

Madshaven 2

Asdal/Bjorbekk



Prisantydning: **kr 4 200 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Pent opparbeidet hage



Solrik terrasse med dør ut fra stue

Enebolig beliggende i attraktivt boligområde. Pent opparbeidet hage. Solrikt. Garasje

OMRÅDE

Asdal/Bjorbekk

ADRESSE

Madshaven 2, 4824 BJORBEKK

Prisantydning

kr 4 200 000,-

Omkostninger: **kr 125 300,-**

Totalpris: **kr 4 325 300,-**

Formuesverdi: **kr 908 891,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 206,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 486,-**



BRA-i: 137 m²

BRA-e: 54 m²

BRA Total: 191 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 618.1 m²

Rune Narten

Eiendomsmegler

404 08 026

Rune.Narten@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

MADSHAVEN 2

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 437, bnr. 339
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA - e: 54 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 47 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: 75 m² Inkl. Entre/trappegang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 6 m² Inkl. Bod med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 62 m² Inkl. Trappegang, 3 soverom, kontor, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Inkl. Garasje.

2. etasje

BRA-e: 0 m² Inkl. Bod.

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Inkl. Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av

arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Arealet av Sekundærrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m². Nettoarealet i sportsbod med utvendig adkomst utgjør om lag 5 m². Rommet er derfor avrundet til 6 m² i arealoppstillingen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for terrassene i tilknytning til hovedetasjen (hovedinngang og stue/kjøkkenside) 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).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig prosjektert loftstue er oppdelt i eksisterende trappegang og kontor.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
VVS installasjoner og EI-installasjoner i forbindelse med oppussing av våtrommene.

Garasje:

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Gulvarealet i loftsetasjen (mellom omsluttende yttervegger og knevegger) utgjør om lag 28 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Overbygget takkonstruksjon (Pergola) i tilknytning til utearealet på den syd/sydvestlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og deler av takutstikkene ligger over nabogrensen mot sydvest.

Hagestue:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen med tilhørende takoverbygg på endeveggene er formelt omsøkt eller godkjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hage med plen, hekk, prydbusker og flere terrasser. Meget usjenert i hagen. Hyggelig hagestue samt overbygd terrasse i forbindelse med garasje med boblekar (Jacuzzi) som medfølger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fantastisk til sentralt på Asdal i veietablert, hyggelig boligområde. Like ved finner du Asdal skole, barnehage, Lunderød idrettsanlegg samt fine turområder/lysløype. Kort vei til Stoa handlesenter. Meget barnevennlig nabolag med kort vei til det meste.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg Vesterveien RV420. Ved rundkjøringen i Strømmen holder man til høyre opp Rykeneveien, forbi Bydelssenteret på Bjorbekk. Ta til venstre i veikryss. Følg veien videre og ta inn ved skilt, Lunderød. Ta til venstre ved parkeringen til skolen. Følg veien videre og boligen ligger rett frem. Velkommen til Madshaven 2!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2018.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

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

Svar: Fliser.

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: 2024.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 4.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Byttet et punktert vindu.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tatt bort ovnen («peis») som sto i huset ved kjøp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fliser.

Innhold

1 etasje: Entrè/gang, bad, stue og kjøkken.

2 etasje: Gang, loftstue ("Walk in" garderobe), 3 soverom, bad og bod.

Utvendig tilgang til sportsbod ved inngangsparti.

Dobbel garasje med bortsetningsloft

Innholdsrik bolig, går over to plan og inneholder:

1 etasje: Entrè/gang med fliser på gulv, malte flater på vegg. Trapp opp til 2 etasje. VK. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Flislagt bad med wc, vask, dusj. VK. Opplegg for vaskemaskin. Stue med fliser på gulv, malte flater på vegg. VK. 2-fløyet dør ut til terrasse og hage. Kjøkken med belegg på gulv, malte flater på vegg. (Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger)

2 etasje: Gang med laminat på gulv, malte flater på vegg. Loftstue som i dag benyttes til "Walk in" garderobe. Laminat på gulv, malte flater på vegg. Luke til loft. 3 soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Flislagt bad med wc, vask og badekar. I tillegg kommer bod.

Utvendig bod ved inngangsparti. Her er vvberederen plassert.

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 30.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Innholdsrik enebolig fra 1999, oppført i to etasjer, med tilhørende frittstående garasjebygning fra 2005 og hagestue/bod fra 2015. Overflater og installasjoner i våtrommene er fornyet de senere år. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det mangler snøfangere ved takfoten på bolig og garasjebygningen. Takkonstruksjonen mangler inspeksjonsluke til knekott på den nordlige siden. Videre ble det registrert begrenset / utilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokal inspeksjon i tilknytning til område ved loftsluken. Lett undertak av trefiberplater (Ranit-plater). Yttertaket er tekkt med betongtakstein. Teknisk utførelse er ikke tilgjengelig for vurdering uten omfattende demontering av yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer i gradrenner og vedlikeholdsbehov i tilknytning til vindskier.

Lokale fuktmerker i tilknytning til undertak som er ført over mønespissene.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes overflatevedlikehold av vindskier og lokale utbedring av enkelte takstein i gradrenner.

Anbefaler ettermontering av mønebeslag under mønesteinene for å unngå ytterligere slagregnsbelastning mot undertaket.

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Påbegynt flass / delaminering i tilknytning til pipebeslag. Renner og beslag har varierende grad av malingsflekker.

Tiltak

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

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 : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsert profilert kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert fuktmerke i tilknytning til slagrensutsatt hjørne i bodrommet. Sannsynligvis årsaker er kondensering og/eller slagregnsinntrengning som følge av gjennomføringshull og utettheter i vindsperrsjiktet.

Tiltak

- Tiltak:

- Utbedring/tetting av gjennomføringshull og ettersyn med overgangstetting for vindsperre. Videre må bodrommet utlufte bedre for å motvirke kondens.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokal inspeksjon i tilknytning til område ved loftsluken. Taket er en saltakskonstruksjon med kvist og tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert fargesymptomer / lokal misfarging enkelte steder, som følge av kondensering. Skråtakene er utsatt for kondensering som følge av helisolerte skråtak på innvendig side. Det mangler inspeksjonluke til knekott på den nordøstlige siden.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ettermontere inspeksjonluke til kott på den nordøstlige siden. Etablere økt grad av utlufting, både i tilknytning til takkonstruksjonen og innvendige rom. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter. Nyere malt vindu i den sydøstlige endeveggen, i tilknytning til hovedsoverrommet. I følge eier er vinduet skiftet ved egeninnsats inneværende år, 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det mangler vrider for åpne/lukke funksjon i tilknytning til kvistvindu i loftsetasjen.

Tiltak

- Tiltak:
- Normalt løpende vedlikehold. Ettermontere ny låsevrider i kvistvindu. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Terrassedør, TG2

Tofløyet tredør i malt utførelse med 2-lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Synlig utvendig slitasje og tørkesprekker, hovedsakelig i nedre del av dørbladet. Videre ble det registrert noe vridning i dørbladet. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Tiltak

- Tiltak:
- Utvendig rehabilitering av overflate og etterjustering. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Hovedinngangsdør, TG2

Tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørbladet har noe overflateskall og terskelbeslaget har løsnet.

Tiltak

- Tiltak:
- Normalt løpende vedlikehold og utbedring av terskelbeslag. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Boddør, TG2

Tredør / boddør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Synlig utvendig slitasje og friksjon mellom terskel og dørblad. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Utvendig overflatevedlikehold og etterjustering.
-

Treterrasser, TG2

Treterrasser i tilknytning til hovedinngang og stue/kjøkken. Deler av konstruksjonen ved hovedinngang er utført med flislagte overflater, over betongdekke. Terrassegulvet på den vestlige siden ble i følge eier skiftet i 2019. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe horisontalavvik / skjevheter i konstruksjonen. Deler av konstruksjonene står i nær / umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Videre er deler av konstruksjonene utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Redusert limdekning (bom) og løse fuger i tilknytning til flislagt overflate ved hovedinngang.

Tiltak

- Tiltak:
- Løpende vedlikehold. Det bør etableres avstandsspalte og betongfundamenter mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende fukt/råteskader. Det må påregnes oppretting av deler av konstruksjonene. Videre må det påregnes utbedring av fliser med manglende limfeste.

Massasjekar, TG2

Utvendig massasjekar fra perioden rundt 2019/2020. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendige vanninstallasjoner er utsatt for frost i den kalde årstiden.

Tiltak

- Tiltak:
- Installasjonen må enten avtappes og vinterkonserveres eller følges opp jevnlig for å unngå frost i den kalde årstiden.

Markise, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Markisen har synlig tekstilslitasje og overflaterust på rammeverk.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold, utbedring/utskiftning av tekstiler, overhaling og smøring av bevegelige deler.

Pergola, TG2

Takoverbygg mellom garasje og hagestue. I følge eier ble takoverbyggene oppført i perioden rundt 2019/2020. Tiltakene er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt. Impregnerte sperrekonstruksjoner, opplagret på stolper og tekket med plast-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene er ikke dimensjonert for å tåle vesentlige snølaste. Det ble registrert redusert vindavstivning.

Tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler ettermontering av skråstivere for økt vindavstivning. For å tåle normale snølaste må konstruksjonene etterforsterkes, eventuelt må opphopning av snølaste fjernes manuelt.

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 fliser og laminatgulv. Veggflatene er utført med tapet og malt trepanel. Det er benyttet trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kort avstandsspalte og delvis utildekkede overganger mellom terskler og laminatgulv. Fuktmerker i overgang mellom vegg og tak i utvendig bod. Innvendige overflater fremstår med normal påregnelig bruksslitasje og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger.

Tiltak

- Tiltak:

- Lokale utbedringer. 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. Det er ikke installert vedovn / vedfyring. Røykrørsinngangen i pipeløpet var plombert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Eventuell ettermontering av nytt ildsted må innmeldes til kommunens brann / feiervesen og pipeløpet bør etterkontrolleres før bruk.

Våtrom

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

- Innvendig dør er plassert innenfor våt-sone for dusj.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme fra byggår.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av gulvet mangler fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate. 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.

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Gulvet er utført med 2 sluk. Synlig membran under klemring i sluket. Det blir opplyst at undergulvet er utført med gjenværende gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er naturlige aldringssvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon, TG2

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Tiltak

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

Loftsetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Skråtak og vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert noe ujevn flislegging.

Tiltak

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

Loftsetasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv. Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

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. Noe ujevn flislegging.

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 som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Loftsetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk er plassert under badekaret. Synlig membran under klemring i sluket. Det blir opplyst at undergulvet er utført med gjenværende gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er naturlige aldringssvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand

og belastning mot klemring og tettesjikt.
Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkør 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.
- Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefaler ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Eksempelvis kjøkken.

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene. Vinduene er utført med spalteventiler for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene som er utført med trappeterskler 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.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i utvendig bod. Berederen er produksjonsmerket 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Sentralstøvsuger, TG2

Sentralstøvsuger er plassert i bod med utvendig adkomst. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Tiltak

- Tiltak:
 - Normal rens av filter og utskiftning av oppsamlingspose. Det må påregnes kommende utskiftning av sentralstøvsugeren, som følge av naturlig bruksslitasje.
-

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. I følge eier ble det utført kontroll av el-anlegget i 2023. Kontrollrapport / godkjent sluttrapport er ikke fremlagt.

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: vet ikke utover 2 ny 16 amp kurs og ledning lagt ut til garasjen ca 2019-20. for garasje og boblebad. Utført Centrum elektro

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

Ja

Kommentar:

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

Kommentar: 3. Se punkt 1.

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

Kommentar: 4. kommunen tok stikk kontroll va 2023. Ingen kjent avvik

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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. I følge eier ble det utført kontroll av el-anlegget i 2023. Kontrollrapport / godkjent sluttrapport er ikke fremlagt. 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

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmur i betongstein/betongblokker med malt rekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe skjvheter i muren. Synlig overflateslitasje / vedlikeholdsetterslep i tilknytning til rekke.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold i tilknytning til rekke / gjerde.

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, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Opprinnelig prosjektert loftstue er oppdelt i eksisterende trappegang og kontor.
- 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
- VVS installasjoner og El-installasjoner i forbindelse med oppussing av våtrommene.
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Overbygget takkonstruksjon (Pergola) i tilknytning til utearealet på den syd/sydvestlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og deler av takutstikkene ligger over nabogrensen mot sydvest.

- 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

Hagestue

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen med tilhørende takoverbygg på endeveggene er formelt omsøkt eller godkjent.

- 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 : Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Garasje

Standard : Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Hagestue

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

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

nnbo 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.

Elektrisk peis i stue, trådkurver på klesrom, lampe over spisebord på kjøkken og i stuen samt 2x overvåkingskamera, lampe på vegg ved utgangen til veranda, vinstativ på vegg i stuen og på kjøkken, dekorative skilter i baren og gassgrill inngår ikke i denne handelen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, fryseskap/-boks, komfyr og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering til flere biler på egen grunn samt i garasje

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

Pliktig medlemskap i velforeningen

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 19 206

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 6 486

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 908 891

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 453 785

Formuesverdi sekundær år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/437/339:

07.11.2000 - Dokumentnr: 8872 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

29.01.1999 - Dokumentnr: 642 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:437 Bnr:325

01.01.2020 - Dokumentnr: 603909 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:339

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.06.1999. Ferdigattesten gjelder enebolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bolig: Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Opprinnelig prosjektert loftstue er oppdelt som gang og "walk in" garderobe. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold/beboelse.

Garasje: Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Pergola i tilknytning til utearealet på den syd/sydvestlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og deler av takutstikkene ligger over nabogrensen mot sydvest.

Hagestue: Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger for hagestuen i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.1999.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og felles gårds plass, tilhører reguleringsplan Lunderød-Sandstø II, Matshaven, datert 12.09.1996. 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:

E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune. Planid: 09062019-19. Det varsles om at det er satt i gang arbeid med å endre båndleggingssonen for ny E18 i vedtatt kommunedelplan for E18 Dørdal-

Grimstad. Hensikten med endringen er å redusere omfanget av båndlagte arealer på strekningen Arendal-Grimstad.

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 4 200 000

Totalpris

Kr 4 325 300

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 105.000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 125.300,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,7 % inkl. mva.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 112.900,- 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

Katrine Thorstensen Currie v/ fullmektig Shannon Ranald Currie

Oppdragsansvarlig

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen

Saksbehandler

marthe.stenersen@sormegleren.no

Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.11.2024



Hyggelig stue med 2-fløyet dør ut til terrasse og hage





Flislagt bad, 1 etasje



Hvitevarer på kjøkken medfølger



Entrè/gang med skyvedørgarderobe



Hovedsoverom



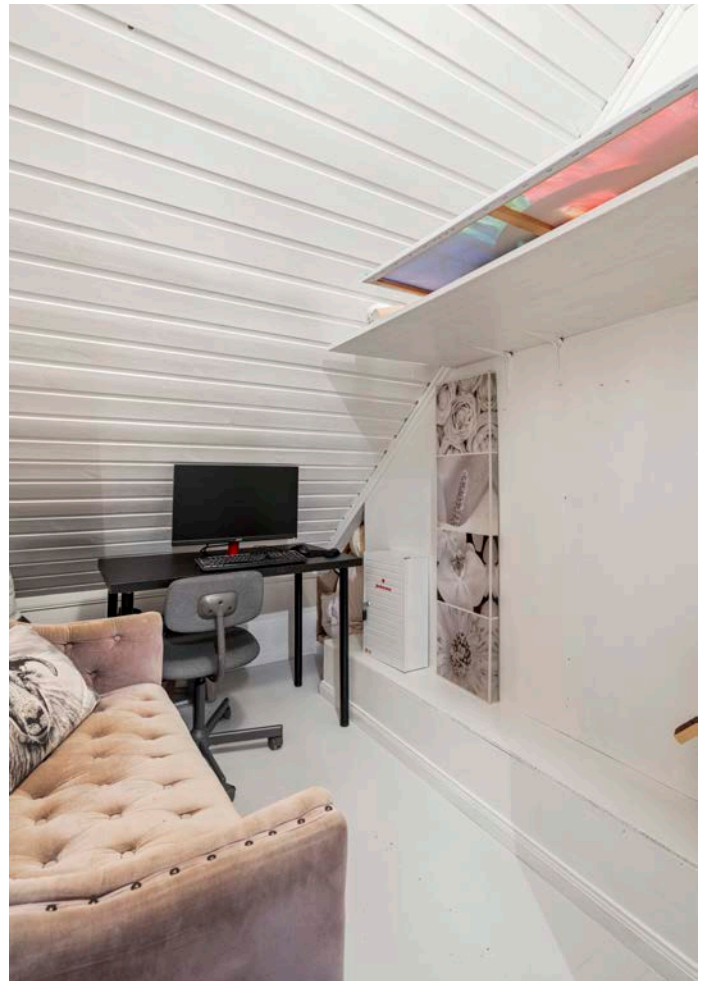
Soverom



Soverom



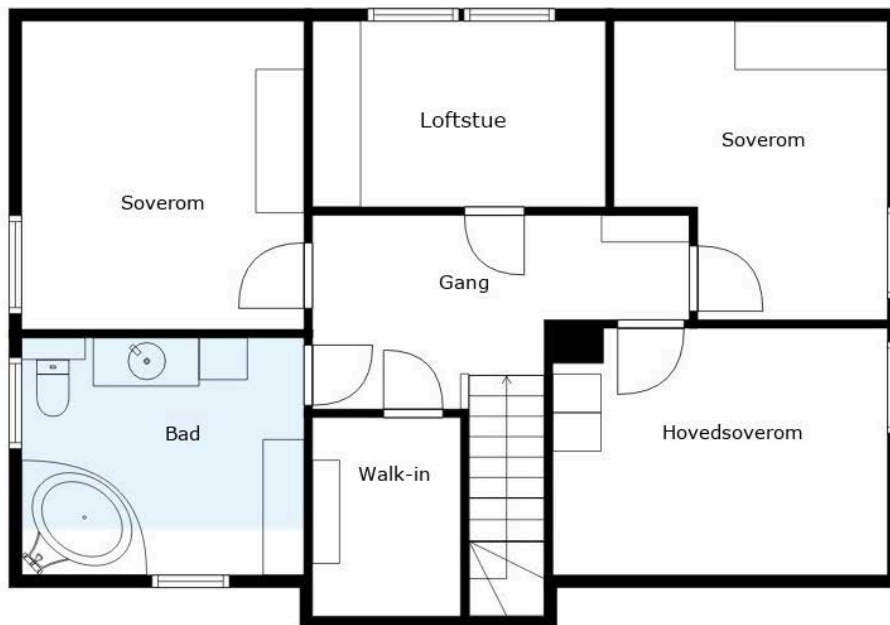
Loftstue som benyttes til "walk in" garderobe



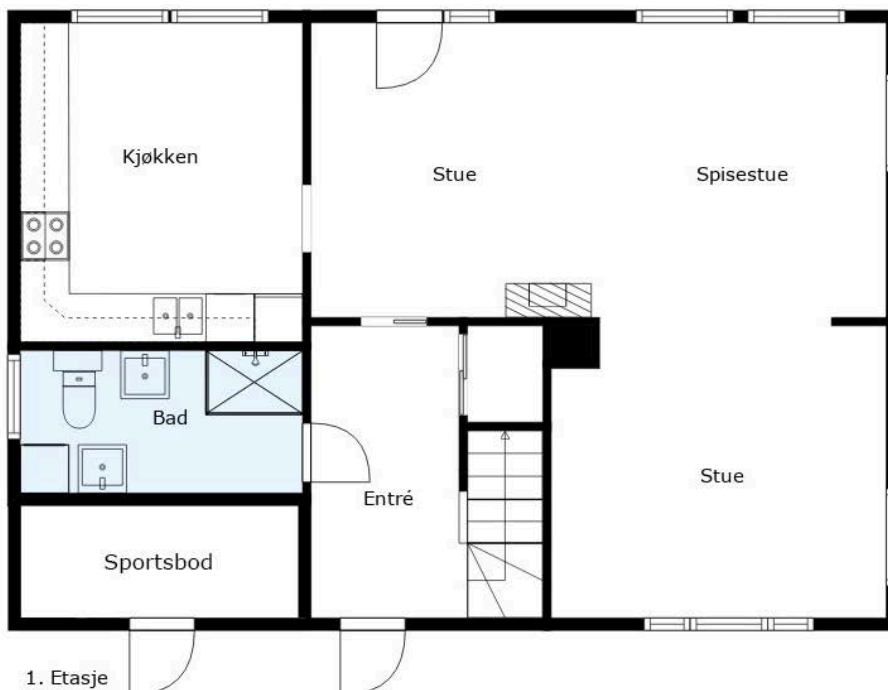
Bod i 2 etasje



Flislagt bad i 2 etasje med wc, vask og badekar



2. Etasje



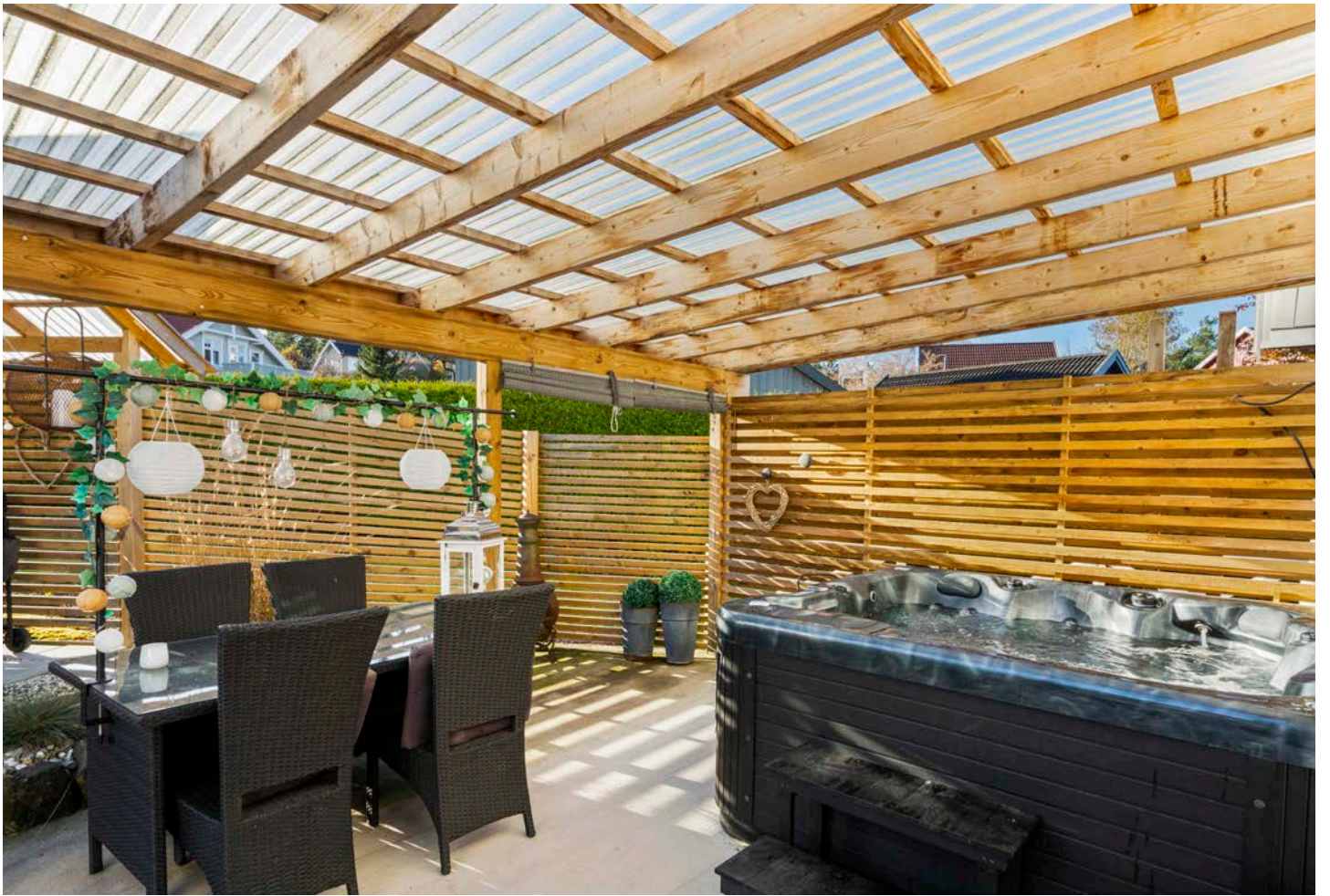
1. Etasje

Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Sommerstue i hagen





Overbygd terrasse med boblekar





Hyggelig inngangsparti



Pent opparbeidet hage

Nabolagsprofil

Madshaven 2 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Asdal skole Linje 120	5 min 0.4 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	7 min 6.2 km
Stoa stasjon Linje R50	8 min 4.4 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	9 min 5.4 km
Svinodden ferjekai Linje 191	10 min 6.3 km

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	5 min 0.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 6.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 6.9 km

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

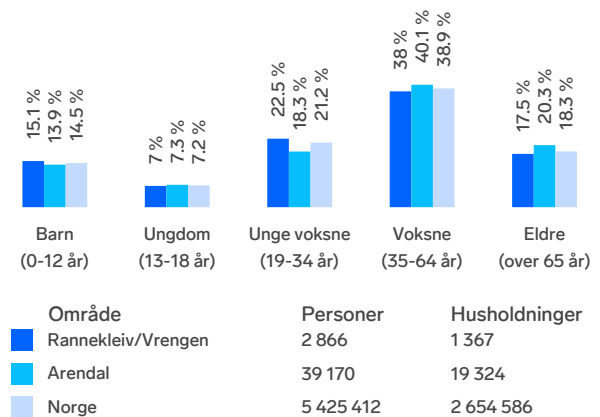
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 33 barn	3 min 0.2 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	20 min 1.5 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare


Kiwi Bjorbekk	20 min
Rema 1000 Nedenes PostNord	5 min 2.9 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

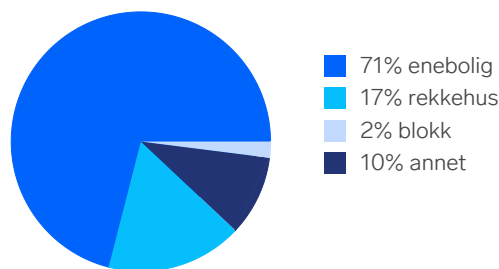
 Asdal skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km

 Rannekleiv øst balløkke 10 min 
Ballspill 0.7 km

 Friskis & Sveltis Arendal 6 min 

 Family Sports Club Arendal 7 min 

Boligmasse



«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent

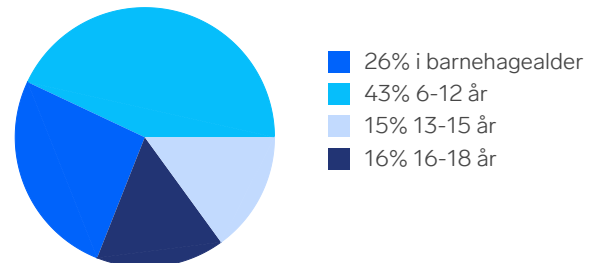


Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 7 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

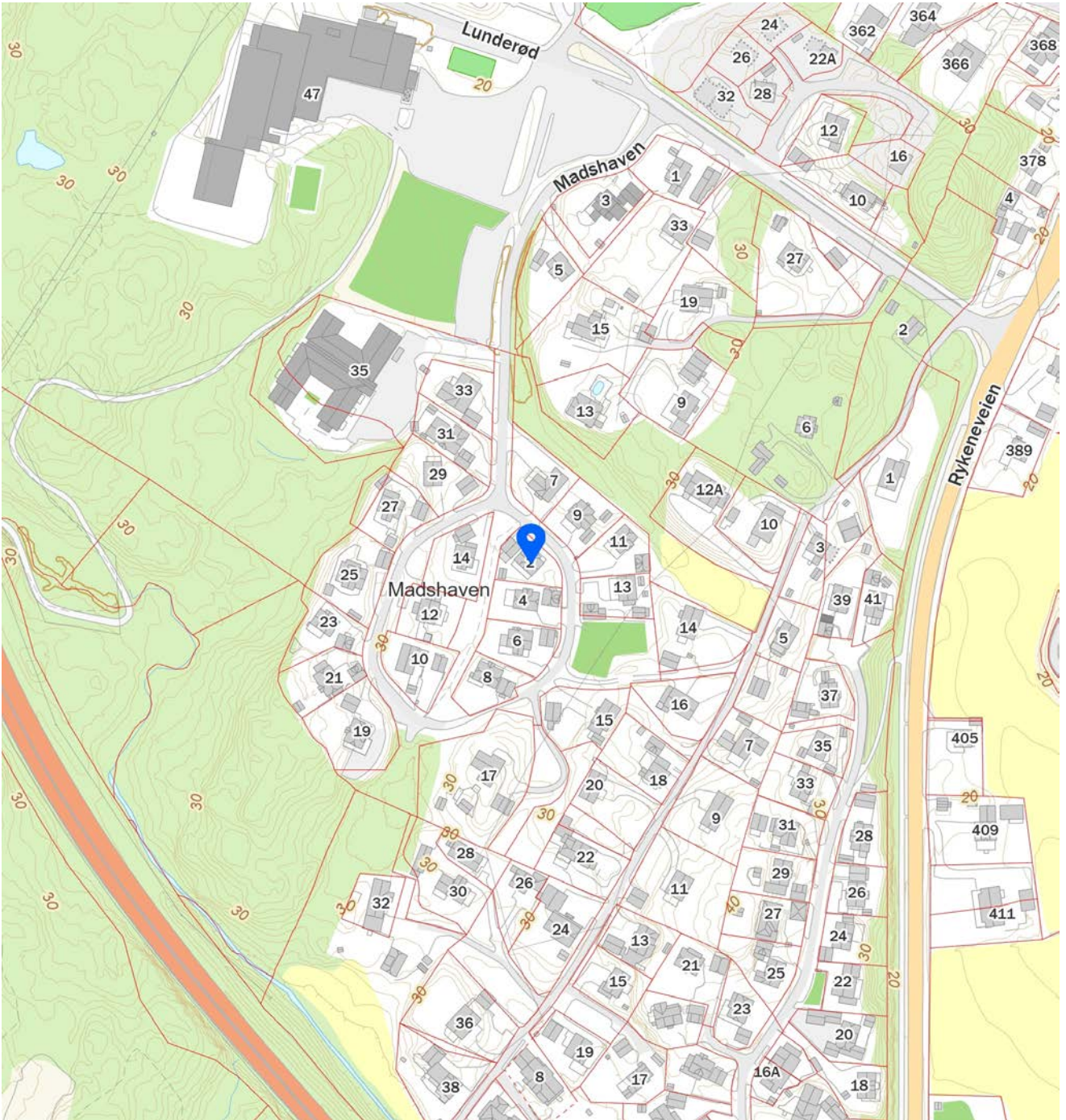
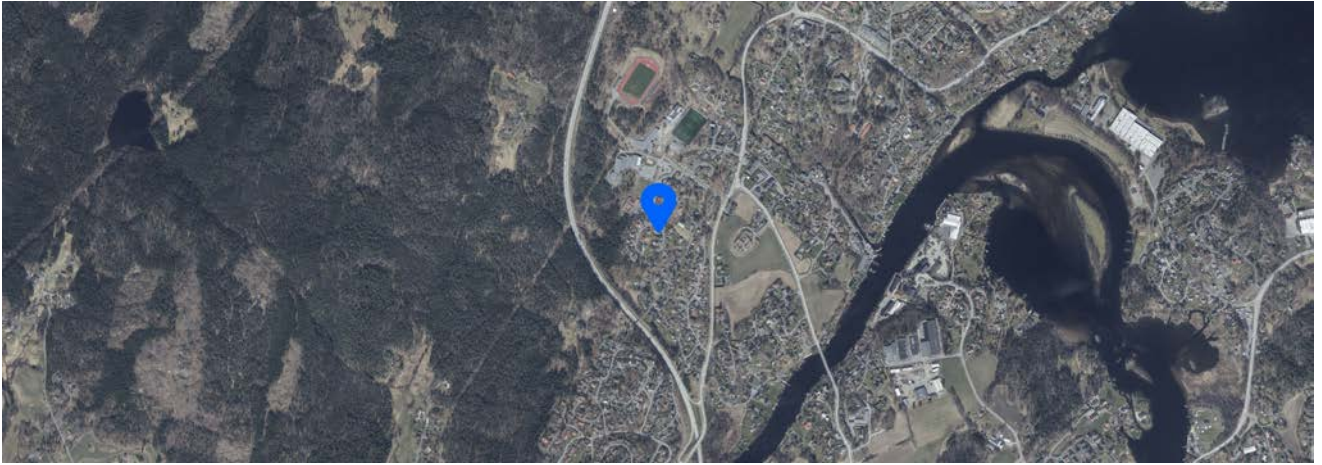


0% 44%

 Rannekleiv/Vrengen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Madshaven 2, 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 437, bnr. 339

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1550

Referansenummer: AK9690

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1999, oppført i to etasjer, med tilhørende frittstående garasjebygning fra 2005 og hagestue/bod fra 2015.

Overflater og installasjoner i våtrommene er fornyet de senere år.

Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som normalt vedlikeholdt.

Det mangler snøfangere ved takfoten på bolig og garasjebygningen. Takkonstruksjonen mangler inspeksjonsluke til knekott på den nordlige siden. Videre ble det registrert begrenset / utilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene.

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.
- Opprinnelig prosjektert loftstue er oppdelt i eksisterende trappegang og kontor.

Garasje

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

Overbygget takkonstruksjon (Pergola) i tilknytning til utearealet på den syd/sydvestlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og deler av takutstikkene ligger over nabogrensen mot sydvest.

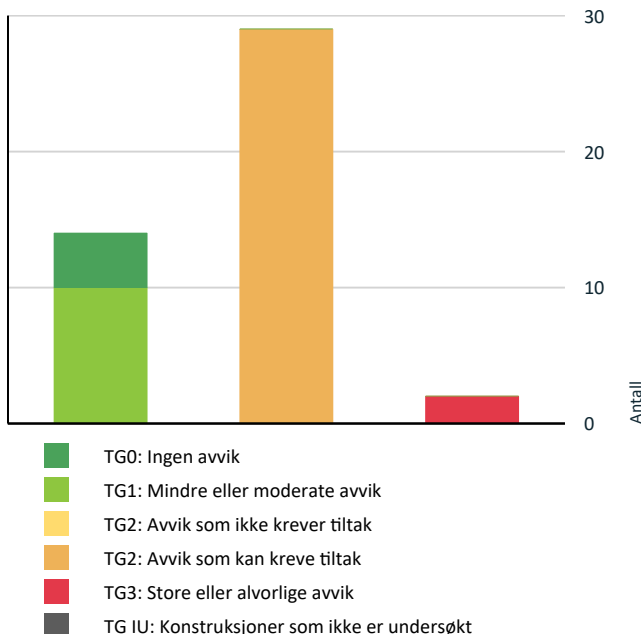
Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen med tilhørende takoverbygg på endeveggene er formelt omsøkt eller godkjent.

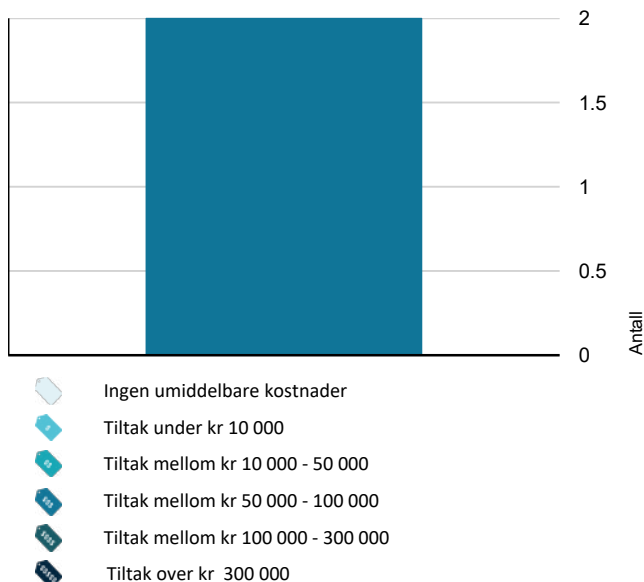
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier.

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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Noe ujevn flislegging.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer i gradrenner og vedlikeholdsbehov i tilknytning til vindskier. Lokale fuktmerker i tilknytning til undertak som er ført over mønspissene.

Det er avvik:

Dørbladet har noe overflateskall og terskelbeslaget har løsnet.

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

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

Påbegynt flass / delaminering i tilknytning til pipebeslag. Renner og beslag har varierende grad av malingsflekker.

! Utvendig > Boddør [Gå til side](#)

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

Synlig utvendig slitasje og friksjon mellom terskel og dørblad. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning.

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

Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerke i tilknytning til slagrensutsatt hjørne i bodrommet. Sannsynlige årsaker er kondensering og/eller slagregnsinntrengning som følge av gjennomføringshull og utettheter i vindsperresjiktet.

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

Det er avvik:

Det ble registrert noe horisontalavvik / skjevheter i konstruksjonen. Deler av konstruksjonene står i nær / umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Videre er deler av konstruksjonene utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Redusert limdekning (bom) og løse fuger i tilknytning til flislagt overflate ved hovedinngang.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert fargesymptomer / lokal misfarging enkelte steder, som følge av kondensering. Skråtakene er utsatt for kondensering som følge av helisolerte skråtak på innvendig side. Det mangler inspeksjonluke til knekott på den nordøstlige siden.

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

Det er avvik:

Utvendige vanninstallasjoner er utsatt for frost i den kalde årstiden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Normale aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det mangler vrider for åpne/lukke funksjon i tilknytning til kvistvindu i loftsetasjen.

! Utvendig > Markise [Gå til side](#)

Det er avvik:

Markisen har synlig tekstilslitasje og overflaterust på rammeverk.

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

Det er avvik:

Synlig utvendig slitasje og tørkesprekker, hovedsakelig i nedre del av dørbladet. Videre ble det registrert noe vridning i dørbladet. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning og isolerglass.

! Utvendig > Pergola [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonene er ikke dimensjonert for å tåle vesentlige snølaste. Det ble registrert redusert vindavstivning.

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

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

Det er avvik:

Kort avstandsspalte og delvis utildekkede overganger mellom terskler og laminatgulv. Fuktmerker i overgang mellom vegg og tak i utvendig bod. Innvendige overflater fremstår med normal påregnelig bruksslitasje og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Det er naturlige aldringsvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Innvendig dør er plassert innenfor våt-sone for dusj.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

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

Deler av gulvet mangler fall.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er naturlige aldringsvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

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

Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. I følge eier ble det utført kontroll av el-anlegget i 2023. Kontrollrapport / godkjent sluttrapport er ikke fremlagt.

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

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

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Skråtak og vindu ligger innenfor våt-sone for badekar.

Det ble registrert noe ujevn flislegging.

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

Det er avvik:

Det ble registrert noe skjelheter i muren. Synlig overflateslitasje / vedlikeholdsetterslep i tilknytning til rekke.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokal inspeksjon i tilknytning til område ved loftsluken.

Lett undertak av trefiberplater (Ranit-plater). Yttertaket er tekket med betongtakstein. Teknisk utførelse er ikke tilgjengelig for vurdering uten omfattende demontering av yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer i gradrenner og vedlikeholdsbehov i tilknytning til vindskier. Lokale fuktmerker i tilknytning til undertak som er ført over mønespissene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatevedlikehold av vindskier og lokale utbedring er av enkelte takstein i gradrenner. anbefaler ettermontering av mønebeslag under mønesteinene for å unngå ytterligere slagregnsbelastning mot undertaket.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Påbegynt flass / delaminering i tilknytning til pipebeslag. Renner og beslag har varierende grad av malingsflekker.

Konsekvens/tiltak

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



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: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsat profilert kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerke i tilknytning til slagrensutsatt hjørne i bodrommet. Sannsynlige årsaker er kondensering og/eller slagregnsinntrengning som følge av gjennomføringshull og utettheter i vindspærresjiktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/tetting av gjennomføringshull og ettersyn med overgangstetting for vindsperre. Videre må bodrommet utlufte bedre for å motvirke kondens.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokal inspeksjon i tilknytning til område ved loftsluken.

Taket er en saltakskonstruksjon med kvist og tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert fargesymptomer / lokal misfarging enkelte steder, som følge av kondensering. Skråtakene er utsatt for kondensering som følge av helisolerte skråtak på innvendig side. Det mangler inspeksjonsluke til knekott på den nordøstlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Lufthing/ventilering bør forbedres.

Ettermontere inspeksjonsluke til kott på den nordøstlige siden. Etablere økt grad av utlufning, både i tilknytning til takkonstruksjonen og innvendige rom. Utlufning av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter. Nyere malt vindu i den sydøstlige endeveggen, i tilknytning til hovedsoverrommet. I følge eier er vinduet skiftet ved egeninnsats innværende år, 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det mangler vrider for åpne/lukke funksjon i tilknytning til kvistvindu i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold. Ettermontere ny låsevrider i kvistvindu. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



Terrassedør

Tofløyet tredør i malt utførelse med 2-lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig utvendig slitasje og tørkesprekker, hovedsakelig i nedre del av dørbladet. Videre ble det registrert noe vridding i dørbladet. Naturlige aldringssvekkelser for tettpakning og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig rehabilitering av overflate og etterjustering. Tettpakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



Hovedinngangsdør

Tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet har noe overflateskall og terskelbeslaget har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold og utbedring av terskelbeslag. Tettpakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



TE 2 Boddør

Tredør / boddør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Synlig utvendig slitasje og friksjon mellom terskel og dørblad. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig overflatevedlikehold og etterjustering.



TE 2 Treterrasser

Treterrasser i tilknytning til hovedinngang og stue/kjøkken. Deler av konstruksjonen ved hovedinngang er utført med flislagte overflater, over betongdekke. Terrassegulvet på den vestlige siden ble i følge eier skiftet i 2019.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

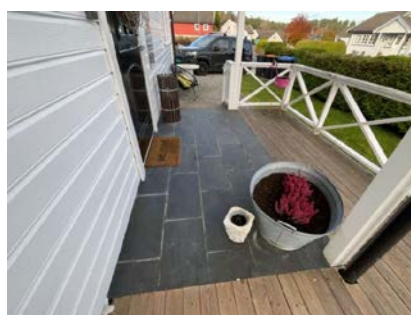
Det ble registrert noe horisontalavvik / skjevheter i konstruksjonen. Deler av konstruksjonene står i nær / umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Videre er deler av konstruksjonene utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Redusert limdekning (bom) og løse fuger i tilknytning til flislagt overflate ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold. Det bør etableres avstandsspalte og betongfundamenter mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende fukt/råteskader. Det må påregnes oppretting av deler av konstruksjonene. Videre må det påregnes utbedring av fliser med manglende limfeste.

Tilstandsrapport



TG 2 Massasjekar

Utvendig massasjekar fra perioden rundt 2019/2020.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vanninstallasjoner er utsatt for frost i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen må enten avtappes og vinterkonserveres eller følges opp jevnlig for å unngå frost i den kalde årstiden.



TG 2 Markise

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisen har synlig tekstilslitasje og overflaterust på rammeverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatevedlikehold, utbedring/utskiftning av tekstiler, overhaling og smøring av bevegelige deler.



Pergola

Takoverbygg mellom garasje og hagestue.

I følge eier ble takoverbyggene oppført i perioden rundt 2019/2020. Tiltakene er ikke formelt omsøkt eller byggemeldt.

Impregnerte sperrekonstruksjoner, opplagret på stolper og teknet med plast-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene er ikke dimensjonert for å tåle vesentlige snølaste. Det ble registrert redusert vindavstivning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ettermontering av skråstivere for økt vindavstivning. For å tåle normale snølaste må konstruksjonene etterforsterkes, eventuelt må opphopning av snølaste fjernes manuelt.



INNENDIG

Overflater

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

Innvendige gulver er utført med fliser og laminatgulv.

Veggflatene er utført med tapet og malt trepanel.

Det er benyttet trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kort avstandsspalte og delvis utdekkede overganger mellom terskler og laminatgulv. Fuktmerker i overgang mellom vegg og tak i utvendig bod.

Innvendige overflater fremstår med normal påregnelig bruksslitasje og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

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

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Måle horisontalavvik lå innenfor 12-15 mm. Horisontalmålinger er begrenset av innvendige delevegger og møblering.

TE 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Det er ikke installert vedovn / vedfyring. Røykrørsinngangen i pipeløpet var plombert på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell ettermontering av nytt ildsted må innmeldes til kommunens brann / feiervesen og pipeløpet bør etterkontrolleres før bruk.

TE 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving i bunn. Trappeløpet er utført med rekkverk og håndløper.
Moderat slitasje.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Malte speildører i tre og nyere malte lettdører.
Det må påregnes noe etterjustering av enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom med nyere overflater og installasjoner.
I følge eier ble våtrommets overflater og installasjoner fornyet i 2019.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Innvendig dør er plassert innenfor våt-sone for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme fra byggår.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet mangler fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

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.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er utført med 2 sluk. Synlig membran under klemring i sluket. Det blir opplyst at undergulvet er utført med gjenværende gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er naturlige aldringsvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, dusjhjørne, utslagsvask, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og lett smøring av viftelager. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderom med nyere overflater og installasjoner.

I følge eier ble våtrommets overflater og installasjoner fornyet i 2024. Videre blir det opplyst at arbeidene er utført ved egeninnsats. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Skråtak og vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert noe ujevn flislegging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

LOFTSETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Noe ujevn flislegging.

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 som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFTSETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekaret. Synlig membran under klemring i sluket. Det blir opplyst at undergulvet er utført med gjenværende gulvbelegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er naturlige aldringssvekkelser for det opprinnelige tettesjiktet / gulvbelegget som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

LOFTSETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servantinnredning og badekar.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

LOFTSETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Overflater:

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

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys malt utførelse.
Moderat bruksslitasje.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

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



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Installasjonen var i bruk og fungerte på befaringstidspunktet.

Årstell: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 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.

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Eksempelvis kjøkken.

TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

TE 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene. Vinduene er utført med spalteventiler for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene som er utført med trappeterskler 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.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereeder (Ca 200 liter) er plassert i utvendig bod.
Bereederen er produksjonsmerket 1999.

Tilstandsrapport

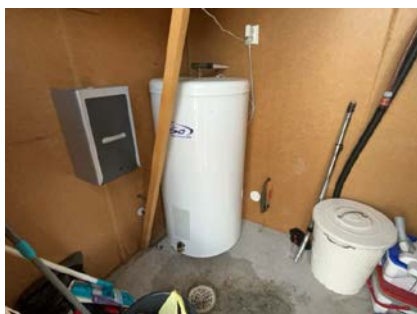
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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



Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger er plassert i bod med utvendig adkomst. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal rens av filter og utskiftning av oppsamlingspose. Det må påregnes kommende utskiftning av sentralstøvsugeren, som følge av naturlig bruksslitasje.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. I følge eier ble det utført kontroll av el-anlegget i 2023. Kontrollrapport / godkjent slutt rapport er

Tilstandsrapport

ikke fremlagt.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
vet ikke utover 2 ny 16 amp kurs og ledning lagt ut til garasjen ca 2019-20. for garasje og boblebad. Utført Centrum elektro
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
3.Se punkt 1.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
4.kommunen tok stikk kontroll va 2023. Ingen kjent avvik
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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. I følge eier ble det utført kontroll av el-anlegget i 2023. Kontrollrapport / godkjent sluttrapport er ikke fremlagt.

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.



Tilstandsrapport

📍 TG 0 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 bygningsakkyndig 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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 planerte masser av sprengstein. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

📍 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuksikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger områdets topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til drensproblematikk.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate plate mot terreng. Teknisk utførelse og isoleringsgrad er ikke tilgjengelige for vurdering. Utvendige overflater er utført med forblendingsplater. Ut fra boligens alder er det uvisst om det er etablert ringmurselementer eller om forblendingsplatene er ettermontert. Tilstandsgraden vurderes ut fra det visuelle inntrykket.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein/betongblokker med malt rekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe skjevheter i muren. Synlig overflateslitasje / vedlikeholdsetterslep i tilknytning til rekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold i tilknytning til rekke / gjerde.



TG 0 Terrenghold

Hoveddelen av tomten er flatplanert. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger fra eier eller visuelle tegn til overvannsproblematikk.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrenghover. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

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

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt betonggulv / såle mot terreng. Det ble registrert noe utglidning av pukk/underlagsmasser på den nordvestlige langsiden, mot støttemuren. Anbefaler etablering av sikringstiltak for å unngå kommende setninger i betongsålen. Ringmur av lettklinkerblokker. Ringmurens utvendige side mangler beskyttende overflater av puss eller slemming.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i isolert bindingsverk i tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning. Kledningen er ikke luftet. Det ble registrert lokale revner i vindspærredek på endvegg ved innvendig trappeløp.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Det ble registrert enkelte fukt og kondensmerker i undertaket. Konstruksjonen kan med fordel utluftes på endeveggene for å motvirke innvendig kondensering. Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangstekking mot takutstikkene ved slagregnsbelastning. Skillekonstruksjonen mellom etasjene er noe underdimensjonert og har om lag 15 mm horisontalavvik. Det er spennvidde i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Anbefaler begrenset vektbelastning inntil konstruksjonen er/blir etterforsterket. Takrenner og nedløp i metall. Det mangler snøfangere langs takfoten. Det må ettermonteres utkast på nedløpsavslutningene for bortledning av takvannet fra grunnmuren.

Bygningen er utført med leddport i metall, tilknyttet elektrisk portåpner. Utløpt garantitid for installasjonene. Portåpneren var i bruk på befaringstidspunktet. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold i form av smøring av bevegelige deler. Tredør / boddør i malt utførelse. Det ble registrert påbegynt råte i bunn av dørblad og det mangler utvendig terskelbeslag. Nedre del av dørbladet må rehabiliteres og døren må etterjusteres.

Det er oppført innvendig plassbygget enkel tretrapp. Trappeløpet mangler rekke og fallsikring. Ettermonterte brystningsplater mot knevegger i loftsetasjen er ikke fagmessig utført. Trefiberplatene er også utsatt for vridninger ved høy luftfuktighet.

Hagestue



Anvendelse

Bod

Byggeår

2015

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Det er historiske flyfoto og eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Beskrivelse

Støpt betonggulv / såle mot terreng. Det ble registrert sprekk i betongsålen. Ringmursoppkant av lettklinkerblokker. Ringmurens utvendige side mangler beskyttende overflater av puss eller slemming. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i enkel uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Kledningen er ikke utluftet.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler insektnetting ved takutstikkene. Takrenner og nedløp i metall. Det ble registrert nedbøyning i takrenne på den sydvestlige siden.

Bygningen er utført med plassbygget tofløyet tredør i malt utførelse. Det må påregnes etterjustering. Nedre del av dørbladene er utsatt for terrengfukt, med påfølgende behov for hyppige vedlikeholdsintervaller. Videre er bygningen utført med enkle plassbygde vinduer, med 1-lag glass.

Det kan med fordel ettermonteres lufteventiler under mønspissen, i tilknytning til vinduene, for økt utlufting.

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

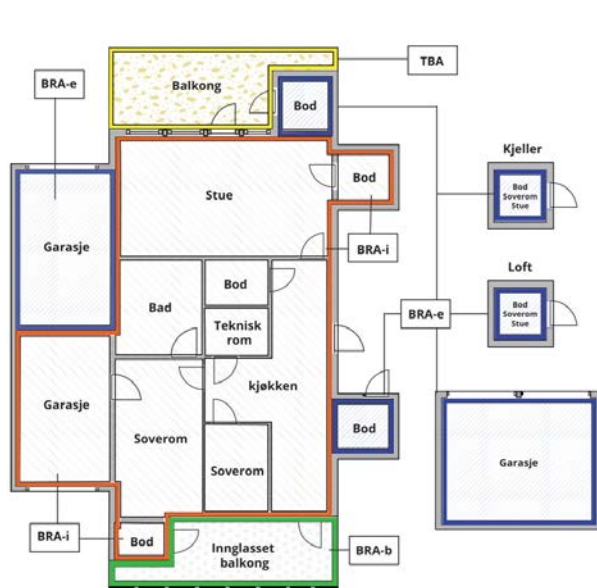
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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)		
Loftsetasje	62			62	
Hovedetasje	75	6		81	47
SUM	137	6			47
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Kontor, Soverom 3, Bad, Bod		
Hovedetasje	Entré / Trappegang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Arealet av Sekundærrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m². Nettoarealet i sportsbod med utvendig adkomst utgjør om lag 5 m². Rommet er derfor avrundet til 6 m² i arealoppstillingen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for terrassene i tilknytning til hovedetasjen (hovedinngang og stue/kjøkkenside) 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: - Opprinnelig prosjektert loftstue er oppdelt i eksisterende trappegang og kontor.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - VVS installasjoner og EI-installasjoner i forbindelse med oppussing av våtrommene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje					
Hovedetasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Gulvarealet i loftsetasjen (mellom omsluttende yttervegger og knevegger) utgjør om lag 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Overbygget takkonstruksjon (Pergola) i tilknytning til utearealet på den syd/sydvestlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og deler av takutstikkene ligger over nabogrensen mot sydvest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hagestue

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		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen med tilhørende takoverbygg på endeveggene er formelt omsøkt eller godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	9
Garasje	0	37
Hagestue	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Shannon Currie	Rekvirent
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	339		0	618.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Madshaven 2

Hjemmelshaver

Currie Katrine Thorstensen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen 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
2007	Skifteoppgjør

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 - Rev.23.12.1997.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Datert 02.05.2005.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Bolig. Datert 03.06.1999.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Garasje.			Finnes ikke		Nei
Ferdigmelding - VA-anlegg. 12.03.1999			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AK9690>

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

Madshaven 2, 4824 BJORBEEKK

21 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Madshaven 2	Madshaven 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2001

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Flyttet inn 15/6-01

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

Currie, Katrine Thorstensen

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

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliser

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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet et punktert vindu

Kjeller

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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

Beskriv feilen eller endringen

Tatt bort ovnen («peis») som sto i huset ved kjøp

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

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

Fliser

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 94181216

Egenerklærings skjema

Name

Thorstensen, Katrine

Date

2024-10-21

Identification

 Thorstensen, Katrine



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Thorstensen, Katrine

21/10-2024
14:09:10

BANKID

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.

- 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):
xKjøleskap / kombiskap xFryseskap / -boks xKomfyr/stekeovn/koketopp

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

..forts. neste side

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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

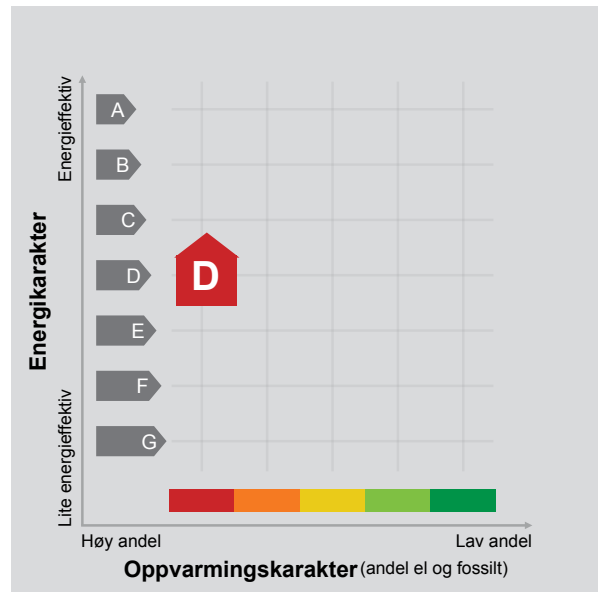
Følgende følger ikke med: elektrisk peis i stue, trådkurvene på klesrommet, lampa over spisebordet på kjøkkenet og stue, overvåkings kamera (2 stykk), Lampa på veggen ved utgang til veranda, vinstativ på veggen i stue og kjøkken, dekorativ skilter ut i baren, gassgrill i hagen.

Amund 25/10-24
Sted / Dato

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Madshaven 2
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	437
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8727716
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46953
Dato	05.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Luft kort og effektivt


- Redusér innnetemperaturen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montering tetningslister

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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


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

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

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 437
Bruksnummer: 339

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.10.2024 kl. 10:35
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: MADSHAVEN 2
Etableringsdato: 28.01.1999
Skyl: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 437 / 339	618,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200676	CURRIE KATRINE T		MADSHAVEN 2 4824 BJORBEKK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6476883	482239		618,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 437/339				
							Omnummerert fra:	0906 - 437/339				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			28.01.1999									
Kart- og delingsforretning			P72/141				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0906 - 437/325				-618,5
							Mottaker	0906 - 437/339				618,5

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Madshaven	48805	2		Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6476885	482246		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	8 727 716	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	31.07.1998
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6476885 Øst: 482246	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	141	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	03.06.1999
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48805 Madshaven 2	H0101	Bolig	141	5	Kjøkken	1	2	437/339

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRIMSTAD BYGG AS		

Bygningsnr: 23 247 291
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6476892 Øst: 482236
 Bygningstypingstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Meldingssak tiltak fullført
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 37
 Bruksareal totalt: 37
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Ferdigattest:
 Meldingssak registrer tiltak: 21.06.2005
 Meldingssak tiltak fullført: 01.06.2008
 Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	37	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	437/339

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MAGNUS LINDEN		Madshaven 2 4824 BJORBEKK

Bygningsnr: 300 808 604
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6476878 Øst: 482233
 Bygningstypingstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 14
 Bruksareal totalt: 14
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

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

Etasjer

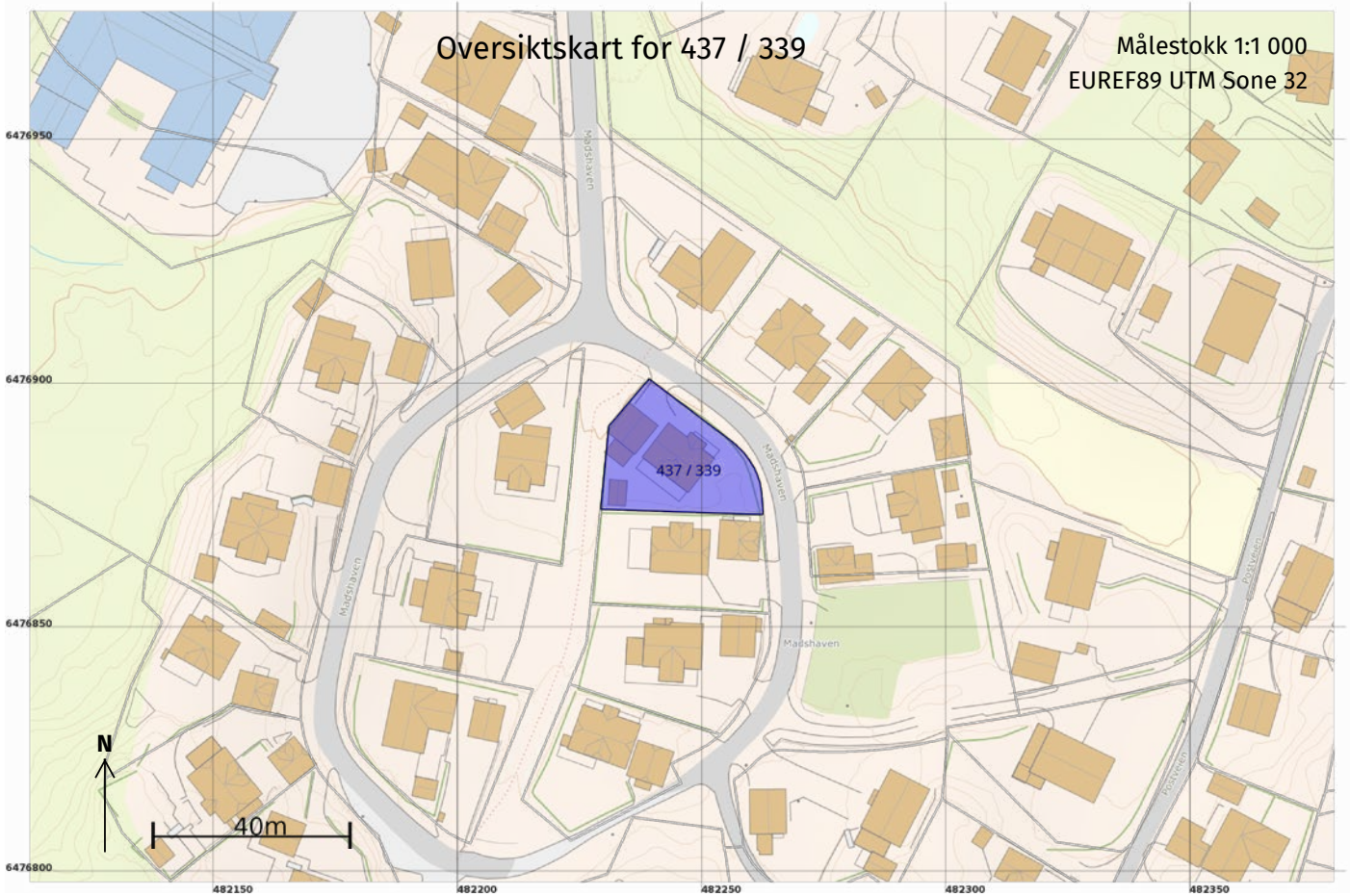
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

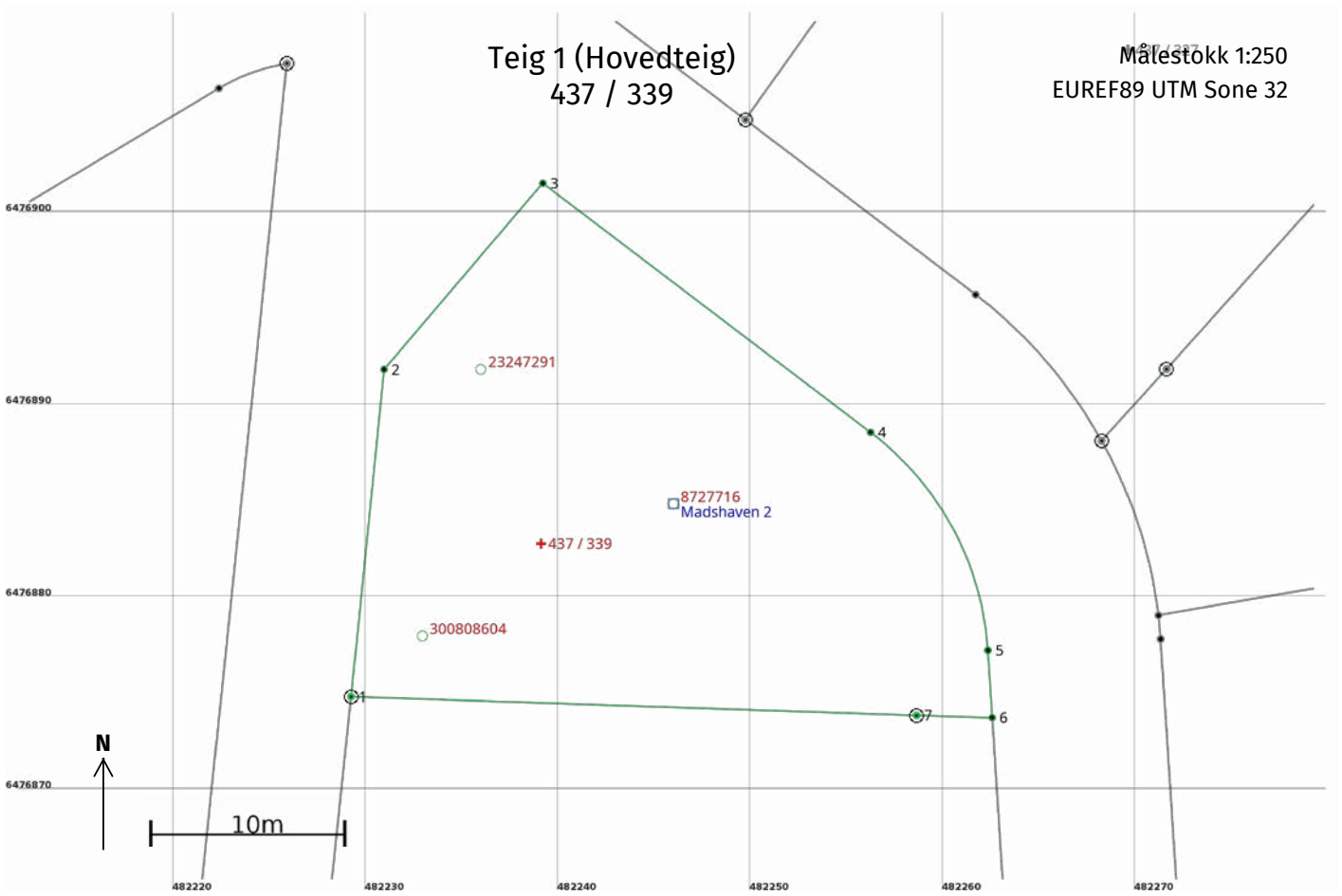
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	437/339

Oversiktskart for 437 / 339

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 618,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6476883

Øst: 482239

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476874,99	482229,27	17,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6476891,99	482230,98	12,70	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6476901,66	482239,22	21,39	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6476888,72	482256,25	13,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	15,49
5	6476877,40	482262,34	3,51	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6476873,90	482262,56	3,92	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6476874,02	482258,64	29,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



E O I R B / 23538935 www.geomatik
437/339 Tegnin 1997-12-23 8727716



FASADE MOT SØR-VEST

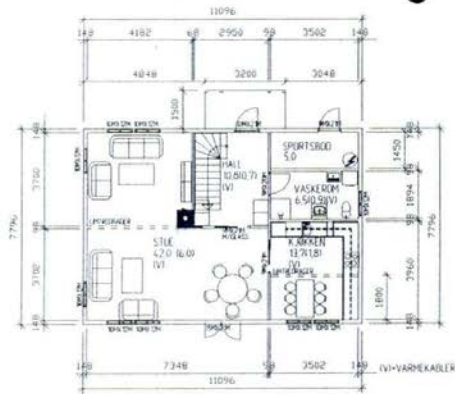


FASADE MOT NORD-ØST

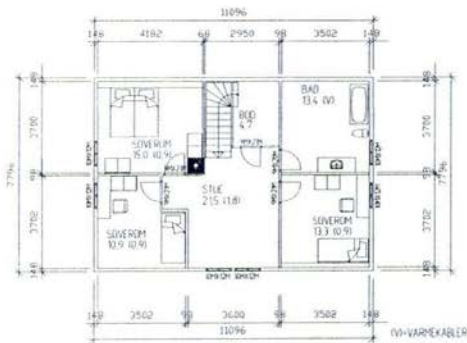
--- Eksisterende terræng
— Nytt terræng

Tegning revideret 15.12.1998

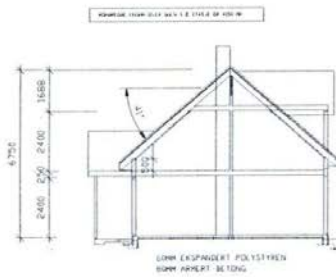
NOV	ÅR	ART	ENHEDEN	LEJDER	DATA																														
<table border="1"> <tr> <td>Dato:</td> <td>13.11.1998</td> <td>Arbejds/Projekt:</td> <td>JAN KRAGEREN</td> <td>Skala:</td> <td>1:100</td> </tr> <tr> <td>Floer:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL</td> <td>Bygning nr.:</td> <td>1983-97</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TOMT NR. 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">FASADER</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Dato:	13.11.1998	Arbejds/Projekt:	JAN KRAGEREN	Skala:	1:100	Floer:						NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL				Bygning nr.:	1983-97	TOMT NR. 2						FASADER					
Dato:	13.11.1998	Arbejds/Projekt:	JAN KRAGEREN	Skala:	1:100																														
Floer:																																			
NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL				Bygning nr.:	1983-97																														
TOMT NR. 2																																			
FASADER																																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">GRIMSTAD BYGG A/S</td> <td colspan="3">ADRESSEVEJ 103</td> </tr> <tr> <td colspan="3">4250 GRIMSTAD</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>						GRIMSTAD BYGG A/S			ADRESSEVEJ 103			4250 GRIMSTAD																							
GRIMSTAD BYGG A/S			ADRESSEVEJ 103																																
4250 GRIMSTAD																																			



HOVEDPLAN



LOFTPLAN



SNITT

- TAK
- BETONGTAKSTEIN
 - LENTER
 - ISBRYTER
 - UNDERLÅG
 - PREFABRIKERTE TAKSTOLER MED ANVÆDNING AF 40° UDREK
 - ALTERNATIVT PÅLÅGTE SPERRER PÅ BEKREDELSE AF FØRSTÅT
- VEGGE
- LØSSENE FLEDSING
 - UTVÆKTING
 - FORKLEBNING
 - KLUMME HØRERULLER
 - STØNDE OG UDREK
- FLADAMENTERING OG BREKNERING UDREK OG UDREK

ØVERKANT VINDU I 1. ETASJE MONTERES 2100 MM ØVER GLAV
ØVERKANT VINDU I 2. ETASJE MONTERES 2000 MM ØVER GLAV

AREALER	
BRA	
HOVEDPLAN	81 M ²
LOFTPLAN	60 M ²
BRA-K	
BRA	141 M ²
- SPORTRUM	5 M ²
	136 M ²
BA	
HOVEDPLAN	81 M ²
LOFTPLAN	36 M ²
	117 M ²

tegning revideret 15.12.1998

NOV	NOV	NOV	NOV	NOV	NOV
Tegning revideret 15.12.1998					
GRIMSTAD BYGG A/S					
NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL					
TOMT NR 2					
HOVEDPLAN, LOFTPLAN OG SNITT					
19A3-97					



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

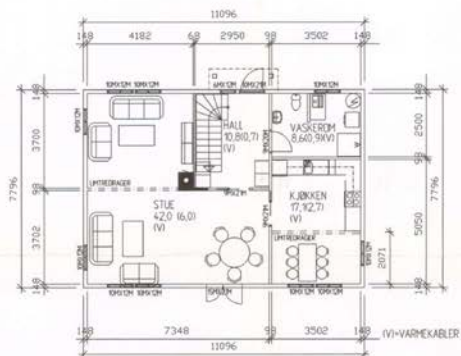


FASADE MOT NORD-ØST

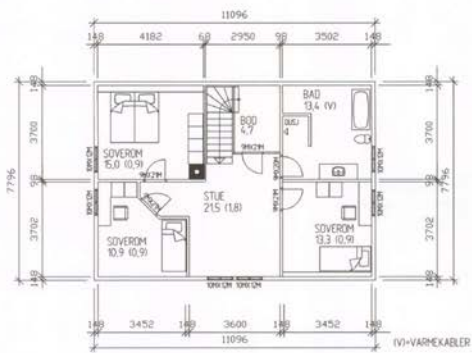
--- Eksisterende terræng
— Nytt terræng

ARENDALE KOMMUNE
Godkjert i h.h.t. delegert myndighet.
SIF 1078, sak nr. 1

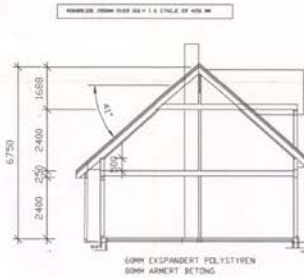
REV	ÅR	AVT	ENDRINGER	GJELDER	TID	DATE
19-11-1997						
19B1-97						
NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL		23 DES. 1997		19B1-97		
TOMT NR 2		Dnr. 970 68775				
FASADER						
				19-97		



HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SNITT

- TAK:
- BETONGTAKSTEIN
 - LEXTER
 - SLIVER
 - UNDERTAK
 - PREFABRIKKEDE TAKSTOLER MED ANEVESGER, C-C SKJOM
 - ALTERNATIVT PLASSBYGD SPERRETAK (BEREGNINGER PÅ FORFAT)

- VESGER:
- LIGGENDE KLEDDING
 - TILFELTUNG
 - FORKUNING
 - 100MM HØNDELULL
 - STØNDER, C-C SKJOM

FUNDAMENTERING OG BRUKNING: VÅRBERES UT FRA STABILISJE FORHOLD

ØVERKANT VINDU I 1. ETASJE MONTERES 2100 MM OVER GULV
ØVERKANT VINDU I 2. ETASJE MONTERES 2000 MM OVER GULV

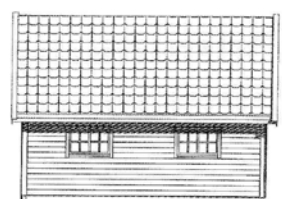
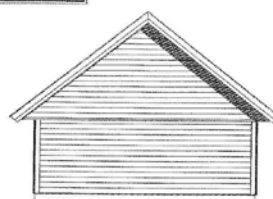
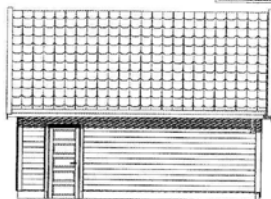
AREALER	
BRA	81 M ²
HOVEDPLAN	60 M ²
LOFTSPLAN	14,1 M ²
BRA-K	14,1 M ²
BRA	0 M ²
- SPORTSBOD	14,1 M ²
(SPORTSBOD I GARASJE)	
BA	81 M ²
HOVEDPLAN	36 M ²
LOFTSPLAN	117 M ²

ARENDALE KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
31/12-1998, sak nr. 1

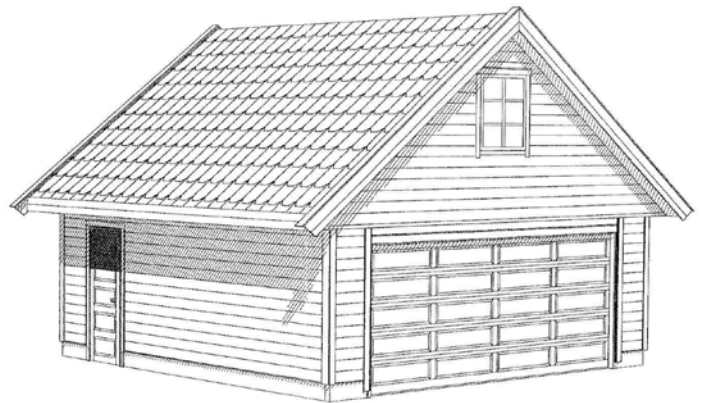
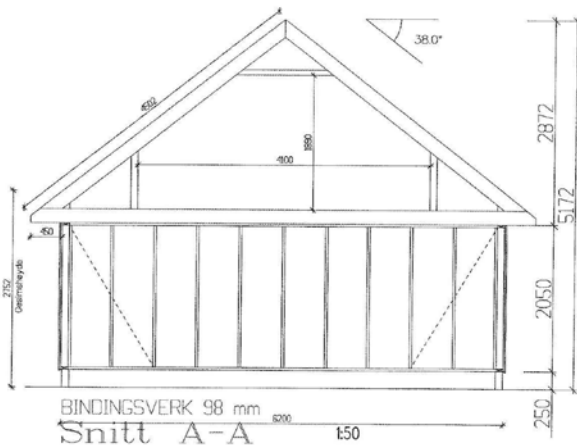
REV	NOED	AVT	ENDRINGEN GJELDER	DAK	DATA
19197	19197	JAN KRUMHOLT	1100	MEBERG BYGG A/S	
19197	19197			KILLEGÅRDEN 29	
				4350 GRØNSTAD	
NY ENEBOLIG - MADSHAVEN, ASDAL					
TDMT NR 2				23 DES. 1997	
HOVEDPLAN, LOFTSPLAN OG SNITT				Jnr. 770 6879s	19A1-97
Dokument					19-97

NBI Påføres av kunde:

- = Eks. terrenglinje
- = Tidligere terrenglinje



Fasade Plan



Perspektiv

UGLAND INDUSTRIER
 TE: 37 25 75 00
 FAX: 37 25 75 01
 Kunde Nr.: 439127

42,2 m² G.V. M.V.

NS-EN ISO 9001
 CERTIFISERT BEDRIFT

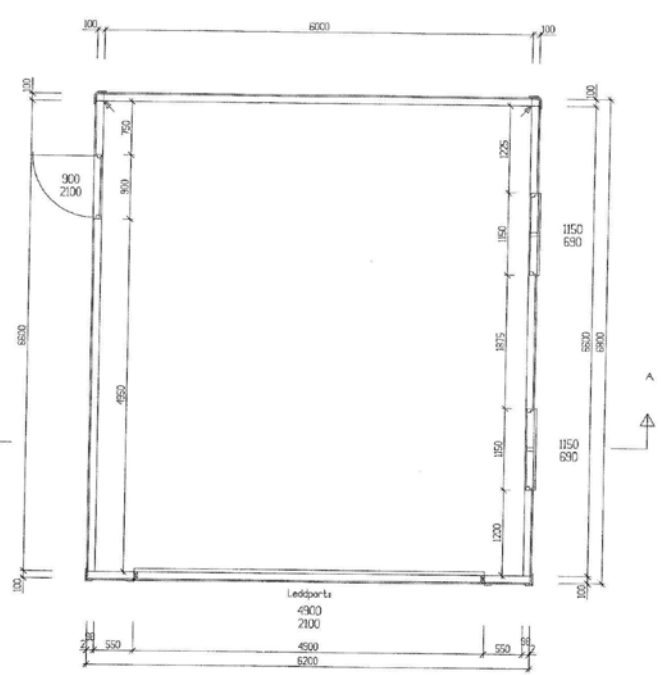
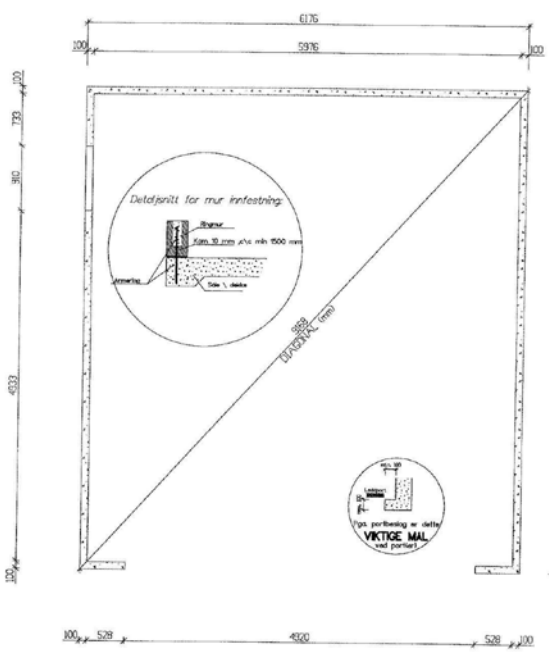
UGLAND INDUSTRIER AS
 TILBYR GARASJER OG GARASJER
 FOR ANVENDING AV HÅNDTAK OG ANDRE
 TILBEHØRSDELAR MED FORBEHOLD

Magnus Linden
Fasader Snitt Persp
 TYPE J-5, STANDARD LIGGENDE, 620 x 680 cm - 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATE:
jok	1:100	02.05.05
TEGNINGS NR.:	91271 504	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Prod.	Date	Sign.



- Grunnmurshøyden må, ved port, være 25 cm over ferdig guiv.
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred.
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

UGLAND INDUSTRIER
 Tlf. 37 25 75 00
 Fax 37 25 75 01
 Kunde Nr.: 439127

99A	99A	Gr.	Br.
42,2 m ²			
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT	UGLAND BYGGESYSTEMER AS "Maler"	UGLAND BYGGESYSTEMER AS "Maler"	UGLAND BYGGESYSTEMER AS "Maler"

Magnus Linden
Grunnmur Hovedplan
 TYPE J-S, STANDARD LIGGENDE, 620 x 680 cm - 38"
 TEIENGEN MA HVETEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES VID UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEIEN AV:	SKALA:	DATE:
jok	1:50	02.05.05
TEIENING NR:	91271	503

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Arendal				
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)		
		Grinstad Bagg 9/5		
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse		Gnr	Bnr	Festenr
Madshaven 2		437	339	
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art				
Enebolig				
Vedtatt fattet av		Vedtatt dato		Saksnr
P.O.P		310798		
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig			
030699	P.O.D			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Underskrift				
Sted	Dato	Stempel/underskrift		
Bjørbekk	030699	P.O.Dalke		
Kopi sendt til				
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	437	Bnr.:	339	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Madshaven 2					Dato:	23.10.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Kommunedelplan: [E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1509r2b1	Lunderød-Sandstø II, Matshaven <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	12.09.1996

Formål:

Bolig
Felles gårdsplass

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

[E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - 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

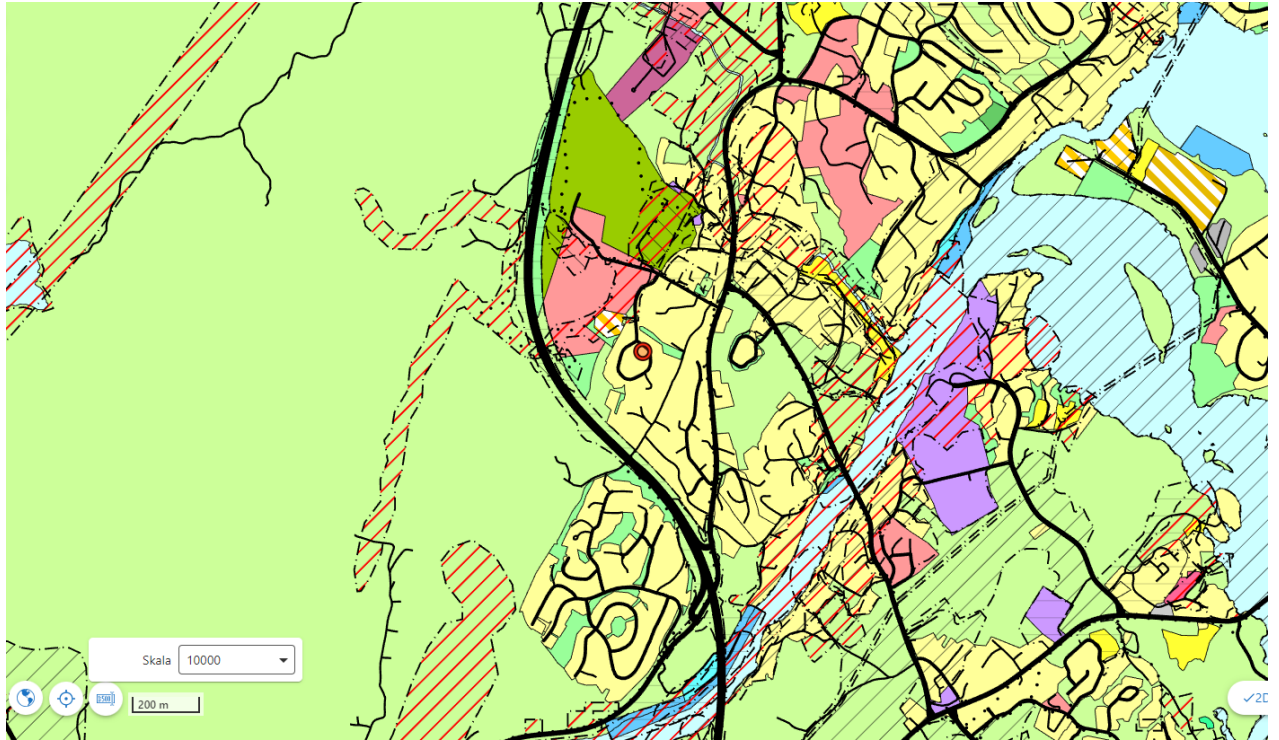


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

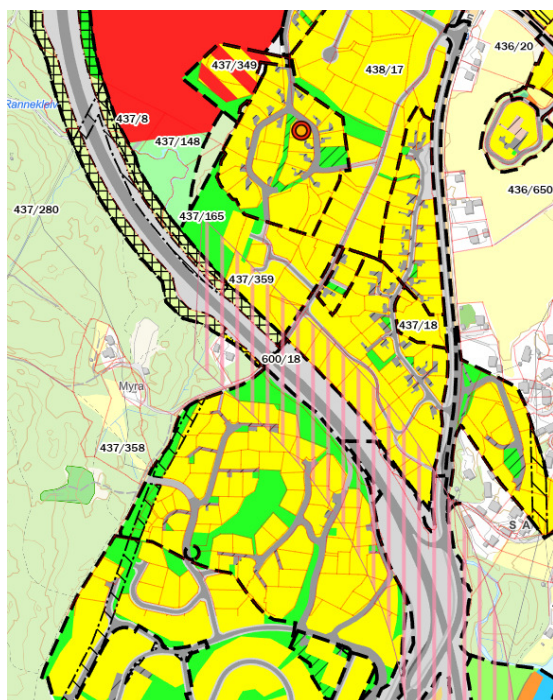
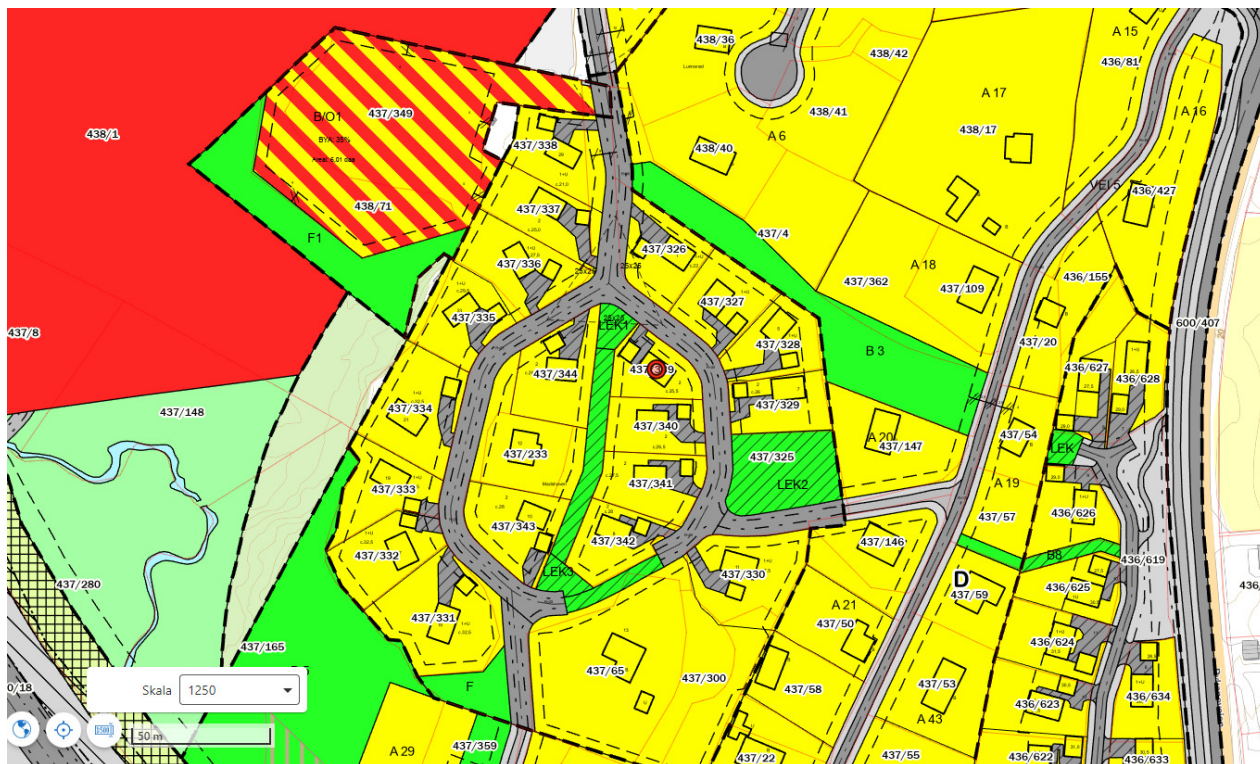


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

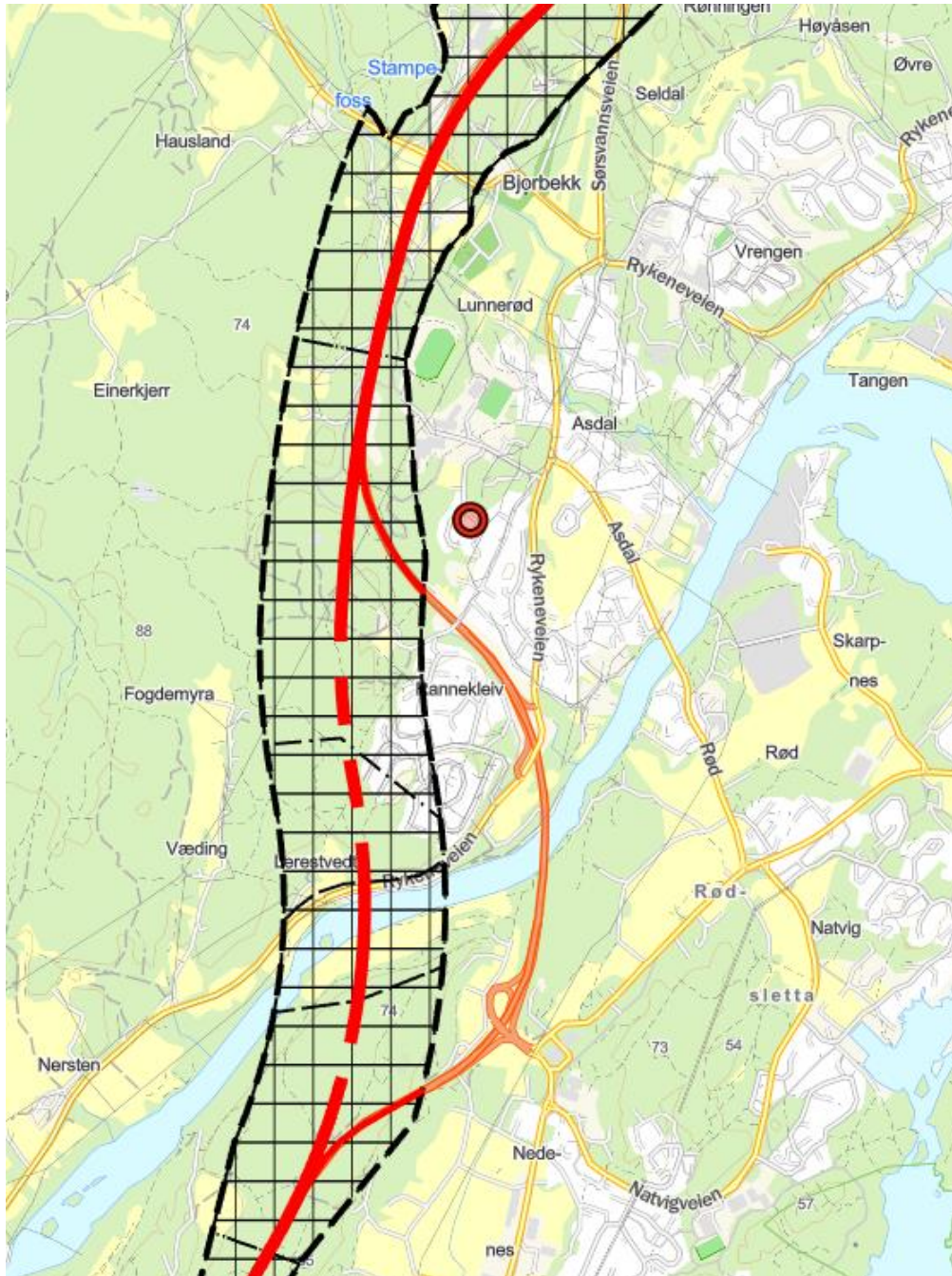



Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

	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.:	437	Bnr.:	339	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Madshaven 2, 4824 Bjorbekk				Dato:	23.10.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 20 874,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 486,-

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: 21.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	437	Bruksnr.	339	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Madshaven 2, 4824 BJORBEKK								

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	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	3 372,25 kr
				Sum	4 817,83 kr	4 817,85 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

14 Grimstad Bygg/S TILKNYTTING VANN OG KLOAKK NYBYGG 437/339

	Tilskuddsregler	Dato	Sign.
	Tilskuddsregler sendt		
	31'Nei		
1	Registrert MADSHAVEN 2	4/1. 99	HEI
2	Godkjent/klar for regning	4/1. 99	HEI
3	Regning sendt		
4	Tilknyttingsavg. betalt		
5	Tilkoblingstillatelse utstedt	6/1. 99	HEI
6	Melding om ferdigbefaring mottatt		
7	Ferdigbefaring	Fav. 8/3-99	HEI
8	Kopi til bygningskontrollen		
9	Tilskudd beregnet		
10	Årsavgift beregnet		
11	Vannmåler godkjent og avlest		
12	Klar for arkivering		
13	Arkivert		

PER. NYVIND, SOLGENSEN

R. 20/12-99



00T60
8727716 437/339 Fer

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

ARENDAAL

Byggeplass (adresse)

Madshaven 2
4883 BJORBERK

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsellnr.

437

339

Eier/fester av tomt

LIV KARIU BYHOLT

Adresse

SANDSTO 4883 BJORBERK

Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

30/12-98

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse

Merknader

ARENDAAL KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Saksid	Sak bet
9902239	HET
Sett:	
- 8 MARS 1999	
Ark kode P	437/339 DRF
Ark kode S	M06
Lnr	Dok nr.
99012120	
	Kassasjon

Sted, dato

ARENDAAL 4/3-99

Autorisert rørleggers underskrift

Hugo Larsen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Sfo, tilkoblelings-tillatelse meddeleget vilkår.

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Bjorkelid 12/3-99

Underskrift

H.E. Torkelsson



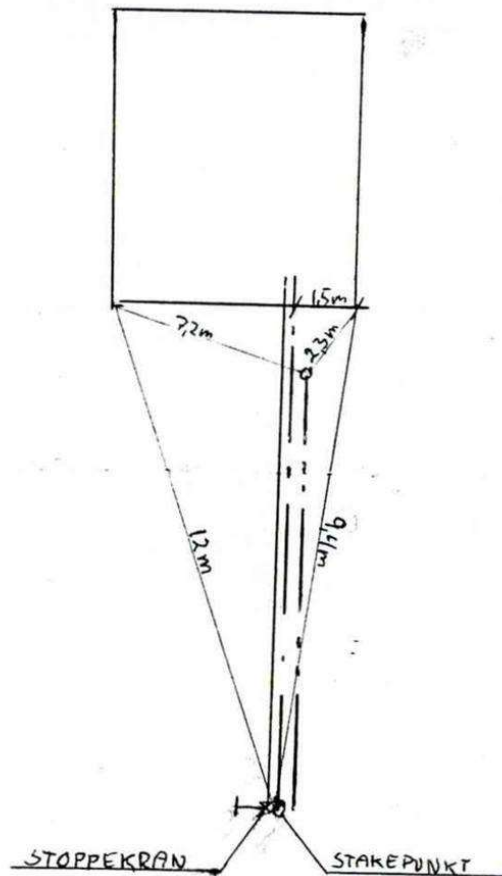
INNMALING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO _____ GATENAVN MADSHAVEN HUSNR. 2

GNR. 437 BNR. 339

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI: HUSEIER

**BESTEMMELSER
TIL BEBYGGELSESPPLAN FOR
MADSHAVEN
Felt A9-A14 i reguleringsplan for
Lunderød/Sandstø**

1. GENERELT

1.1

Området er underlagt stadfestet reguleringsplan for Lunderød/Sandstø i Arendal.

1.2

Disse bestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med avgrensingslinje. Bestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene til reguleringsplanen.

1.3

Området disponeres til følgende formål:

- 1.3.1 Byggeområde for boliger
- 1.3.2 Trafikkområder
- 1.3.3 Friområder
- 1.3.4 Fellesområder

1.4

Innenfor området skal alle kabler for strømforsyning, telefon, felles TV-anlegg etc. legges i grøfter.

1.5

Alle kotehøyder refererer seg til kartet og må justeres ved evt. avvik fra faktisk terreng.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1

Innenfor området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg i samsvar med denne bebyggelsesplan. Det kan tillates 1 hybel eller tilleggsleilighet i hver bolig.

2.2

Boligene skal plasseres innenfor den angitte byggegrense. Senere på- og tilbygging kan kun oppføres innenfor byggegrensen.

2.3

Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss innredet loft og med den møneretning angitte hustyper viser. Topp møne skal fra overkant gulv i hovedetg. ikke overstige 7 meter for hus med 1+U, og maksimum 9 meter for hus med 2 etg. Det faste utvalg for plansaker avgjør ved behandling av byggemeldingen for hver enkelt bolig, utfra høyde og plassering, om 2 etasjer kan tillates. Kfr. reguleringsbestemmelsene.

2.4

Boligene skal plasseres med gulv på nedre plan som anvist i bebyggelsesplanen. Boligene angitt med "2" er boliger for flatt terreng, og kan bygges i 2 etasjer. Boliger angitt med 1+U

er boliger med underetg., og høyden på nedre plan er angitt på bebyggelsesplanen. Høyden anses som veiledende.

2.5

Boligene skal ha trepanel som utvendig kledning. Takteking skal være takstein i betong eller tegl med fargene rød, rødbrun eller sort. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader.

2.6

Skjemmende farger og utstyr på hus eller tomt kan kreves endret/fjernet av det faste utvalg for plansaker.

2.7

Hver bolig skal ha minst 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. I tillegg skal vises plassering av dobbelgarasje på tomten. Boliger med hybel skal ha minst en ekstra biloppstillingsplass. Boliger med tilleggsleilighet skal ha minst to plasser ekstra.

2.8

Hekk og gjerde skal ikke være høyere enn 1,5 meter. Gjerdet skal byggeanmeldes.

2.9

Ved byggeanmeldelse av den enkelte bolig skal det foreligge en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1

Offentlig vei skal utformes som tilførselsvei med veibredde på 5 meter og intern boligvei med veibredde på 4 meter. Regulert areal på hver side av vei skal være 2,5 meter. Avstand fra senterlinje til nærmeste bolig skal være henholdsvis min. 9 m. og 8 m. Garasje som ligger parallelt med kjørevei kan plasseres 1 m. fra reguleringsgrense. Garasje som ligger vinkelrett på vegen skal ha en avstand fra vei på minimum 6 meter.

3.2

Ved behandling av tekniske planer kan det foretas justering av vegens vertikal- og høydeprofil.

4. FELLESOMRÅDER

4.1

Lekeområdene skal opparbeides og utstyres i samsvar med detaljplan godkjent av det faste utvalg for plansaker. Områdene skal inngjerdes og gjerdenes utforming og type skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

4.2

Området som forutsettes opparbeidet skal ferdigstilles samtidig som 1. bolig er innflyttingsklar, og skal før 1. byggetillatelse foreligge en godkjent plan for lekearealene.

4.3

Gangstier skal opparbeides og gruses i en bredde på 2,5 meter. Det skal settes opp fysisk stengsel for motorisert trafikk i begge ender av disse.

Kjellviga Ingeniørsenter AS
07.06.95

Revidert 27.09.95 jbt

06.03.96 Jfr. vedtak i sak 87/96 i Det faste utvalg for plansaker.

PÅTEGNING

Det faste utvalg for plansaker har i møte 12.10.95, som sak 240/95, vedtatt å godkjenne bebyggelsesplan for Madshaven. Vedtaket er gjort med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 28-2.

Klage på vedtaket ble behandlet i møte 6.3.96 i sak 87/96.

Fylkesmannen behandlet klagen i brev av 12.9.96.

Disse bestemmelser er i samsvar med ovennevnte vedtak.

Alf E. Tengs
Ass. Teknisk sjef

Roar Melsom
Avd.ingeniør

MÅLEBREV

<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering
<input type="checkbox"/>	med grensejustering

Kommune
Arendal



0 0 1 1 8
437/339 Delingssak Søk

J.nr.	118/98
Målebrev nr.	P 72/141
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	437	339	
	Bruksnavn/adresse Madshaven 2		
Areal	618,5 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.1.1999
Rekvirent	Anlaug J. Thorsen A/S iflg. fullmakt fra hjemmelshaverne
Bestyrer	Nils J. Seldal
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Byggefelt, Madshaven" gnr. 437, bnr. 325.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk	28.1.99	Thorstein Snølos	Nils J. Seldal

GAB

Registreringsstempel	Oppmålingsavdelingen	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)	Dagboksstempel
			Tinglyst 29.01.99 - 642

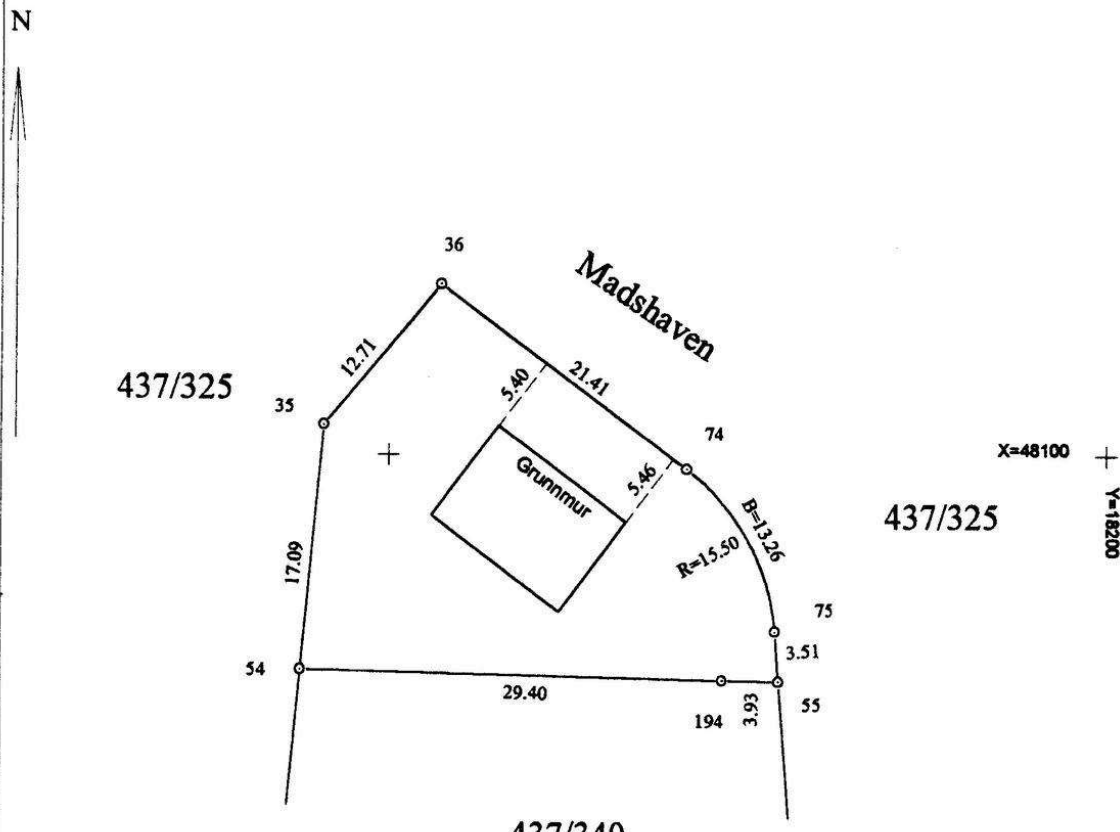
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Önr 437	Bnr 339	Festlsg
Repräsentationspunkt		
X 48093	Y 18154	Z
Kartblad BQ011-1-63	X	Landmätt
Målestokk 1:500	Areal 618.5	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 118/98
Målebrev nr P72/141



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
54	Gkj.bolt i jord	48085.02	18143.95	17.09	
35	Umerket	48102.04	18145.51	12.71	
36	Umerket	48111.79	18153.66	21.41	
74	Umerket	48099.00	18170.82	13.26	15.50
75	Umerket	48087.73	18177.01	3.51	
55	Umerket	48084.23	18177.27	3.93	
194	Gkj.bolt i jord	48084.32	18173.34	29.40	

TINGLYST

Skjøte 1

Retureres til
ABCcenter Arendal
Peder Thomassonsgt 2:
pb. 23
4601, Arendal
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken



- 7 NOV. 2000

NEDENES

SOBENSKRIVEREMBETE

Dagbok nr. 8872

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	437	339			
0906	Arendal					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhetsnr. <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Anvendelse av grunn					
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-Eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-Eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/Kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> O Off.vei
<input checked="" type="checkbox"/> FB Fritligg. Enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum

Kr 1.175.000,- kroner en million to hundre og syttifemtusen 00/100

Uttyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Eksproprisjon 4 Tvangsauksjon 5 Skifteoppgjør 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr 1.175.000,- kroner en million to hundre og syttifemtusen 00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
21263-██████	Gunn Karin Vik	1/2
26068-██████	Per Øyvind Jørgensen	1/2



Doknr: 8872 Tinglyst: 07.11.2000 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
021070-██████	Monica Solstad	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
220664-██████	Trond Solstad	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til enhver tid eier av eiendommen, har pliktig medlemskap i stedets vel forening.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁹⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

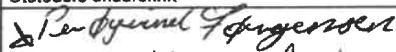
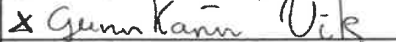
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gunn Karin Vik og Per Øyvind Jørgensen

Jeg vi bekrefter at utstedere(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefellens/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg vi bekrefter at utstedere(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

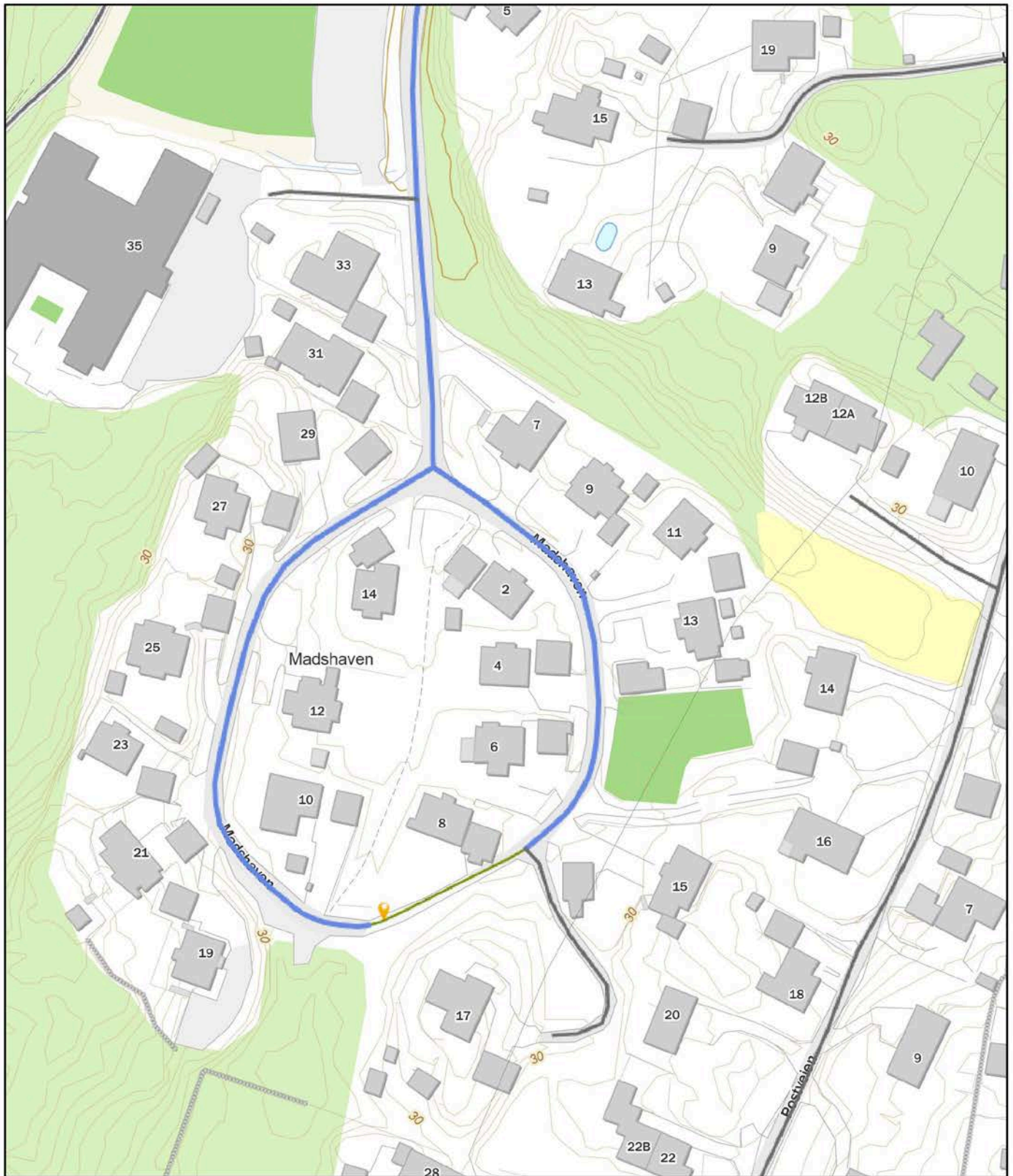
Adresse

Dato

Kjøpers underskrift

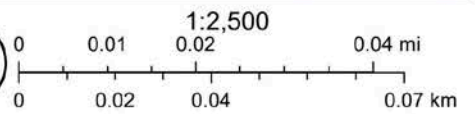
Utsteders underskrift

437/339 Vegstatuskart

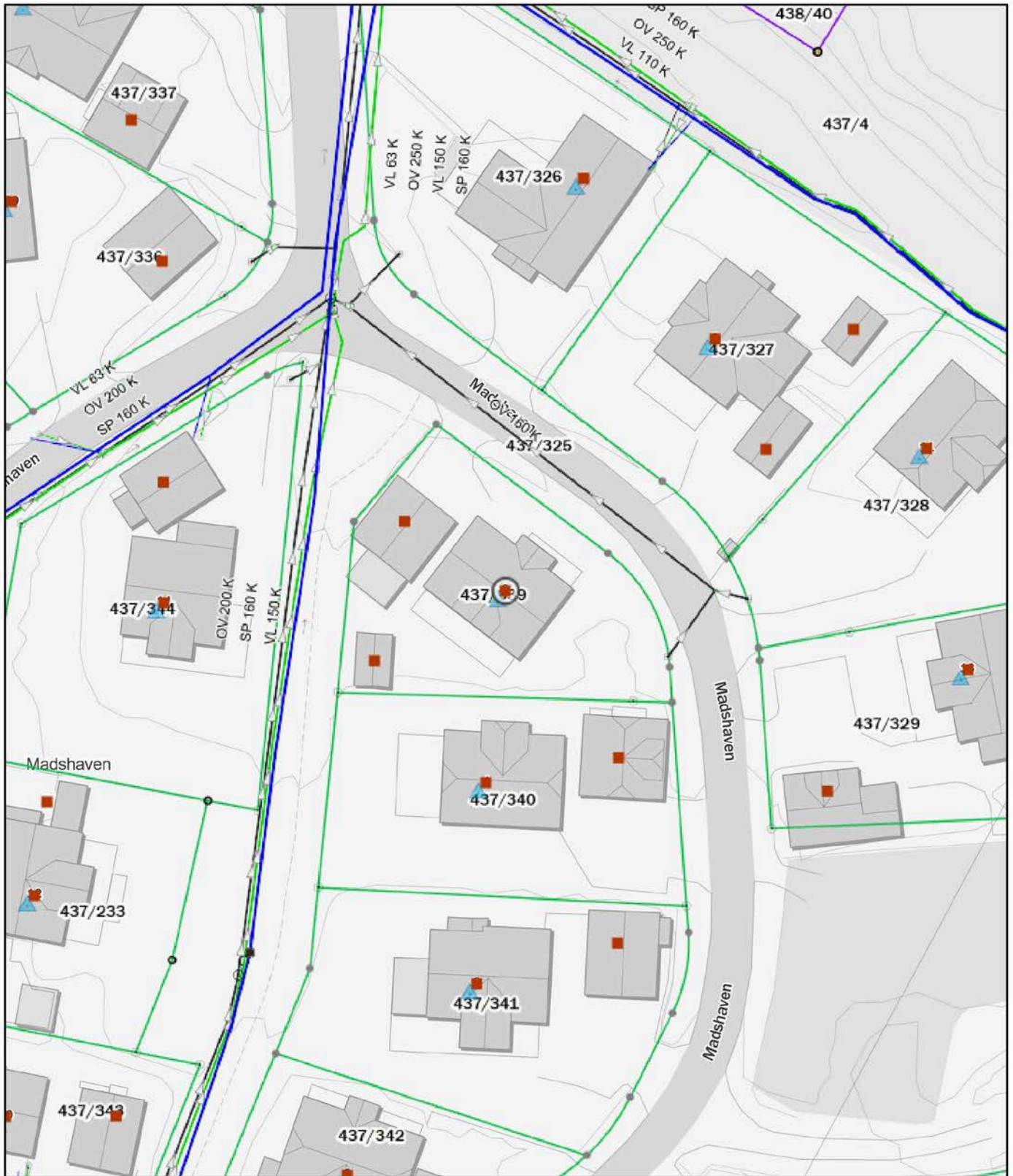


23.10.2024, 13:09:16

- ELVEG2_VegsperringPunkt — Privat veg
- 📍 Låst bom — Annen veg
- ELVEG2_VeglenkeLinje
- Kommunal veg



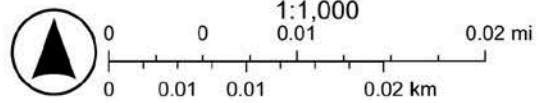
437/339 Ledningskart



23.10.2024, 12:58:57

VA punktutstyr med offsel detaljmodus

VA





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Madshaven 2, 4824 BJORBEKK

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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