

Anders Henriksens vei 44

Saltrød



Prisantydning: **kr 2 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



I stuen er det god plass til både salonggrupper og spisebord



Det er montert varmepumpe i stue i hoveddel

Enebolig med hybelleilighet og garasje - Solrik fin tomt

OMRÅDE

Saltrød

ADRESSE

Anders Henriksens vei 44, 4815

SALTRØD

Prisantydning

kr 2 900 000,-

Omkostninger: **kr 73 500,-**

Totalpris: **kr 2 973 500,-**

Formuesverdi: **kr 823 979,-**

Kommunale avgifter: **kr 26 972,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 422,-**



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRA-i: 166 m²

BRA-e: 19 m²

BRA Total: 185 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 726.7 m²

ANDERS HENRIKSENS VEI 44

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 346
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 19 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 26 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: 80 m² Vindfang , Soverom , Bod , Gang m/trapp, Vaskerom. Hybelleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Annet, Bad, Soverom

2. etasje

BRA-i: 86 m² Stue m/trapp , Kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje.

Ikke målbare arealer

- Et rom i hybelleilighet har for lav høyde (under 1,90 m) og er ikke måleverdig.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

VEDR. AREALMÅLING:

- Veranda/balkong som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder (grus, belegningsstein, andre plattinger, biloppstillingsplasser m.m.) er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.

- Et rom i hybelleilighet har for lav høyde (under 1,90 m) og er ikke måleverdig.

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 Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund den 30.10.2024, 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:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i ok teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Levetid på bygningsdeler er en statistisk variabel og er ikke "eksakt vitenskap", dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut i fra vedlikehold, bruk, sammensetning og hvor værutsatt bygningsdelen er. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaksbeskrivelse, da får man god oversikt. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten. Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje finnes på s. 38 i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses grundig og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

TG 3:

- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.

TG 2:

- Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot terreng.

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

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

TG 3:

- Enkelte eldre vinduer i underetasjen fremstår idårlig forfatning og er modne for utskifting. Sprekk iglass registrert og vinduene har også avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som omramming, karm og ytre tetting.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som vannbord (vindu hybel) og utvendig belistning (vinduer på siden mot sør).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet)

Overflater vegger og himling

- Det er registrert sprekk i flere fliser rundt/bak vegghengt toalett. Indikasjon på for svakt underlag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG 3:

- Det er påvist noe motfall på gulvet fra dør mot/til dusjkabinett.

- Sluk ligger under dusjkabinett med fastmontert sokkel og ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2:

- Membran/tettesjikt og sluk er mulig over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

TG 3:

- Det er påvist skader og slitasje på gulvoverflater.

TG 2:

- Kjøkkeninnredningen har slark på fronter, enkelte hakk/merker på overflater, slitasje på håndtak, manglende sokkellist m.m.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegget i boligen fra byggeår og delvis noe fornyet/oppgradert i senere år. Sikringsskapet i hoveddel har eldre skrusikringer, sikringsskap i hybelleilighet har automatsikringer. Det foreligger ingen samsvarserklæring/sluttkontroll eller annen form for dokumentasjon på det elektriske anlegget og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn og hvor det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig kontrollør/eltakstmann. Etter enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det påvist flere avvik på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Boligen mangler røykvarslere og brannslukningsapparat er over 10 år.

- Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i hybel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG 3:

- Manglende rekkverk/sikring. Høyder på over 0,5 meter skal sikres med rekkverk eller annet for å unngå personskader.

TG 2:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takteking

TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

Utvendig > Nedløp og beslag

TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist at takrenner, nedløp og beslag har elde, slitasje, svekkelser og manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert mosevekst og større vannansamlinger i kontrollerte renner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG2:

- Takkonstruksjon/kryploft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomst og manglende gangbart gulv.

Utvendig > Dører

TG2:

- Eldre dører har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og glass. Slitasje på overflater registrert.

- Ytterdør til hybel har ingen oppkant og står helt ned på terreng. Heller ingen beslagløsning.

- Det er registrert fuktskjolder på foringer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG2:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Ukjent type, alder og tilstand på membran. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Membran fremstår noe utett i underkant av balkongdør.
- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt noe avflassing på overflater og etterslep på vedlikehold.
- Rekkverk tilhørende balkong/terrasse er for lavt iht. dagens regelverk (under 1,0 m).

Innvendig > Overflater

TG2:

- Det er stedvis påvist skader, slitasje, ujevnheter og merker på overflater, skapinnredninger, gulv m.m.
- Gulv er tilsynelatende ikke lagt iht. legge-/monteringsanvisning og fremstår stedvis med noe grov og ikke fagmessig utførelse. Stedvis en del sprekker og knirk i overflater, samt gliper/avstand mellom gulvlist/gulv m.m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rommet. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

TG2:

- 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.

Innvendig > Pipe og ildsted

TG2:

- Det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke (uten kompensierende tiltak - formål er fare for varmeutvikling).

Innvendig > Rom Under Terreng

TG2:

- Ved måling med pigg i tresvill ble det påvist for høye måleresultater (23,3% fuktighet). Det ble også registrert dampsperre/plast i veggen.

Innvendig > Innvendige trapper

TG2:

- Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet iht. dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører

TG2:

- Enkelte dører fremstår med skader, merker og slitasje på overflater, samt enkelte defekte/løse dørhåndtak.
- Enkelte dørblad tar i karm/svill og må ettertrekkes ved lukking.

Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater Gulv

TG2:

- Det er registrert bom i enkelte gulvfliser.

Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Ukjente membran og tettesjikt løsninger.

- Det er registrert en inspeksjonsluke i dusjonen bak dusjkabinett. Denne er ikke undersøkt pga. plassering.

Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Sanitærutstyr og innredning

TG2:

- Innebygd systerne har ikke dreneringsutløp. Iht. TEK10 og -17 skal eventuell lekkasje synliggjøres. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.

Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Ventilasjon

TG2:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

TG2:

- Løsningen med malt tapet tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner. Tapet har stedvis løsnet fra underlaget.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplatene er malt med våtromsmaling. Typen plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Ventil og vindu er plassert i våtsone. Vindu med listverk/foringer i tre.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

TG2:

- Baderomsinnredning fremstår slitt og har påviste svelleskader.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

TG2:

- Badet har kun naturlig ventilasjon gjennom friskluftsentil i vegg og vindu som kan åpnes.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:

- Det ble foretatt fuktmåling i svill inni veggen og måling viser noe høyere fuktinnhold i tresvill enn anbefalt (18,2% fuktighet). For øvrig ingen skade konstatert.

- Det ble registrert damsperre/plast i skilleveggen.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (Hybelleilighet) > Overflater og innredning

TG2:

- Det er påvist skade/delaminering på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG2:

- TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.

- Varerør synlig i kjøkkenskap under oppvaskkum mangler sluttuffe. Ved en eventuell lekkasje i røret vil vann renne ut i kjøkkenskap og ikke i vannfordelerskap som tiltenkt. Kjøkkenet har heller ikke lekkasjevarsler/stopper.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

TG2:

- TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.

Tomteforhold > Drenering

TG2:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Takvann fra nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2:

- Det er registrert et felt i grunnmuren på baksiden mot sør som er murt igjen, men utvendig overflate er ikke ferdigstilt. Dette gjelder også rundt et vindu.

Tomteforhold > Terrengforhold

TG2:

- Terrengtet rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt/fall mot bygning og tilfredsstillende ikke dagens krav til fallforhold rundt byggverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tomteforhold > Oljetank

TG2:

- Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent type, tilstand og alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetank.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, hekker, prydbusker, trær og forstøtningsmurer. Belegningsstein foran garasje og opp til boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Saltrød, med kort vei til barnehage, skole, dagligvarebutikk/senter og jevnlig bussforbindelse til Eydehavn og Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal - følg Kystveien mot Saltrød. Ved Circle K bensinstasjon, ta av til venstre, deretter første vei til venstre igjen. Boligen ligger ca 80meter fra avkjørsel inn i Anders Henriksensvei, på venstre hånd.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med hovedsakelig eneboligbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Lia Barnehageenhet (1-5 år) 0.5 km, Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 1.7 km, Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 2.5 km

Skolekrets

Stuenes skole (1-10 kl.) 1 km

Offentlig kommunikasjon

Busstopp på Mørfjær øst 2, Linje 101, N101, 151, ca 200 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppført i tre over grunnmurer av lettklinker/blokker e.l. Pussede utvendige overflater. Bindingsverkskonstruksjon over murer kledd med stående og liggende kledning hovedsakelig fra byggeår. Ukjent isolering. Prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre, med luftet kryp-/kaldtloft. Undertak av takbord/panel, tekket med papphingel. Takrenner og nedløpsrør i plast og noe stål, øvrige beslag på taket i stål. Takrenne og nedløp i stål er skiftet i senere tid, Hovedsakelig vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags glass. Enkelte vinduer er tilsynelatende skiftet i senere tid. Enkelte vinduer i underetasjen har enkle glassruter og er fra eldre periode, mulig byggeår. Hovedinngangsdør med sidefelt og balkongdør i tre. Balkongdør har glassfelt. Malt ytterdør i tre med glassfelt til hybel. Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Se forøvrig tilstandsrapport for utfyllende beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet badekar til dusjkabinet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Friend forsikring

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.2.2 Årstall: 2010

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Rørlegger

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Husker ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

Beskriv feilen eller endringen: Byttet til moderne peis i 1. og 2.etg.

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

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall: 2016

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Opprettet en leilighet i 1.etg. Dvs 2 soverom, stua, toalett og kjøkken. Opprinnelig var det 1 soverom, stor kjellestua og lageret av ved og ubrukelige ting.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har utført dette på egen hånd ved hjelp min bror som bor i Frankrike.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etg.: Vindfang, gang m/ trapp, soverom, vaskerom, bod. Hybelleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Annet, Bad, Soverom.

2. etg.: Stue m/trapp, kjøkken, bad, 2 soverom.

Lovlighet:

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

- Tegning viser Hobbyrom, men benyttes idag til soverom. En del av rommet mot sør er gjort om til Bod.
 - Tegning viser WC-rom, men rommet er noe utvidet og fremstår idag som et Vaskerom.
 - Bruk og inndeling av rom i hybel fremstår som på plantegning.
 - Bruk og inndeling av rom i 1. etasje fremstår som på plantegning.
- Det foreligger dokumentasjon fra Arendal kommune (byggesak) på at hybelleilighet er omsøkt godkjent.

- Tegning viser dobbel garasje, men fremstår idag som enkel garasje, dvs. at garasjens faktiske bredde er en del smalere enn på målsatt fasadetegning.

Standard

Boligen holder normal god standard i forholdt til byggeår, men noe modernisering må påregnes. Det vises for øvrig til tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Hovedhus; Integrert stekeovn, platetopp og micro. Kjøleskap og oppvaskmaskin. Hybel; Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr

Moderniseringer og påkostninger

Bygget hybelleilighet i 2016

Modernisert/Påkostet år

2016

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Garasje på 19 kvm BRA. Forøvrig parkering i egen oppkjørsel.

Radonmåling

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe i stue 2. etg., peisovn i stue 1. og 2. etg. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 26 972

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 4 422

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 823 979

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 131 120

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/44/346:

11.02.1977 - Dokumentnr: 1241 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

28.12.1976 - Dokumentnr: 10461 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:44 Bnr:251

01.01.2020 - Dokumentnr: 971200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:44 Bnr:346

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av bolighus, datert 10.05.1977. I tillegg foreligger det byggetillatelse for oppføring av garasje datert 22.12.1986.

Kommunen har gitt tillatelse til bygging av leilighet i kjeller. Tillatelsen er datert 28.06.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.05.1977.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen som er plassert i kjeller.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan Helle syd, datert 20.08.1975. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Det foreligger planer under arbeid:

Østre Mørfjær - Arendal kommune. Planid: 42032023-15. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. I tillegg skal det reguleres inn grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen. Hensikten med utvidelsen av plangrensen er for å inkludere Friisøveien, som vil bli fremtidig hovedadkomst til planområdet. I planarbeidet vil det bli sett på hvordan man kan skape en trafiksikker situasjon for både gående, syklende og bilister langs dette veistrekket.

Saltrød bydelscenter - Arendal kommune. Planid: 09062015-4. Nå gjenopptar prosjektgruppen planarbeidet på Saltrød med mål om å lage en plan hvor nytt sykehjem kan bygges i området rundt kollen og våtmarksområdet. Ambisjonene om å lage en plan for et fremtidig bydelscenter opprettholdes, og det skal fremdeles planlegges for en variert utbygging med boliger, forretninger og næring i tillegg til et nytt sykehjem.

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel, som leies ut for kr. 7 500,- pr. mnd. inkl. strøm og internett.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 900 000

Totalpris

Kr 2 973 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 72 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. alle valgfrie tillegg): kr 2 992 800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 93 700,00,- inkl. mva.

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

Selger

Brigitte Dusabimana Nsabimana
Pasteur Nsabimana

Oppdragsansvarlig

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

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

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

Salgsoppgavedato
19.11.2024



I stue er det en nyere rentbrennende peisovn



Bad av eldre dato i hoveddel



Kjøkkeninnredning i hoveddel i hvit utførelse med integrert stekeovn, platetopp og micro. Oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.





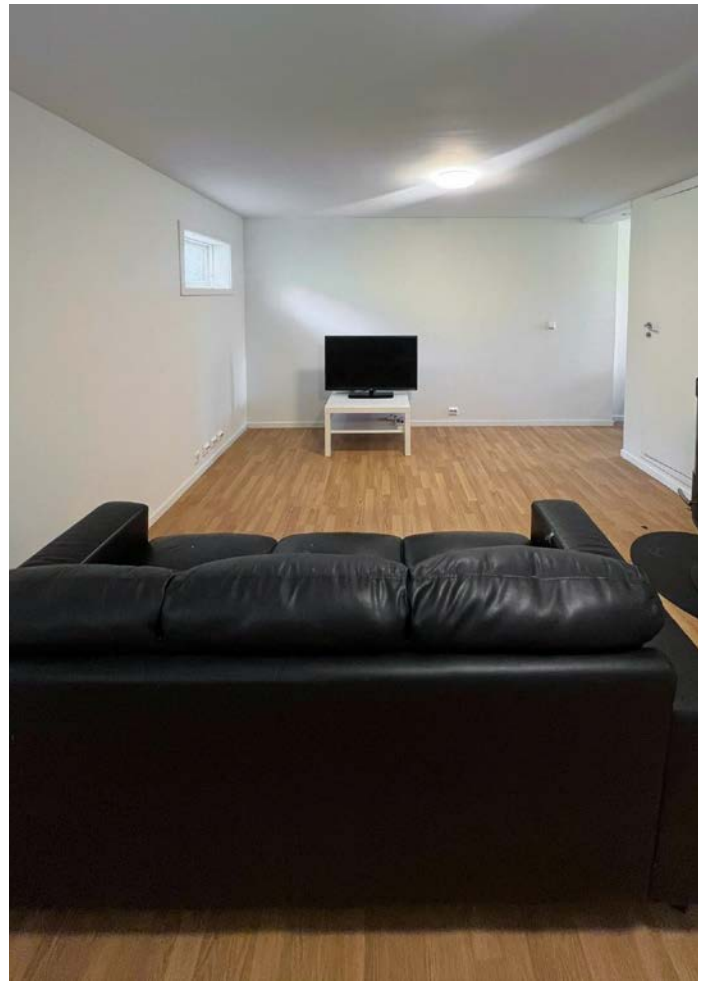
Hovedsoverom i 2. etg. av hoveddel



Soverom nr. 2 i 2. etg. av hoveddel



Stue med åpen kjøkkenløsning i hybelleilighet



Stue hybelleilighet



Kjøkken i hybelleilighet



Fisilagt bad med dusjkabinett, vegghengt wc og baderomsinnredning i hybelleiligheten. Opplegg for vaskemaskin.



Frittstående garasje og innkjørsel med belegningsstein





Boligen ligger skjernet med hekker for innsyn fra gaten



Hyggelig inngangsparti med stier av belegningsstein til både hoveddel og hybel

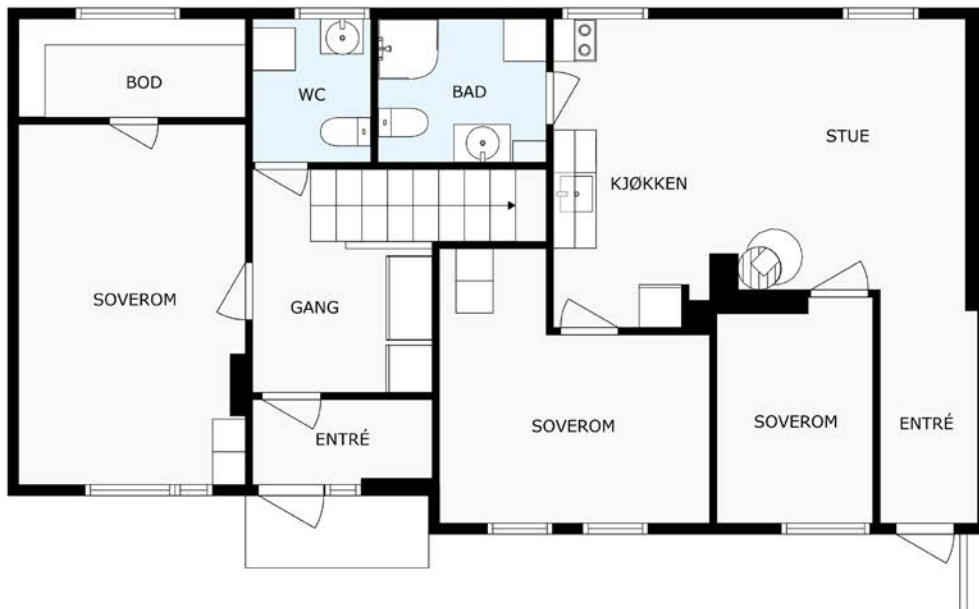


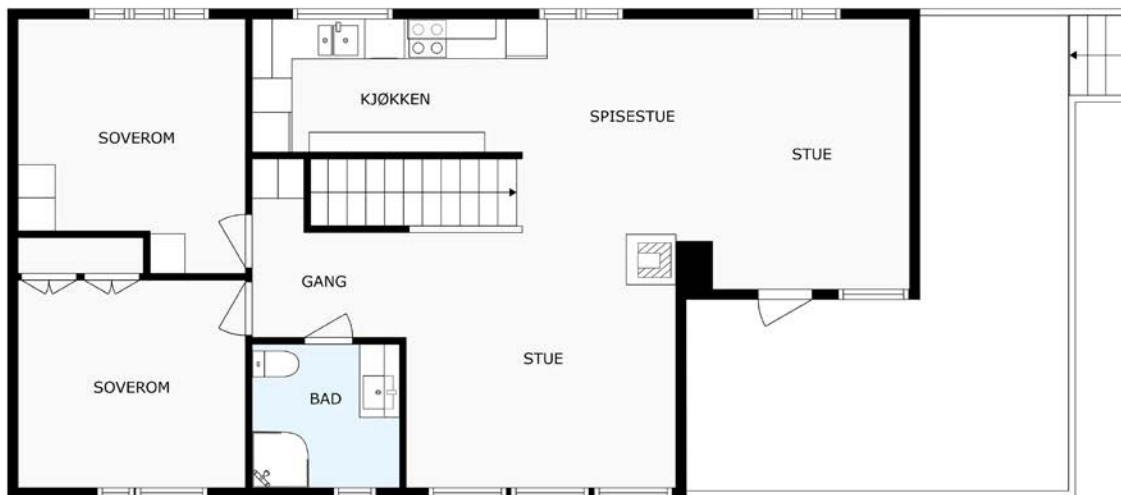


Veranda er delvis overbygget, så her kan man sitte selv om det skulle komme noen regndråper



Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær





Nabolagsprofil

Anders Henriksens vei 44 - Nabolaget Haugereid/Mørfjær - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Mørfjær øst Linje 101, N101, 151	2 min 0.2 km
Vindholmen kai Linje 001	7 min 5.1 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 8 km
Skilsø ferjekai Linje 191	14 min 9.4 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.3 km

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	15 min 1 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 9.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

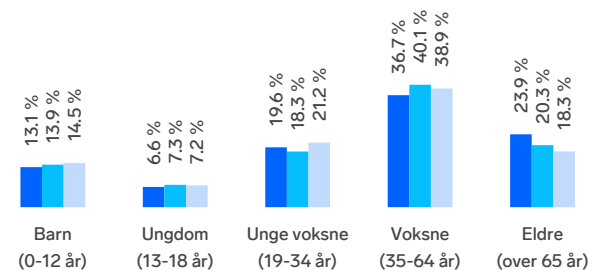
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugereid/Mørfjær	633	299
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lia Barnehageenhet (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	22 min 1.7 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	5 min 2.3 km



Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

Gateparkering

 Lett 91/100



Turmulighetene

 Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

 Lite støynivå 83/100

Sport

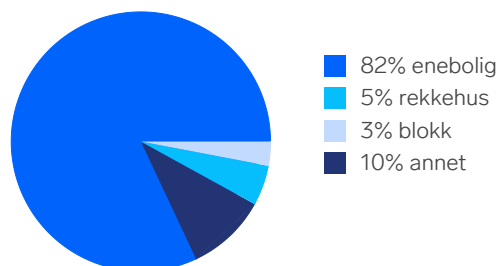
 Stuenes - ungdomsskole 12 min 
Ballspill, basket, sandvolleyball 0.9 km

 Stueneshallen 14 min 
Aktivitetshall 1 km


 MOVA Krøgenes 7 min 

 Arendal Sport og Fitnessenter 14 min 

Boligmasse

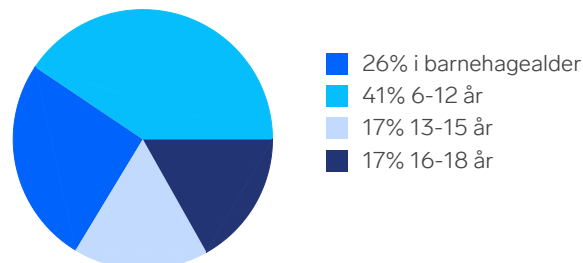


Varer/Tjenester

 Saltrød Senter 8 min 

 Apotek 1 Saltrød 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

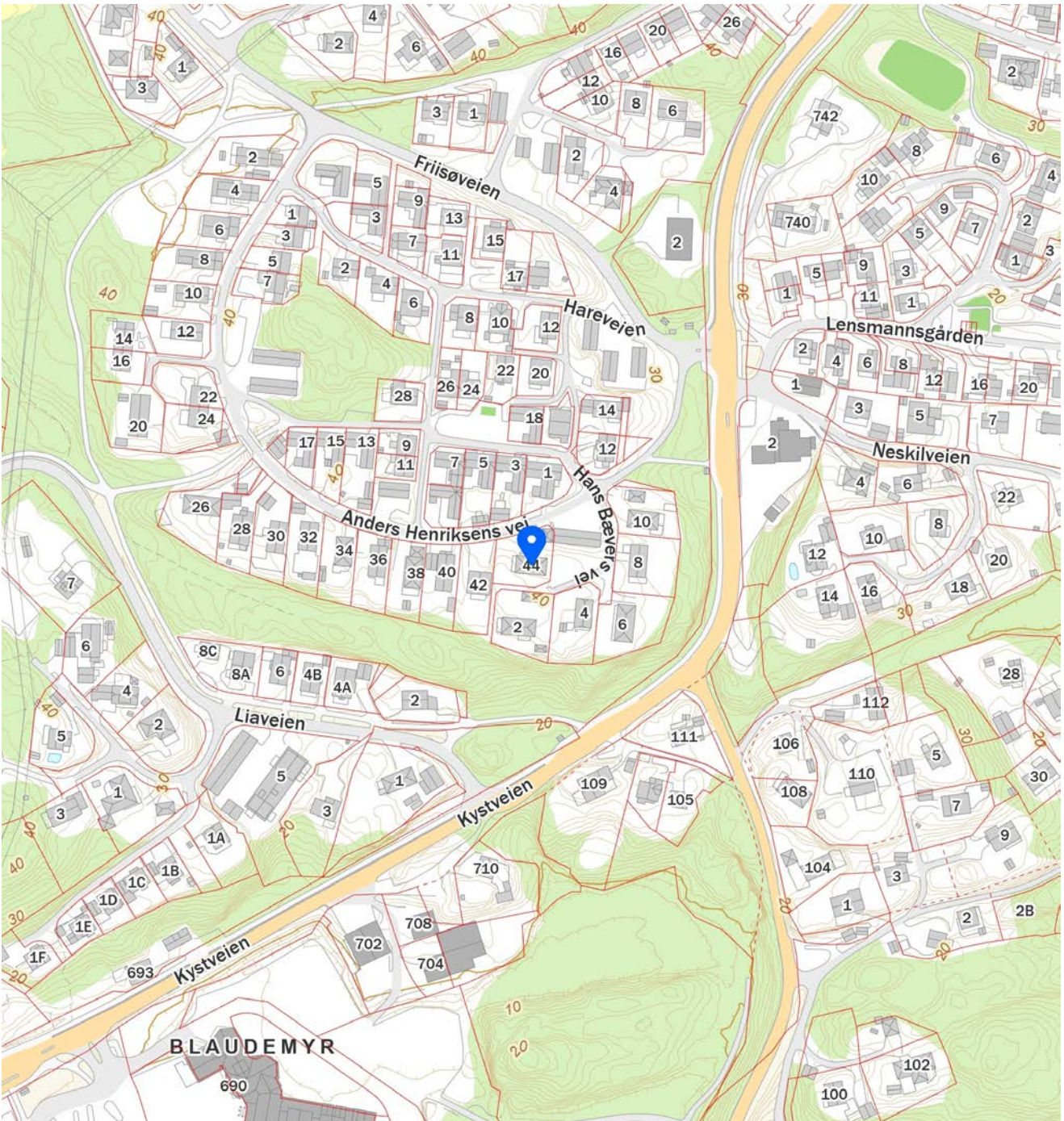
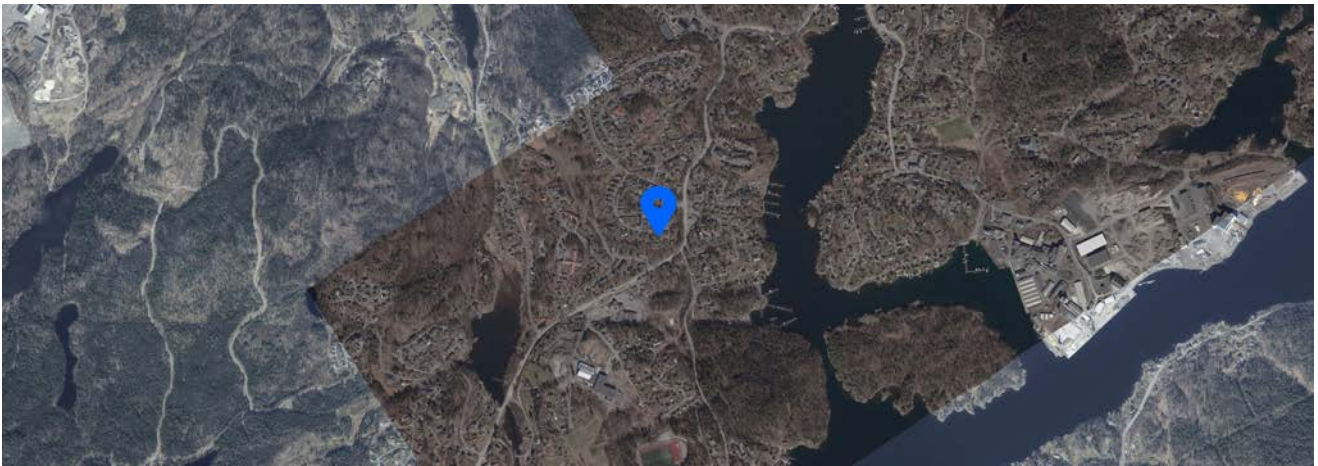
 Haugereid/Mørfjær

 Arendal


 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD

 ARENDAL kommune

 gnr. 44, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 18.11.2024

Oppdragsnr.: 20830-1125

Referansenummer: BU2070

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i ok teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasten, alder tatt i betraktning.

Levetid på bygningsdeler er en statistisk variabel og er ikke "eksakt vitenskap", dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut i fra vedlikehold, bruk, sammensetning og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaksbeskrivelse, da får man god oversikt. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Full tilstandsvurdering gjelder KUN enebolig. Enkel beskrivelse/vurdering av garasje finnes på s. 38 i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses grundig og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig oppført i tre over grunnmurer av lettklinker blokker e.l. Pussede utvendige overflater. Bindingsverkskonstruksjon over murer kledd med stående og liggende kledning hovedsakelig fra byggeår. Ukjent isolering.

Prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre, med luftet kryp-/kaldtloft. Undertak av takbord/panel, tekket med papphingel fra eldre periode, mulig byggeår. Takrenner og nedløpsrør i plast og noe stål, øvrige beslag på taket i stål. Tilsynelatende fra eldre periode, mulig byggeår. Takrenne og nedløp i stål er skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår.

Hovedsakelig vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags glass. Enkelte vinduer er tilsynelatende skiftet i senere tid. Enkelte vinduer i underetasjen har enkle glassruter og er fra eldre periode, mulig byggeår.

Hovedinngangsdør med sidefelt og balkongdør i tre fra byggeår. Balkongdør har glassfelt. Malt ytterdør i tre med glassfelt til hybel. Tilsynelatende skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår.

Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Deler av terrassen ligger over boligrom (hybel).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel - Laminatgulv og noe belegget på gulver. Vegger med trepanel og veggplater med forskjellig type tapet. Takhimlinger med trepanel, himlingsplater og malte plater. Hybelleilighet - Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.

Boligen har tretrapper fra byggeår mellom etasjer med belegget i trinn. Glatte lettdører som innvendige dører med ukjent monteringsår. Det er registrert vedovn i stue i hoveddel og i stue i hybel, tilkoblet elementpipe fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

BAD - Eldre badrom i 2. etasje med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt vask.

BAD (Hybelleilighet) - Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

VASKEROM - Eldre tidstypisk vaskerom i underetasjen med malt betonggulv, malte plater på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, liten innredning med servant og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte/slette fronter og laminert benkeplate. Tilsynelatende skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Enkelt hybelkjøkken med glatte/slette fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk, mulig tilkoblet avtrekk på bad. Komfyrvakt registrert, men ikke lekkasjevarsler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør hovedsakelig av plast (rør-i-rør) med rørfordelerskap fra ukjent monteringsår. Noen vannrør i kobber registrert. Avløpsrør av plast, ukjent monteringsår.

- Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger fra byggeår.

- Boligen har varmtvannstank plassert under trapp. Ukjent alder og type. Ikke tilgjengelig for kontroll.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra enkelte veggventiler, vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

- Boligen har installert varmepumpe fra 2017 plassert i stuen.

- El-anlegget i boligen er fra byggeår og delvis noe fornyet/oppgradert i senere år. Sikringsskapet i hoveddel har eldre skrusikringer, sikringskap i hybelleilighet har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegning viser Hobbyrom, men benyttes idag til soverom. En del av rommet mot sør er gjort om til Bod.
- Tegning viser WC-rom, men rommet er noe utvidet og fremstår idag som et Vaskerom.
- Bruk og inndeling av rom i hybel fremstår som på plantegning.
- Bruk og inndeling av rom i 1. etasje fremstår som på plantegning.

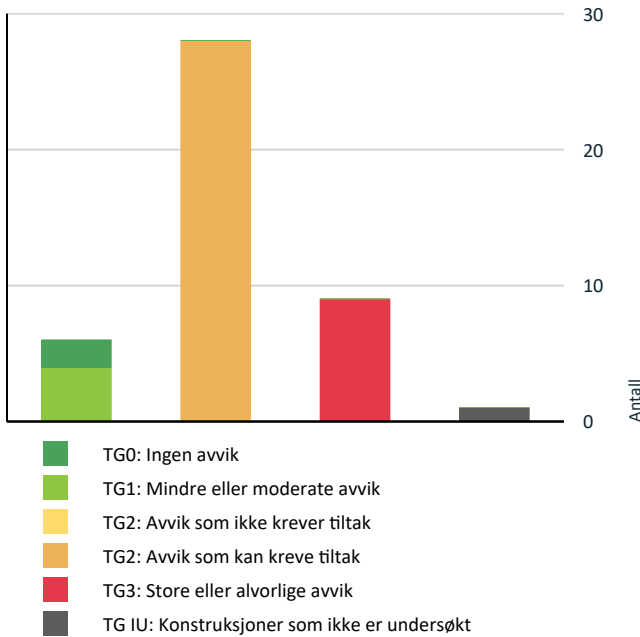
Det foreligger dokumentasjon fra Arendal kommune (byggesak) på at hybelleilighet er omsøkt godkjent.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegning viser dobbel garasje, men fremstår idag som enkel garasje, dvs. at garasjens faktiske bredde er en del smalere enn på målsatt fasadetegning.

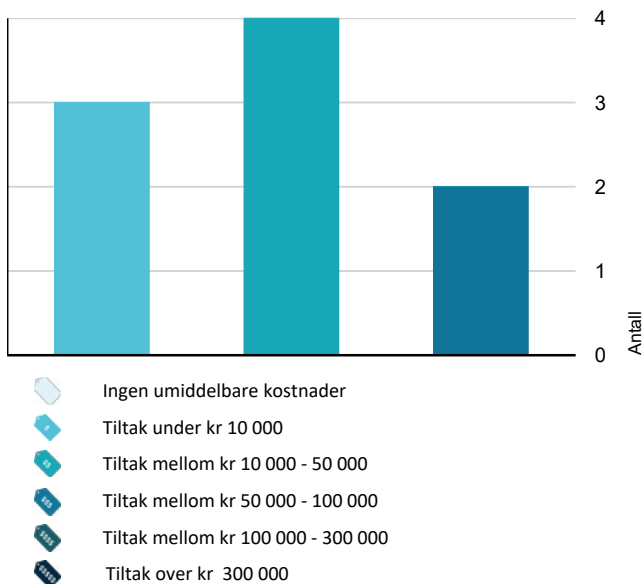
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

- Det er kun boligen og garasje som inngår i rapporten. Lekehytter, drivhus, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

- Boligen var fullt møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte avvik. Lukkede konstruksjoner og tildekket/skjulte overflater er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.

TG 2:

- Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot terreng.

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

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Enkelte eldre vinduer i underetasjen fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting. Sprekk i glass registrert og vinduene har også avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som omramming, karm og ytre tetting.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer og isolerglass. På grunn av vinduernes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som vannbord (vindu hybel) og utvendig belistning (vinduer på siden mot sør).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert sprekke i flere fliser rundt/bak vegghengt toalett. Indikasjon på for svakt underlag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist noe motfall på gulvet fra dør mot/til dusjkabinett.

- Sluk ligger under dusjkabinett med fastmontert sokkel og ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2:

- Membran/tettesjikt og sluk er mulig over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist skader og slitasje på gulvoverflater.

TG 2:

- Kjøkkeninnredningen har slark på fronter, enkelte hakk/merker på overflater, slitasje på håndtak, manglende sokkellist m.m.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

El-anlegget i boligen fra byggeår og delvis noe fornyet/oppgradert i senere år. Sikringsskapet i hoveddel har eldre skrusikringer, sikringsskap i hybelleilighet har automatsikringer.

Det foreligger ingen samsvarserklæring/sluttkontroll eller annen form for dokumentasjon på det elektriske anlegget og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn og hvor det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Etter enkel visuell kontroll på befaringdagen ble det påvist flere avvik på det elektriske anlegget.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

- Boligen mangler røykvarslere og brannslukningsapparat er over 10 år.
- Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i hybel.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Manglende rekkverk/sikring. Høyder på over 0,5 meter skal sikres med rekkverk eller annet for å unngå personskafer.

TG 2:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

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

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist at takrenner, nedløp og beslag har elde, slitasje, svekkelser og manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert mosevekst og større vannansamlinger i kontrollerte renner.

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

Det er avvik:

- Takkonstruksjon/kryploft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomst og manglende gangbart gulv.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Eldre dører har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og glass. Slitasje på overflater registrert.

- Ytterdør til hybel har ingen oppkant og står helt ned på terreng. Heller ingen beslagløsning.

- Det er registrert fuktskjolder på foringer

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

Det er avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Ukjent type, alder og tilstand på membran. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

- Membran fremstår noe utett i underkant av balkondør.

- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt noe avflassing på overflater og etterslep på vedlikehold.

- Rekkverk tilhørende balkong/terrasse er for lavt iht. dagens regelverk (under 1,0 m).

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

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist skader, slitasje, ujevnheter og merker på overflater, skapinnredninger, gulv m.m.

- Gulv er tilsynelatende ikke lagt iht. legges-/monteringsanvisning og fremstår stedvis med noe grov og ikke fagmessig utførelse. Stedvis en del sprekker og knirk i overflater, samt gliper/avstand mellom gulvlist/gulv m.m.

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

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rommet. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

- Det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke (uten kompensere tiltak - formål er fare for varmeutvikling).

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

Det er avvik:

- Ved måling med pigg i tresvill ble det påvist for høye måleresultater (23,3% fuktighet). Det ble også registrert dampspærre/plast i veggen.

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

Det er avvik:

- Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet iht. dagens forskriftskrav.

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

Det er avvik:

- Enkelte dører fremstår med skader, merker og slitasje på overflater, samt enkelte defekte/løse dørhåndtak.

- Enkelte dørblad tar i karm/svill og må ettertrekkes ved lukking.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (Hybelleilighet) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert bom i enkelte gulvfliser.

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

Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Ukjente membran og tettesjikt løsninger.

- Det er registrert en inspeksjonsluke i dusjsonen bak dusjkabinett. Denne er ikke undersøkt pga. plassering.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Innebygd systerne har ikke dreneringsutløp. Iht. TEK10 og -17 skal eventuell lekkasje synligjøres. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivare tatt på andre måter.

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

Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

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

Det er avvik:

- Løsningen med malt tapet tilfredsstillende ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner. Tapet har stedvis løsnet fra underlaget.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplatene er malt med våtromsmaling. Typen plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Ventil og vindu er plassert i våtsone. Vindu med listverk/foringer i tre.

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

Det er avvik:

- Baderomsinnredning fremstår slitt og har påviste svelleskader.

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

Det er avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon gjennom friskluftsentil i vegg og vindu som kan åpnes.

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

Det er avvik:

- Det ble foretatt fuktmåling i svill inni veggen og måling viser noe høyere fuktinnhold i tresvill enn anbefalt (18,2% fuktighet). For øvrig ingen skade konstatert.

- Det ble registrert damperre/plast i skilleveggen.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (Hybelleilighet) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist skade/delaminering på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.

- Varerør synlig i kjøkkenskap under oppvaskkum mangler sluttuffe. Ved en eventuell lekkasje i røret vil vann renne ut i kjøkkenskap og ikke i vannfordelerskap som tiltenkt. Kjøkkenet har heller ikke lekkasjevarsler/stopper.

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

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

Det er avvik:

- TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.

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

Det er avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Takvann fra nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

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

Det er avvik:

- Det er registrert et felt i grunnmuren på baksiden mot sør som er murt igjen, men utvendig overflate er ikke ferdigstilt. Dette gjelder også rundt et vindu.

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

Det er avvik:

- Terreng rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt/fall mot bygning og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent type, tilstand og alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetank.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Ifg. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget har stedvis noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2016	Ombygging	Deler av underetasje ombygd til hybelleilighet
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak tekket med papphingel fra eldre periode, mulig byggeår. Undertak av takbord/panel, synlig ifra kryp loft.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå pga. sikkerhet. Basert på alder, tilstand og observasjoner gjort på befaringdagen, anbefales det ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet. Utskifting av yttertekkning må kunne forventes i nærmeste fremtid.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"
Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men tidspunkt for utskifting nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast og noe stål, øvrige beslag på taket i stål. Tilsynelatende fra eldre periode, mulig byggeår. Takrenne og nedløp i stål er skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår. Takvann føres via nedløp direkte til terreng ved hushjørner.

Takrenner, nedløp og beslag preges av elde, slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert mosevekst og større vannansamlinger i kontrollerte renner. Tilstandsgrad er på grensen til TG 3.

Det er ikke montert snøfanger på taket, men svak skrånet takvinkel og ru -takoverflate vil kunne ivareta snøpassering.

Pipebeslag/ luftehatt er ikke kontrollert pga. sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist at takrenner, nedløp og beslag har elde, slitasje, svekkelser og manglende vedlikehold. Det er stedvis registrert mosevekst og større vannansamlinger i kontrollerte renner.

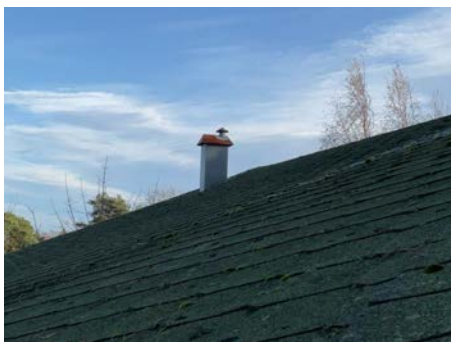
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lokale utbedringer av eksisterende renner, nedløp og beslag må kunne påregnes, samt at det bør prioriteres rensing/rengjøring av renner og nedløp for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men tid for utskifting nærmer seg.

Ved utskifting/fornyning av takteking, renner, nedløp og beslag anbefales det at dette gjøres samtidig.



TG 3 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående og liggende kledning fra byggeår.

Ukjent isolering, nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført, derav noe usikkert.

Kledningen fremstår med etterslep på vedlikehold, det er flere steder registrert råteforekomster og dels mye svertesopp på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3:

- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord.

TG 2:

- Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot terreng.

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

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museetting og eller tiltak for å hindre mus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med utskifting av kledningsbord med råte og slitasje, ellers betydelig vedlikeholdsbehov. En helhetlig renovering av yttervegger bør vurderes, slik at det tilrettelegges for bedre lufting og tilstrekkelig museetting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Det bør utføres tiltak/utbedringer av kledning som ligger nærme terreng. Nåværende løsning bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/snø/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

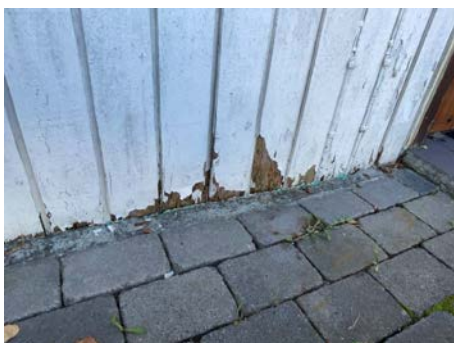
- Tiltak vedr. museetting anbefales. Tilstrekkelig museetting forhindrer at mus/gnagere trenger inn i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat er usikkert pga. ukjent omfang og gjelder i hovedsak kun lokale utskiftinger, ikke full renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



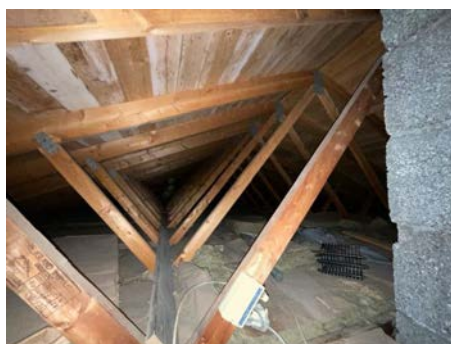
Tilstandsrapport



- Det er avvik:
 - Takkonstruksjon/kryploft er begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomst og manglende gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon/kryploft i sin helhet. Risiko for skjulte avvik.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Prefabrikkert valmet takstolkonstruksjon av tre, med luftet kryp-/kaldtloft. Loftsrommet har tilfredsstillende gjennomlufting via luftespalter fra gesimskasser rundt hele bygget.

Takkonstruksjon/kryploft er begrenset kontrollert via inspeksjonsluke over balkong/terrasse. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller har begrenset inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Risiko for skjulte avvik.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringdagen. Det ble heller ikke registrert indikasjon på vesentlige skjevheter eller skader.

Det er stedvis registrert huller i insektnetting mellom luftespalter. Det er ikke krav til insektsnetting, men anbefales for å forhindre insekter i å trenge inn på kryploft.

Vurdering av avvik:

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Hovedsakelig vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags glass.

Enkelte vinduer er tilsynelatende skiftet i senere tid (merket 2011 og 2014 i vindusglass) og overflater fremstår i OK stand med normal slitasjegrad. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov.

Enkelte vinduer i underetasjen har enkle glassruter og er fra eldre periode, mulig byggeår. Fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting, TG 3.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Enkelte eldre vinduer i underetasjen fremstår i dårlig forfatning og er modne for utskifting. Sprekk i glass registrert og vinduene har også avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som omramming, karm og ytre tetting.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer og isolerglass. På grunn av vinduene alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringdagen.

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer, slik som vannbord (vinduhybel) og utvendig belistning (vinduer på siden mot sør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Enkelte vinduer i underetasjen må påregnes at må skiftes ut innen kort eller nær fremtid. Ved utskifting påsees at det etableres tilstrekkelig avstand fra vindu og ned til terreng (f.eks. lysgrav).

- Alder og tilstand tilsier at øvrige eldre vinduer er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Det må kunne påregnes utbedringstiltak av vinduer med avvik rundt innsetningsdetaljer.

Kostnadsestimat er kun grovt estimert og gjelder i hovedsak utskifting av eldre vinduer i underetasjen på siden mot sør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser eks. på eldre vindu som ligger noe for lavt mot terreng og uferdig utvendig omramming.



Bilde viser sprekk i glass på eldre vindu.



Bilde viser eks. på mangelfull ytre tetting.



Bilde viser eks. på manglende vannbord over og under vinduet

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

YTTERDØRER

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering og/eller skader:

- Hovedinngangsdør i tre fra byggeår med sidefelt. Døren fungerer, men bærer noe preg av elde og slitasje på overflater.
- Balkongdør i tre fra byggeår med heve/senke funksjon. Døren fungerer, men bærer noe preg av elde og slitasje på overflater.
- Malt ytterdør i tre med glassfelt til hybel. Tilsynelatende skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår. Fungerer OK, men har ingen oppkant under dørsvill.

Enkelte ytterdører mangler beslag under dørsvill. Generelt anbefales beslag under dørsvill for bedre beskyttelse av treverk og tetthet i underkant av dør.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler og låsemekanismer anbefales som årlig rutine.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre dører har passert 40 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og glass. Slitasje på overflater registrert.

- Ytterdør til hybel har ingen oppkant og står helt ned på terreng. Heller ingen beslagløsning.

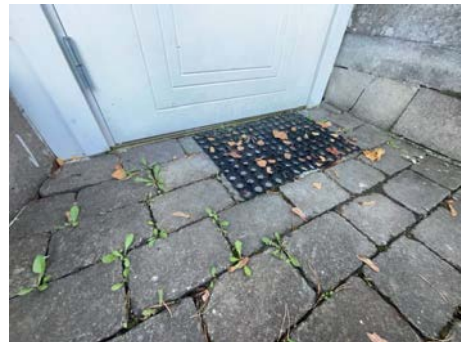
- Det er registrert fuktskjolder på foringer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dørene fungerer, men basert på alder og tilstand må det kunne forventes at eldre dører er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Tiltak/utbedringer anbefales. Vann og fuktighet kan lettere trenge inn under dørsvill uten oppkant, spesielt ved større nedbørmengder og snøsmelting. Dette kan føre til fuktskader på gulv og vegger.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Deler av terrassen ligger over boligrom (hybelleilighet). Overflater bærer noe preg av elde, slitasje og har etterslep på vedlikehold.

Deler av terrassebord er tilsynelatende skiftet i senere/nyere tid og det ligger type takbelegg på deler av terrassen over boligrom. Denne er ikke kontrollert pga. lukket konstruksjon. Ukjent type, alder og tilstand. Ytterligere undersøkelser kreves.

Bjelkelag og fundament er noe begrenset kontrollert pga. vanskelig tilkomst og mye lagrede gjenstander under balkong/terrasse. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser når området er ryddet/tømt.

Levetid | Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Ukjent type, alder og tilstand på membran. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

- Membran fremstår noe utett i underkant av balkondør.

- Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt noe avflassing på overflater og etterslep på vedlikehold.

- Rekkverk tilhørende balkong/terrasse er for lavt iht. dagens regelverk (under 1,0 m).

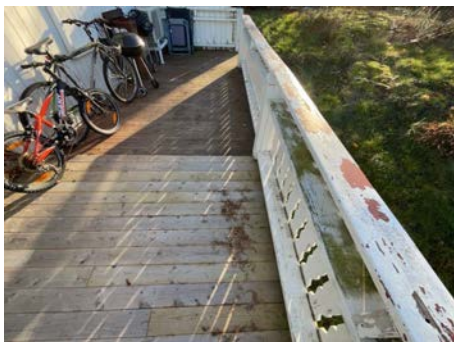
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av membran/tettesjikt i sin helhet og spesielt ved balkondør. Lokale utbedringer kan ikke utelukkes. Balkong/veranda over innredede rom bør jevnlig holdes under oppsyn. Vedlikeholdes under terrassebord og rundt sluker/renner.

- Det må kunne påregnes vedlikeholdsbehov på overflater, samt utskifting av enkelte terrassebord/trevirke med slitasje.

- Dersom rekkverk skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden justeres, men ny eier må selv vurdere behov for dette.



Bilde viser membranoppkant ved balkongdør

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Hoveddel - Laminategulv og noe belegget på gulvet. Vegger med trepanel og veggplater med forskjellig type tapet. Takhimlinger med trepanel, himlingsplater og malte plater.

Hybelleilighet - Laminate på gulv, malte plater på vegger og tak. (Selger opplyser at ombygging/innredning av hybelleilighet er utført med egeninnsats av ufaglært)

Det er stedvis påvist mindre skader og slitasje på overflater. Hybel har stedvis en del ujevnheter på overflater. Tørkesprekker på panel/listverk, merker etter bilder, hyller, solbleking m.m. må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis påvist skader, slitasje, ujevnheter og merker på overflater, skapinnredninger, gulv m.m.

- Gulv er tilsynelatende ikke lagt iht. legge-/monteringsanvisning og fremstår stedvis med noe grov og ikke fagmessig utførelse. Stedvis en del sprekker og knirk i overflater, samt gliper/avstand mellom gulvlist/gulv m.m.

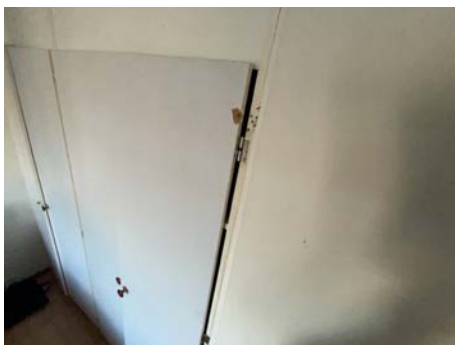
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Noe oppussing og fornyelse må kunne påregnes, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette. Skadde og overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TG0 eller TG1.

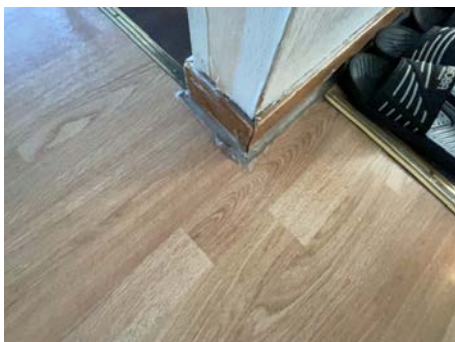
- Det gjøres oppmerksom på at gulv som ikke legges iht. leggeanvisning fra produkt og/eller på underlag med skjevheter/svikt kan medføre til knirk i gulvoverflater. For å bli kvitt problemet må gulver skiftes ut. Ved utskifting påse at gulvene legges iht. legge-/monteringsanvisning og på rett underlag.



Bilde viser eks. på skade på garderobeskap



Bilde viser eks. skadet tapet.



Bilde viser eks. på grov utførelse av gulvmonteringen. Ikke fagmessig utførelse.



Bilde viser eks. provisorisk lappet gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Lydisolering/isolering mellom etasjer er ikke kontrollert, da konstruksjonen er lukket.

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i underetasje. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv mot grunn. Betongplaten er stort sett tildekket med gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker, men ingen indikasjon på vesentlige skjevheter.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Måleresultater av nivåforskjell på utvalgte plasser:

- 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stue 1. etasje.
- 20 mm høydeforskjell gjennom rommet på soverom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10-20 mm og mellom 15-30 mm i hele rommet. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres eller gulv byttes, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan forårsake knirk i gulvoverflater.

Tilstandsrapport



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 20 mm høydeforskjell gjennom rommet i gang i underetasjen.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stue.

TG 2 Radon

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

Boligområdet er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men denne boligen har hybel/utleidel. Dette betyr at utleier har ansvar for å måle radonnivået og gjennomføre tiltak dersom nivået overstiger grenseverdien.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovner tilkoblet elementpipe. Det er registrert vedovn i stue i hoveddel og i stue i hybelleighet. Vedovn i stuen er tilsynelatende flyttet i senere tid da det er registrert et gammel hull i pipen som er murt igjen. Gjeldene krav til avstander fra vedovn til brannmur/brennbart materiale er ikke kontrollert.

Vedovner var ikke i bruk på befaringdagen, men fremstår tilsynelatende i OK stand, med unntak av noe søl toppen av vedovn i hybel. Overflater på pipe OK, men mindre sprekker på brannmur registrert. Ytterligere undersøkelser kreves at det fyres i vedovner, dette er ikke utført.

Ukjent når siste tilsyn/feiing ble utført, henviser til selger for mer informasjon.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke (uten kompensere tiltak - formål er fare for varmeutvikling).

Konsekvens/tiltak

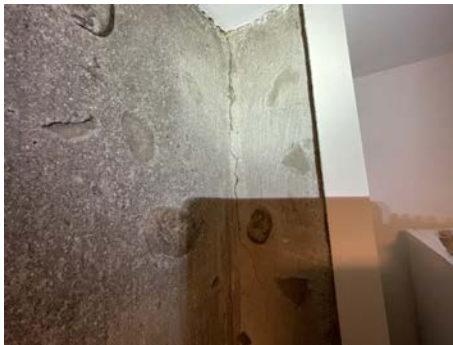
- Tiltak:

- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg eller gulv. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med plater.

- For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det gis en TG 2 fordi det er eldre dreneringsløsninger utvendig. På generelt grunnlag må vegger med på-/utforet konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon, da det kan være skjult fukt og/eller råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Når det på-/utføres innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det ble foretatt måling i på-/utforet vegg i bod og her det ble registrert høyere fuktinnhold (23,3 vektprosent) i tresvill, som er høyere enn anbefalt.

Fuktmålingen er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i andre konstruksjoner, men en indikasjon på fukt i området der hulltaking/måling er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved måling med pigg i tresvill ble det påvist for høye måleresultater (23,3% fuktighet). Det ble også registrert dampsperre/plast i veggen.

Konsekvens/tiltak

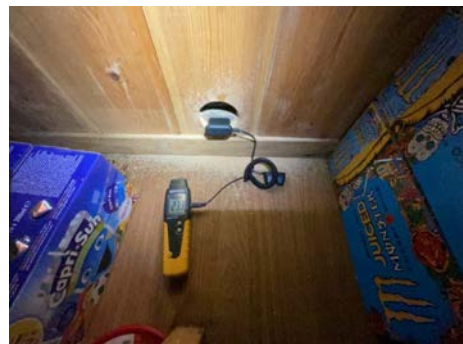
- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og tiltak må kunne påregnes.

Vegger i bod mot terreng har dampsperre/plast. Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk.

Årsakene til avvikene kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering og/eller kondens som skyldes ufagmessige arbeider med plast.

Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt- /råteskader i påforede vegger med forhøyede fuktverdier. Risiko for skjulte avvik i andre påforede vegger som ikke er kontrollert.



Innvendige trapper

Boligen har tretrapper fra byggeår mellom etasjer med belegg i trinn.

Trappen fremstår i ok stand ut ifra alder og har normal bruksslitasje, men det er påvist avvik på rekkverk.

Normal trinnlyd og knirk må kunne forventes i eldre trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet iht. dagens forskriftskrav.

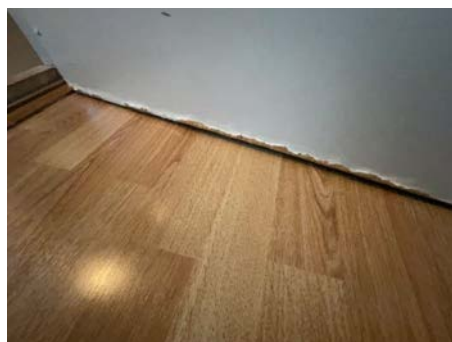
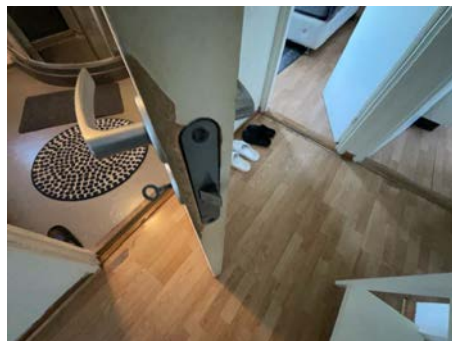
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Dersom rekkverk skal tilfredsstillere dagens forskriftskrav må høyden på rekkverket endres. Åpninger i rekkverk må sikres mot klatring og fall.

- Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.



TG2 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører. Ukjent monteringsår.

Dørene ble kontrollert for heng i karm og dørsvill. Funksjon, enkelte dører tar i karm/tresvill og har mindre og/eller større justeringsbehov.

Ellers er det påvist merker, skader og slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte dører fremstår med skader, merker og slitasje på overflater, samt enkelte defekte/løse dørhåndtak.

- Enkelte dørblad tar i karm/svill og må ettertrekkes ved lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

TIL INFORMASJON:

Det er ukjente forhold vedr. skadedyr som mus/gnagere. Det ble ikke registrert eller påvist museavføring eller tegn til museaktivitet på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/gnagere trenger inn i gjenbygde/skjulte konstruksjoner, knevegger, kryptloft m.m. Mus/ gnagere kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieill m.m. i lukkede/gjenbygde konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes mus/ gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i boligen ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen.

Det må normalt påregnes jevnlige tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i boligen og/eller andre tilleggsbygninger.

Badet har flis på vegger og malt takhimling.

Ved stikk kontroll av fliser ble registrert sprek i flere fliser rundt vegghegt toalett som indikerer for svakt underlag.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert sprek i flere fliser rundt/bak vegghegt toalett. Indikasjon på for svakt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes fjerning og montering av nye fliser, samt forsterking av underlaget i området rundt vegghegt toalett for å unngå at flisene sprekker på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Rommet er tilsynelatende oppført eller modernisert/pusset opp i senere år, men ukjent for undertegnede om tiltaket har vært søknadspliktig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer/produkter som er benyttet i rommet.



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 3 Overflater vegger og himling



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Vurdering av lekkasjesikring:

Gulvet har fall fra dørterskel mot sluk. Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved dusjkabinett. Det er oppkant ved dør ifm. av eikesvill. Svill vil normal hjelpe på lekkasjesikring, men er løsningen må ikke forveksles med tett membran og er ikke dokumentert tett.

Lekkasjesikringen forutsetter videre at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Lekkasjesikringen vurderes å være tilstrekkelig iht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Vurdering av avrenning for bruksvann:

Gulvet i dusjområde rundt sluk er ikke målt pga. dusjkabinett, men siden rommet har dusjkabinett med rørløsning som leder bruksvann direkte til sluk, vil rommet fungerer med dagens løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

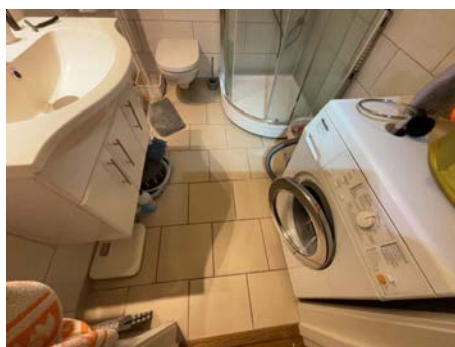
- Det er registrert bom i enkelte gulvfliser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas, mulige tiltak. Bom i fliser kan indikere flisen har løsnet fra underlaget og/eller at vedheften mellom de to ikke er helt optimal.



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk uten rist.

Ukjent omfang og type av membran ned i sluk, bak lister/svill ved dør, på gulv og vegger. Dokumentasjon foreligger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran produkter og arbeider. Ukjente membran og tettesjikt løsninger.

- Det er registrert en inspeksjonsluke i dusjsonen bak dusjkabinett. Denne er ikke undersøkt pga. plassering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig.

- Det må foretas ytterligere undersøkelser av inspeksjonsluken og tiltak kan ikke utelukkes. Lukens plassering innebærer risiko for fukt inn i konstruksjoner og tilsier at bruk av dusjkabinett må videreføres. Endret bruksbelastning (som f.eks. fjerning av dusjkabinett) kan føre til skader på bygningsdeler/konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghegt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstår i god stand og VVS-utstyr fungerte på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

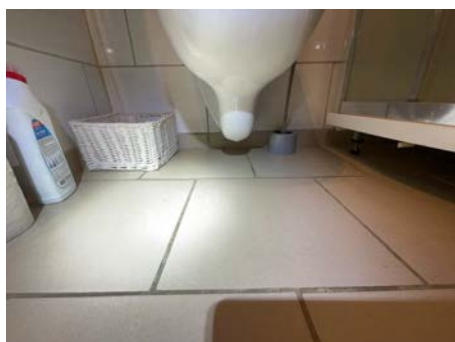
Tilstandsrapport

- Innebygd sisterne har ikke dreneringsutløp. Iht. TEK10 og -17 skal eventuell lekkasje synliggjøres. Det er ukjent om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk. Alternativt må fremlegges dokumentasjon som viser at lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering via veggventil, ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

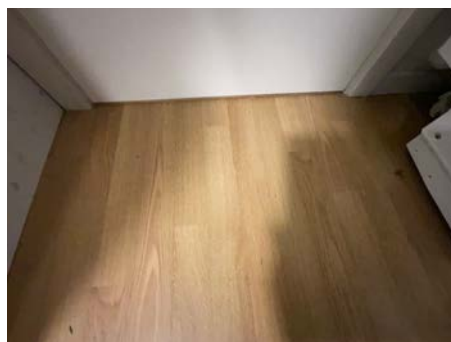
- Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Iht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt at det må etableres tilluft under/ved dør.

Konsekvens er at høy luftfuktighet i rommet over tid, vil kunne føre til fuktskader på bygningsdeler.



UNDERETASJE > BAD (HYBELLEILIGHET)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak baderomsinnredning) fra soverom med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.

Det ble ikke registrert isolasjon i skilleveggen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt vask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Badet har fungert for nåværende eier frem til i dag, men pga. alder og tilstand må det likevel kunne påregnes at våtrommet må oppgraderes for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har plater på vegger med type tapet og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Løsningen med malt tapet tilfredsstiller ikke dagens krav for tettesjikt i våtsoner. Tapet har stedvis løsnet fra underlaget.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at veggplatene er malt med våtromsmaling. Typen plater kan være risiko utsatt for svelling om de plasseres i rom med høy luftfuktighet.

- Ventil og vindu er plassert i våtsone. Vindu med listverk/foringer i tre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres tiltak for å tilfredsstille krav til tettesjikt for våtrom. Badet har for øvrig fungert fint for nåværende eier, men det gjøres oppmerksom på at endret bruksbelastning kan medføre skade på bygningsdeler. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

- Tiltak vedr. vindu/ventil i våtsone er ikke prekært, så lenge våtrommet har dusjkabinett og ikke dusjing direkte på vegger. Dette begrenser påkjenning betydelig. Men vær oppmerksom på at mye vannsøl og/eller endret bruksbelastning kan føre til skader på bygningsdeler.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Se punkt under «Sluk, membran og tettesjikt».

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har vinylbelegg som membran/tettesjikt og overflate på gulv. Ukjent monteringsår, men tilsynelatende fra eldre periode.

Det er litt motfall på gulvet fra gulv mot dusjkabinett. Motfall på gulv gis TG 3 iht. NS 3600. Badet fungerer med dette avviket, da det er installert dusjkabinett hvor bruksvann ledes direkte til sluk, men kjøper må likevel være oppmerksom på dette.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det renner ut i tilleggende rom/konstruksjoner pga. god oppkant langs vegger og under dør.

Sluk ble ikke kontrollert da denne er under dusjkabinett og sokkel på dusj var fastmontert. Utilgjengelig sluk gis TG iht. NS 3600.

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 3:

- Det er påvist noe motfall på gulvet fra dør mot/til dusjkabinett.
- Sluk ligger under dusjkabinett med fastmontert sokkel og ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2:

- Membran/tettesjikt og sluk er mulig over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

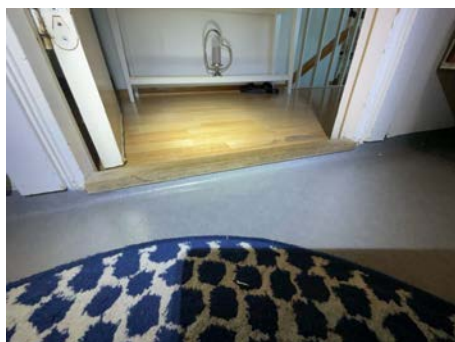
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Det må gjennomføres kontroll av sluk.

- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Prisestimat er kun grovt estimert. Det anbefales å innhente pris ved evt. utbedring av gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og eldre baderomsinnredning med nedfelt servant.

Alt av funksjoner i dusj er ikke kontrollert, men vanlig dusj-funksjon fungerte som tiltenkt. Toalett funksjonstestet, OK.

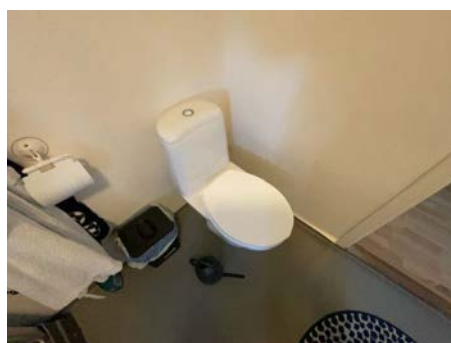
Det er registrert skader på baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Baderomsinnredning fremstår slitt og har påviste svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Alder og tilstand tilsier at baderomsinnredningen må skiftes i nærmeste fremtid.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i vegg og vindu som kan åpnes. Tilluftsspalte er registrert over dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Badet har kun naturlig ventilasjon gjennom friskluftsventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Iht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens er at høy luftfuktighet i rommet over tid, vil kunne føre til fuktskader på bygningsdeler.

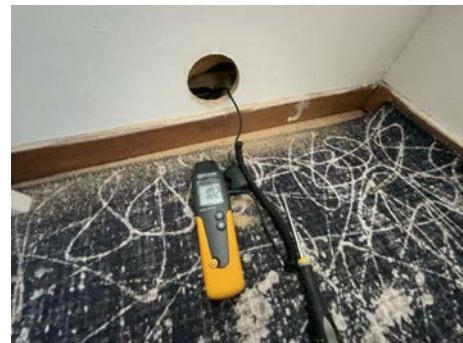


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak dusjsone) fra soverom med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre tidstypisk vaskerom med malt betonggulv, malte plater på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, liten innredning med servant og toalett.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider eller produkter som er benyttet.

Vaskerommet har fungert for nåværende eier frem til i dag, men pga. alder og tilstand må det likevel kunne påregnes at våtrommet må oppgraderes for å kunne tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å unngå fremtidige skader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr og innredning fremstår i god stand og kan om ønskelig gjenbrukes.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme standard ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det allerede var inspeksjonsluke i skillevegg til våtrommet.

Det ble foretatt fuktmåling i svill inni veggen og måling viser noe høyere fuktinnhold i tresvill enn anbefalt. Veggen har også dampsperre/plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble foretatt fuktmåling i svill inni veggen og måling viser noe høyere fuktinnhold i tresvill enn anbefalt (18,2% fuktighet). For øvrig ingen skade konstatert.

- Det ble registrert dampsperre/plast i skilleveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak kan ikke utelukkes. Fukt kan skyldes feil bruk av dampsperre/plast. Bruk av dampsperre i skillevegger mot våtrom er ikke en anbefalt løsning ifg. Sintef Byggforsk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte/slette fronter og laminert benkeplate. Tilsynelatende skiftet i senere tid, men ukjent eksakt monteringsår.

Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Oppvaskmaskin er ikke helt tilpasset på høyden mellom skrog.

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje, slark på fronter og enkelte hakk/merker, samt manglende sokkellist.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert for å ivareta lekkasjesikring og brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3:

- Det er påvist skader og slitasje på gulvoverflater.

TG 2:

- Kjøkkeninnredningen har slark på fronter, enkelte hakk/merker på overflater, slitasje på håndtak, manglende sokkellist m.m.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Skader på gulv kan høyst sannsynlig ikke repareres og det er derfor påregnelig at gulvet må skiftes ut.

- Det er påregnelig med utskiftninger/utbedringer av kjøkkeninnredningen. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

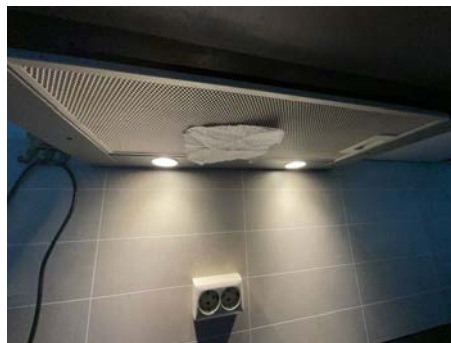


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen, men avtrekket var noe begrenset ved papirtest.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

TG 2 Overflater og innredning

Enkelt hybelkjøkken med glatte/slette fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår hovedsakelig i god stand med normal bruksslitasje, men noe justeringsbehov på enkelte fronter må kunne forventes.

Komfyrvakt registrert, men ikke lekkasjevarsler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist skade/delaminering på benkeplate.
 - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av benkeplate er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Utbedring/utskifting må påregnes for å lukke avviket.
 - Lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta lekkasjesikring.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med ukjent avtrekk. Mulig denne er koblet sammen med avtrekket på bad. Dette bør undersøkes ytterligere.

TG 1 settes da avtrekket fungerte ved papirtest på befaringdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør hovedsakelig av plast (rør-i-rør) fra ukjent monteringsår. Det er også registrert noen vannrør i kobber i rørfordelerskap.

Rørøpplaget ble besiktiget i rørfordelerskap plassert på vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk. Ingen lekkasjer registrert.

Vannstoppekran og vannmåler er lokalisert bak inspeksjonsluke på vaskerom. Fungerte ved funksjonstest.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid/utførelse.

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.
 - Varerør synlig i kjøkkenskap under oppvaskkum mangler sluttuffe. Ved en eventuell lekkasje i røret vil vann renne ut i kjøkkenskap og ikke i vannfordelerskap som tiltenkt. Kjøkkenet har heller ikke lekkasjevarsler/stopper.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å foreta en helhetlig vurdering/kontroll av vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak. Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Ukjent monteringsår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid/utførelse.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom og kjøkken. Tilsynelatende fagmessig montert. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

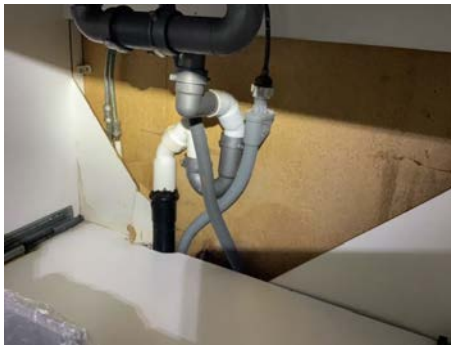
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - TG 2 settes da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeid/utførelse. Ukjent alder og hvem som har utført rørleggerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å foreta en helhetlig vurdering/kontroll av vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak. Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert under lukket trapp og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det settes derfor TGIU for dette punktet.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll av varmtvannstank.

Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra enkelte veggventiler, vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ansees som normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftespalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Andre installasjoner

Boligen har installert varmepumpe plassert i stuen.

Varmepumpen er fra 2017 ifg. merking på etikett innvendig del. Ukjent service-/vedlikeholds historikk. Henviser til selger for mer informasjon.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas av fagkyndig/ekspert.

Service/vedlikehold må kunne forventes hvis dette ikke er utført i senere/nyere tid.

Boligen har også installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde. Ikke videre vurdert, kun til info.

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

El-anlegget i boligen fra byggeår og delvis noe fornyet/oppgradert i senere år. Sikringsskapet i hoveddel har eldre skrusikringer, sikringsskap i hybelleilighet har automatsikringer.

Det foreligger ingen samsvarserklæring/sluttkontroll eller annen form for dokumentasjon på det elektriske anlegget og det er heller ikke foretatt en helhetsvurdering, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn og hvor det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Etter enkel visuell kontroll på befaringsdagen ble det påvist flere avvik på det elektriske 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.
1978
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av evt. dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.

- Kostnadsestimat er usikkert da omfanget av utbedringer er ukjent og undertegnede ikke har elektro kompetanse. Estimaten gjelder i hovedsak kontroll av det elektriske anlegget. En godkjent el-takstmann/kontrollør vil kunne sette en mer nøyaktig pris på nødvendige tiltak/utbedringer etter en slik utført kontroll.



Bilde viser eks. på skadet kontakt deksel.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er avvik:

- Boligen mangler røykvarslere og brannslukningsapparat er over 10 år.
- Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i hybel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i hybel.
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?
Ja Det ble ikke registrert røykvarslere i boligen og hybel.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Boligen har ikke røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser eks. på ikke fagmessig utførelse på kontakt



Bilde viser eks. på løse ledninger



Bilde viser eks. på avvik på tilkoblingpunkt på lysarmatur

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble stedvis registrert grunnmursplast mot grunnmur som har tilfylt terreng, men enkelte plasser var denne ikke synlig. Mulig denne ligger under overflaten eller er ikke eksisterende.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre direkte til terreng ved hushjørner. Dersom det er lagt drenerør, vil det være påregnelig at disse begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

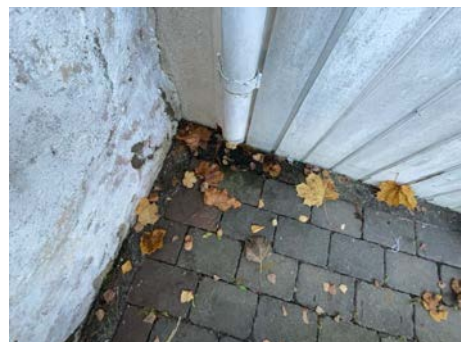
- Takvann fra nedløpsrør og takrenner avsluttes ved hushjørner/grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser det kan ikke utelukkes behov for lokale tiltak/utbedringer. Det anbefales f. eks. å lage system for bortledning av takvann fra nedløp ved hushjørner og grunnmur.

- Alder og tilstand tilsier likevel at det må kunne påregnes dreneringstiltak på sikt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murkonstruksjon av lettklinker blokker e.l. med pussede utvendige overflater.

Antar betongplate mot grunnen. Ukjent isolasjonsløsning, normal løsning for byggeperioden var helt eller delvis isolert med isopor under støp. Betongplaten er i hovedsak tildekket med belegg/gulvoverflater, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder og det ble ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament, men noe vedlikeholdsbehov på overflater må kunne forventes.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving, riving inn- og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert et felt i grunnmuren på baksiden mot sør som er murt igjen, men utvendig overflate er ikke ferdigstilt. Dette gjelder også rundt et vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må kunne påregnes at grunnmuren må ferdigstilles. Utbedring rundt vindu/omramming bør gjøres i forbindelse med utskifting av vinduet.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er hovedsakelig oppført i lettklinkerblokker, ellers mindre støttemur i naturstein/betong.

Forstøtningsmurene fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og byggemåte, men enkelte sprekker/deformasjoner er påvist. Det er også registrert manglende rekkverk/sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3:
- Manglende rekkverk/sikring. Høyder på over 0,5 meter skal sikres med rekkverk eller annet for å unngå personskader.

TG 2:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må kunne forventes tiltak. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser, mulig behov for utbedringer/forsterkninger. Noe vedlikeholdsbehov på overflater må ellers kunne forventes.

Prisestimat er kun grovt estimert og pris vil variere ut ifra hvilken type sikring som velges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

Boligen ligger i noe skrånet terreng omgitt av opparbeidet hage med plen og noe fast dekke.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Deler av terrenget er flatt og/eller har noe fall mot bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget rundt boligen er stedvis tilnærmet flatt/fall mot bygning og tilfredsstillende ikke dagens krav til fall forhold rundt byggverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å tilfredsstillere dagens krav til terrenghold rundt byggverk må det etableres fall vekk fra boligen eller annen løsning.

Dagens krav sier følgende:

"Terrenghold rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand, men PE-rør (plastrør) var dominerende rørmateriale fra ca. 1970.

Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Ved behov for mer informasjon om V/A-anlegg må dette gjøres av fagkyndige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av antatt høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt. Videre gjøres det oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

Oljetank

Det er tilsynelatende nedgravd oljetank på eiendommen. Det kommer synlige rør opp fra grunnen ved husvegg på siden mot sørvest. Da grunnen er lukket er type, tilstand og alder på tank/rørapplegg ukjent.

Generelt for nedgravde oljetanker i Arendal Kommune:
"Oljetanker over 3200 liter skal med jevne mellomrom gjennomgå tilstandskontroll for å sikre at tanken er i betryggende stand. Huseier er selv ansvarlig for å vite størrelse, tilstand og beliggenhet på sin egen oljetank. Ta kontakt med et godkjent firma for å få hjelp til lokalisering og tilstandskontroll. Hvor ofte tanken skal kontrolleres avhenger av tankens alder og byggemateriale. En oljetank har begrenset levetid og de fleste tanker må skiftes ut etter 30-40 år. Etter dette kan slitasje og erosjon føre til lekkasjer fra tanken. Oljetanker under 3200 liter må ikke gjennomgå jevnlig tilstandskontroller, men huseier har likevel ansvar for at tanken er i betryggende stand og for eventuelle lekkasjer."

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

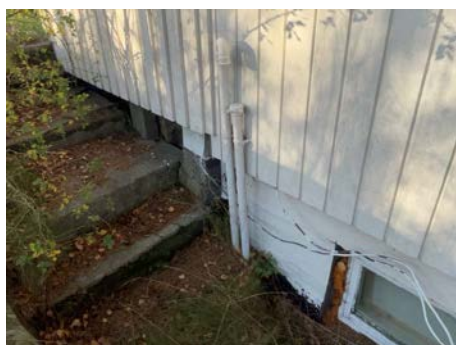
- Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent type, tilstand og alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må kunne påregnes fjerning av tank og rørapplegg i grunn, eller tilfredsstillende sanering iht. kommunens pålegg.

Henviser til Arendal kommune for mer informasjon vedr. eldre nedgravde oljetanker.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1988

Kommentar

Ilg. eiendomsverdi.no

Standard

Normal garasje standard, uisolert.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Uisolert enkel garasje montert på støpt betongsåle med ringmur i pusset leca. Bindingsverk av tre.

Stående kledning og saltak tekket pappshingel som boligen for øvrig. Takrenner og nedløp av plast.

Enkel uisolert garasjeport i tre med mulig defekt elektrisk portåpner.

Følgende ble registrert ved enkel visuell kontroll:

- Takshingel bærer preg av elde og slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.
- Takrenner og nedløp preges av elde, slitasje og har påviste avvik. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur. Løsningen gir økt risiko for fukt inntrengning.
- Det er registrert manglende glassruter i vindu.
- Det er registrert en del svertesopp, slitasje og råteforekomster på kledning, belistning og annet treverk. Avfall som ligger inntil kledning bør fjernes.
- Kledning ligger stedvis nærmere bakken/terreng enn anbefalt.
- Det er påvist sprekker i betonggulv og grunnmur.
- Garasjeport fremstår med slitasje på overflater og har etterslep på vedlikehold. Ikke funksjonstestet, mulig defekt elektrisk portåpner.

KONKLUSJON GARASJE:

Garasjen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Garasjen har etterslep på vedlikehold og enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Det må i nærmeste fremtid kunne påregnes vedlikeholdsbehov og oppgraderinger for å få garasjen tilbake til normal god stand.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	26
Underetasje	80			80	
SUM	166				26
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue m/trapp , Kjøkken , Bad , Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Soverom , Bod , Gang m/trapp, Vaskerom , Entré (Hybelleilighet), Stue/kjøkken (Hybelleilighet), Annet (Hybelleilighet), Bad (Hybelleilighet), Soverom (Hybelleilighet)		

Kommentar

VEDR. AREALMÅLING:

- Veranda/balkong som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder (grus, belegningsstein, andre plattinger, biloppstillingsplasser m.m.) er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Et rom i hybelleilighet har for lav høyde (under 1,90 m) og er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegning viser Hobbyrom, men benyttes idag til soverom. En del av rommet mot sør er gjort om til Bod.
 - Tegning viser WC-rom, men rommet er noe utvidet og fremstår idag som et Vaskerom.
 - Bruk og inndeling av rom i hybel fremstår som på plantegning.
 - Bruk og inndeling av rom i 1. etasje fremstår som på plantegning.

Det foreligger dokumentasjon fra Arendal kommune (byggesak) på at hybelleilighet er omsøkt godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Skillekonstruksjoner mellom boenheter var ikke mulig å kontrollere fullstendig på befaringdagen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at brannskille er bygd opp iht. dagens krav/forskrift. Det vises til Byggt teknisk forskrift med veiledning, kapittel 11, Sikkerhet ved brann. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

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: - Det ene rommet i hybelleilighet er ikke godkjent som soverom da takhøyden er under 2 meter.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegning viser dobbel garasje, men fremstår idag som enkel garasje, dvs. at garasjens faktiske bredde er en del smalere enn på målsatt fasadetegning.

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	162	4
Garasje	0	19

Kommentar

Enebolig

- Bod er vurdert som S-ROM. Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	346		0	726.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anders Henriksens vei 44

Hjemmelshaver

Nsabimana Brigitte Dusabimana, Nsabimana
Pasteur

Siste hjemmelovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.10.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje		Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	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.

PRISISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU2070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD

19 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Anders Henriksens vei 44

Postadresse

Anders Henriksens vei 44

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

8 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Nsabimana, Brigitte Dusabimana

Medselger

Nsabimana, Pasteur

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet badekar til dusjkabinett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Friend forsikring

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2010

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet til moderne peis i 1. og 2.etg.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall



2016

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Opprettet en leilighet i 1.etg. Dvs 2 soverom, stua, toalett og kjøkken. Opprinnelig var det 1 soverom, stor kjellestua og lageret av ved og ubrukelige ting.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har utført dette på egen hånd ved hjelp min bror som bor i Frankrike

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94198630

Egenerklærings skjema

Name: **Nsabimana, Pasteur**
Date: **2024-11-19**

Identification
 **Nsabimana, Pasteur**

Name: **Nsabimana, Brigitte
Dusabimana**
Date: **2024-11-19**

Identification
 **Nsabimana, Brigitte
Dusabimana**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

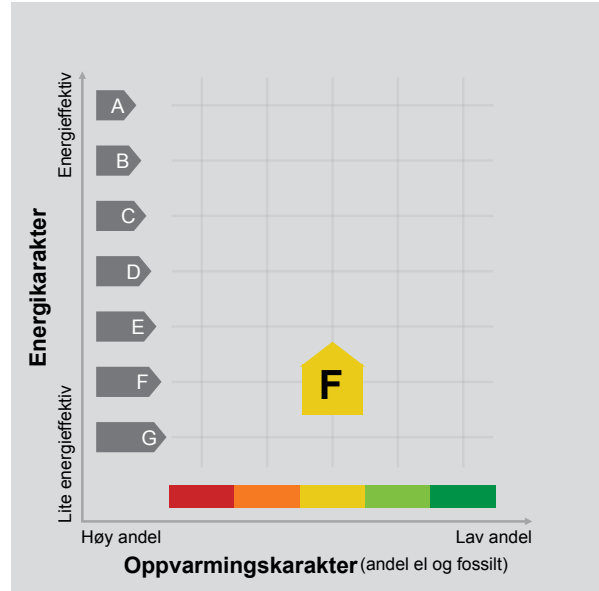
Nsabimana, Pasteur
Nsabimana, Brigitte
Dusabimana

19/11-2024
10:48:06
19/11-2024
10:09:22

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Henriksens vei 44
Postnummer	4815
Sted	SALTRØD
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166913438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51671
Dato	18.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

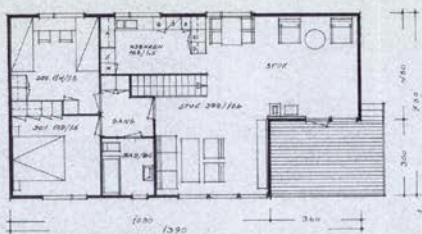
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

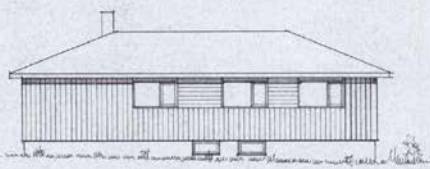
Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

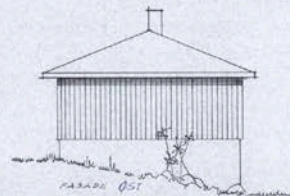
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



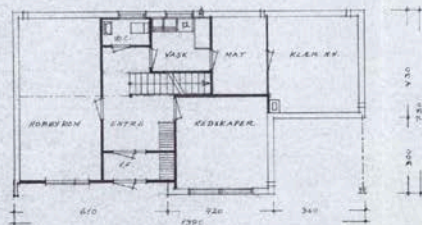
PLAN ØST



FASADE SØD



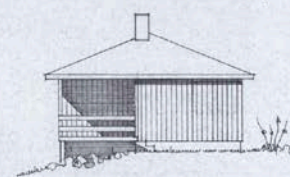
FASADE ØST



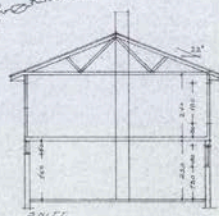
PLAN VEST



FASADE NØR



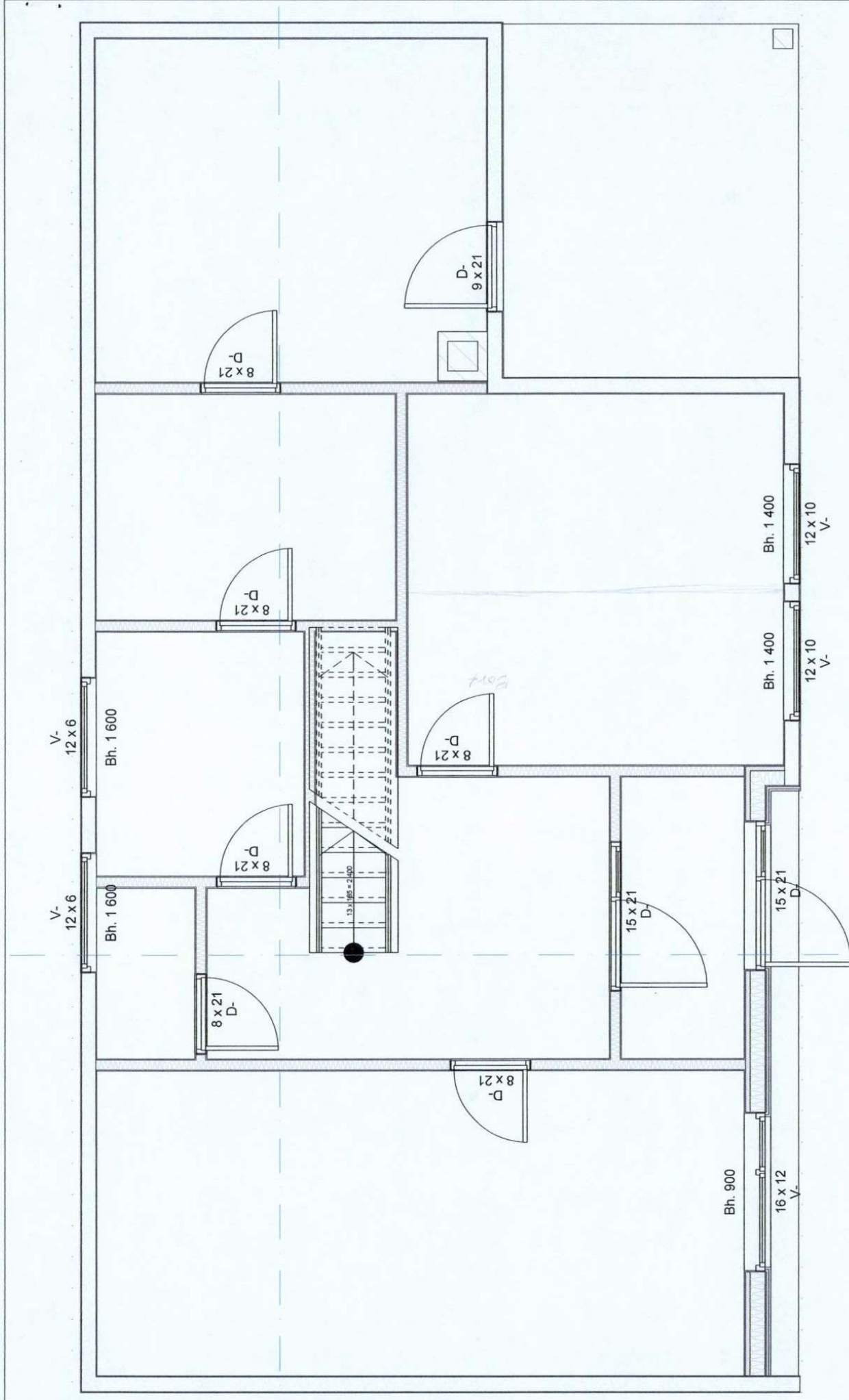
FASADE VEST



SNITT

Moland Byggnadsråd

BYGGMESTER SOHN OLAV OLSEN	REG. NR. H. 85 - April 2001	MÅL 1:100
BYGGER MORFØR 44, ARENDAL	LEIAREAL 851M ²	ANDRETT
BØRLANDBO A-S		BYGGETID 2010-2011



10 300

3 600

Prosjekt:
AV Prosjekteringsmal **Oppdragsgiver**

Fase:
 asplan viak #

Tegning:
Plan 1. etasje

Oppdragsleder:
 Prosjektleder ARK

Gnr./Bnr.:
 #####

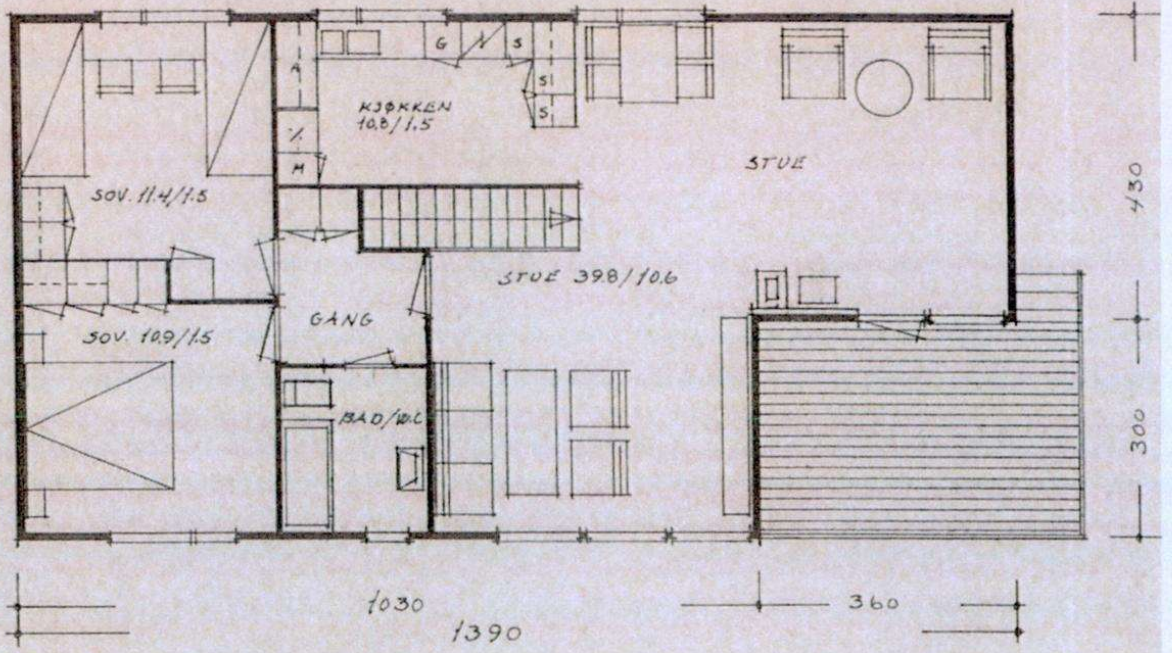
Målestokk:
 1:50/A4

Tegn. nr.:
AP 01 001

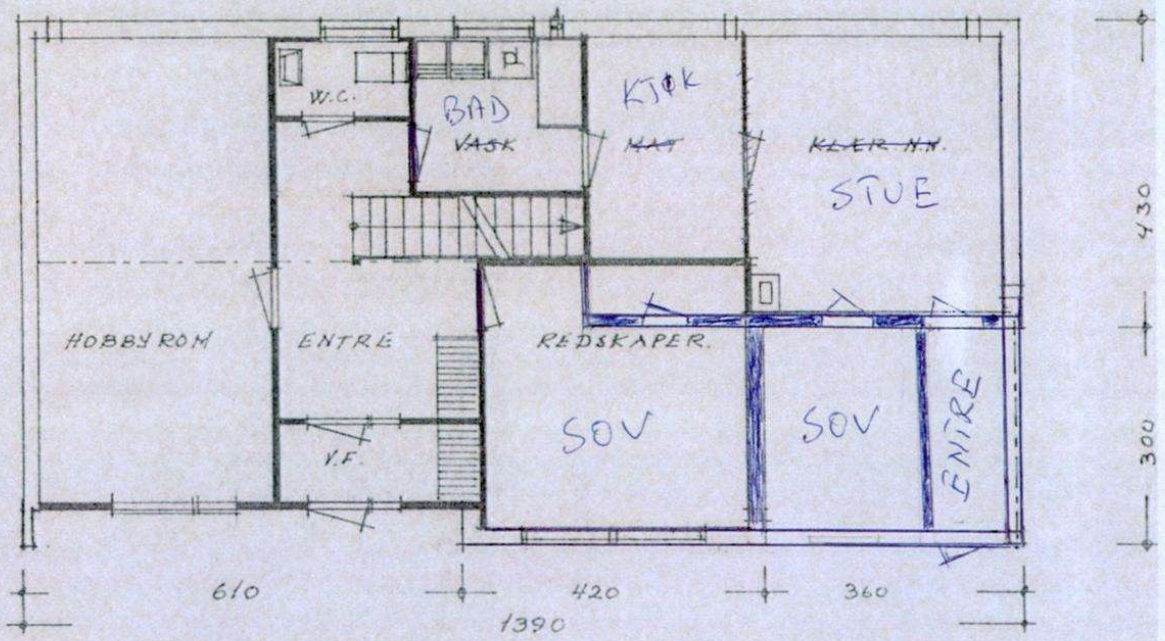
Dato:
 26.11.2016

Fag Type Ety
 Lepsn

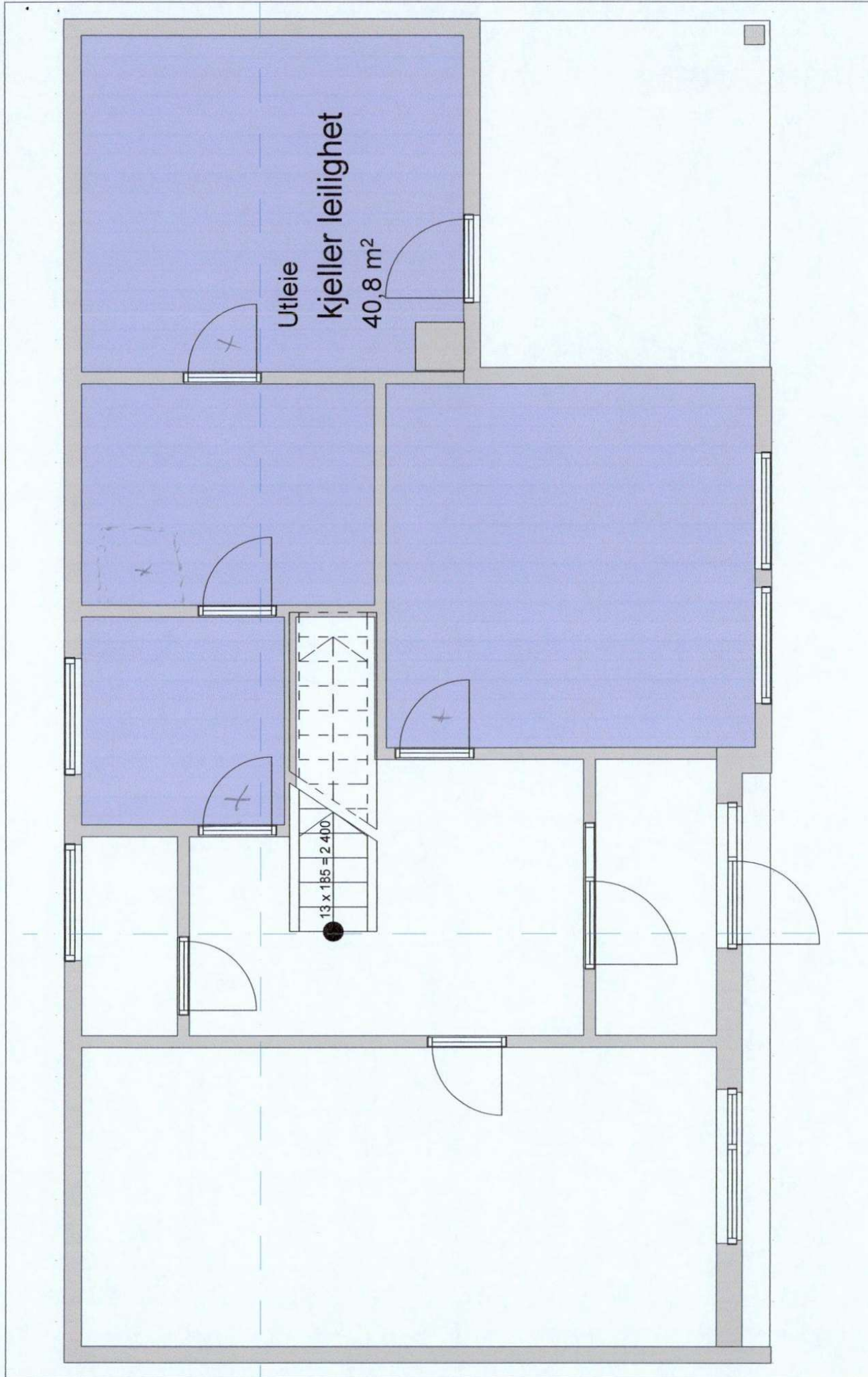
Rev.:



PLAN 1. ETG.



PLAN UNDERETG.



Oppdragsleder: **AV Prosjekteringsmal**
 Oppdragsnr.: **Oppdragsgiver**

Fase: **asplan viak #**

Tegning: **Plan 1. etasje**

Oppdragsleder: **Prosjektleder ARK**
 Oppdragsnr.: **#**

Gnr./Bnr.: **####**
 Tegnr.: **####**

Målestokk: **1:50/A4**
 Dato: **27.11.2016**

Tegnr. nr.: **AP 01**
 Rev.: **Løpnr**



Prosjekt:

AV Prosjekteringsmal Oppdragsgiver

Oppdragsgiver:



asplan viak #

Fase:

#

Tegning:

Perspectiv

Oppdragsleder:

Prosjektleder ARK
Oppdragsnr.: #

Gnr./Bnr.:

Tegnl.:

Målestokk:

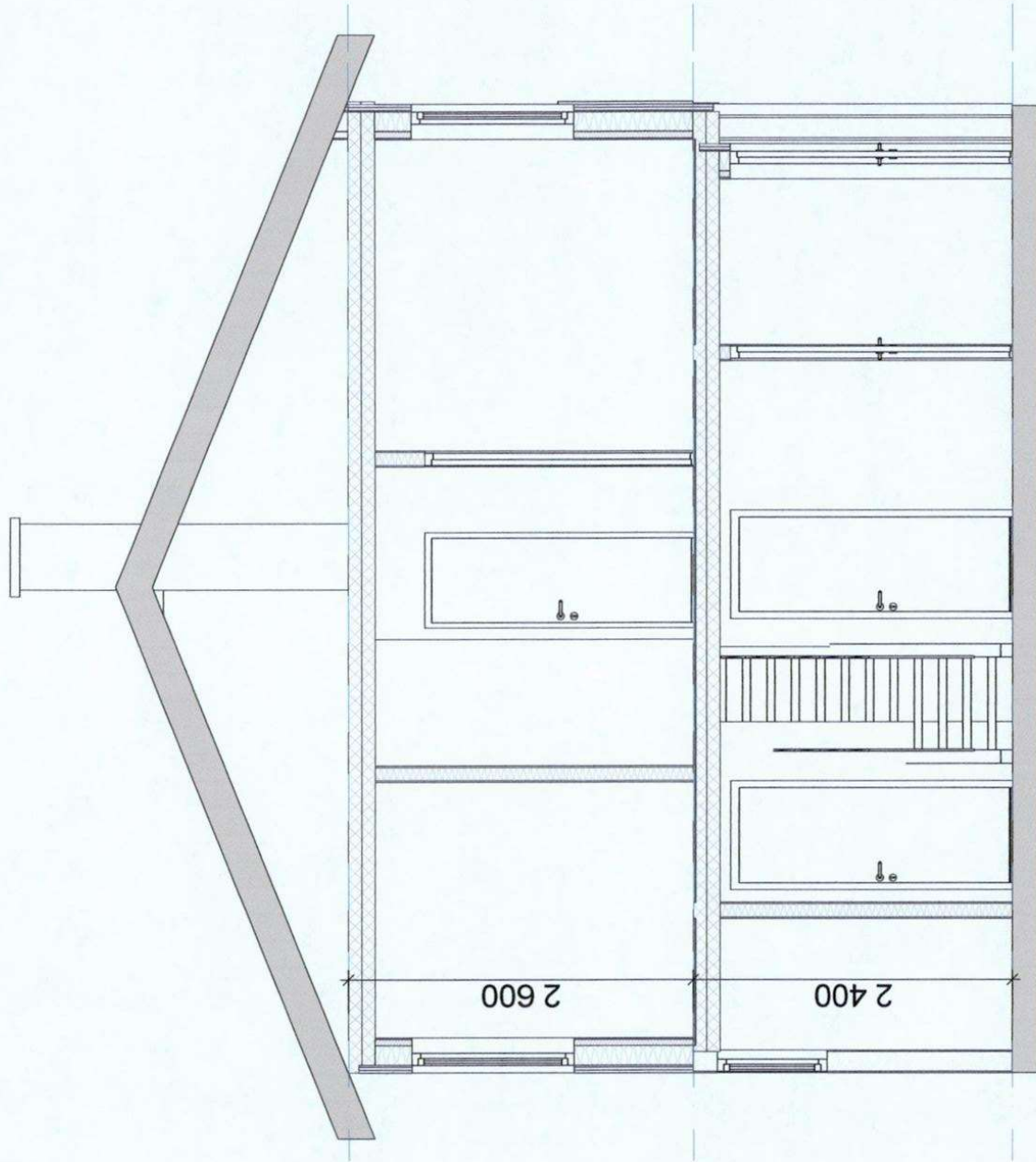
1:100/A4

Tegn. nr.:

AP 00 002

Rev.:

Dato: 27.11.2016 Fag Type Etg Løpnr



Snitt A-A

Prosjekt:
AV Prosjekteringsmal
 Oppdragsgiver: **Oppdragsgiver**

asplan viak #

Tegning: **Snitt**

Oppdragsleder: **Prosjektleder ARK**
 Oppdragsnr.: #

Gnr./Bnr.: **###/###**
 Tegn.:

Målestokk: **1:50/A4**
 Dato: **27.11.2016**

Tegn. nr.: **AS 00 001**
 Rev.:
 Fag Type Etg Løpnr

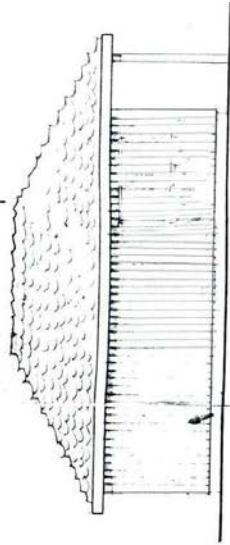
Ny Garasje



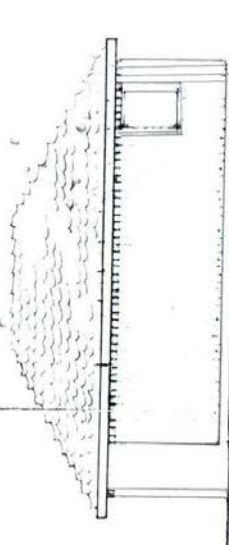
D 0 4 T N / 21841289 Geometrikk

44/346

FASADE MOT ØST



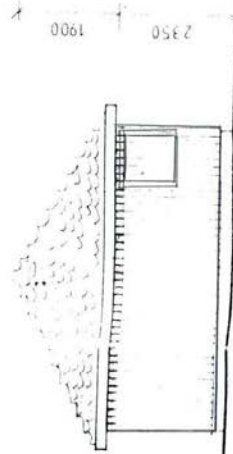
FASADE MOT VEST



1500

7500

FASADE MOT SØR



1900

2350

6000

400

22.12.86

MOLAND KOMMUNE
Byggingseieren



15.12.86

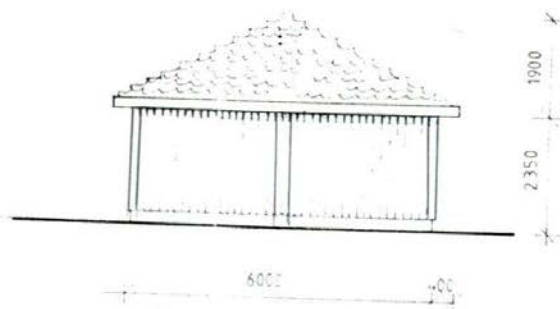
18.12.86

19.12.86

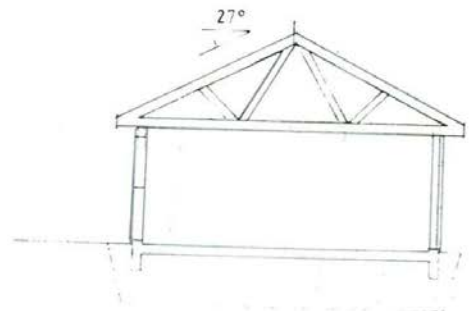
20.12.86

21.12.86

FASADE MOT NORD



SNITT A-A



10. 10. 1988

10. 10. 88

10. 10. 88

22 12 88

MOLAND KOMMUNE
Bygningseter

Reguleringsplan

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD

Gnr/Bnr: 44/346/0/0

Planident: 2621r3

Ikrafttredelsesdato: 20.8.1975

Plannavn: Helle syd



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

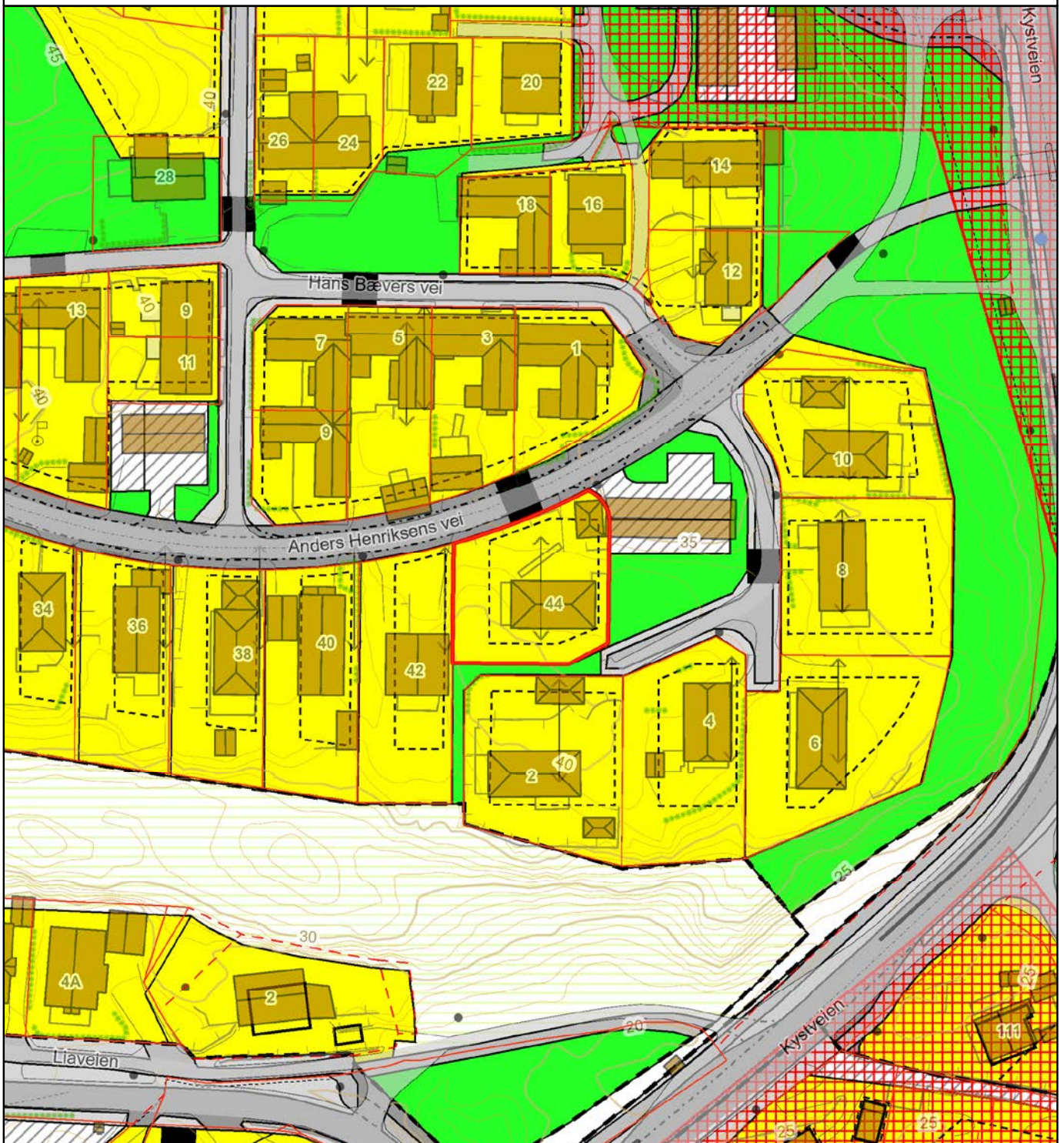
Dato: 2024-10-25

1:1,000
2024-10-25



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - - Usikker eiendomsgrense



1273 - Regulert møneretning

----- <all other values>

— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

— 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

..... 1221 - Regulert senterlinje

..... 1222 - Frisiktlinje

..... 1223 - Regulert kant kjørebane

----- 1226 - Regulert fotgjengerfelt

■ 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - - Reguleringsplanomriss

■ PlanerUnderArbeid

/// 510 - Høgspenningsanlegg

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Bussholdeplass

■ Park

■ Annet friområde

■ Friluftsområde (på land)

■ Annet spesialområde

/// Felles avkjørsel

/// Felles parkeringsplass

/// Felles gårds plass

/// Fellesareal for garasjer

Stadfestet 20. August 1975
J.F.S.J.
Fylkesmannen i Aust-Agder
Utbyggingsavdelingen Arendal

**REGULERINGSPLAN HELLE – SYD,
MOLAND KOMMUNE.
Plan datert 5.11.-74.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som anvist med byggelinjer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2.

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE A.

- a) I byggeområde A kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Bygningene skal ha saltak og høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. Hvor underetasje er innredet, skal rafthøyde ikke overstige 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og ens taktekking.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- e) Hvor forholdene tilsier det kan det tillates oppført frittliggende garasje i 1 etasje og inntil 35 m². Etter forutgående detaljert bebyggelsesplan for området kan garasjer plasseres utenfor de viste byggelinjer og i nabogrense innenfor byggeforskriftenes bestemmelser.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger hovedhuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for minst 1 bil.

§ 3.

OMRÅDE FOR TETT SMÅHUSBEBYGGELSE. OMRÅDE B OG C.

- a) I område merket B og C kan oppføres rekke-, kjede- eller atriumshus i inntil 2 etasjer, evt. supplert med frittliggende bolighus hvor dette finnes naturlig.

Boligene oppføres i det antall som er vist på planen. Mindre vesentlige endringer av gang- og atkomstveger kan tillates.

- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Bygninger som grenser mot kjøreveg, Veg 2 kan få egen garasje med avkjørsel til denne.
- c) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal der for områdene B og C utarbeides detaljert bebyggelsesplan som viser terrengbehandling, avkjørsler, parkeringsplasser, sandlekeplasser m.v.

§ 4.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal i form, materialer og farge gis harmonisk tilpasning til nærliggende boligområde. Avkjørsel, parkering, beplantning og evt. innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningens grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens netto areal.

§ 5.

FRIOMRÅDER.

I friområder skal eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Der kan i friområde kun oppføres bygning som har direkte tilknytning til friarealer, for eksempel barnepark med bygninger når dette ikke er til hinder for området bruk som friområde.

På friområde kan trafokiosk innpasses når dette skjer i harmoni med terreng og vegetasjon.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Flettverksgjerder og lignende skal unngås og erstattes med levende hegn, steingjerder eller skjermvegger i arkitektonisk sammenheng med bygningene. Gjerder skal i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon og natur skal i størst mulig grad vernes om ved utbygging av området.

- d) Unntagelser fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Kommuneplan

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

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

Formål:



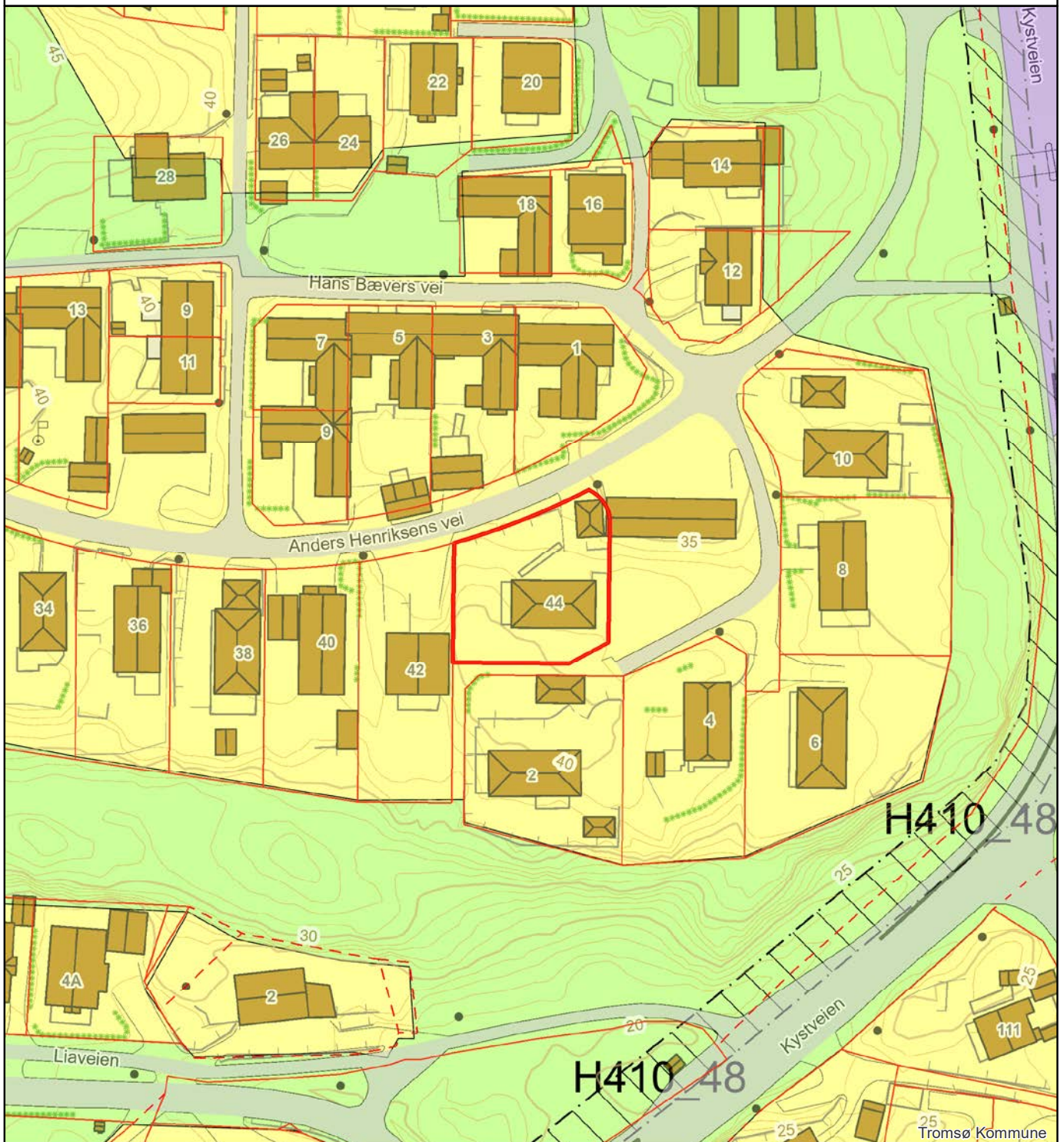
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2024-10-25






Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Oversiktskart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 727 m²
Dato: 2024-10-25



Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 727 m²
Dato: 2024-10-25

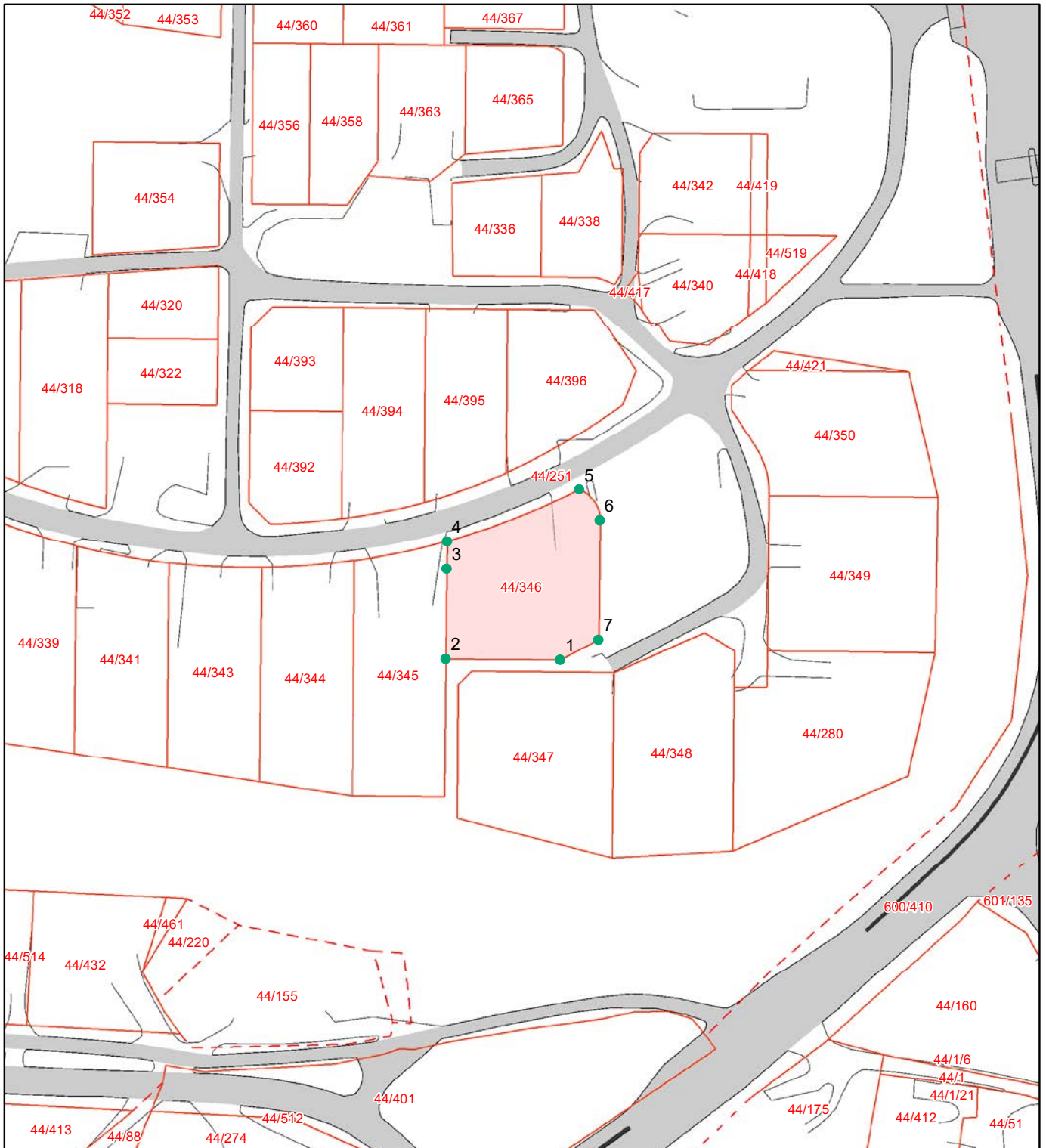


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 25.10.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6484065.24183	491291.675651	Ikke spesifisert	21.02	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6484065.42593	491270.688279	Ikke spesifisert	16.56	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6484081.95965	491270.840478	Ikke spesifisert	5.01	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6484086.95654	491270.893867	Ikke spesifisert	26.16	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6484096.45119	491295.183938	Ikke spesifisert	7.16	Umerket		Terrengmålt	14	6.007
6	6484090.84111	491298.914549	Ikke spesifisert	21.96	Bolt		Terrengmålt	14	0
7	6484068.91999	491298.713885	Ikke spesifisert	7.95	Bolt		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 727 m²
Dato: 2024-10-25



Ledningskart

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 727 m²
Dato: 2024-10-25



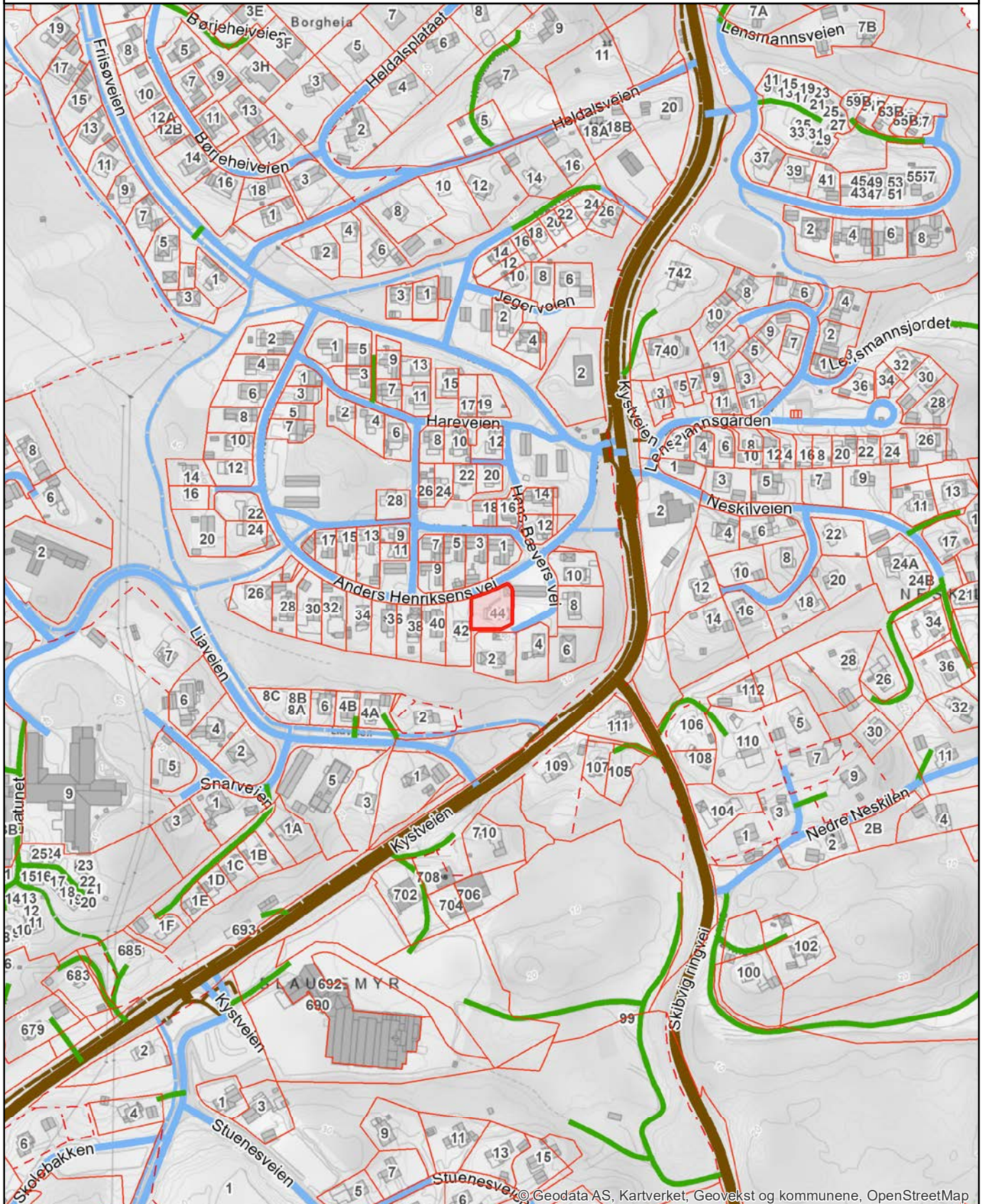
Veikart

Adresse: Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD
Gnr/Bnr: 44/346/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 727 m²
Dato: 2024-10-25



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

▬ Europaveg

▬ Europaveg - Tunnel

▬ Riksveg

▬ Fylkesveg

▬ Fylkesveg - Tunnel

▬ Kommuneveg

▬ Kommuneveg - Tunnel

▬ Privat veg

▬ Privat veg - Tunnel

▬ Skogsveg

▬ Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

▬ Europa - gangOgSykkelveg

▬ Fylke - fortau

▬ Fylke - gang- og sykkel

▬ Fylke - gangogsykkel- tunnel

▬ Kommune - fortau

▬ Kommune - gang- og sykkel

▬ Kommune - gågate

▬ Kommune - trapp

▬ Kommune - tunnel

▬ Privat - gang- og sykkel

▬ Privat - tunnel



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Anders Henriksens vei 44, 4815 SALTRØD

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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