

Jegerveien 3

Saltrød



Prisantydning: **kr 2 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pent opparbeidet uteområde med mulighet for flere sittegrupper i hagen

Enebolig sentralt beliggende i etablert, barnevennlig boligområde. Sjønært

OMRÅDE

Saltrød

ADRESSE

Jegerveien 3, 4815 SALTRØD

Prisantydning

kr 2 750 000,-

Omkostninger: **kr 89 140,-**

Totalpris: **kr 2 839 140,-**

Formuesverdi: **kr 662 360,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 894,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 776,-**



BRA-i: 148 m²

BRA-e: 35 m²

BRA Total: 183 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 432.4 m²

Rune Narten

Eiendomsmegler

404 08 026

Rune.Narten@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B , 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

JEGERVEIEN 3

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 388
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 35 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 183 m²

TBA: 61 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: 69 m² Inkl. Vindfang, kjellerstue, trappegang, soverom, bad, vaskerom og 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 79 m² Inkl. Stue, kjøkken, spisestue, mellomgang, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

42 m²

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Inkl. Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Garasje - Andel i garasjerekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Inkl. Garasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene på boligens nordlige og sydlige sider som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberope arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

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

Hovedetasje: Soverommet på den nordvestlige siden benyttes som spisestue, i forlengelse av kjøkken.

Videre er det åpnet mellom kjøkken og spisestuen. Døren til mellomgangen er forblendet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasje: Opprinnelig disponibelt rom er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at rommet er formelt bruksendret fra tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom).

Utvendig: Størrelse og utforming av terrassene på nordlig og sydlig side avviker fra fremlagte fasadetegninger fra 1976 og tegning / vedlegg til søknad om fasadeendring fra 1978.

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

- Takomlegging med tilhørende renner og nedløp og beslag i 2022.

- Utskiftning av terrassedør i 2022.

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

Vinduene i kjellerstuen (opprinnelig disponibelt rom) har tilstrekkelig åpning for alternativ rømning. Her skal bemerkes at vinduene er plassert i øvre del av vegglivet, noe som innebærer at det i utgangspunktet må være trinnadkomst.

Hagebod:

Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432.4 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt. Pent opparbeidet hage men plen, hekk og prydbusker. Hyggelig terrasse i hagen med praktisk redskapsbu

Beliggenhet

Eiendommen ligger sjønært og meget sentralt til på Saltrød i rolig boligområde med kort gangavstand til det meste. Kan nevnes, barnehage, Stuenes skole (1 - 10), idrettshall samt Stuenes stadion. Saltrødsenter like ved hvor du blant annet finner klesbutikk, frisørsalong, treningssenter, dagligvarebutikk og apotek .

Busstopp rett nedenfor eiendommen med meget gode bussforbindelser til Arendal sentrum.

Fra eiendommen er det ca. 8 km til Arendal sentrum

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg Kystveien (RV 410) mot Eydehavn. Etter Saltrødsenter på din høyre hånd tar du andre vei inn til venstre (Friisøveien) og følg veien rett frem. Ta så andre vei til høyre og første venstre.

Velkommen til Jegerveien 3!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2019.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

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

Svar: Byttet våtromsplater.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2022.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

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

Svar: Hele taket er byttet.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Usikker.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 2014.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

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

Svar: Byttet sikringsskap.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Richard Andersen.

Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tanken er sanert og fjernet.

Innhold

U-etasje: Vindfang, mellomgang, soverom, bad, vaskerom samt kjellerstue. I tillegg kommer to boder.

1 etasje: Stue, kjøkken/spisestue mellomgang, soverom og bad

Boligen går over to plan og inneholder:

U-etasje: Vindfang med laminat på gulv, malte flater på vegg. Skyvedørsgarderobe. Mellomgang med laminat på gulv, malte flater på vegg. Trapp opp til 2 etasje. Soverom med teppe på gulv, malte flater på vegg. Skyvedørsgarderobe. Bad med belegg på gulv, tapet på vegg. Wc, vask og dusj. Vaskerom med belegg på gulv, malte flater på vegg. Skyllekum. Kjellerstue med teppe på gulv, panel på vegg. Åpen peis. I tillegg kommer to boder.

1 etasje: Stue med parkett på gulv, malte flater på vegg. Peisovn. Dør ut til veranda. Kjøkken/spisestue med laminat på gulv, malte flater på vegg. Eldre kjøkkeninnredning som er noe oppgradert. (Deler av kjøkkenet var tidligere soverom) Mellomgang med parkett på gulv, tapet på vegg. Soverom med laminat på gulv, tapet på vegg. Bad med belegg på gulv, tapet på vegg. Wc, vask og badekar.

Frittliggende redskapsbu i hagen.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 09.10.2024, 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:

Enebolig fra 1977, oppført i 2 etasjer. Videre er eiendommen bebygget med frittstående hagebod fra perioden mellom 2009 og 2012. Eiendommen har andel i garasjerekke på Gnr44 Bnr 251.

Taktekkingen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag ble skiftet i 2022. Videre er innholdet i tavleskapet, terrassedøren og tilstøtende vinduer på den sydøstlige siden skiftet de senere år. Ut fra alder og datidens byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, rørapplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforholdene og rom under terreng. Det ble påvist fuktskade i den innforede trekonstruksjonen mot tilbakefylte yttervegger, i kjellerstuen. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Opprinnelig undertak, TG3

Det er gjenværende lett undertak av trefiberplater under det nye undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjenværende undertakplater har synlige fuktskader etter utettheter og kondensering.

Tiltak

- Tiltak:
- Gjenværende undertakplater med muggskader bør vaskes med klorin eller annet egnet soppdrepende middel. Videre må overgangstekninger i tilknytning til gjennomføringer i taket kontrolleres jevnlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipefotbeslaget er ikke tilstrekkelig tilpasset mot taksteinene.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utbedre tilpasning av pipefotbeslaget mot taksteinene og lede bort vann fra taknedløp for å unngå

fuktbelastning mot grunnmur med tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Deler av kledningen mangler lufting og er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrassegulv. Varierende grad av tørkesprekker og vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Løpende vedlikehold av ytterkledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det ble registrert fuktskjolder ved luftelyre. Delvis sammenklemte luftespalter ved taktustikkene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokale utbedringer av sammenklemte luftespalter. Montere rister i tilknytning til endeventiler som forebyggende tiltak mot inndriv av snø. Enkelte isolasjonsmatter som er plassert ut av stilling må legges/plasseres på nytt.

Vinduer, TG2

Fastkarm og hengslede trevinduer fra byggeår. Enkelte nyere glassfelt i spisestuen, produksjonsmerket 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Stedvis innvendige kondensmerker.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene.

Hovedinngangsdør, TG2

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det mangler utvendig terskelbeslag. Terskelområdet er utsatt vannsprut ved slagregnsbelastning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ettermontere utvendig terskelbeslag.

Treterrasser, TG2

Det er oppført treterrasser i tilknytning til sydlig og nordlig side.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Deler av nedstolpinge og konstruksjoner står i nær eller umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Konstruksjonene er festet mot ytterkledningen. Løsningen medfører redusert mulighet for vedlikehold av kledningen ved veggfoten. Det ble registrert sig i deler av konstruksjonen. Konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes opprettinger og refundamentering av stolper på den sydlige siden. Anbefaler ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og ytterkledning. For øvrig løpende vedlikehold.

Utvendige trapper, TG2

Utvendige plassbygde tretrapper og betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappevanger og nedstolpinge står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Innvendig

Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med parkett, laminat og teppe. Veggflatene er utført med tapet og malte panelplater, brystningspanel og trepanel. Det er benyttet takessplater og trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe kantavskallinger og kort avtrapping mellom endeskjøter i tilknytning til gulv i kjøkken / spiseetue.

Tiltak

- Tiltak:
- Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Radon, TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Pipeløpet i hovedetasjen er utført med mursteinsforblending.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Peisovn i etue, hovedetasje. - Peis i kjelleretue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det ble registrert horisontalriss i peiskappe, i kjelleretuen. Det mangler avstandsplate på gulv, foran peisgrue. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ettermontering av ildfast plate foran peisgrue / peisåpning i kjelleretuen. Riss i peiskappe må holdes under oppsikt for eventuelle endringer.

Rom Under Terreng, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det ble målt / registrert skadelig høyt trefukttinnhold i den innforede trekonstruksjon mot kjellerstuen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det må påregnes demontering, uttørring og reetablering av innvendige overflater i kjellerstuen. Tilstøtende utvendig drenering, vertikal fuktsikring og terrengforhold må utbedres før innvendige konstruksjoner utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper, TG2

Repostrapp i tre med malte vanger og teppelagte gangtrinn. Moderat slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Hovedetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Hovedetasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

Gulvbelegg med oppkant. Baderommet er utført med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Tiltak

- Andre 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Anbefaler ettermontering av dusjkabinett, inntil rommet skal renoveres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Hovedetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Hovedetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Badekar fra byggeår. Nyere standard toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert lokale emaljeskall i tilknytning til badekaret og noe treg avrenning fra servant.

Tiltak

- Tiltak:
- Rens av vannlås for servant. Emaljeskall er et kosmetisk avvik.

Hovedetasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilering av våtrommet, via luftespalte i vindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Underetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom fra byggeår i boligens underetasje. Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt murpuss og malte plater. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen. Utstyr: Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk. Det ble registrert sprekk i gulvbelegg og motfall på deler av gulvet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt mot tilstøtende baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen ligger i tilknytning til tilbekfylt ytterkonstruksjon og omfatter av risikovurderingen som fremgår av rom under terreng. Det ble registrert / målt noe høy luftfuktighet og trefukttinnhold.

Tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, ettersom hoveddelen av rommet er utført med åpne murkonstruksjoner.

Underetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduet ligger innenfor dusjsonen / våtsonen. Overflatene er ikke egnet for direkte vannsprut.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler ettermontering av dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut mot overflatene.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

Gulvbelegg med oppkant. Baderommet er utført med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Tiltak

- Andre 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper ved dørterskel som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Videre anbefales ettermontering av dusjkabinett, inntil rommet skal renoveres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende vaskerom, mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Videre ble det registrert noe høy luftfuktighet og trefukttinnhold i hulltakingsområdet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Durgoventil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Kloakklufting bør primært føres over tak eller ut på endevegg fra kryploftet.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet rommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak

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

Varmepumpe, TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2012. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmpumpen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales ettermontering av utvendig overdekning som beskyttelse for utedelen.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2015

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i vindfang, underetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier ble innholdet i tavleskapet skiftet i 2014. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar: Litt usikker, mulig det står i sikringsskapet.

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

Kommentar: Ja, det som jeg kjenner til.

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

Kommentar: Jeg har ikke kjennskap til det

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

Kommentar: Jeg kjenner ikke til hvor papirene ligger

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Kommentar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

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

Tomteforhold

Drenering, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er kun deler av den vertikale knotteplasten som er synlig og synlige deler av fuktsikringen er montert feil vei, noe som fører til redusert eller manglende utlufting mellom grunnmur og tilbakefylling. Tilbakefylte jordholdige masser medfører økt grad av tilslamming og redusert effekt på dremsmassene. Den sydvestlige siden, mot kjellerstuen, utsettes for ekstra fuktbelastning som følge av avslutning for taknedløp.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må påregnes rehabilitering av dreneringen før uttørking av innforede konstruksjoner i kjellerstuen.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det ble registrert noe sprekker i betongsålen / betonggulv mot grunnen. Synlig malingsflass i tilknytning til deler av murverket.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer / hagemurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Synlig slitasje i tilknytning til rekke av tre, over støttemuren på tomtens sydlige side.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må påregnes kommende utbedringer og tiltak mot frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG2

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Tomten har helning / avrenning fra den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk i vannrør eller tilbakeslag av avløpsvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det ble registrert noe trykkfall ved samtidig tapping av vann.

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Hovedetasje: Soverommet på den nordvestlige siden benyttes som spisestue, i forlengelse av kjøkken. Videre er det åpnet mellom kjøkken og spisestuen. Døren til mellomgangen er forblendet. Endringen er ikke søknadspliktig. Underetasje: Opprinnelig disponibelt rom er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at rommet er formelt bruksendret fra tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom). Utvendig: Størrelse og utforming av terrassene på nordlig og sydlig side avviker fra fremlagte fasadetegninger fra 1976 og tegning / vedlegg til søknad om fasadeendring fra 1978. Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
- Takomlegging med tilhørende renner og nedløp og beslag i 2022. - Utskiftning av terrassedør i 2022.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Vinduene i kjellerstuen (opprinnelig disponibelt rom) har tilstrekkelig åpning for alternativ rømning. Her skal bemerkes at vinduene er plassert i øvre del av vegglivet, noe som innebærer at det i utgangspunktet må være trinnadkomst.

Hagebod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Enebolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

Hagebod

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig behov for utbedring av råteskade og løpende vedlikehold som følge av enkel byggemåte.

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251

Standard : Bygningen har enkel standard.
Vedlikehold : Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr.

Parkering

Parkering på egen grunn samt i garasjerekke til en bil

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk, ved og varmepumpe

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 12 894

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 776

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 662 360

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 516 969

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:

1977/3101-2/36 25.04.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

1978/4677-1/36 21.06.1978 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 44 BNR: 251

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger bygningstillatelse for nybygg bolig, datert. 10.12.1976. Det foreligger også byggetillatelse for oppføring av veranda, datert 20.02.1978 og byggetillatelse for garasje, datert 14.05.1984.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

1 etasje: Soverommet på den nordvestlige siden benyttes i dag som spisestue, i forlengelse av kjøkken.

Videre er det åpnet mellom kjøkken

og spisestuen. Døren til mellomgangen er forblendet. Endringen er ikke søknadspliktig. Underetasje: På opprinnelige tegninger er det satt disponibelt rom på ett av rommene som i dag er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at rommet er formelt bruksendret. Det ombygde rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse.

Størrelse og utforming av terrassene på nordlig og sydlig side avviker fra fremlagte fasadetegninger fra 1976 og tegning /

vedlegg til søknad om fasadeendring fra 1978. Endringene er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Redskap/hagebod: Det foreligger ikke godkjente tegninger på denne. Ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, 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 megler 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. Planarbeidet vil være i tråd med kommuneplanen, og er ikke vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Saltrød bydelssenter - 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 bydelssenter opprettholdes, og det skal fremdeles planlegges for en variert utbygging med boliger, forretninger og næring i tillegg til et nytt sykehjem. Planprogrammet har vært ute til høring i perioden 5. juli til 6. september.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 750 000

Totalpris

Kr 2 839 140

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 68 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 89 140,-

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 2,00 % 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 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 97 545,00,- 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

Brit Kvifte

Oppdragsansvarlig

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.02.2025



Romslig kjøkken med spisestue



Romslig kjøkken med spisestue





Stue med dør ut til veranda og hagen



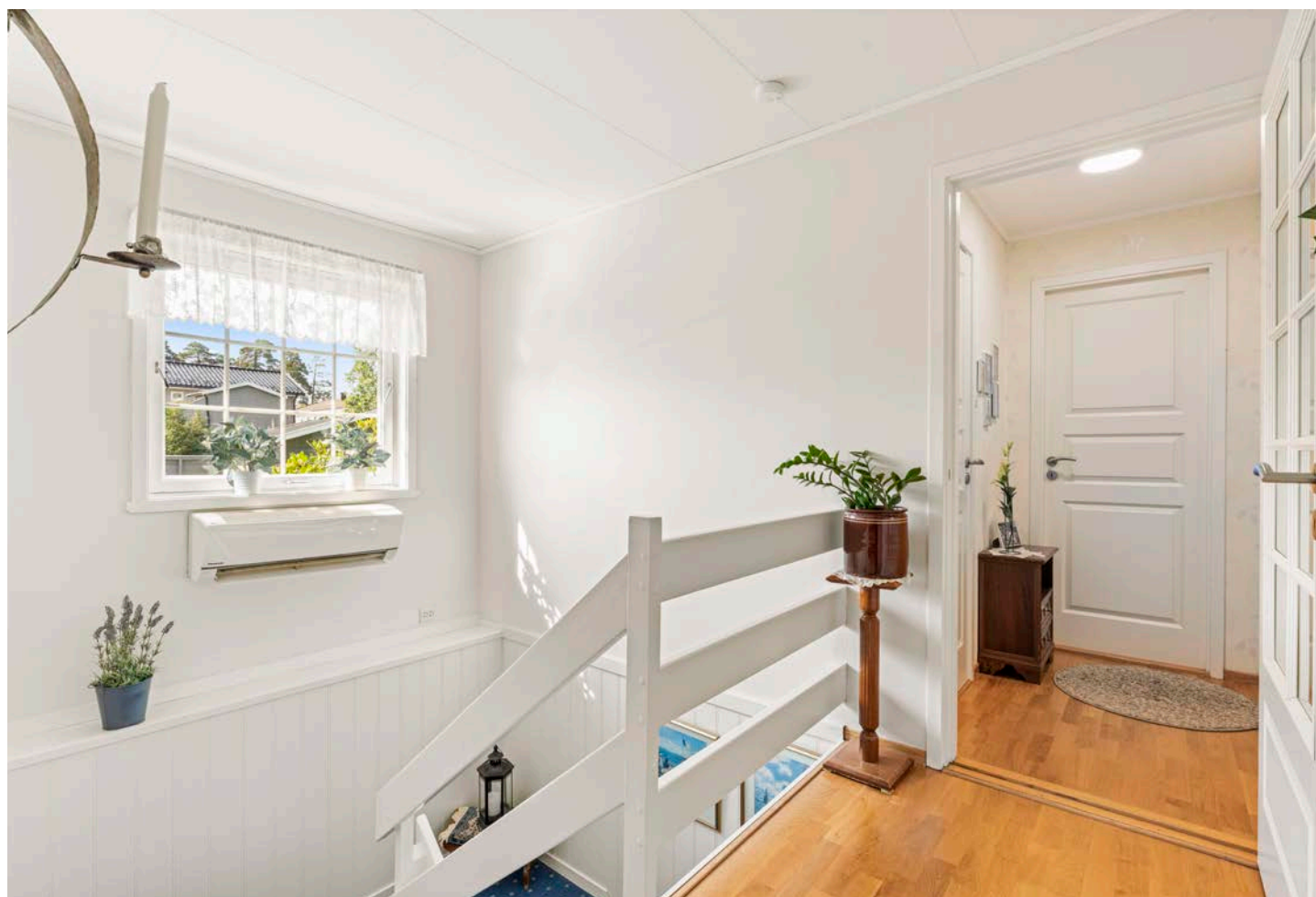
Peiseovn i stue



Soverommet i 2. etasje har plass til dobbeltseng og garderobeløsning



Badet i 2. etasje er innredet med badekar





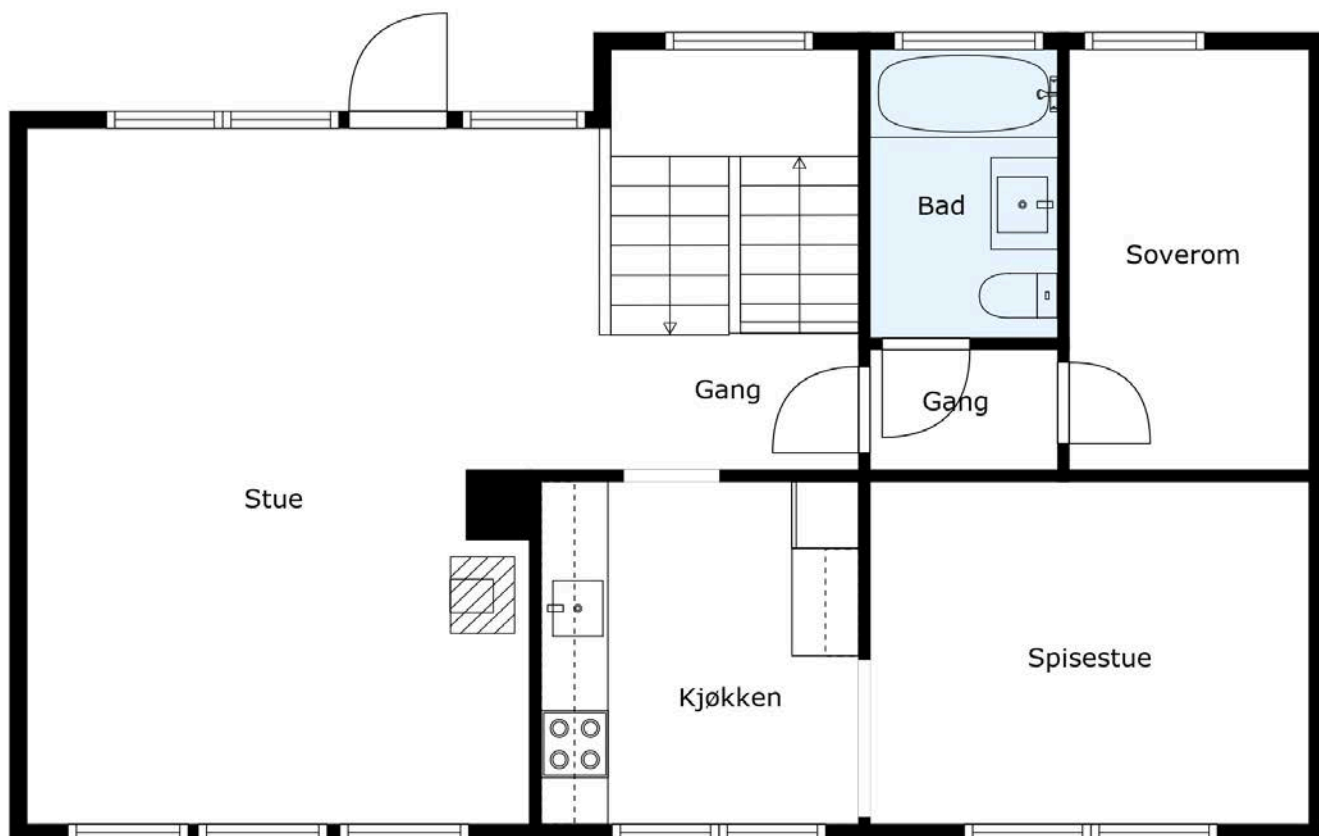
Kjellerstue er på opprinnelige tegninger godkjent som disp.rom og er dermed ikke godkjent til varig opphold





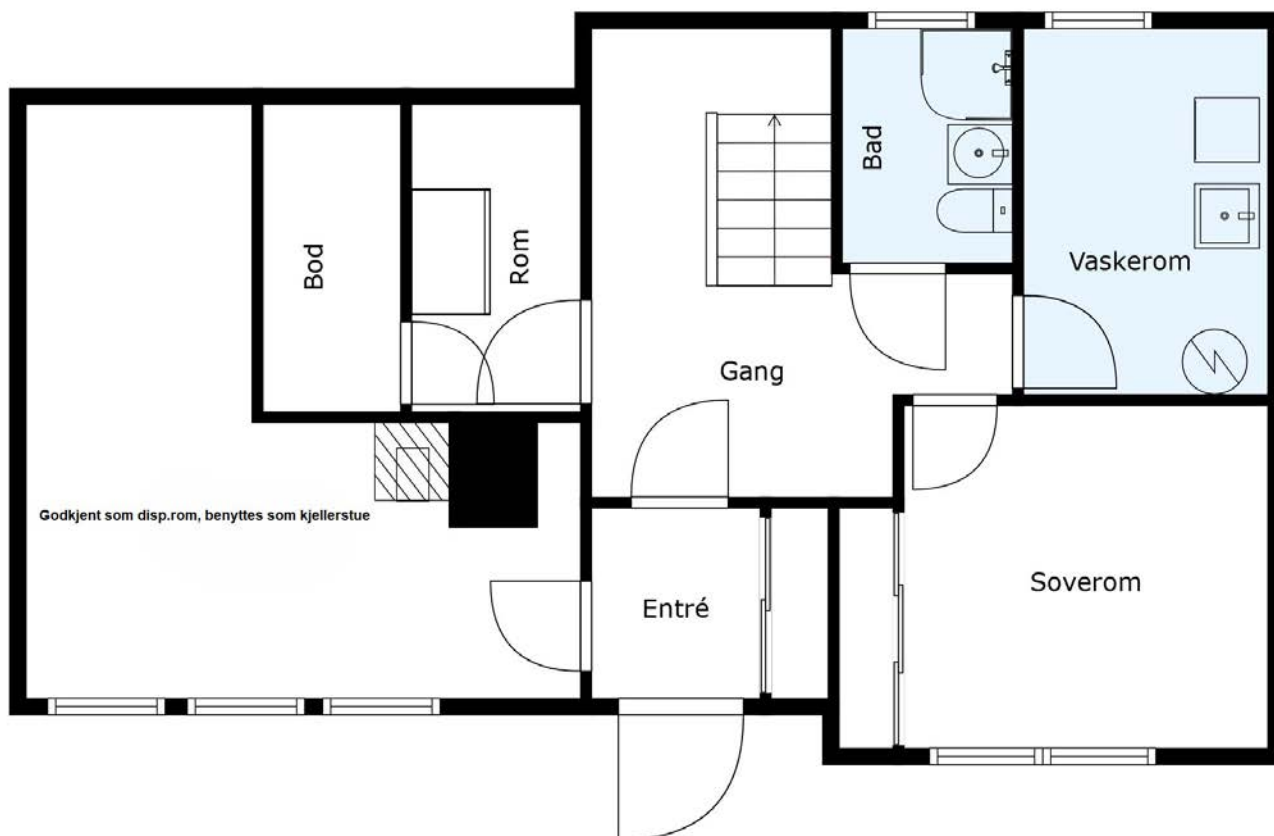
Dusjbad i underetasjen





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning underetasje





Inngangsparti



Nabolagsprofil

Jegerveien 3 - Nabolaget Helle/Neskilen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Heldal Linje 101, N101, 151	3 min 0.3 km
Vindholmen kai Linje 001	7 min 5.1 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 8.1 km
Skilsø ferjekai Linje 191	13 min 9.3 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.3 km

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 9.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kollektivtilbud

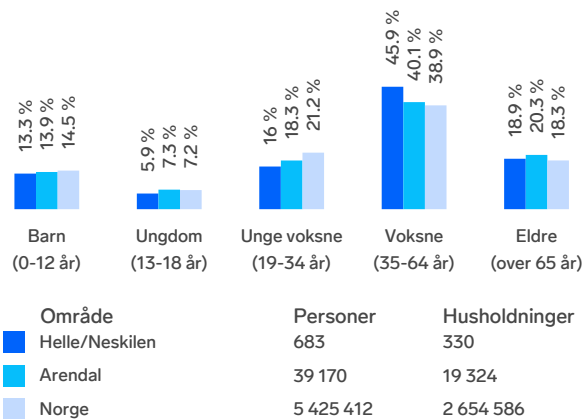
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 32 barn	24 min 1.8 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport



Stuenes - ungdomsskole

14 min

Ballspill, basket, sandvolleyball

1 km



Budalen nærmiljøanlegg

15 min

Ballspill

1.1 km



MOVA Krøgenes

6 min



Arendal Sport og Fitnessenter

14 min

Boligmasse



- 71% enebolig
- 5% rekkehus
- 4% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester



Saltrød Senter

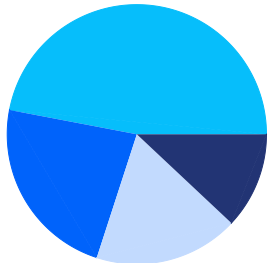
9 min



Apotek 1 Saltrød

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 47% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



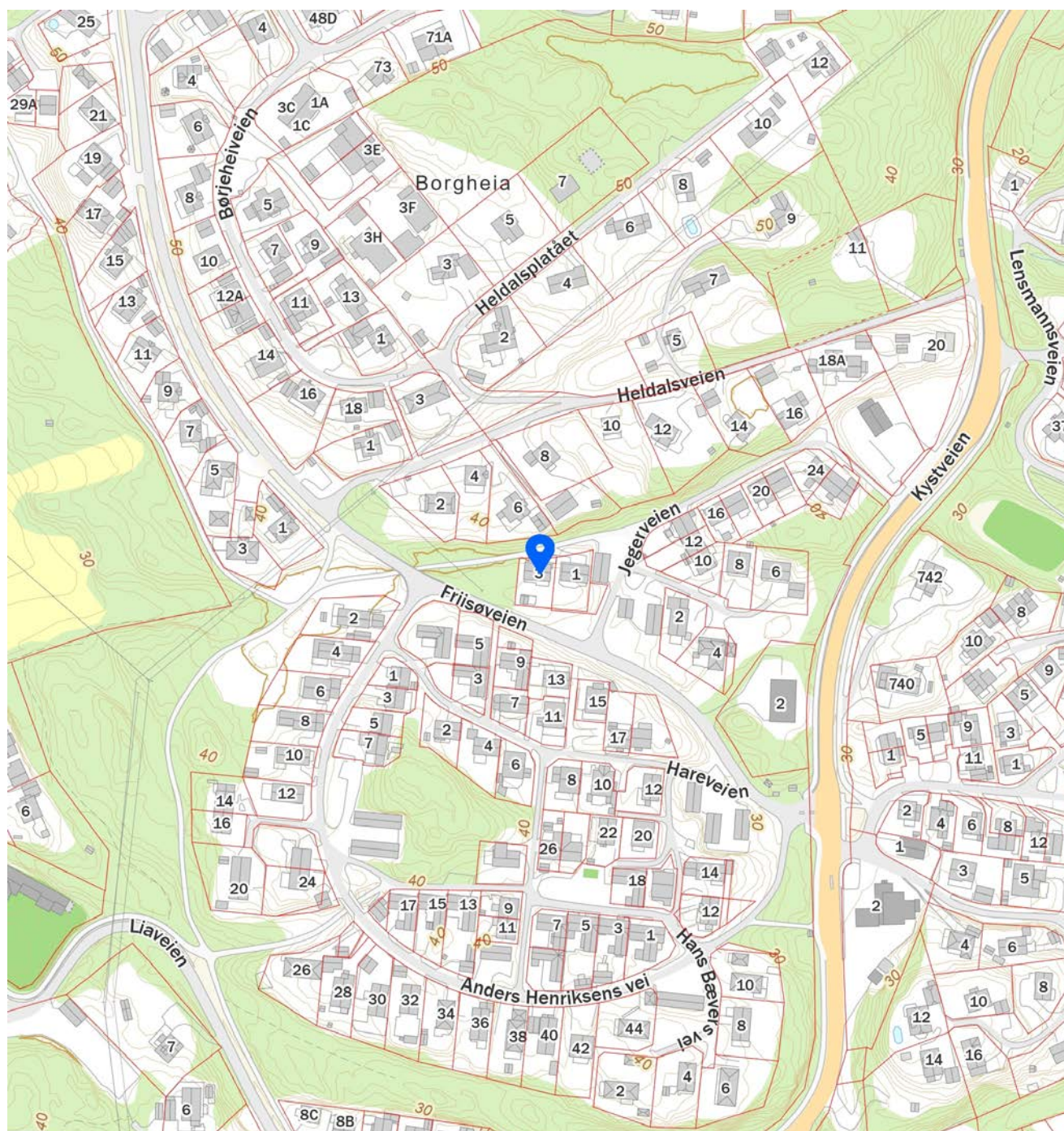
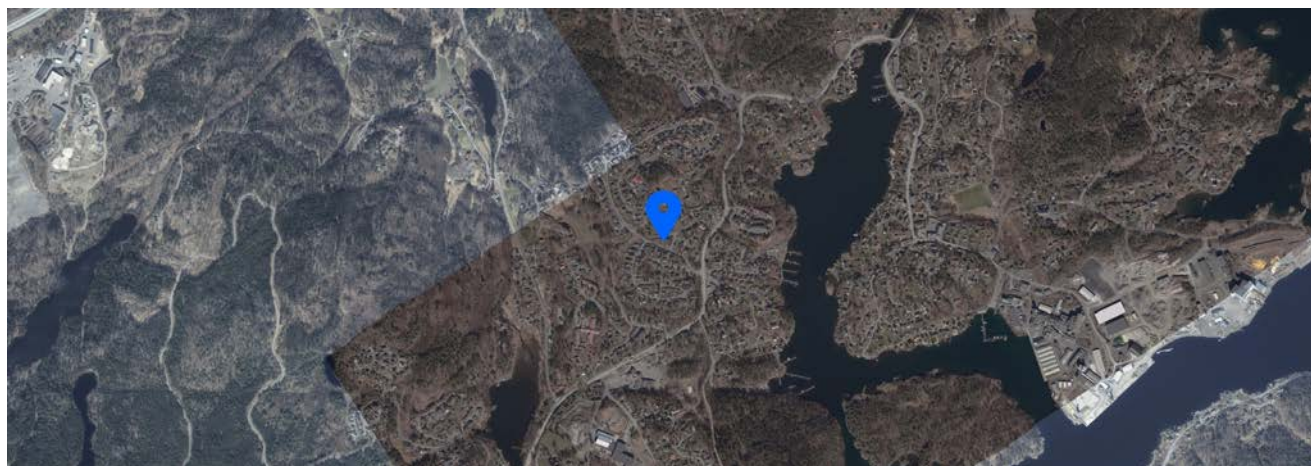
0%

45%

- Helle/Neskilen
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Jegerveien 3, 4815 SALTRØD
 ARENDAL kommune
 # gnr. 44, bnr. 388

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 20201-1539

Referansenummer: RQ2021

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977, oppført i 2 etasjer. Videre er eiendommen bebygget med frittstående hagebod fra perioden mellom 2009 og 2012. Eiendommen har andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251.

Taktekkingen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag ble skiftet i 2022. Videre er innholdet i tavleskapet, terrassedøren og tilstøtende vinduer på den sydøstlige siden skiftet de senere år.

Uf fra alder og datidens byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt.

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

Det ble påvist fuktskade i den innforede trekonstruksjonen mot tilbakefylte yttervegger, i kjellerstuen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hovedetasje:

Soverommet på den nordvestlige siden benyttes som spisestue, i forlengelse av kjøkken. Videre er det åpnet mellom kjøkken og spisestuen. Døren til mellomgangen er forblendet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasje:

Opprinnelig disponibelt rom er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at rommet er formelt bruksendret fra tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom).

Utvendig:

Størrelse og utforming av terrassene på nordlig og sydlig side avviker fra fremlagte fasadetegninger fra 1976 og tegning / vedlegg til søknad om fasadeendring fra 1978.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

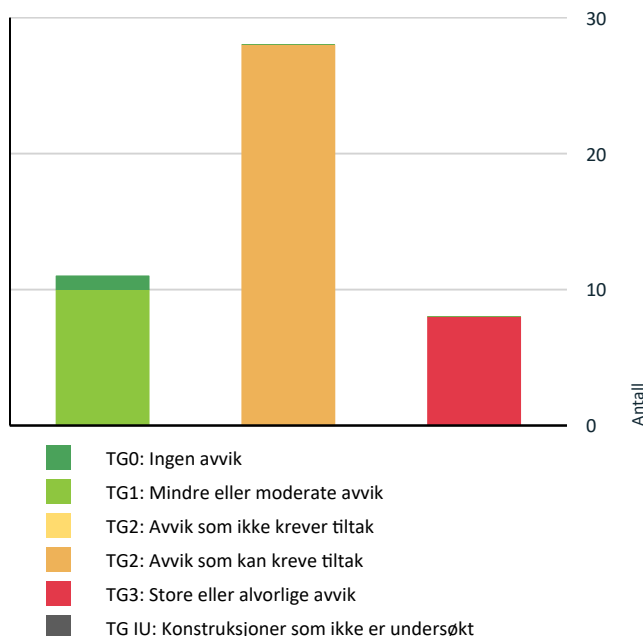
Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251

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

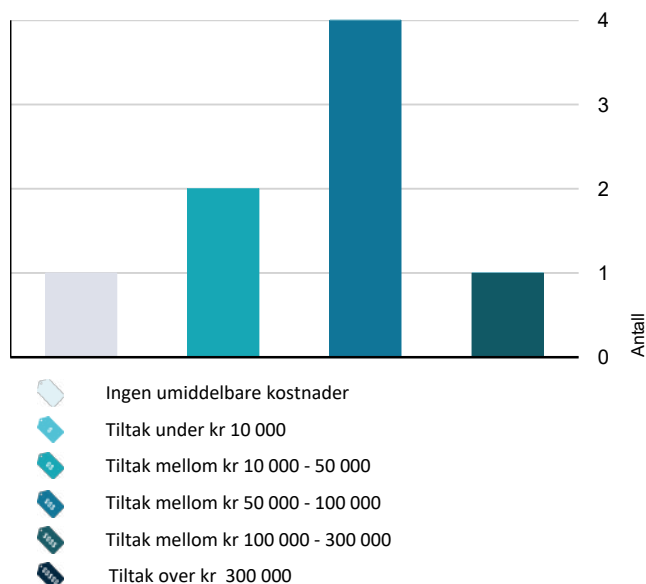
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Opprinnelig undertak [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

De er automatisk innhentede matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet. Teknisk utførelse av undertaket kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at taktekkingen ble skiftet i 2022.

Lett undertak av armert undertaksduk. Yttertaket er tekket med betongtakstein.



Opprinnelig undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er gjenværende lett undertak av trefiberplater under det nye undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

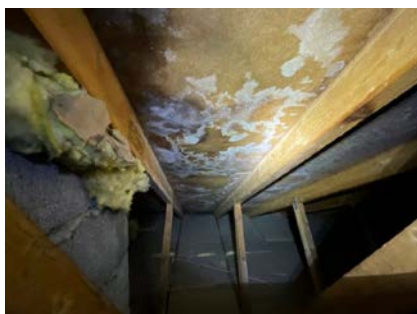
Gjenværende undertakplater har synlige fuktskader etter utettheter og kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjenværende undertakplater med muggskader bør vaskes med klorin eller annet egnet soppdrepende middel. Videre må overgangstekkinger i tilknytning til gjennomføringer i taket kontrolleres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Pipefotbeslaget er ikke tilstrekkelig tilpasset mot taksteinene.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre tilpasning av pipefotbeslaget mot taksteinene og lede bort vann fra taknedløp for å unngå fuktbelastning mot grunnmur med tilbakefylt ytterkonstruksjon.

TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen mangler lufting og er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrassegulv. Varierende grad av tørkesprekker og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Løpende vedlikehold av ytterkledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktskjolder ved luftelyre. Delvis sammenklemte luftespalter ved taktustikkene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokale utbedringer av sammenklemte luftespalter. Montere rister i tilknytning til endeventiler som forebyggende tiltak mot inndriv av snø. Enkelte isolasjonsmatter som er plassert ut av stilling må legges/plasseres på nytt.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede trevinduer fra byggeår.
Enkelte nyere glassfelt i spisestuen, produksjonsmerket 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale aldringssvekkelser for tettestpakkninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Stedvis innvendige kondensmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene.



TG 1 Vinduer - 2

Nyere malte trevinduer med 2-lag glass i tilknytning til den sydøstlige delen av hovedetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



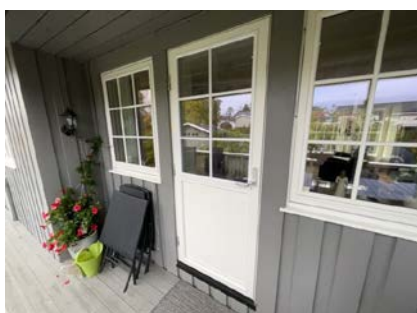
Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse

Vurdering av avvik:

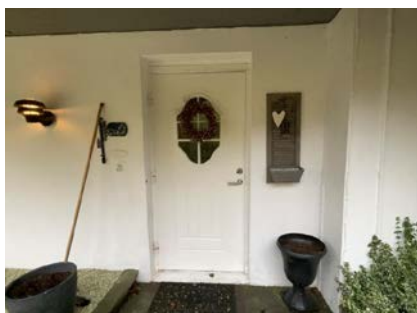
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Terskelområdet er utsatt vannsprut ved slagregnsbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere utvendig terskelbeslag.



TG 2 Treterrasser

Det er oppført treterrasser i tilknytning til sydlig og nordlig side.

Vurdering av avvik:

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

Deler av nedstolpinger og konstruksjoner står i nær eller umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Konstruksjonene er festet mot ytterkledningen. Løsningen medfører redusert mulighet for vedlikehold av kledningen ved veggfoten. Det ble registrert sig i deler av konstruksjonen. Konstruksjonen er utsatt for vektbelastning ved snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes opprettinger og refundamentering av stolper på den sydlige siden. Anbefaler ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og ytterkledning. For øvrig løpende vedlikehold.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige plassbygde tretrapper og betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

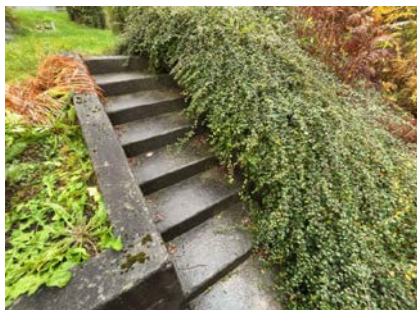
Trappevanger og nedstolpinge står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med parkett, laminat og teppe.
Veggflatene er utført med tapet og malte panelplater, brystningspanel og trepanel.
Det er benyttet takessplater og trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe kantavskallinger og kort avtrapping mellom endeskjøter i tilknytning til gulv i kjøkken / spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Pipeløpet i hovedetasjen er utført med mursteinsforblending.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Peisovn i stue, hovedetasje.
- Peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert horisontalriss i peiskappe, i kjellerstuen. Det mangler avstandsplate på gulv, foran peisgrue.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontering av ildfast plate foran peisgrue / peisåpning i kjellerstuen. Riss i peiskappe må holdes under oppsikt for eventuelle endringer.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt / registrert skadelig høyt trefukttinnhold i den innforede trekonstruksjon mot kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må påregnes demontering, uttørking og reetablering av innvendige overflater i kjellerstuen. Tilstøtende utvendig drenering, vertikal fuktsikring og terrengforhold må utbedres før innvendige konstruksjoner utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kalkutslag / fuktvandring i åpen murkonstruksjon.



Hulltaking - Fuktmåling - Skadelig høyt trefukttinnhold i den innforede konstruksjonen.

Innvendige trapper

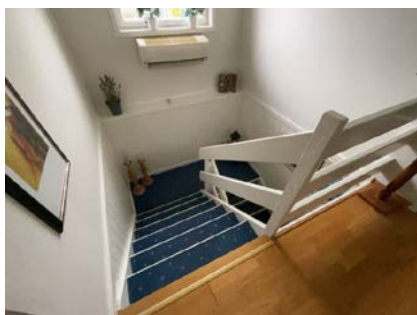
Repostrapp i tre med malte vanger og teppelagte gangtrinn.
Moderat slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Malte lettdører.

Det må påregnes noe etterjustering av baderomsdøren i boligens underetasje.

Tilstandsrapport

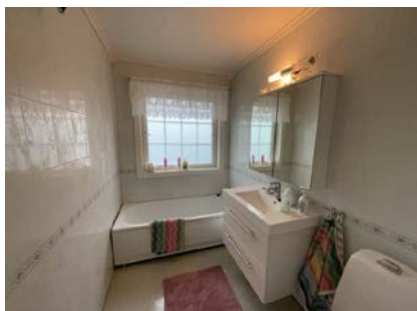


VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom i boligens hovedetasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våt-sone for badekaret. Våtromsplater er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

Baderommet er utført med stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Anbefaler ettermontering av dusjkabinett, inntil rommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar fra byggeår. Nyere standard toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lokale emaljeskall i tilknytning til badekaret og noe treg avrenning fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av vannlås for servant. Emaljeskall er et kosmetisk avvik.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering av våtrommet, via luftespalte i vindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

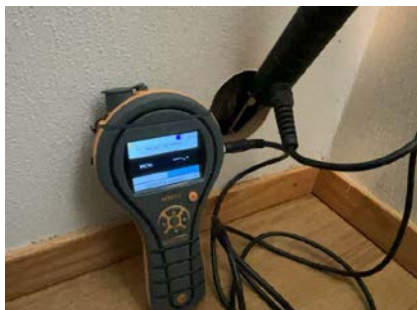
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot våt-sonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktninnhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår i boligens underetasje.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt murpuss og malte plater. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Utstyr:

Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

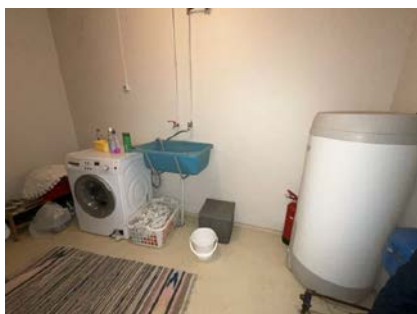
Våtrommet har kun naturlig avtrekk. Det ble registrert sprekk i gulvbelegg og motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt mot tilstøtende badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen ligger i tilknytning til tilbekfylt ytterkonstruksjon og omfatter av risikovurderingen som fremgår av rom under terreng. Det ble registrert / målt noe høy luftfuktighet og trefukthinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Det er ikke registret behov for umiddelbare tiltak, ettersom hoveddelen av rommet er utført med åpne murkonstruksjoner.



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktninnhold i bunn av delevegg mellom bad og vaskerom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i boligens underetasje.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med tapet og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

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

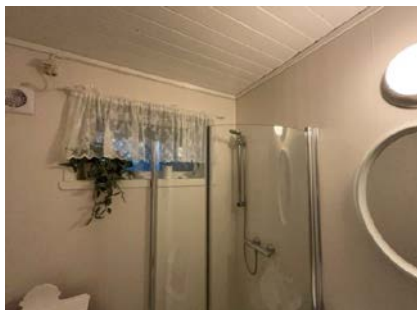
Vinduet ligger innenfor dusjsonen / våtsonen. Overflatene er ikke egnet for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ettermontering av dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut mot overflatene.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.
Baderommet er utført med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper ved dørterskel som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Videre anbefales ettermontering av dusjkabinett, inntil rommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, dusjdører og nyere standard toalett.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende vaskerom, mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og omfattes derfor av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng. Videre ble det registrert noe høy luftfuktighet og trefukttinnhold i hulltakingsområdet.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefukttinnhold i bunn av delevegg mellom bad og vaskerom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken og spisestue i åpen løsning.

Innredning:

kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse.

Det er behov for noe etterjustering av glassdør og overskapsdør over kjøleskapet.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Nyere kjøkkenventilator med avkast ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert redusert vanntrykk i kjøkkenkranen.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Durgoventil for kloakklufting er plassert på kryp loftet, uten primærlufting ut til det fri.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kloakklufting bør primært føres over tak eller ut på endevegg fra kryploftet.



Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet rommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

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

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2012.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales ettermontering av utvendig overdekning som beskyttelse for utedelen.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2015

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i vindfang, underetasje.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier ble innholdet i tavleskapet skiftet i 2014. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.
Litt usikker, mulig det står i sikringsskapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja, det som jeg kjenner til.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Jeg har ikke kjennskap til det
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?
Jeg kjenner ikke til hvor papirene ligger
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 montert røykvarslere.
Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2018.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er kun deler av den vertikale knotteplasten som er synlig og synlige deler av fuktsikringen er montert feil vei, noe som fører til redusert eller manglende utlufting mellom grunnmur og tilbakefylling. Tilbakefylte jordholdige masser medfører økt grad av tilslamming og redusert effekt på drengmassene.

Den sydvestlige siden, mot kjellerstuen, utsettes for ekstra fuktbelastning som følge av avslutning for taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det må påregnes rehabilitering av dreneringen før uttørking av innforede konstruksjoner i kjellerstuen.



Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det ble registrert noe sprekker i betongsålen / betonggulv mot grunnen. Synlig malingsflass i tilknytning til deler av murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer / hagemurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Synlig slitasje i tilknytning til rekke av tre, over støttemuren på tomtens sydlige side.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende utbedringer og tiltak mot frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Tomten har helning / avrenning fra den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

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

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk i vannrør eller tilbakeslag av avløpsvann.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert noe trykkfall ved samtidig tapping av vann.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

I følge eier / oppdragsgiver er opprinnelig brenseltank for fyringsolje fjernet fra eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Tilgjengelige historiske flyfoto tilsier at bygningen ble oppført i perioden mellom 2009 og 2012. Videre ble terrassen tilført i perioden rundt 2014.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig behov for utbedring av råteskade og løpende vedlikehold som følge av enkel byggemåte.

Beskrivelse

Enkel plankelaftskonstruksjon med tilhørende terrasseplating, oppført mot terreng. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for fuktbelastning fra terreng, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Det ble registrert råteskade i deler av konstruksjonen.

Taket er en enkel saltakskonstruksjon med bærende undertakt av trepanel. Taket er tekket med asfaltshingel. Shingeltekkingen har synlig limslipp/løse overlappinger og det ble registrert misfarget undertak enkelte steder, som følge av fuktinntrengning. Bygningen er utført uten takfotbeslag, renner og nedløp for bortledning av takvann.

Bygningen er utført med enkel tofløyet tredør. Det er behov for etterjustering av døren.

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Det er dateringen av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Andel i garasjerekke.

Støpt ringmur og terrenggulv. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Nedre del av konstruksjon og kledning står i nær kontakt med utvendige terreng og grøntvekster. Løsningen medfører økt fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene og hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Yttertaket er tekket med metallplater. Påbegynt delaminering enkelte steder. Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Takrenner og nedløp i plast. Normal solfalming og noe nedbøyninger. Takrennene er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert utetthet i tilknytning til endelokk.

Bygningen er utført med malt boddør og vippeport, med manuell åpne/lukke funksjon. Det må påregnes etterjusteringer og overhaling / smøring av bevegelige deler.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

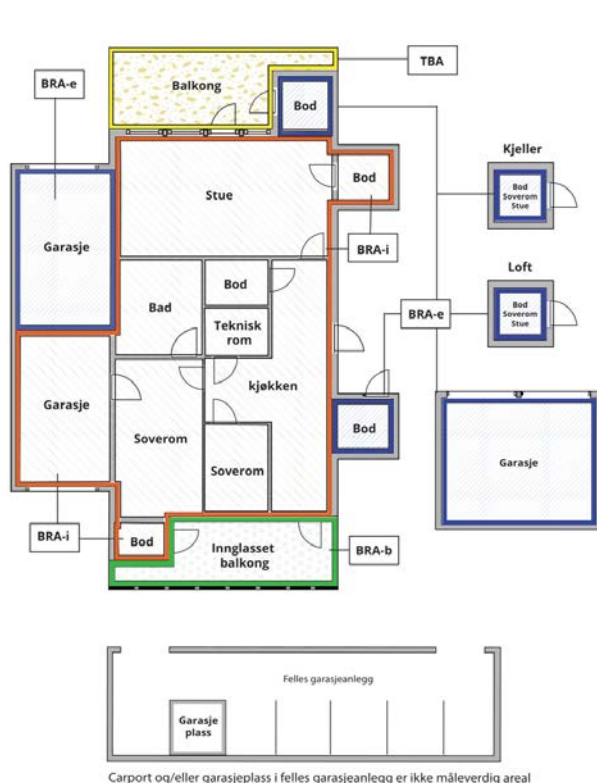
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	79			79	42
Underetasje	69			69	
SUM	148				42
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Kjøkken , Spisestue , Mellomgang, Bad , Soverom		
Underetasje	Vindfang , Kjellerstue , Trappegang, Bod 1, Bod 2, Soverom , Bad , Vaskerom		

Kommentar

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene på boligens nordlige og sydlige sider som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasje:

Soverommet på den nordvestlige siden benyttes som spisestue, i forlengelse av kjøkken. Videre er det åpnet mellom kjøkken og spisestuen. Døren til mellomgangen er forblendet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Underetasje:

Opprinnelig disponibelt rom er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at rommet er formelt bruksendret fra tilleggsdel (S-rom) til hoveddel (P-rom).

Utvendig:

Størrelse og utforming av terrassene på nordlig og sydlig side avviker fra fremlagte fasadetegninger fra 1976 og tegning / vedlegg til søknad om fasadeendring fra 1978.

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

Kommentar: - Takomlegging med tilhørende renner og nedløp og beslag i 2022.
- Utskiftning av terrassedør i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene i kjellerstuen (opprinnelig disponibelt rom) har tilstrekkelig åpning for alternativ rømning. Her skal bemerkes at vinduene er plassert i øvre del av vegglivet, noe som innebærer at det i utgangspunktet må være trinnadkomst.

Hagebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	19
SUM		9			19
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

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:

Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251

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		26		26	

SUM		26
SUM BRA	26	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	139	9
Hagebod	0	9
Garasje - Andel i garasjerekke på Gnr 44 Bnr 251	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	388		0	432.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jegerveien 3

Hjemmelshaver

Kvifte Brit

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Datert 1976.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Terrasse - Sydlig side. Registrert 1978.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Andel i garasjerekke. Datert 1983.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattester.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ2021>

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

Jegerveien 3, 4815 SALTRØD

30 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jegerveien 3	Jegerveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har bodd i boligen fra 1977 til 1994.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1977

Har eieren 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.

Eier har bodd i boligen fra 1977 til aug 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53



Informasjon om selger

Hovedselger

Sjölander, Hilde Kvifte

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

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet våtromsplater o

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Hele taket er byttet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken er sanert og fjernet
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94106486

Egenerklæringsskjema

Name

Sjölander, Hilde Kvifte

Date

2024-09-30

Identification

 bankID[™] Sjölander, Hilde Kvifte



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sjölander, Hilde Kvifte

30/09-2024
22:01:03

BANKID

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Sjölander, Hilde Kvifte	07.08.1974	BANKID	17.03.2025 15:36



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

AKS

Selgers initialer

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

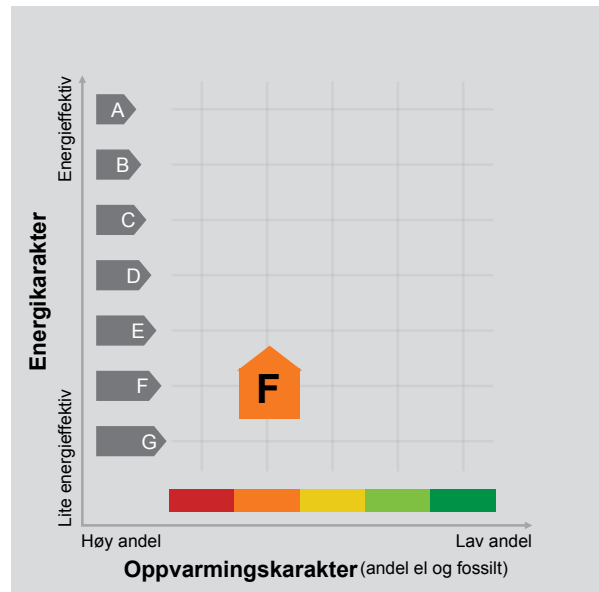
Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Arendal 17/10-24
Sted / Dato

Stine Kvitth Sjølander
Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Jegerveien 3
Postnummer	4815
Sted	SALTRØD
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	388
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166914167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39884
Dato	17.10.2024



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

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

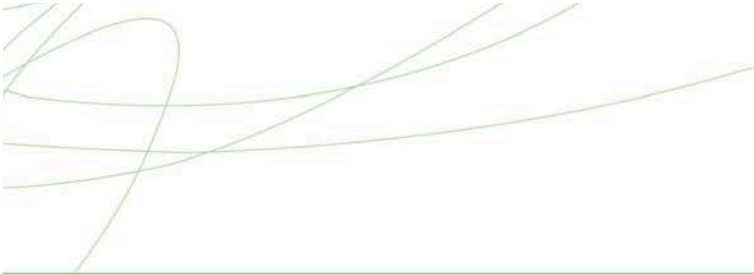
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

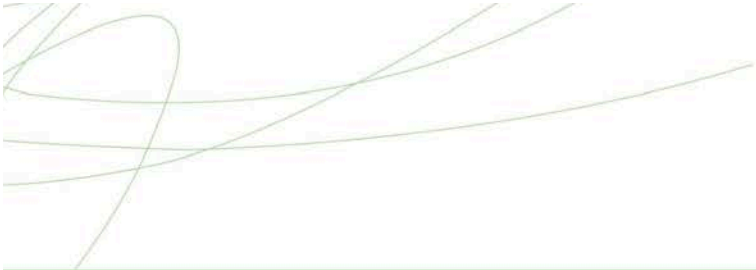
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

44

Bruksnummer:

388

Utskriftsdato / klokkeslett: 11.10.2024 kl. 11:38

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		TOMT NR 59							
Etableringsdato:		19.01.1977							
Skyld:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 44 / 388		432,4 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		030451	KVIFTE BRIT		JEGERVEIEN 3 4815 SALTRØD	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6484289	491222		432,4 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
			Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)					Signatur
			Annen referanse						Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering					Omnummerert til:	4203 - 44/388			
					Omnummerert fra:	0906 - 44/388			
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992		Omnummerert til:	0906 - 44/388			smatmynd
Omnummerering					Omnummerert fra:	0918 - 44/388			
			Var 918 - 44/388/0/0						
11.10.2024 11:38									
Side 2 av 7									

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Skylddeling

Skylddeling

19.01.1977

Rolle

Matrikkelenhet

Arealending

Av giver

0918 - 44/251

-433

Mottaker

0918 - 44/388

433

Adresser

Adressetype

Adressenavn

Adressetilleggsnavn

Vegadresse

Adressekode

Kildekode

Koordinat

3

EUREF89 UTM Sone 32

6484293

491223

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

Grunnkrets

Stemmekrets

Kirkesokn

Postnr.område

Tettsted

1307 Helle

1 Saltrød

05070404 Moland

4815 SALTRØD

3511 Arendal

Nei

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

166 914 167

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

Alt. areal

Alt. areal 2

H01

1

84

0

84

0

0

0

0

0

U01

0

73

0

73

0

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

11700 Jegerveien 3

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bruksareal

157

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

0

Bad

0

WC

0

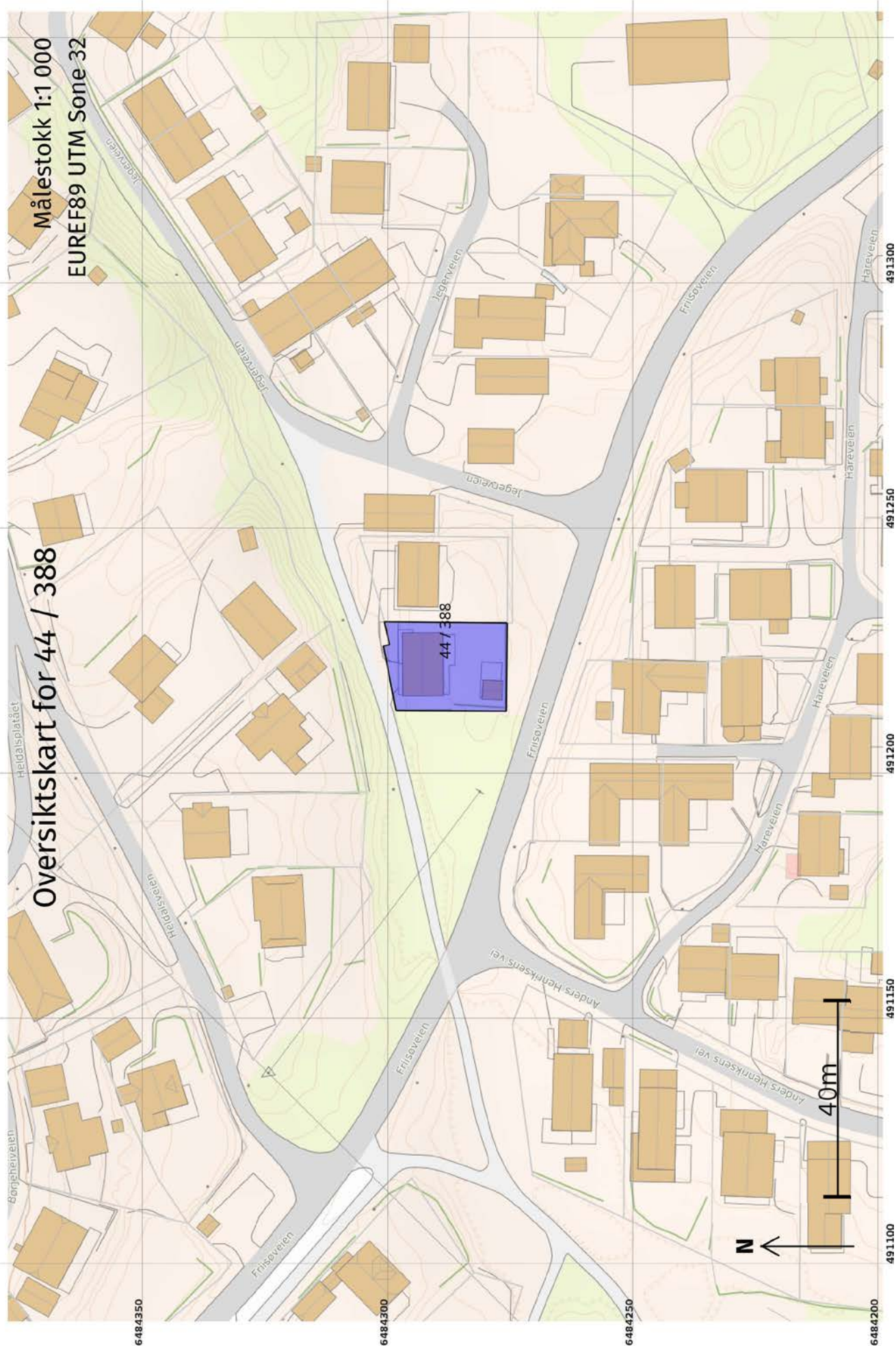
Matrikkelenhet

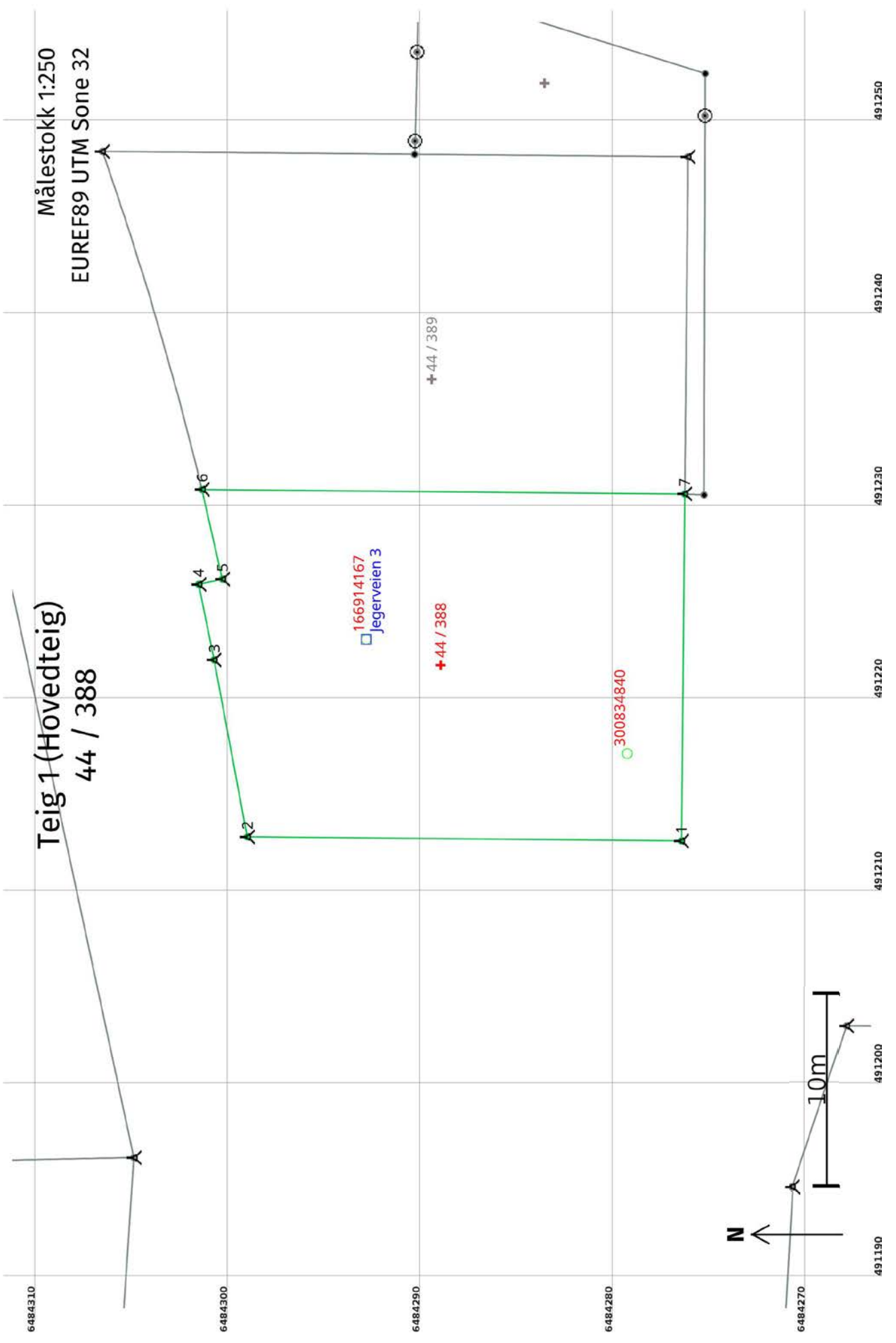
44/388

11.10.2024 11:38

Side 3 av 7

Bygningsnr: 300 834 840		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		8	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:		
Nord: 6484279 Øst: 491217		Bruksareal totalt:		8	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:					Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:		0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0					
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	44/388

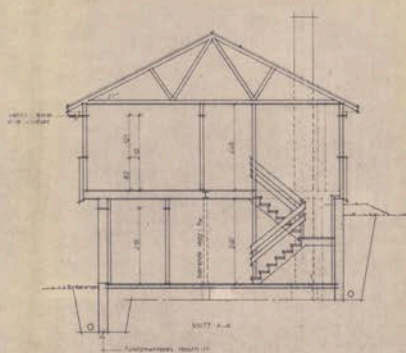
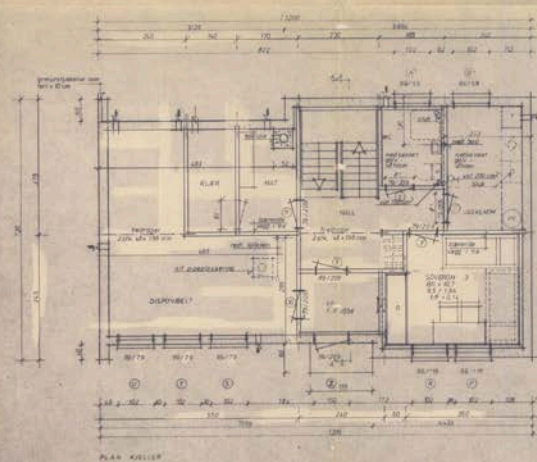
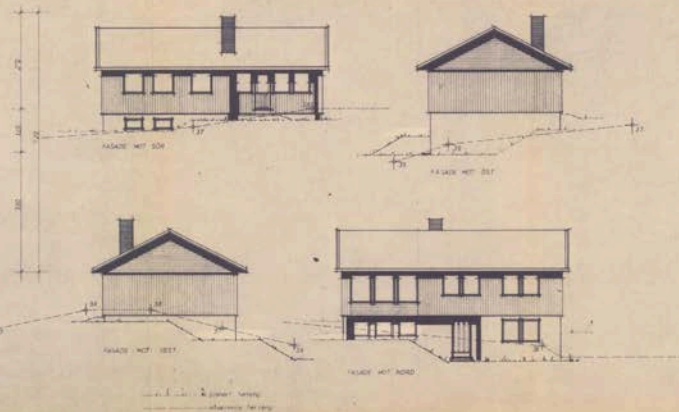
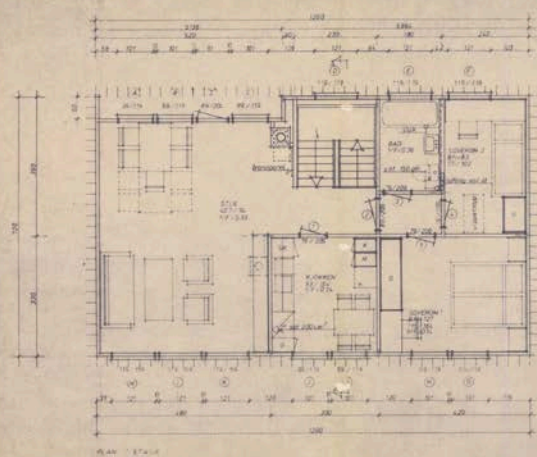




Areal og koordinater

Areal: 432,4
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6484289 Øst: 491222

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode		
1	6484276,63	491212,55	Bolt 22,54	10 Terrengmålt	14	
2	6484299,17	491212,76	Bolt 9,34	10 Terrengmålt	14	
3	6484300,89	491221,94	Bolt 4,00	10 Terrengmålt	14	
4	6484301,69	491225,86	Bolt 1,26	10 Terrengmålt	14	
5	6484300,46	491226,13	Bolt 4,77	10 Terrengmålt	14	
6	6484301,52	491230,78	Bolt 25,06	10 Terrengmålt	14	
7	6484276,46	491230,55	Bolt 18,00	10 Terrengmålt	14	



0-04-19-2184-4

Meland Brynsgård

VARIANT TERRASSE

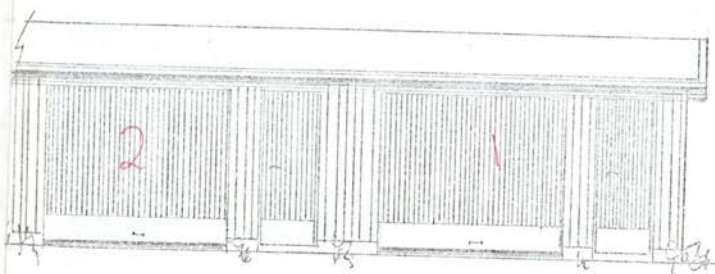
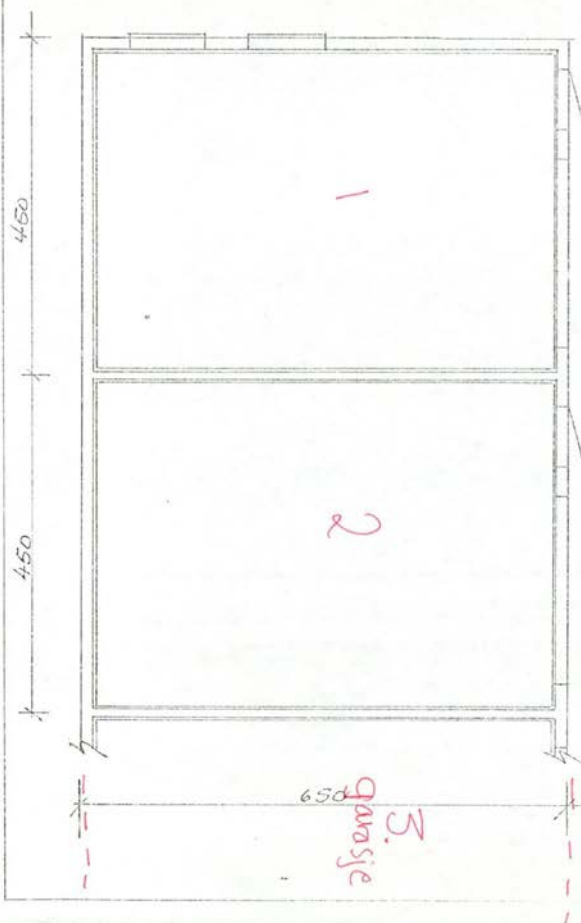
[illegible]



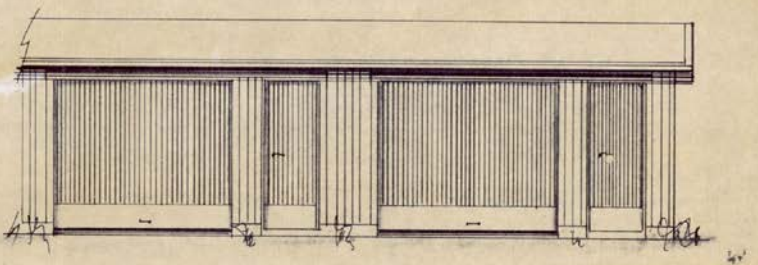
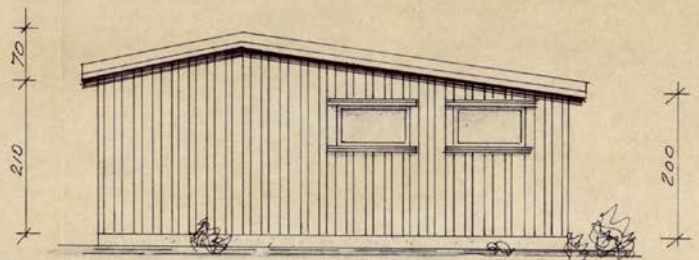
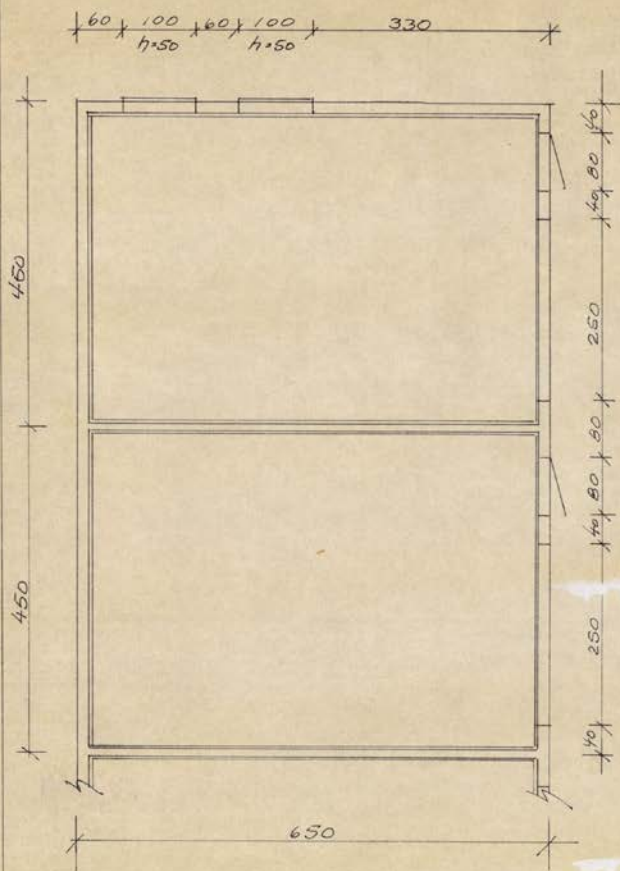
Mörland byggningsråd
 Måte 16/2 19 78
 Sak nr 86/78

Godkjent..16./2..1978..

60 100 60 100 330
h.50 h.50



R. 1.	REKKEGRADDE HØRSTED 05
Kil 1.50	IVAR KUHTE 14 FL
19-83/6	



Bil. 1	REKKEGARAGE HØRFOER Ø67
Kal. 1:50	IVAR KJIFTE M. FL.
1/1-83	

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mørfjær Øst I, tomt nr. 59					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	27.10.76	dato 9.12.76	sak	485/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ivar Kvifte		Hesthagen 10 G, Nyli, Arendal			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Bødrene Hetland A/S		Vesterled 5, Grimstad			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Asbjørn Ås		- do -			

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Eydehavn den 10.12.76

bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐



D 0 4 Y Q / 21841442

Geomatikk

44/388

SÆRUTSKRIFT

av Moland bygningsråds møtebok, møte 9. desember 1976.

Sak nr. 485/76

Brødrene Hetland A/S
Vesterled 5

på vegne av

4890 GRIMSTAD

Ivar Kvifte
Hesthagen 10 G, Nyli

4800 ARENDAL

Våningshus på tomt nr. 59 i byggefeltet Mørfjør Øst I.

Byggeanmeldelse datert 27.10.76.

Tegninger datert 12.2.76, revidert 23.10.76.

Nabovarsel sendt: John Olav Andersen

Ansvarshavende er Asbjørn Ås, Grimstad.

INNSTILLING:

Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes på vanlige vilkår.

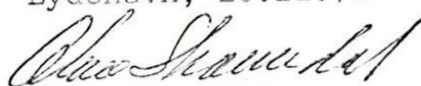
Asbjørn Ås godkjennes som ansvarshavende.

Vedtatt i samsvar med
Bygningssjefens innstilling

Rett utskrift:



Eydehavn, 10.12.76



Olav Skomedal

bygn.sjef



D 0 4 Y X / 21841449

Geomatikk

44/388

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvklebende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Mørfjær Øst 59		44/254 388		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Veranda	26.2.78	16.2.78	86/78
Byggherre	Adresse			Tlf.
Ivar Kvifte	4815 Saltrød			
Anmelder	Adresse			Tlf.
" "				
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
" "				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Eydehavn.	Moland Bygningsråd Arne M. Stiansen
20.2.78	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknad	☐ Byggesøknad

SÆRUTSKRIFT

av Moland bygningsråds møtebok, møte den 16. februar 1978.

Sak nr. 86/78.

Ivar Kvifte
Mørfjær Øst 59
4815 SALTRØD

Veranda på våningshus på gnr. 44 bnr. ³⁸⁸~~254~~.

Byggeanmeldelse dat. 26.2.1978.

Tegninger udatert.

Nabovarsel sendt: Arnliot Veka.

Verandaen er 2x6 m og skal bygges i impregnerte materialer med rekkverk.

INNSTILLING:

Verandaen godkjennes oppført som omsøkt.

Vedtatt i samsvar med
Bygningssjefens Innstilling

Rett utskrift: *Id.*

Eydehavn, 17. februar 1978

Olav Skomedal
Olav Skomedal
komm.ing.



D 0 4 Z 2 / 21841464

Geomatikk

44/388, 44/261

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papi

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Mørfjær Øst, Saltrød		44/388		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	11.1.84	10.5.84	124/84
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ivar Kvifte		Elgvn. 1, 4815 Saltrød		
Anmelder		Adresse		Tlf.
"				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Eydehavn, 14/5-1984	Moland Bygningsråd <i>Arne M. Stiansen</i> Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

SÆRUTSKRIFT

av hovedutvalget for teknisk sektors møtebok, møte den 10. mai 1984

Sak nr. 124/84

Ivar Kvifte
Elgveien 1

4815 SALTRØD

Jfr. sak 92/84.

Denne sak gjaldt oppføring av to garasjer på avsatt garasje plass i boligfeltet Mørfjær Øst I.

Garasjene skal eies og benyttes av Ivar Kvifte og Øyvind Post.

Senere er der kommet søknad om oppføring av nok en garasje i samme rekke. Denne skal eies og benyttes av Tore Kjell Jørgensen.

Nabovarsel var sendt: B. Gundersen
A. Jørgensen

Søkerne har i henhold til skjøte, andel i garasje plass i boligfeltet.

Garasjeplassen er avmerket på reguleringsplanen. På dette stedet er der forutsatt bygd tre enkle garasjer i rekke og utgjorde en samlet bredde på ca. 10-11 m.

Der ble søkt om å utvide garasjene til en bredde av 4,5 m. pr. garasje, tilsammen 13,5 m. Dette for å gi plass til sykler, sparkstøttinger m.v.

En slik utvidelse av garasjene vil ta noe av den åpne plassen på siden som er forutsatt brukt til gjesteparkering. Det hevdes imidlertid at der allikevel er rikelig plass, slik at det gjenværende areal skulle holde til dette bruk.

Moland

Hovedutvalg for
Teknisk sektor
Bygningsråd

Moland Rådhus

10.5.84

Sak nr. 124/84

Bygn.rådet behandlet saken i møte 22/3-84, men fant å ville oversende saken til Moland Tomteselskap til uttalelse.

Tomteselskapet har nå i brev av 16/4-84 meddelt at man ikke har innvendinger mot at garasjene oppføres som planlagt. De mottatte tegninger er datert 10/1-84.

INNSTILLING:

Bygn.rådet godkjenner at der oppføres tre garasjer med en samlet bredde av 13,5 m. som omsøkt.

Vedtatt i samsvar med

Bygningssjefens innstilling

Rett utskrift: *af.*

Eydehavn, 11/5-1984

Arne M. Stiansen
Arne M. Stiansen

S E R U T S K R I F T

av Moland Hovedutvalg for teknisk sektors møtebok, møte 22.3.84

Sak nr. 92/84

Ivar Kvifte, Elgvn. 1

Øyvind Post, Elgvn. 5

4815 SALTRØD

Kvifte og Post har i h.h. til skjøte, andel i garasje plass i boligfeltet Mørfjær Øst l.

Garasjeplassen er avmerket på kart.

På dette sted er der forutsatt bygd tre garasjer i rekke.

Dette vil utgjøre en bredde på ca 10 m.

Der søkes nå om å oppføre garasjene.

Imidlertid er der et ønske om å utvide garasjene til en bredde av 4.5 m. Dette vil utgjøre en samlet bredde på 13.5 m, idet en forutsetter at også den tredje garasjen gis samme bredde.

Dette vil ta noe av den åpne plassen på siden av garasjen, som er forutsatt brukt til gjesteparkering. Det hevdes imidlertid at der likevel er rikelig plass, slik at det gjenværende areale skulle være rikelig til dette bruk.

En har mottatt byggeanmeldelse for garasjene.

Tegninger er datert 10.1.83

Nabovarsel er sendt: A. Jørgensen

B. Gundersen

Der er fra naboenes side ikke kommet innsigelser på de

Moland

Hovedutvalg for
Teknisk sektor,
Bygningsråd

Moland Rådhus 22.3.84

Sak nr. 92/84

de planlagte garasjer.

Slik en ser det skulle det ha liten betydning om garasjene utvides til 4.5 m bredde idet der likevel skulle være plass til parkering på siden. En vil derfor rå til at garasjene godkjennes oppført som omsøkt.

INNSTILLING:

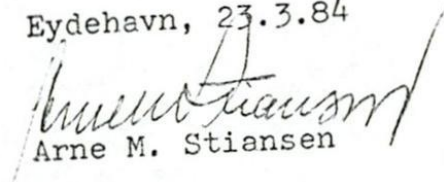
Bygn. rådet godkjenner at der føres opp tre garasjer med bredde 4.5 m, samlet bredde 13.5.

VEDTAK:

Saken oversendes tomteselskapet til uttalelse.

Rett utskrift: 

Eydehavn, 23.3.84


Arne M. Stiansen



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	44	Bnr.:	388	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Jegerveien 3					Dato:	30.09.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2621r3	Helle syd <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	20.08.1975

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

☒ JA

Merknader:

[Østre Mørfjær - Arendal kommune](#)

[Salttrød bydelssenter - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

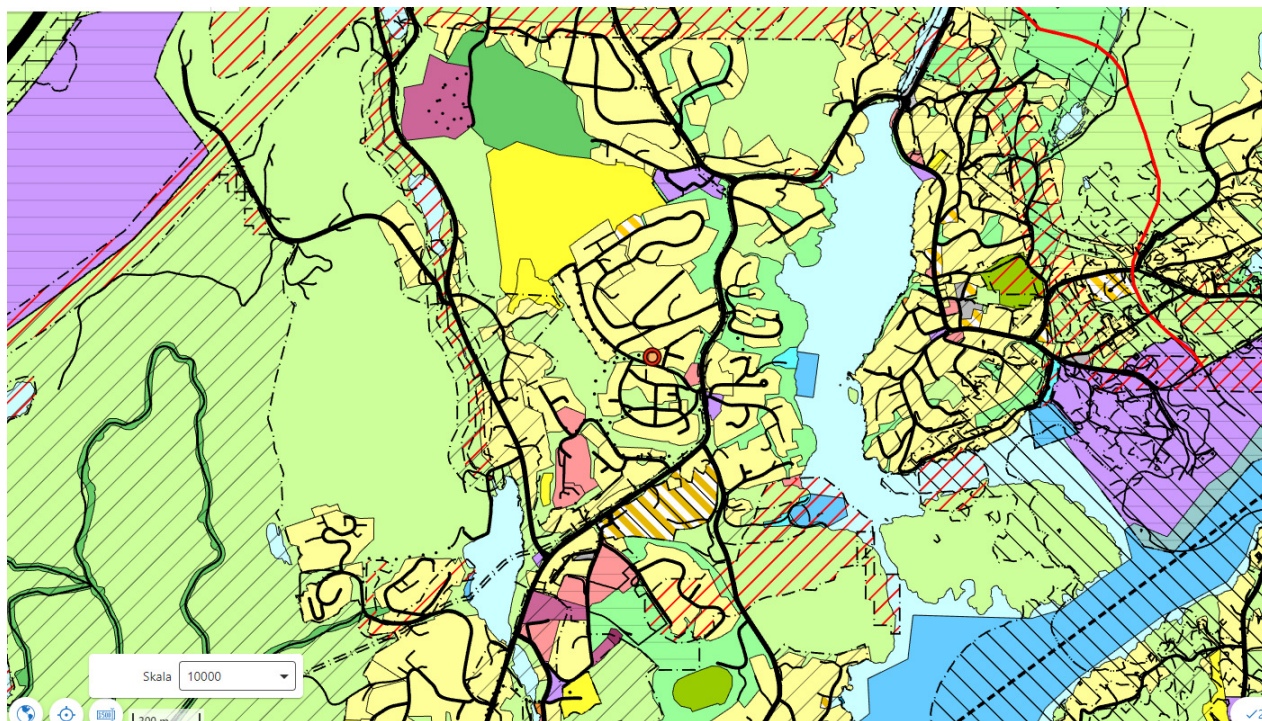


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

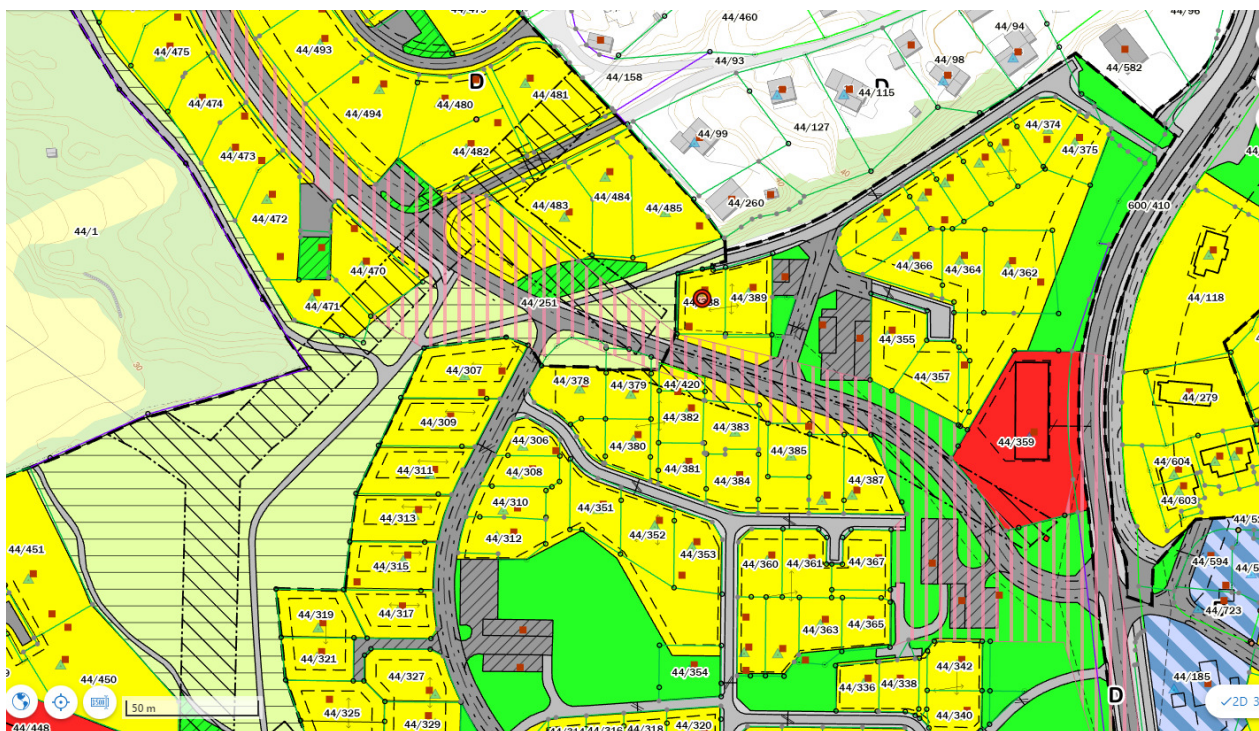


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	44	Bnr.:	388	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Jegerveien 3, 4815 Saltrød					Dato:	11.10.24 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 11 852,36

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 776,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 30.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jegerveien 3, 4815 SALTRØD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
Sum	4 589,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	2 529,19 kr
				Sum	4 817,83 kr	3 613,39 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 begrensningslinje 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.

193/76

Prt.koll

12

side

81

J. nr.

L. nr.

..... Moland kommune

00587



00AUM

44/388 Dellingsak Søk

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Lia- Helle tomtefelt (eiend. navn), gr. nr. 44 br. nr. 251

Parsellen er gitt br. nr. 388 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Tomt nr. 59 gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 76 den 1/11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av gnr. 44 bnr. 251 "Lia - Helle tomtefelt"

Forretningen er forlangt av Moland kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Rolf Hamre

i nærvær av kartvitne Svein Birkeland

Tomt nr. 59 er en del av Mørfjær Øst I hvor det foreligger godkjent reguleringsplan.

Forretningen ble holdt som kontorforretning på Moland kommuneingeniørkontor.

Grensebeskrivelse i koordinater, avstand og retning:

Pkt.	x	y	avst.	retn.
Blt. 228	55593,65	27063,00	9,35	87,60
" 229	55595,46	27072,17	4,00	86,68
" 231	55596,29	27076,08	1,25	185,62
" 232	55595,07	27076,36	4,77	85,17
" 505	55596,17	27081,00	25,07	200,00
" 504	55571,10	27081,00	18,00	300,00
" 57	55571,10	27063,00	22,55	400,00
" 228	55593,65	27063,00		

Fra bolt 228 gjennom boltene 229, 231, 232 til bolt 505 grenses det til kommunal vei.

Fra bolt 505 til bolt 504 grenses det til idag skylddelt parsell av gnr. 44 bnr. 251 (Tomt nr. 61).

Fra bolt 504 gjennom bolt 57 og tilbake til utgangspunktet, bolt 228, grenses det til hovedbruket, gnr. 44 bnr. 251.

Koordinatene refererer seg til NGO's landsnett og retningene til sant nord.

Areal = 433 m²

Skyld = 0.01

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

MÅLEBREV - KART

Kartpl. BS012.1-26

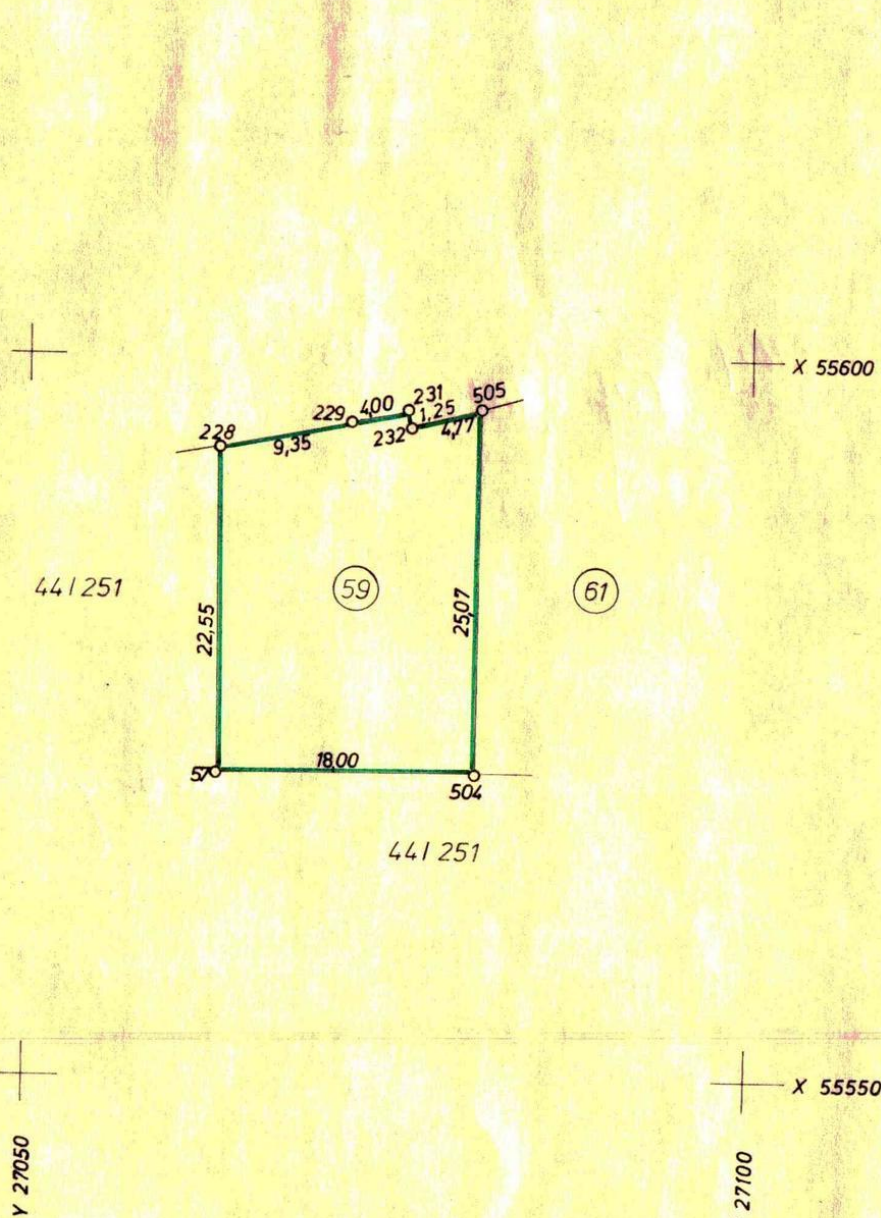
Bruksnavn TOMT NR. 59

gnr. 44

bnr.

Areal 433 m²

Mål 1 : 500



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
57	27063,00	55571,10	229	27072,17	55595,46	232	27076,36	55595,07
228	27063,00	55593,65	231	27076,08	55596,29	505	27081,00	55596,17
						504	27081,00	55571,10

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

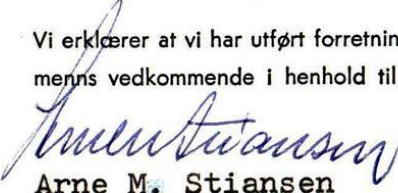
Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0.01

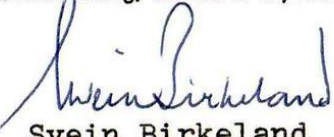
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.62

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tomt nr. 59

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


Arne M. Stiansen


Rolf Hamre


Svein Birkeland

Påtegninger: ³⁾

Parsellen ligger i område med godkjent reguleringsplan.

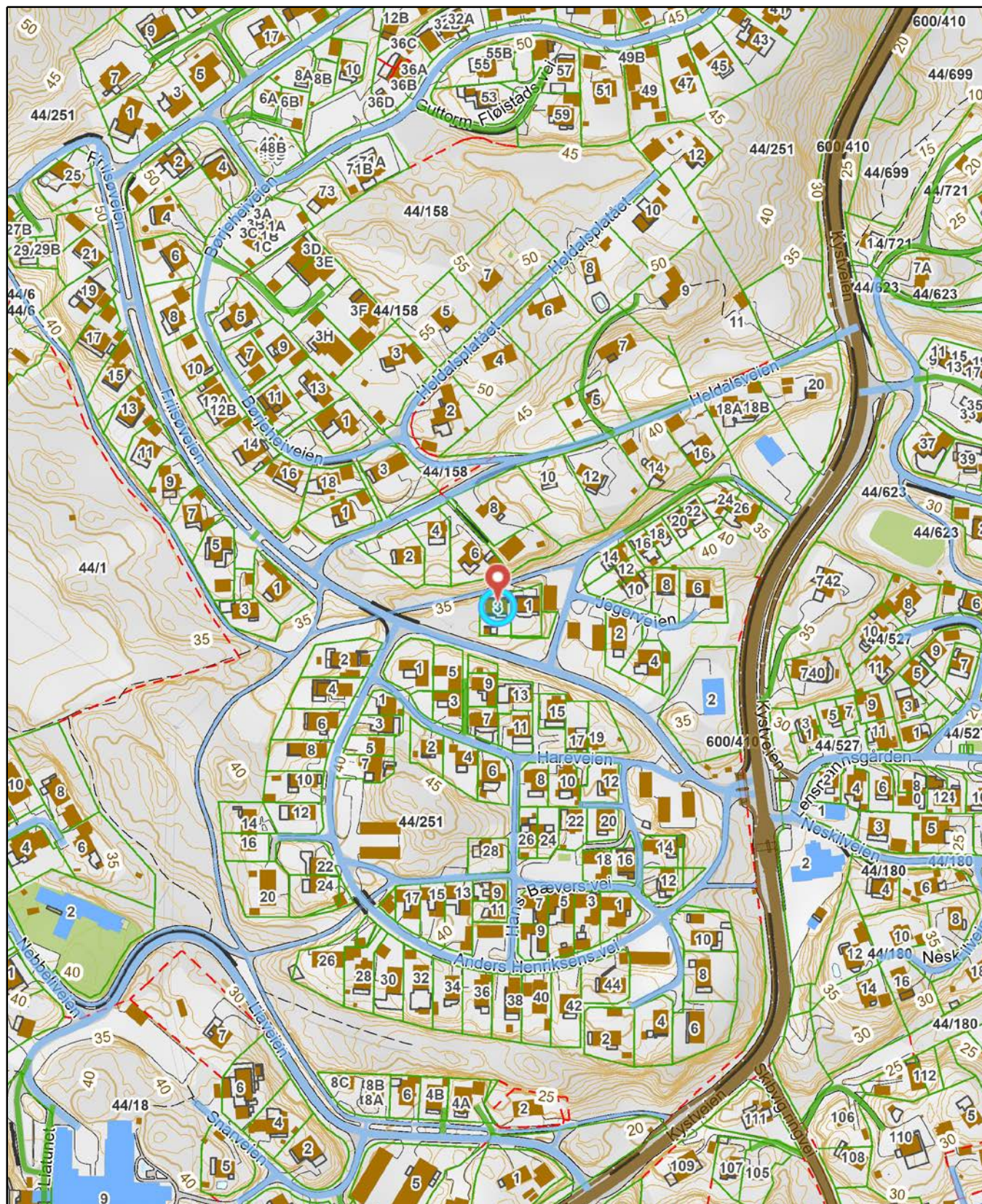
Moland Bygningsråd



¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

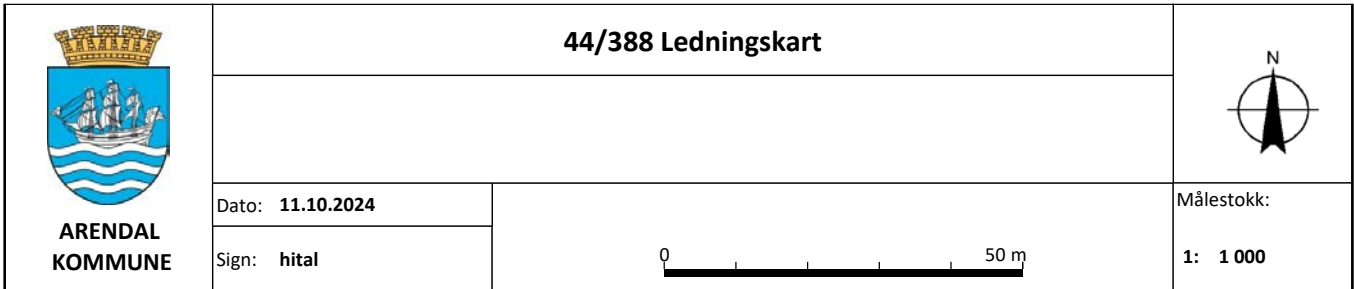
²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og ajourføringer.



 ARENDA KOMMUNE	44/388 Vegstatuskart		
	Dato: 11.10.2024 Sign: hital		

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



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

Dok avg kr. 350,-

K J Ø P E K O N T R A K T

Moland kommune selger herved til

Ivar.Kvifte,Hesthagen.10G,.Nyli,.4800.Arendal,.pers.nr..
en parsell av kommunens tomteområde i Mørfjær.Øst.I,.tomt.nr. 59
Parsellen har ved kartforretning av..1/11-76. ., tinglyst den
.28/12-76..., fått gnr..44...bnr.388.....av skyldmark..0,01...
i Moland kommune. Reguleringsvedtekter og bestemmelser for
øvrige vedrørende dette tomteområde blir gjeldende.

Kjøpesummen for denne parsell utgjør kr..27.944,-..... som
tillagt kr. 350,- for andel av garasje plass, tilsammen
kr..28.294,-..... betales kontant ved undertegnelse av
kjøpekontrakt/utstedelse av skjøte. Ved eventuell forsinket
betaling - helt eller delvis - svarer kjøperen 7 1/2% rente
p a. inntil betaling skjer.

Forøvrig gjelder følgende salgsbetingelser:

1. Kjøperen har besikket tomten og kjøper denne i den stand den befinner seg ved overdragelsen
2. Langs reguleringsvei kan kjøperen anlegge en fender som kommer 15 cm. høyere enn veibanen.
Moland kommune opparbeider vei som angitt på reguleringskartet.
Likedan legger Moland kommune hovedvann- og kloakkledninger og anviser tilkoblingssted. Når den solgte tomt har fått anlagt vei, vann og kloakk som angitt, er kommunens forpliktelser oppfylt overfor kjøperen. Hvis husbyggeren slipper å anlegge septiktank og dette vil føre til at kommunen får merutgifter til felles renseanlegg og forlengelse av kloakkledning i sjøen vil kommunen forbeholde seg rett til å kreve inn en avgift til å bestride disse utgifter med. Kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeieren, å legge veiskråninger inn på parsellen, likeledes å føre overvann fra veier, plasser og friarealer ut på parsellen. Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra overliggende område og lede det frem til det nedenforliggende området på en av bygningsrådet godkjent måte. Kommunen har videre rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over tomtene hvor en finner at det er hensiktsmessig. Den samme rett har eventuelt nabo som av en eller annen grunn må over eiendommen for å bli tilknyttet vann- og/eller kloakkledning. Kjøperen må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene. Han plikter selv å gjøre seg kjent med kommunens planer om dette. Kjøperen har plikt til å legge stikkledninger for vann og kloakk i felles vei når kommunen bestemmer dette. Over tomten kan det strekkes elektriske ledninger og anlegges kabler og stolper som er nødvendig for elektrisitetsforsyningen og telefonforbindelsen

til området uten erstatning til kjøper. Erstatning for ulempe og skade under anlegget eller vedlikeholdsarbeider dekkes av eierna av kabler, elektriske linner eller telefonlinner. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær eller gjerde på grunn av anerydding på offentlig vei.

3. På tomter ved veikryss må det ikke anlegges hekk eller annen beplantning som etter bygningsrådets skjønn kan vanskeliggjøre oversikten i krysset. Bygningsrådet kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dettes skjønn vanskeliggjør oversikten.
4. Kjøperen er forpliktet til å bebygge tomte etter reguleringsplanens forutsetninger innen 3 år etter at kjøpekontrakten er undertegnet. Er det ikke oppført bygg innen den tid har Moland kommune rett til å kjøpe tomte tilbake til samme pris som kommunen selger den for. Vedkommune tomtekjøper har vanligvis ikke ved slikt tilbakekjøp rett til noen erstatning på grunn av rentetap, planering, planting og annen opparbeidelse av tomte.
5. Kommunen forbeholder seg rett til å gjøre forandringer uten erstatning til tomtekjøperne, heri inngår også rett til annen utnyttelse av grunn som ikke er utskilt som tomter.
6. Kommunen påtar seg å vedlikeholde reguleringsveier, samt hovedvann- og kloakkledninger som blir anlagt i området.
7. For denne tomten gjelder dessuten følgende: Entreprenøren for grunnarbeidene skal i utbyggingsperioden disponere all overskuddsmasse, og har rett til å lagre masse på de enkelte tomtene innenfor Hetlands område.

P.g.a. den sterke konsentrasjonen må tomteeierne forplikte seg til å planere tomten i det nivå som brødr. Hetland A/S bestemmer.

Der hvor nabohuset ligger i eiendomsgrensen, skal derne ha fri adgang til eiendommen for vedlikehold og maling av huset.

Tomten skal bebygges med Hetlandshus.

8. Kjøperen er innforstått med at ferdigattest ikke vil bli utstedt av bygningsrådet før foranstående betingelser er oppfylt.
9. Salget skjer under forutsetning av at kjøperen oppnår konsesjon, dersom dette fremtrer som nødvendig etter konsesjonsloven av 31. mai 1974. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom kjøperen eller hans barn under 20 år fra før eier eller fester bebygd eller ubebygd tomt til bolig i Moland kommune, vil konsesjon være nødvendig. Dersom kjøper mot formodning ikke skulle oppnå konsesjon der dette er nødvendig, skal innbetalt beløp til selgeren umiddelbart tilbakebetales kjøperen uten renter.
10. Alle omkostning i forbindelse med oppmåling og overdragelse betales av kjøperen.

...Arendal..... den. 24/1219.76..

Vedtas som selger:

Vedtas som kjøper:

Moland kommune.

... *Einar Olsen* ...
ordfører

... *Ivar Kvifte* ...

Det bekreftes herved at kjøper og selger i vårt nærvær har underskrevet foranstående kjøpekontrakt og at underskriverne er over 20 år.

Vi er myndige og bosatt i Norge.

... *Peter Lund* ...

... *gerl. Aug.* ...

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.: 13/4-53

Adresse:

Adresse: Aust-Agder Sparebank

SKJØTE

Moland kommune gir herved

. Ivar. Kvifte, . Hesthagen. 10. c, . Nyli, . 4800. Arendal.....
skjøte på foranstående parsell gnr...44 bnr.388.....
av skyldmark. 0,01..... i Moland kommune, da han som kjøper har
betalt kjøpesummen på omforenet måte.

.Arendal..... den. 24/1219.76

... *Einar Olsen* ...
Ordfører

Det bekreftes herved at Moland kommune ved ordføreren har underskrevet dette skjøtet i vårt nærvær.

Vi er myndige og bosatt i Norge.

... *gerl. Aug.* ...

Navn:

Navn:

Personnr.: 13/4-53

Personnr.: 23/4-33

Adresse: Aust-Agder Sparebank

Adresse: Sætholm

Dagboknr. 3102/1977: Slettet dagboknr. 217/1976 sål:
Kan slettes, Oslo den 21.4.1977
Den norske Stats Husbank
1 navn uleslig
etter fullmakt Gunnar Gjerstad

Dagboknr. 3103/1977: Se ptb. B 91 ✓

Dagboknr. 3104/1977: Se ptb. B 91 ✓

Dagboknr. 3105/1977: Se ptb. B 91 ✓



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Jegerveien 3, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	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

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

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