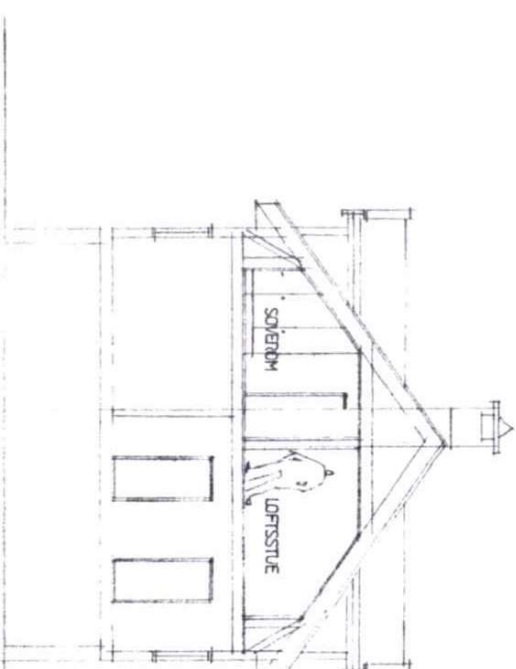
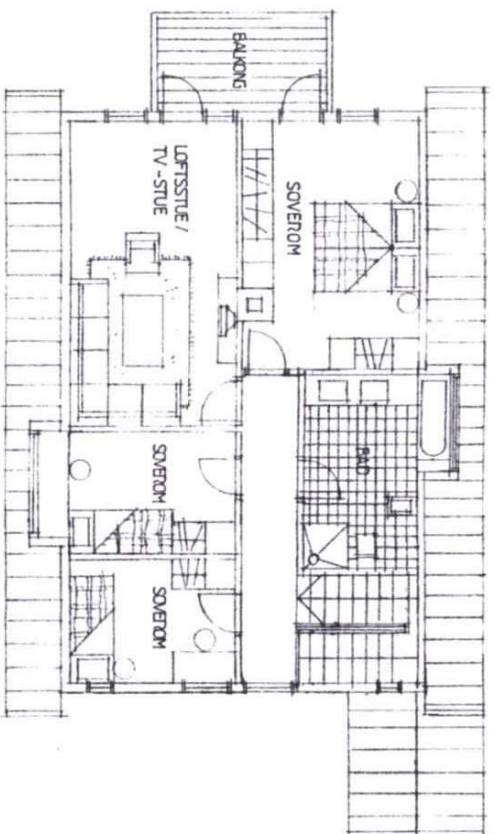
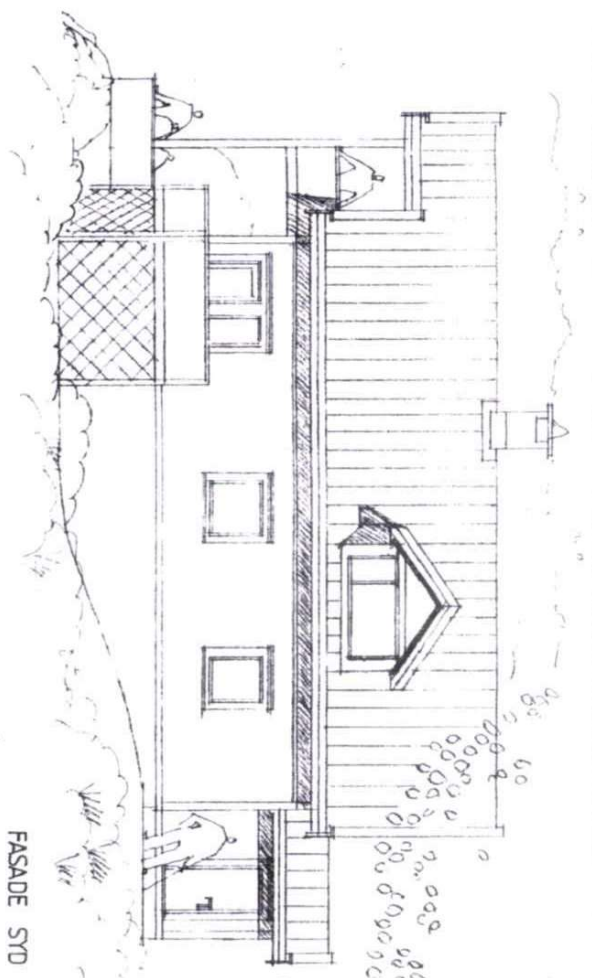
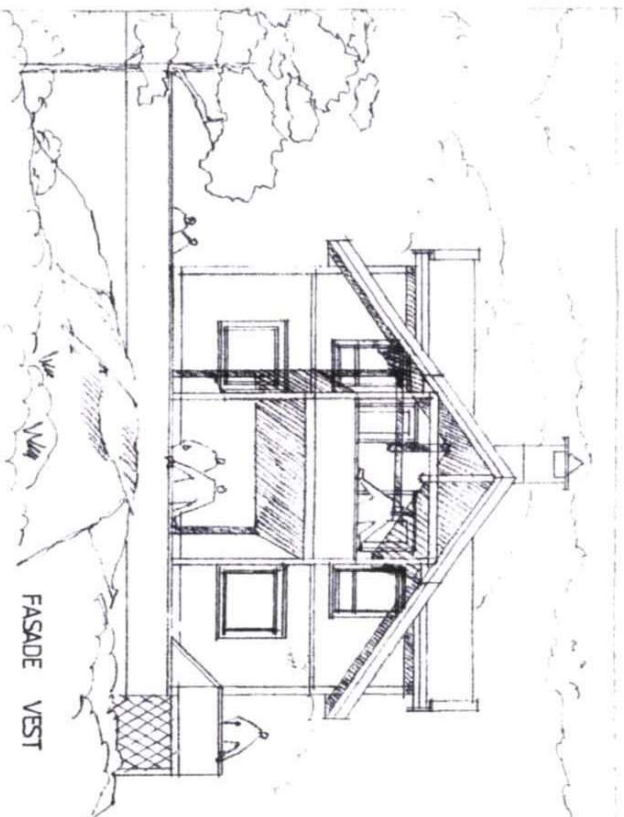
ORG. NR.: 974 441 020 MVA

Tegn.nr.

S-100

Rev.

-



TELEFONNUMMER	
VALUTASTYRE	
1: 100	
SCOUTER	
KU	
TELEFONNUMMER	
16 11 01	

Keskibacken 13
 Pöytäkatu 3
 480 74 JAM
 Telefon 37 02 10 01
 Telefax 37 02 05 51



Arki-ak
 Kieli Järjestö

SWEDEN/Finland 1970



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	206	Bnr.:	244	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Revesandveien 280					Dato:	20.08.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 560; bevaring naturmiljø. Ørretbekker.

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

Kp faresone 320; flomfare

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2310r1	Rægevik - Revesand <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	

Formål:

Rb bevaringsområde 660; bevaringsområder

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI	☒ JA
-----	--

Merknader:

[Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

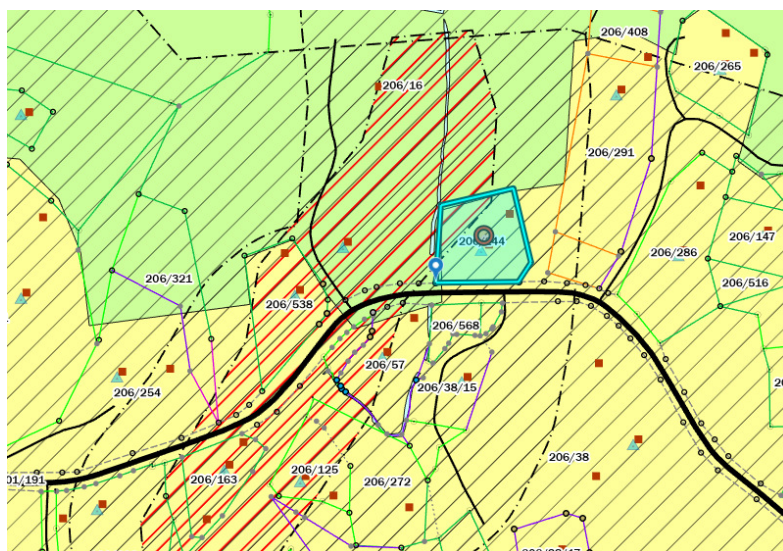
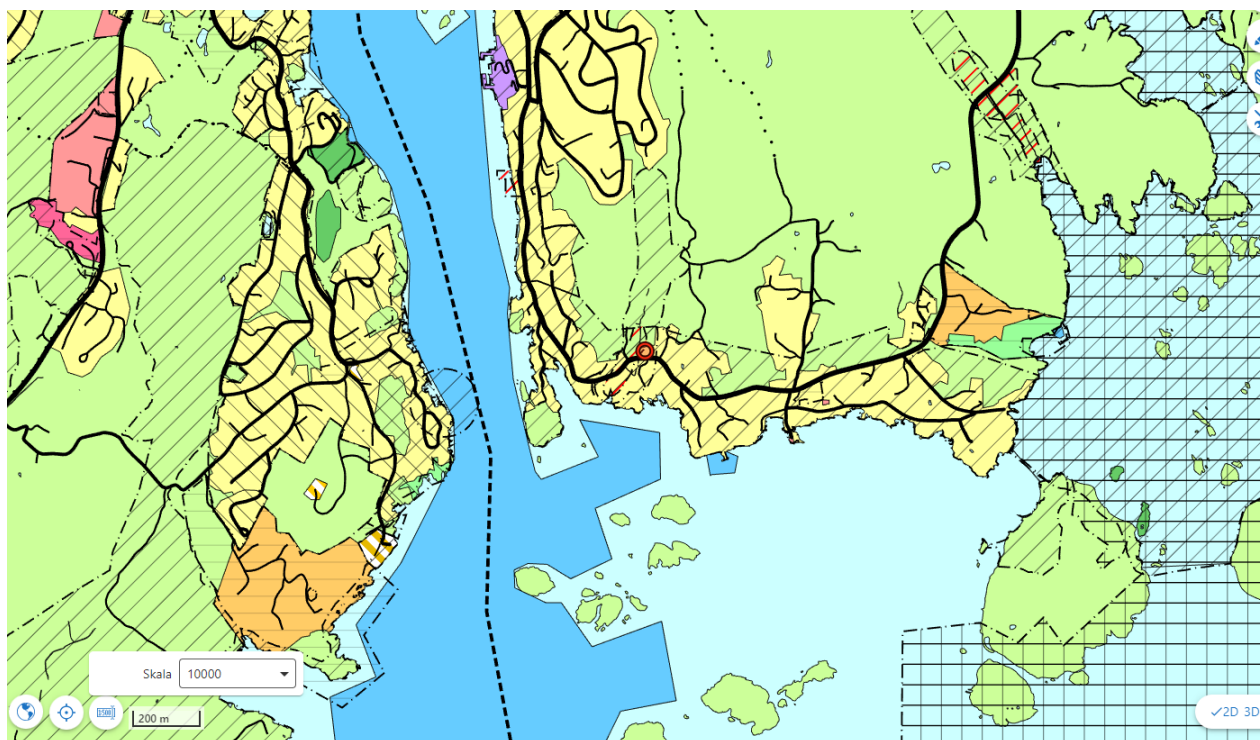


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

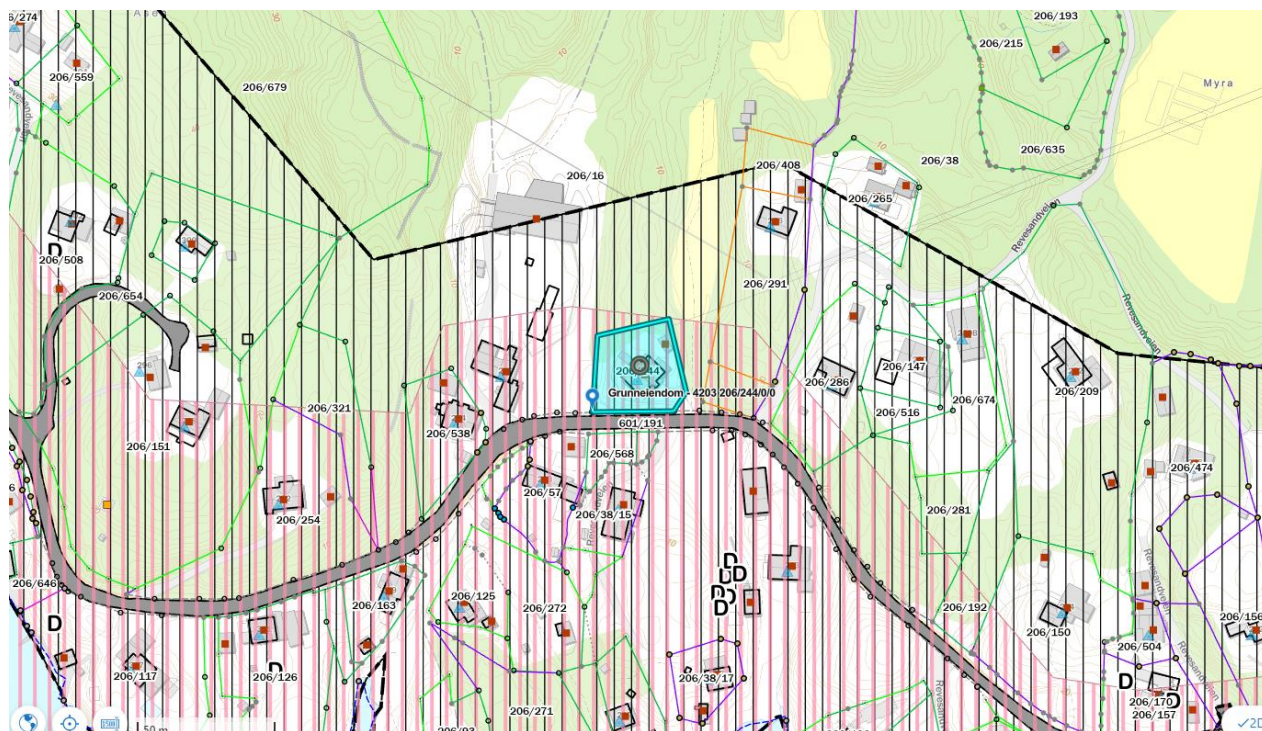


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	206	Bnr.:	244	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Revesandveien 280, 4818 Færvik					Dato:	22.08.2024 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 32 963,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 10 403,-

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 19.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Revesandveien 280, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	6 884,76 kr
Sum	6 884,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	240 liter	24,09 kr	1/1	0 %	5 781,00 kr	4 335,75 kr
				Sum	7 226,58 kr	5 419,95 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
REVESAND/RÆGEVIG OMRÅDET

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak

Området er regulert til spesialområde i henhold til bygningslovens § 25 nr. 6.

Generelle bestemmelser

Området er inndelt i 2 soner med ulike bestemmelser for hver sone. Sone A og B deles ved fylkesveg Pusnes - Færvik.

Reguleringen har ikke betydning for arealbruken og berører kun bebyggelse og tilhørende utendørsanlegg.

Mindre vesentlige endringer av planen og bestemmelsene kan foretas av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 7.

Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringen.

Spesialområde Sone A

Innenfor dette området skal særpreget i bebyggelsen og tilhørende utendørsanlegg søkes bevart eller mest mulig tilbakeføres til det opprinnelige.

Eksisterende bygninger kan istandsettes og ombygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør-/vindusutforming opprettholdes, eventuelt tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg når dette tilpasses øvrig bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for bygningsmiljøets antikvariske betydning.

Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal skje under hensyn til strøkets karakter.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, kan saken forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Spesialområde Sone B

Bebyggelsen i dette område sett i perspektiv fra sjøen, skal underordne seg bygningsmiljøet i sone A.

Ved oppføring av nybygg og ved endring av bestående bygg, skal det legges vekt på at tillatelsene ikke må medføre at det skapes dominerende kontrastvirkninger til det karakteristiske bygningsmiljøet innenfor sone A.

Bygningsrådet kan i det enkelte tilfelle stille krav til bygningens eksteriør (form, farge, vindusinndeling, takvinkel, taktekking og kledning) slik at den i nødvendig grad harmoniserer med bebyggelsen innenfor sone A i planen.

TROMØY INGENIØRKONTOR, 16. febr. 1984

Paul Mauren
k.ing.

Roar Sten Melsom
ing.

Revidert sist: 20.06.84

Daybok nr. 6717
Tinglyst 23.10.72

Prt.koll

18

side 5

J. nr.

31/67

L. nr.

775

TROMØY

..... kommune



0040R
206/244 Delingssak Søk

MÅLEBREV

Utstedt av opmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av gate/vei nr. (gr.nr. **6** br.nr. **244**)
SOLELØTT

Parsellen er betegnet gate/vei nr. (gr.nr. br.nr.)

År 19 **69** den **8. okt.** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
forlyst for kart- og oppmålingsforretningen, holdt kart- og oppmålingsforretning over
gr.nr. 6 br.nr. 244 av skn. 0.03 i Tromøy

Forretningen er forlangt av **Louise Midtbo**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Kommuneingeniøren**

i nærvær av kartvitne **Aage Ommundsen**

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Eieren av Gr.nr.6 Br.nr.244 Louise Midtbo møtte og påviste grensene.

Ingen naboer møtte.

XXXXXXXXXXXX Eiendommen ble oppgitt og grensene oppmålt som omstående kart viser og arealet utgjør 829.5 m²

Grenselinjene er inntegnet med grønne kanter og JKH eiendommen som er beltet i alle hjørner grenser fra:

A - B 28.66

B - C 8.51

C - D 25.97

D - E 24.22

E - A 26.36

Aslak Langemyr

Komm.ing.

Sign.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

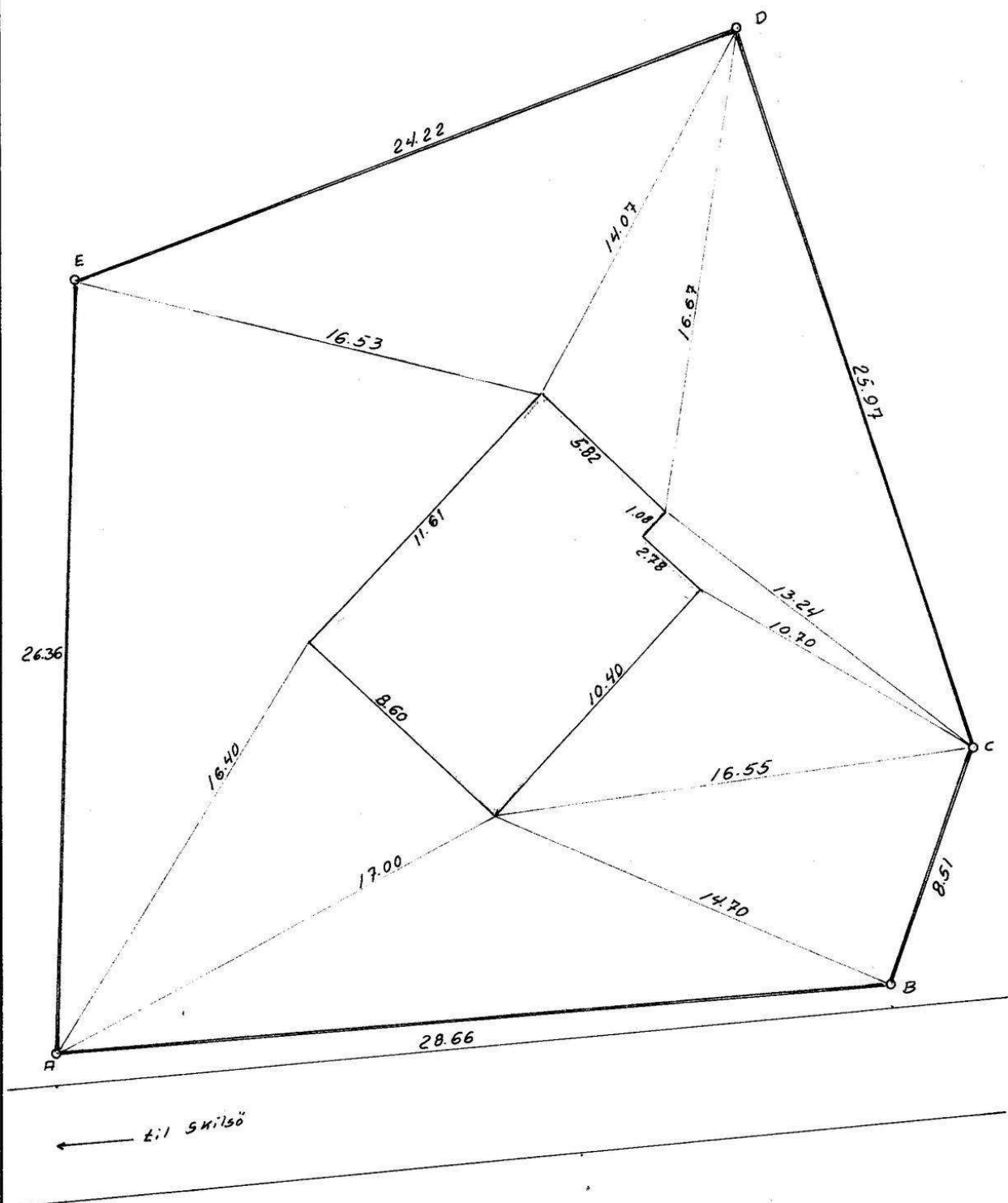
K A R T

over

Gr.nr.6 Br.nr.244 Tromøy

M. 1:200

Areal 829.5 m²



Påtegninger: 1)

Aage Ommundsen

Sign

ASLAK LANGENYR

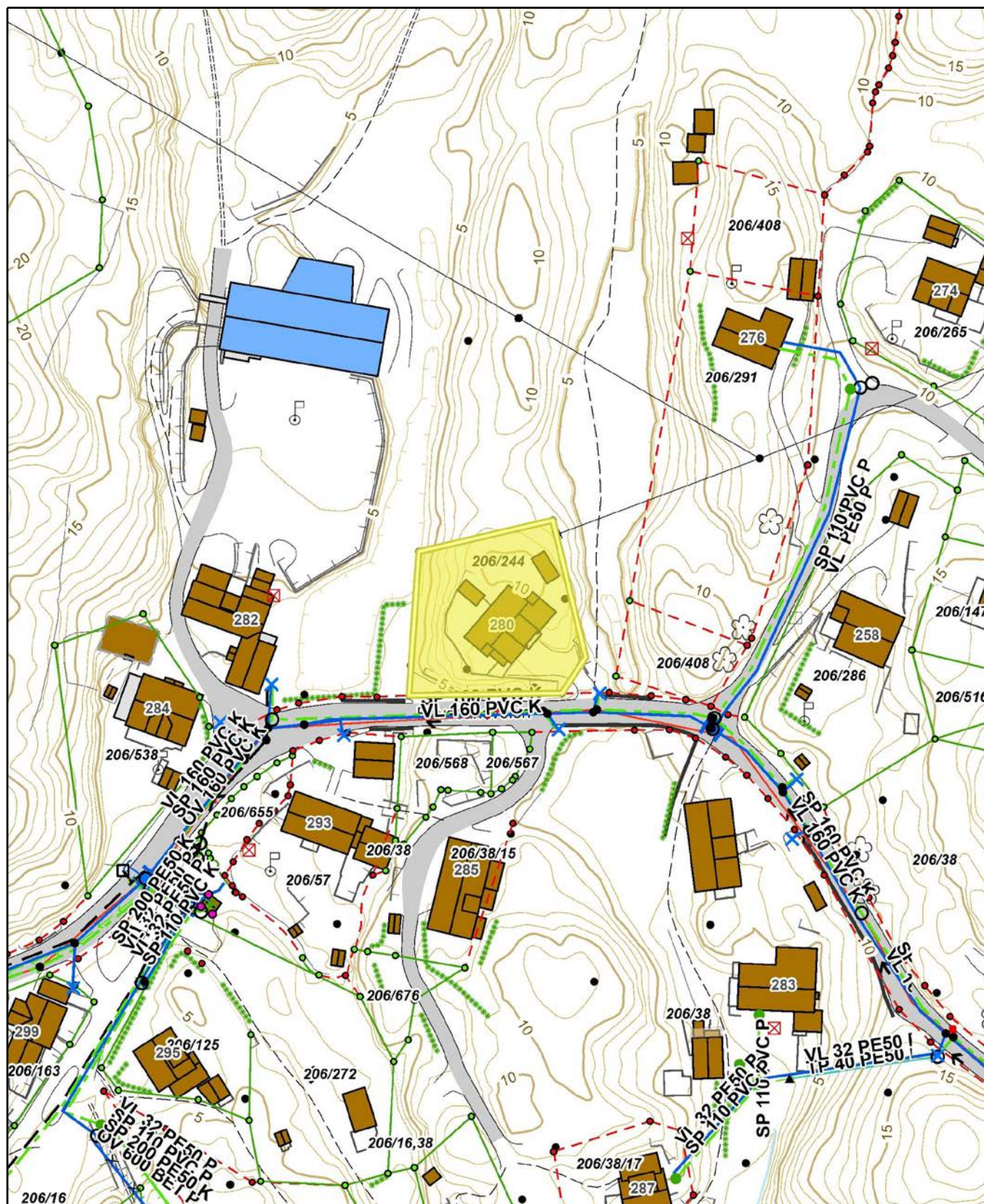
Sign

**At foranstående er i overensstemmelse med oppmålings-
protokollen bekreftes herved.**

Aslak Langenyr
Aslak Langenyr

Komm.ing.

1) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.



206/244 Ledningskart

ARENDAL
KOMMUNE

Dato: **22.08.2024**

Sign: **Ellen Magnussen**



Målestokk:	
------------	--

1: 1 000

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

Tom Mortensen

Bjellandveien 92
4818 Færvik

Vår ref: 31230426
Arendal, 19.08.2024

Festeavtale på Revesandveien 280 - gnr. 206, bnr. 244 i Arendal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Agder Tingrett	Postboks 63, 4661 Kristiansand S	926 723 480

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ År	Kr 484	Forfaller: Des 24	Neste regulering: 2028
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:			

Landbø Regnskap AS
~~Holthees vei 2, 4848 Arendal~~
Org.nr. 997 842 731 MVA

For Tom Mortensen

26/8 24 Arendal
Sted, dato

Marianne Ringvold
Signatur

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
marthe.stenersen@sormegleren.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Sørmeqleren AS

19/3 1955.

Grundeisdel.

Dagbok nr. 721 19 55.

Nedens Sørenskriverembete

St.mrk.kr. 10,- kassert ved embetet idag.

Undertegnede som utgjør samtlige og selvskiftende, alle myndige og tilstedeværende arvinger efter vore avdøde foreldre Hanne Sørensen og tidligere avdøde O.B.Sørensen, erkjenner å ha bortfestet ligesom vi herved av vor eiendom g.nr. 6, br.nr. 16 Røgevik gård i Tvede herred for et tidrum av 99 år, nitti ni år, bortfester til herr Bjarne Karlsen og senere eiere av en parsel som ved skylddelingsforretning avholdt 14-2 1955, tinglyst 1955 har fått g.nr. 6, br.nr. av skyld 3 -tre- øre.

Tomten er beliggende i sydøstre hjørne av Røgevik gård på opsidan av hovedveien og er på alle sider omgitt av hovedbruket.

Parsellen har følgende utstrekning:

Parsellen tar sin begynnelse i sydøstlige hjørne med bolt i fjellet. Følger veien som går i vestlig retning 28,4 m. til bolt i fjellet. Fortsetter herfra i nordlig retning 27.10 m. til bolt i fjellet. Går herfra i østlig retning 33.10 m til bolt i fjellet. Fortsetter i sydlig retning 16 m. til bolt i fjellet, og herfra i sydvestlig retning 9,5 m. til utgangspunktet.

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Solgløtt"

Parsellens eier skal selv innhegne og frede tomten uten ansvar for grunneiaren.

Av den ovennevnte bortfestede parsel svares en årlig grunnleie stor kr. 30.-, trettikroner, som ukrevet betales hvert års julaften, første gang julaften 1955, til oss eller senere eiere av g.nr.6, br.nr.16 Røgevik.

Uteblir oppgjør nogen forfallstid svares 3% rente årlig av det skyldige beløp, inntil endelig betaling skjer. For avgiften og 3 års restanser med mulige renter og omkostninger har grunnherren steds første prioritets panteret i tomten og i de på denne til enhver tid stående bygninger med disses assurancesum. I tilfelde grunnherren på grunn av avgiftens manglende betaling vil skride til realisasjon av pantet, skal han ha ret til uten lov og dom samt uten hinder av løsningsret, hvilket herved fraskrives, at stille pantet til auksjon til skadesløs betaling av avgift, renter og de med innrivningen forbundne omkostninger.

Leietageren skal ha ret til ved leietidens utløp at innløse tomten efter dens verdi på innløsningstiden.

Utstedt in duplo.

Brattkleiv 17 mars 1955

A. Høyer Sørensen.

Olga Smith Sørensen

Hanne Gunvaldsen

Olga Smith Sørensen

Nærværende grundeisdel vedtages herved i alle dele av mig som fester.

Bjarne Karlsen

Det bekreftes

Abrahamson

at dokumentet er skrevet under i vårt hærvar og at underskrifterne er over 21 år.

A. Reymerth Andersen

efu.

19/3 1955.

Dagbok nr. 722/1955: Se ptb. B 16. '



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

BUDSKJEMA

TVANGSSALG



Eiendom:

Revesandveien 280, 4818 FÆRVIK
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglers salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

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 bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. 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. 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.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller.
Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

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