

Einerveien 24

Hisøya



Prisantydning: **kr 3 900 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeqleren.no



Innholdsrik og velholdt enebolig på solrik, usjenert tomt i blindvei - Sentralt og barnevennlig!

OMRÅDE

Hisøya

ADRESSE

Einerveien 24, 4817 HIS

Prisantydning

kr 3 900 000,-

Omkostninger: **kr 115 000,-**

Totalpris: **kr 4 015 000,-**

Formuesverdi: **kr 797 100,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 336,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 313,-**



BRA-i: 156 m²

BRA-e: 42 m²

BRA Total: 198 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1316 m²

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

452 06 360

mia.goggsbo@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

EINERVEIEN 24

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 690 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 42 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 198 m²

TBA: 172 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

Underetasje

BRA-i: 71 m² 2 soverom , Bad , Gang , 2 boder, Kott

BRA-e: 27 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² 2 soverom , Vaskerom , Kjøkken , Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

172 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 9 m² Bod Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1316 m²

Beliggenhet

Meget attraktiv og familievennlig beliggenhet på Skibberhei sentralt på Hisøy. Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt med gangavstand til Hisøy skole med idrettshall og et aktivt skole- og fritidsmiljø. Flott kunstgress fotballbane, ballbinge samt treningssenter. Flere barnehager i nærområdet. Nær dagligvarebutikker, hvorav Joker også har postfilial og er søndagsåpent. Flotte turområder både langs svaberg og i skog. Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp. Flødeviga med Bo´s utsikt og fine turstier i omkringliggende skogområder. God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse rett på nedsiden av eiendommen.

Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy. Ved rundkjøringen på His ta til venstre mot Hisøy Kirke. Deretter 1. vei til venstre igjen (opp bakken forbi kirken). På toppen av bakken er det en rundkjøring. Følg denne rett frem på Kirkeveien. Ta så første vei til venstre og følg veien videre innover, og hold så til høyre inn mot Einerveien. Eiendommen ligger på din høyre hånd. Velkommen!

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid, årstall: 30 +. Utført av faglært. rørarbeid , fliser , snekkerarbeid og varmekabler. Firma som utførte arbeidet var: Bringsverd, Anders Andersen og Robstad. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.
 3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Rundt pipe og luftpipe. Litt runt pipe i stue litt fuktighet i grunnmur bakvegg og mot øst.
 4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2020. Utført av faglært og ufaglært. Arbeid som ble gjort av faglært: Byttet glass i 3 store vinduer i stua 2021, glass i kjøkkenvindu vil bli byttet før salg. byttet pipebeslag 2020og hele luftepipa på tak.2024. Firma som utførte arbeidet: Leif Andersen.Helge Ånonsen og , AK,Blikk Og Karl Olav Larsen glassmester. Har dokumentasjon på arbeidet. Arbeid som ble gjort av ufaglært: Byttet kledning på vestvegg ,verandadekke og platingdekke mot øst og vest og bak huset og 2 redskapsboder og verandarekker og trapper.
 7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja, Litt fuktighet i matkjeller har påført frostsikker membran på underdel av vegg mot vest og nord fuktighet i garasje kan være litt fuktighet i kjellervegger men vi har ikke sett noe av det.
 10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Nytt hovedinntak , ny innmat tavle, nye utelys og utestikk. Firma som utførte arbeidet var NEDIG AS. Har dokumentasjon på arbeidet.
 - 10.2.1 Nytt arbeid 2004. Utført av faglært. Varmekabler i hall 1. etasje. Firma som utførte arbeidet var Hisøy Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.
 - 10.3.1 Nytt arbeid 2012. Utført av faglært. Varmepumpe. Firma som utførte arbeidet var Vimax Arendal. Har dokumentasjon på arbeidet.
 14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, Plasttank litt parafin igjen ,tanken kan brukes til biobrensel.
 15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, Byttet ventilasjonspumpe 2024.
 16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeidet 2024. Utført av ufaglært. Byttet ventilasjonspumpe.
 17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Enkelte fliser på bad nede er sprukket.
 24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid, årstall: 30+. Utført av ufaglært. Omgjort tidligere garasje til soverom. Har ikke fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen.
 27. Er det utført radonmåling? Ja, 2012 Bq/<60 soverom iførste og andre etasje og stue andre etasje.
-

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Innstalert vannmåler 2014 Utført av Egil Bringsverd AUT Rørleggerfirma . laget ny stenlagt innkjørsel i 2015 med murer på hver side oppført ved egeninnsats. Da ny garasje ble bygget ble det grunnboret 15m til yttermur mot vest utført av Harald Myrwang . Muren er oppsatt av Moen og Co fra Froland .Dekket har vi støpt selv.Strøminntak til huset er flyttet fra luft til jord utført av austagder kraftverk .det er også satt opp overspendingsvern på stolpe sydvest på fasadesiden utført av austagder kraftverk.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: 2 soverom, vaskerom, kjøkken, stue.

Underetasje: Soverom, vindfang/hall, bad, bod og to rom som benyttes som soverom. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Bad i underetasje er godkjent som hhv. vaskerom, wc og gang. To av soverommene i underetasjen er opprinnelig godkjent som hhv. hobbyrom og garasje. De ombygde rommene er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Standard

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 19.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1980. Det gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på bygningsdeler som takteking, undertak, takrenner etc. Vedlikehold, utbyttinger av råte i enkelte kledningsbord, vindu er påregnelig. Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på fuktsikring, alder på drenering og manglende isolering av grunnmur. Innvendig overflater der grad av oppgraderinger, renovering må vurderes individuelt. Rom under terreng der tiltak med overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner anbefales. Våtrom i boligen der renovering er påregnelig pga. manglende membran, fallforhold og alder generelt utfra dagens krav og bruk. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

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

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vindu med råteskader ble registrert. Nedsatt funksjon med hensyn til isoleringsevne, utette pakninger der videre vedlikehold eller utbyttinger må vurderes individuelt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre røranlegg Motfall mot sluk registrert.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulrom under fliser, ikke synlig slukmembran klemt til klemring eller membran i sin helhet. Rustent slukforlenger og vurderes ikke tett utførelse. Manglende fallforhold.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Terrenghforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Ved eventuell dreneringsarbeider rundt boligen anbefales justering av terrenghforhold slik at det er helning vekk fra grunnmur.

TG2:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Fuktmerker rundt gjennomføringer der eier opplyser om fått utført nye beslag og utettheter har opphørt.

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Råteskader i terskellist. Anbefales fjerning av terskellist og anlegge terskelbeslag inni terskelspor.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflateskader utfra bruk og alder er påregnelig og tilstede. Rom under terrengh med fuktproblematikk der utbedring vil innebære tiltak med overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Knirk stedvis i gulver. Noe skjevheter som må påregnes utfra alder og belastninger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker.

Innvendig > Rom Under Terrengh: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert høyere verdier som tilsier fuktig. Relativ fuktighet er den vanddampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale. Eier opplyser om fuktgjennomgang i garasjedel.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Fremlagt dokumentasjon på deler av anlegget, den opprinnelige delen er det ikke krav til dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen. Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk pga. alder på deler av anlegget.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Oljetank: Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Eier opplyser om oljetank/fyr ikke er i bruk

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer

85658

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, vedovn og varmepumpe.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 336

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 19 649,-. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

Eiendomsskatt
Kr 4 313

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær

Kr 797 100

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 028 979

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:

4203/305/690:

Heftelser:

08.12.1978 - Dokumentnr: 9693 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 07.03.1980. Brukstillatelsen gjelder bolig - Einerveien 24.

Det er påvist avvik i forhold til dagslysflate da det ene soverommet i underetasje ikke har lysforhold med hensyn til 10 % av gulvareal.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Vindfang i hovedetasje er ikke bygget. Bad i underetasje er godkjent som hhv. vaskerom, wc og gang. To av soverommene i underetasjen er opprinnelig

godkjent som hhv. hobbyrom og garasje. De ombygde rommene er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger tegninger av garasje tilbygg med terrasse over, men det foreligger dokumentasjon for tillatelse på tiltaket. Terrasse ut fra stue er større enn på opprinnelige tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon utebodene og tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler i kjeller ved inntak.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, kjørevei og annen veigrunn, tilhører reguleringsplan i 1910r7 Hisøy hageby, vestre del, endring, datert 14.02.1968 og reguleringsplanid 1910r7e1 (reguleringsplanen er uten bestemmelser), datert 13.03.1975. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

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 3 900 000

Totalpris

Kr 4 015 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

115 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 998 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 015 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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 avvike 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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,20 % 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 127 300,00,- inkl. mva.

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

Selger

Maj Norli

Oppdragsansvarlig

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
robin.jensen@sormegleren.no
Tlf: 975 12 197

Ansvarlig megler

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

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

Salgsoppgavedato

26.09.2024





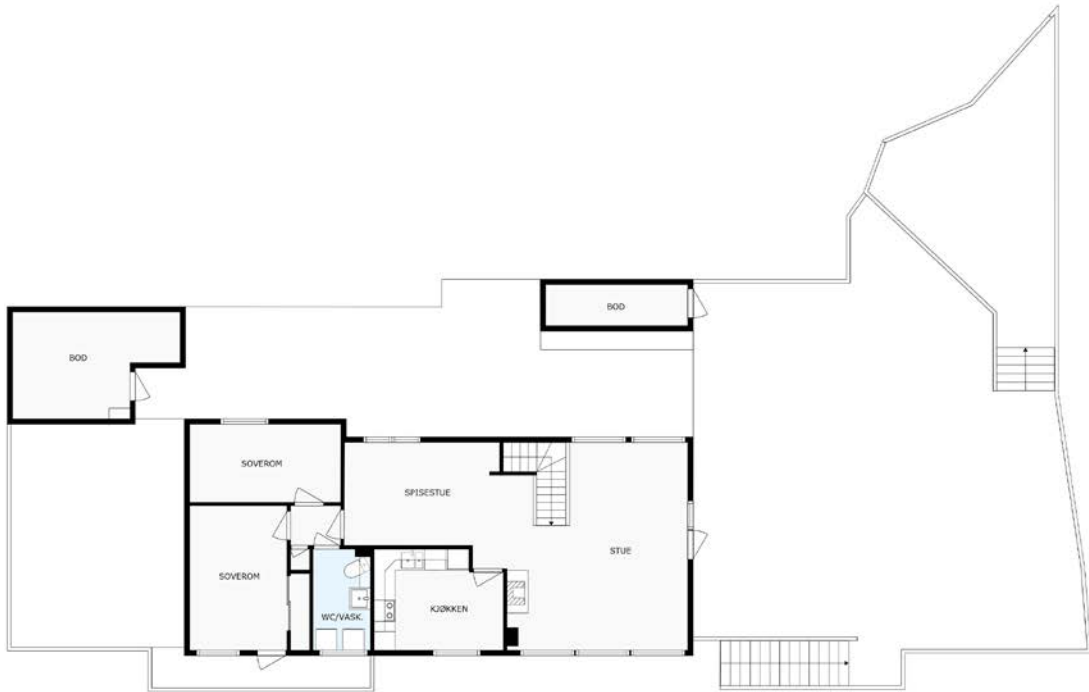






















SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(er) er en illustrasjon
og er ikke målbare. Avvik kan forekomme







Nabolagsprofil

Einerveien 24 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	8 min	0.6 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	27 min	1.9 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	7 min	3.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	9 min	5.1 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min	6.2 km

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	21 min	1.6 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	5 min	2.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	6 min	3.4 km
Nedenes skole (1-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	9 min	5.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min	5.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

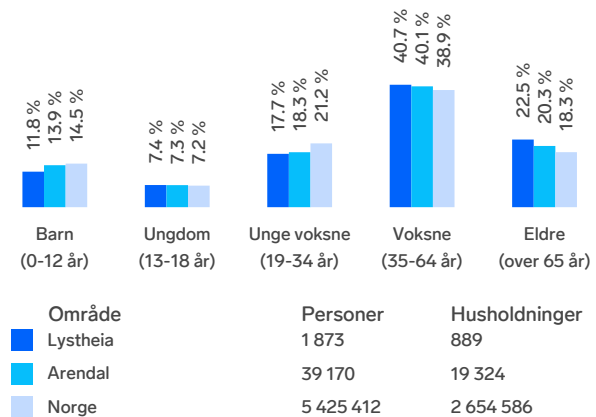
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	14 min	1.1 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min	2.4 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min	3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	18 min	1.4 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min	1.4 km




Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

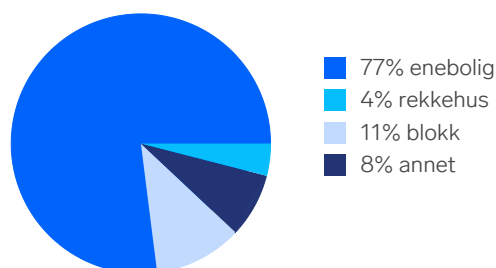
 Skovlyst aktivitetsområde 9 min 
Ballspill 0.6 km

 Nyskogen balløkk og asfaltflate 12 min 
Ballspill 0.9 km


 Arendal Sport og Fitnessenter 9 min 

 MOVA Arendal Sentrum 10 min 

Boligmasse

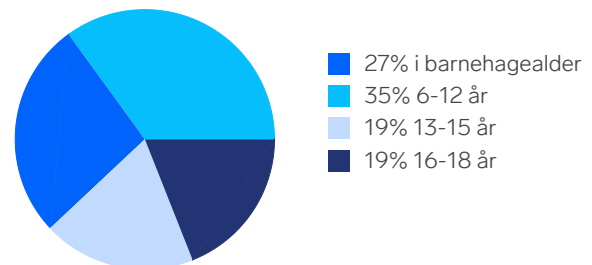


Varer/Tjenester

 Maxis Senter 7 min 

 Vitusapotek Maxis 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



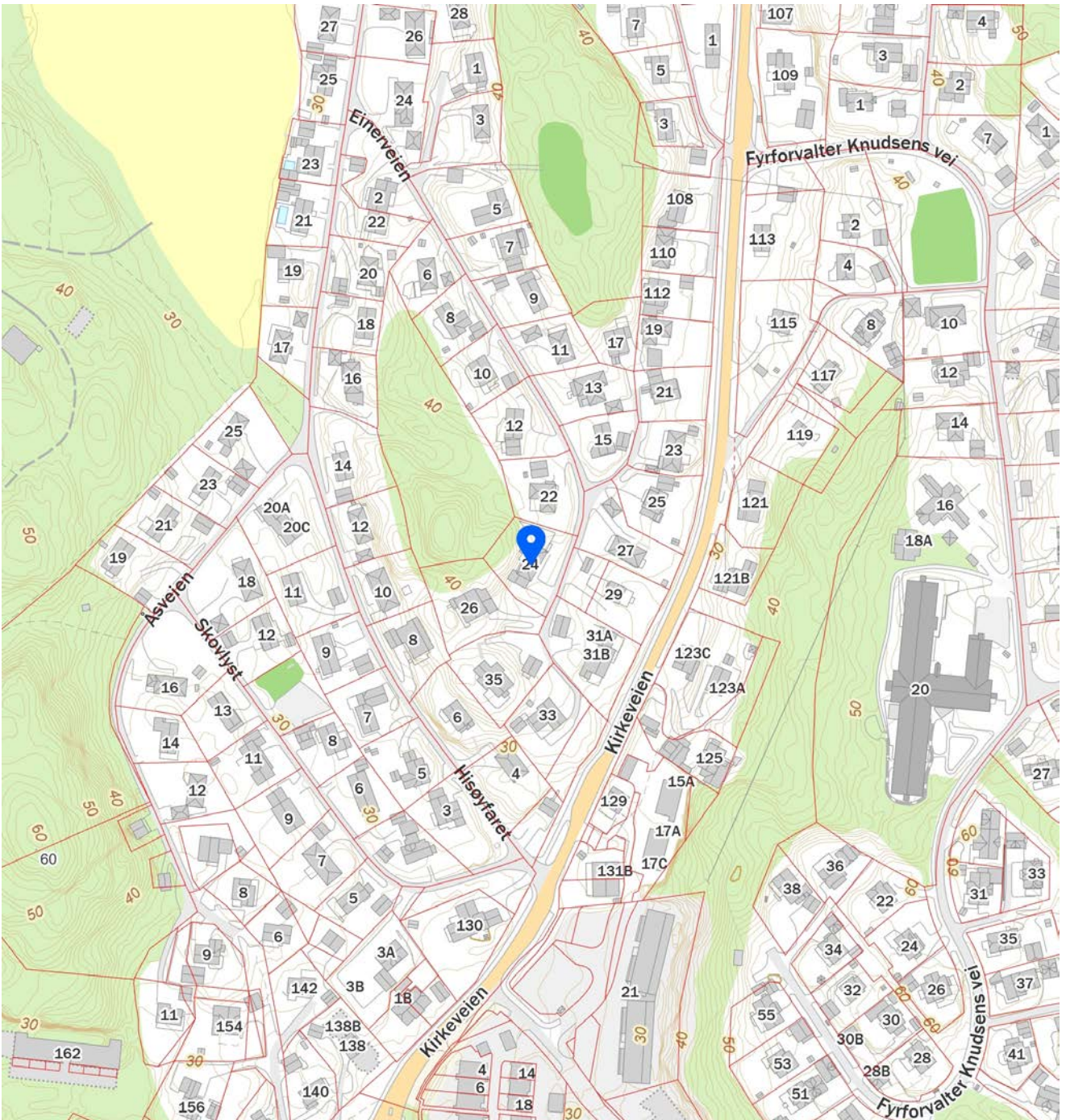
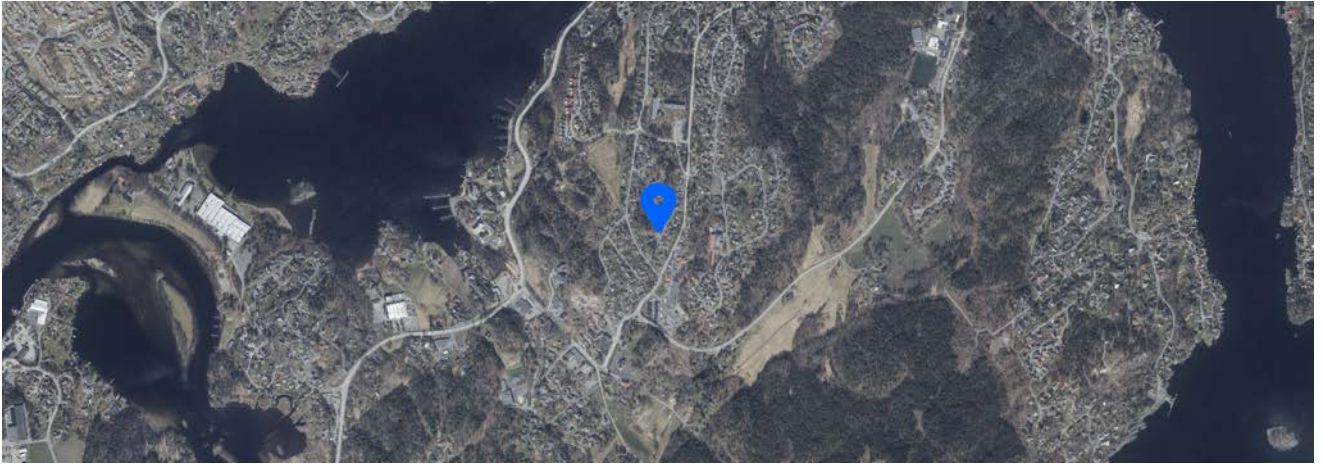
0%

44%

 Lystheia
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Egenerklæring

Einerveien 24, 4817 HIS

19 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Einerveien 24

Postadresse

Einerveien 24

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1980

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.

Siden 1980

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 85658

Informasjon om selger

Hovedselger

Norli, Maj

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

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

rørarbeid , fliser , snekkerarbeid og varmekabler

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bringsverd, Anders Andersen og Robstad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rundt pipe og luftepipe. Litt rundt pipe i stue litt fuktighet i grunnmur bakvegg og mot øst

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

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Byttet glass i 3 store vinduer i stua 2021, glass i kjøkkenvindu vil bli byttet før salg. byttet pipebeslag 2020og hele luftepipa på tak.2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leif Andersen.Helge Ånonsen og , AK,Blikk Og Karl Olav Larsen glassmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Byttet kledning på vestvegg ,verandadekke og platingdekke mot øst og vest og bak huset og 2 redskapsboder og verandarekker og trapper.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fuktighet i matkjeller har påført frostsikker membran på underdel av veggen mot vest og nord fuktighet i garasje kan være litt fuktighet i kjellervegger men vi har ikke sett noe av det

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt hovedinntak , ny innmat tavle,nye utelys og utestikk

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



NEDIG AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2004

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Varmekabler i hall 1 etasje

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HISØY ELEKTRO

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2012

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Varmepumpe

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vimax ARENDAL

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Plasttank litt parafin igjen ,tanken kan brukes til biobrensel

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Byttet ventilasjonspumpe 2024

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet ventilasjonspumpe

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Enkelte fliser på bad nede er sprukket

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Omgjort tidligere garasje til soverom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2012 Bq/<60 soverom iførste og andre etasje og stue andre etasje

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Innstalert vannmåler 2014 Utført av Egil Bringsverd AUT Rørleggerfirma . laget ny stenlagt innkjørsel i 2015 med murer på hver side oppført ved egeninnsats. Da ny garasje ble bygget ble det grunnboret 15m til yttermur mot vest utført av Harald Myrwang . Muren er oppsatt av Moen og Co fra Froland .Dekket har vi støpt selv.Strøminntak til huset er flyttet fra luft til jord utført av austagder kraftverk .det er også satt opp overspændingsvern på stolpe sydvest på fasadesiden utført av austagder kraftverk

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 94070246

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Einerveien 24, 4817 HIS
 ARENDAL kommune
 # gnr. 305, bnr. 690

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20249-1646

Referansenummer: MP4976

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig fra 1980

Det gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på bygningsdeler som takteking, undertak, takrenner etc.

Vedlikehold, utbyttinger av råde i enkelte kledningsbord, vindu er påregnelig.

Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på fuktsikring, alder på drenering og manglende isolering av grunnmur.

Innvendig overflater der grad av oppgraderinger, renovering må vurderes individuelt. Rom under terreng der tiltak med overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner anbefales.

Våtrom i boligen der renovering er påregnelig pga. manglende membran, fallforhold og alder generelt utfra dagens krav og bruk.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje der delvis vaskerom, hele wc og gang brukes som bad.

Hobbyrom bygd om til soverom, ikke omsøkt til bruken.

Garasje tilbygg ikke synlig omsøkt eller integrert garasje som er bygd om til soverom.

1. etasje der vindfang ikke er bygd.

Bod

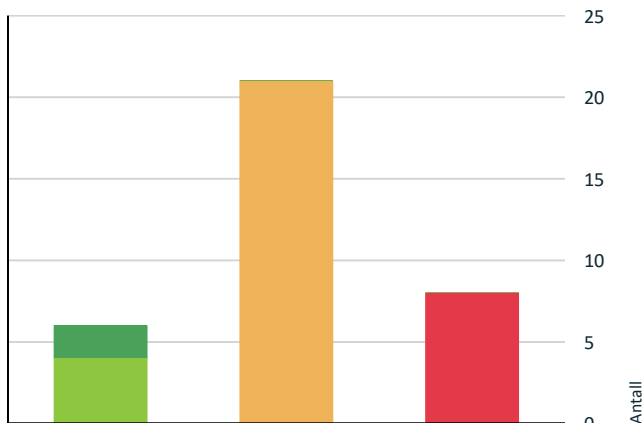
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

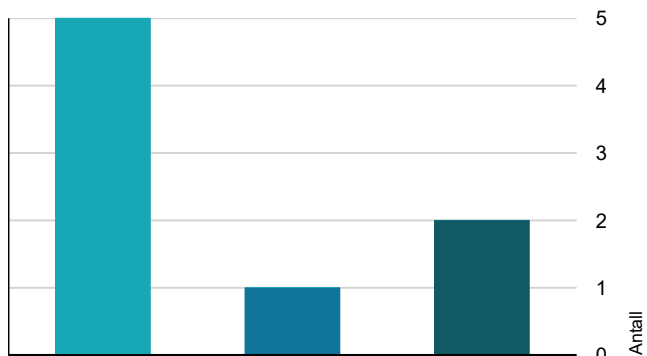
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

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

Takstmann har ingen bindinger til rekviert og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre vedlikehold, oppgraderinger utfra utfra mangler, alder er påregnelig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekkning med sementtakstein.
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er manglende snøfangere på taktekkning utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

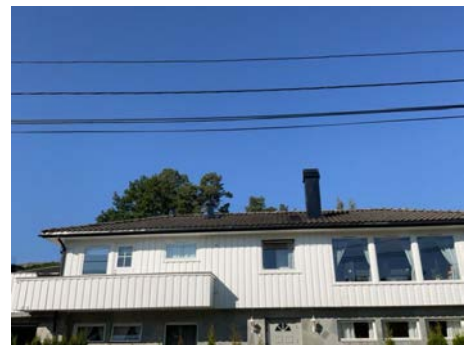
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

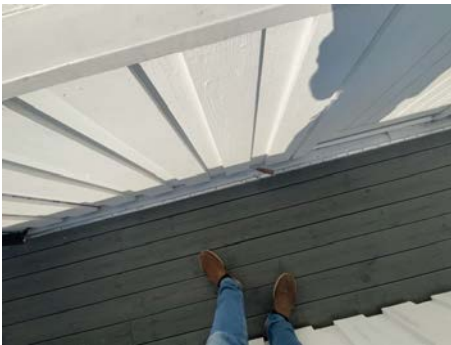
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbygging av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Tilstandsrapport



Fuktmerker rundt gjennomføringer der eier opplyser om fått utført nye beslag og utettheter har opphørt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperra i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperra. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.

Lett tilgjengelige utettheter i dampsperra, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Utettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, tilgang til konstruksjonen via takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperra, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu med råteskader ble registrert.

Nedsatt funksjon med hensyn til isoleringsevne, utette pakninger der videre vedlikehold eller utbyttinger må vurderes individuelt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Enkelte utbyttinger og vedlikehold av vinduer er påregnelig utfra alder og tilstand på vinduer på generelt grunnlag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Råteskader i terskellist.

Anbefales fjerning av terskellist og anlegge terskelbeslag inni terskelspor.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse/balkong oppført i tre.

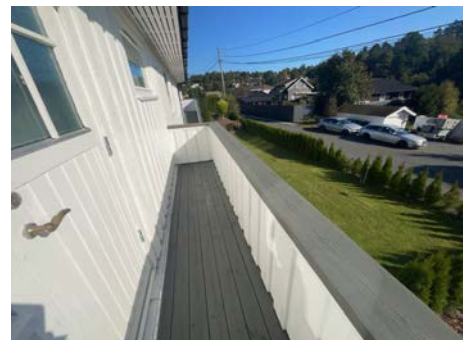
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:

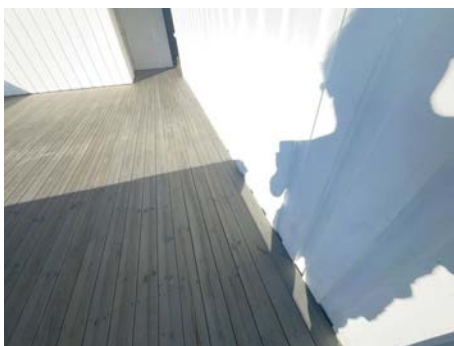
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper, visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

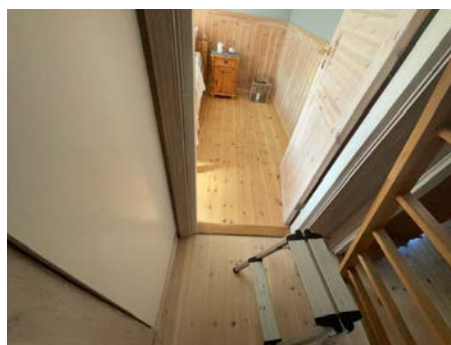
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflateskader utfra bruk og alder er påregnelig og tilstede. Rom under terreng med fuktproblematikk der utbedring vil innebære tiltak med overflater

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av eventuell renovering/oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk stedvis i gulver.

Noe skjevheter som må påregnes utfra alder og belastninger.

Konsekvens/tiltak

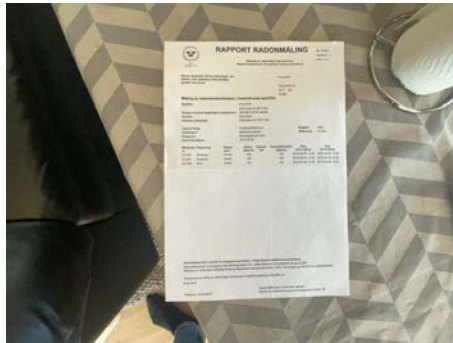
- Tiltak:

Tiltak med opprettinger ved anleggelse av andre gulver samt skruing av undergulv vil være tiltak.

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling der målingene ligger under grenseverdi.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted.

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med utforet vegg.

Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Det er utført hullboring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert høyere verdier som tilsier fuktig.

Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Eier opplyser om fuktgjennomgang i garasjedel.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

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



📍 TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

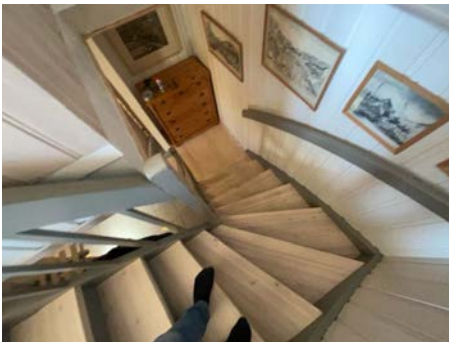
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Innvendige dører

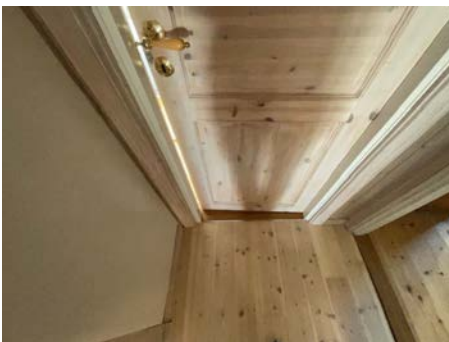
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Eldre vaskerom med plater på vegger, belegg på gulv. Utstyr: toalettrom

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

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

Eldre røranlegg
Motfall mot sluk registrert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold.
Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.
Fliser på gulv og vegger.
Utstyr: vask med innredning, badekar, dusjkabinett, toalett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes Utstyr: 2 vasker med innredning, dusjkabinett, badekar, toalett.

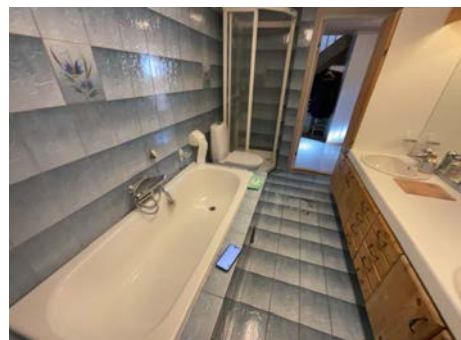
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulrom under fliser, ikke synlig slukmembran klemt til klemring eller membran i sin helhet. Rustent slukforlenger og vurderes ikke tett utførelse. Manglende fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er utført i tilstøtende rom i skyvedørgarderobe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Slitasje utfra bruk og alder der grav av oppgraderinger må vurderes utfra den enkeltes behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

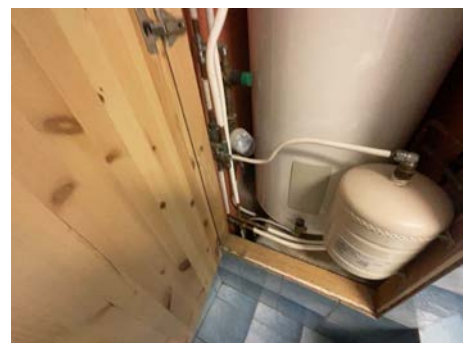
Rørlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast som er synlig.

Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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



! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe, fungerende.

Eier opplyser om utført service i 2023

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 300 liter.

Vurdering av avvik:

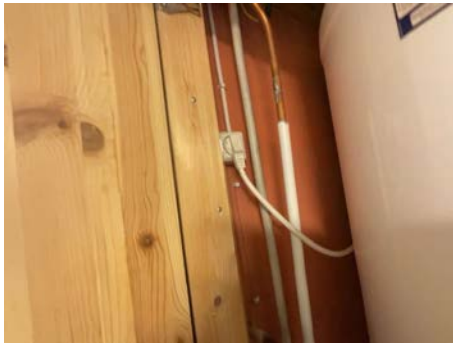
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Installert i 1980, oppgradert deler av anlegg 2024. Se sluttkontroll
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Nei, elkontroll utført 2019 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Fremlagt dokumentasjon på deler av anlegget, den opprinnelige delen er det ikke krav til dokumentasjon.

Generell kommentar

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

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk pga. alder på deler av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert. Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985. Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker blokker.
Visuell undersøkelse av tilgjengelige deler av grunnmur viser ikke større avvik som tilsier konstruksjonsmessige skader på befaringsdagen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrenghold

Jordmasser, betong belegningsstein, terrasser rundt bolig

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ved eventuell dreneringsarbeider rundt boligen anbefales justering av terreng forhold slik at det er helning vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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.

📍 TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank i glassfiber ifølge eier.

Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)

§ 1-8. Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravede kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

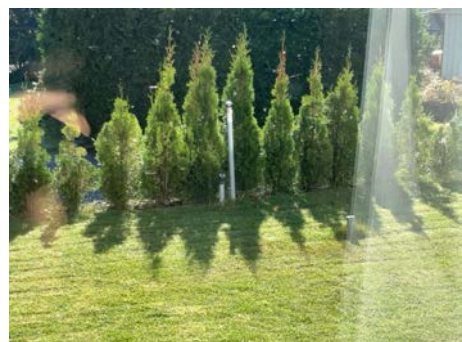
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Eier opplyser om oljetank/fyr ikke er i bruk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
I henhold til opplysninger fra eier

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Videre oppgraderinger må vurderes utfra utførelse.

Beskrivelse

Enkel oppført bod etter terreng.

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

Terrasse bord innvendig der boden er bygd etter fjellterreng, fuktproblematikk vil være tilstede.

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, kledning står nærme terreng rundt boden og fuktopptak vil være tilstede.

Pulttakkonstruksjon, vurderes underdimensjonert, sementtakstein.

Helhetsvurdering der enkel oppbygning er utført og eier opplyser om egeninnsats (ufaglært).

Bruk til oppbevaring av hageredskap som tåler fukt vil være type bod.

Bod



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Videre oppgraderinger utfra utførelse må vurderes individuelt.

Beskrivelse

Enkel oppført bod etter terreng.

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

Terrasse bord innvendig gulv der boden er bygd etter fjellterreng, fuktproblematikk vil være tilstede.

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, kledning står nærme terreng rundt boden og fuktopptak vil være tilstede.

Pulttakkonstruksjon, vurderes underdimensjonert, sementtakstein.

Helhetsvurdering der enkel oppbygning er utført og eier opplyser om egeninnsats (ufaglært).

Bruk til oppbevaring av hageredskap som tåler fukt vil være type bod.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

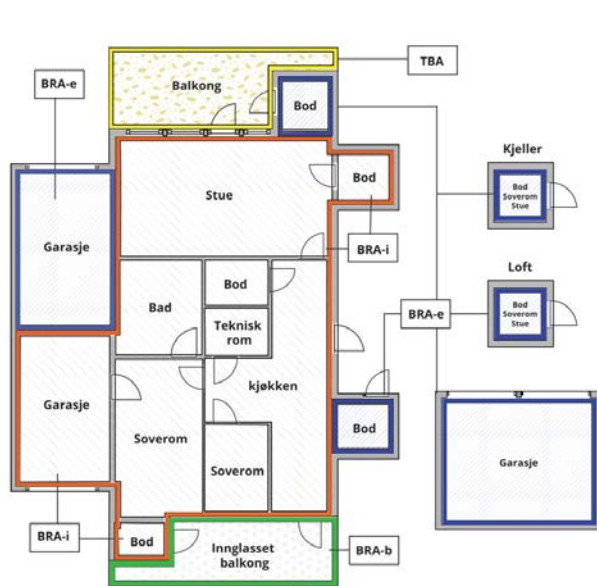
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71	27		98	
1. etasje	85			85	172
SUM	156	27			172
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	2 soverom , Bad , Gang , 2 boder, Kott	Garasje	
1. etasje	2 soverom , Vaskerom , Kjøkken , Stue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje der delvis vaskerom, hele wc og gang brukes som bad. Hobbyrom bygd om til soverom, ikke omsøkt til bruken. Garasje tilbygg ikke synlig omsøkt eller integrert garasje som er bygd om til soverom. 1. etasje der vindfang ikke er bygd.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det ene soverommet i underetasje har ikke lysforhold med hensyn til 10% av gulvareal.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	22
Bod	0	6
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Maj Norli	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	690		0	1316 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einerveien 24

Hjemmelshaver

Norli Maj

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/MP4976>

KLAGEOORDNING 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

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	—	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	—	Høydekurve, Fullt ut synlig/i	
Adressnr_linje	—	FortauskantYtre	—	ElvBekk, <Null>, <Null>	---	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	—	GangSykkelvegkant	—	ElvBekk, <Null>, Under terre	—	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	—	GangfeltAvgrensning	---	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	—	Terrenglinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	—	Gangvegkant	—	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	---	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	—	KantUtsnitt	—	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	—	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	—	Lysløype	---	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	---	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	—	ParkeringsområdeAvgrensni	---	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	—	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	---	Sti	---	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf		
• <all other values>	---	Sykkelfelt	---	ElvBekk, Middels synlig i flyt		
Eiendomsgrenser	---	Trafikkøykant	---	ElvBekkKant, <Null>, <Null>		
— Innmålt	---	Traktorveg	---	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn		
--- Usikker	---	Traktorvegkant	---	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
----- FiktivEiendomsgrenser	---	Vegdekkekant	---	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
Eiendom	---	VeggrøftÅpen	---	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i		
TiltakPunkt_0_1500	---	VegkantAnnetVegareal	---	ElvBekkKant, Middels synlig		
R Riving	---	VegkantAvkjørsel	---	ElveElvSpærre, <Null>, <Null>		
* Øvrige tiltak	---	Vegrekkverk	---	Innsjøkant, <Null>, <Null>		
--- TiltakLinje_0_6000	---	Vegsperring	---	Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig		
■ TiltakFlate	---	Veiflate_0_12000	---	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj		
StolperOgMaster_0_1500	---	■ Veg	---	Innsjøkant, Middels synlig i f		
• EL_Nettstasjon	---	■ GangSykkelveg	---	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :		
• EL_Belysningspunkt	---	■ Parkeringsområde	---	<Null>		
• Mast	---	■ Trafikkøy	---	KanalGrøft, <Null>, <Null>		
□ Skap	---	■ Traktorveg	---	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli		
— LedningerILuft_0_3000	---	■ <all other values>	---	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli		
☼ InnmaltTre	---	--- Tunnel_0_5000	---	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj		
*** HekkOgAlle	---	BygningsmessigeAnleggPunkt	---	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj		
▨ Stor stein	---	□ BautaStatue	---	KanalGrøft, Middels synlig i		
BygningsLinjer	---	□ Flaggstang	---	KanalGrøftKant, Fullt ut synl		
--- BygningsavgrensningTiltak	---	• Alle andre punkt, bygningsr	---	<Null>		
--- Fasadeliv	---	BygningsmessigeAnleggLinje_	---	Kystkontur, <Null>, <Null>		
--- Grunnmur	---	≠ AnnetGjerde	---	Kystkontur, Dårlig/ikke synli		
— <all other values>	---	— BeskrivendeHjelpelinjeAnle	---	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj		
— BygningsvedhengLinje_0_300	---	— Idrettsanlegg	---	Kystkontur, Middels synlig i		
Bygg	---	— Kulvert, tunnelportal	---	KystkonturTekniskeAnlegg, *		
■ Bolig	---	— MurFrittstående	---	KystkonturTekniskeAnlegg, l		
■ Fritidsbolig	---	— MurLoddrett	---	terreng, <Null>		
■ Annen næring	---	≡ Rørgate	---	VannFlate_0_50000		
■ <all other values>	---	— Skjerm, båtslipp	---	■ ElvBekk		
TakFlate_0_6000	---	○○○○ Steingjerde	---	■ Havflate		
■ AnnenBygning	---	--- Stikkrenne	---	■ Innsjø		
■ Takoverbygg	---	— VeggFrittstående	---	■ KanalGrøft		
• Bygninger_punkt	---	— Voll	---	■ <all other values>		
Jernbane	---	— Annet	---	Terrengpunkt_0_1500		
--- Spormidt, tunnel	---	BygningsmessigeAnleggFlate_	---	• Forskningspunkt		
▢ Spormidt	---	— Bru	---	• Terrengpunkt		
— Plattformkant	---	■ Svømmebasseng	---	× Toppunkt		
• Trafikksignal_0_1250	---	■ Pipe	---	Kotelinje5m		
Traktorveg_Sti	---	■ Tank, tårn o.l.	---	Kotelinje_0_3000		
--- Sti	---	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	---	— Forskningskurve, <Null>		
=== Traktorveg	---	Arealbrukflate	---	— Forskningskurve, Fullt ut :		
Veiliner_0_5000	---	■ Anlegg- og industriområde	---	— FyllingKant, <Null>		
— AnnetVegarealAvgrensning	---	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	---	— Høydekurve, <Null>		
— FartsdemperAvgrensning	---	■ Skytebane	---	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn		
— FeristAvgrensning	---	■ Andre arealbruksformål				

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Einerveien 24, Hisøy			5	690	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	16.1.79	dato 6.2.79	sak 13/79	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Maj Norli		Einerveien 24, Hisøy			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Neslandhus A/s		Skytebanen 2, 4800 Bændal		22946	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Steinar Gjesklid		Neslandhus A/s		"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1 etasje ferdig.

Det gjenstår noe arbeid i boden og hobbyrom i kjeller.

Event. merknader fra fjerde ans. bygningsanlegg må etterkommes.

Dette arbeid må være fullført innen gjenstående arbeider må utføres fortløpende

Hisøy den 7/3-80

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

For bygningsrådet i Hisøy

H. Fosbøl

Bygningssjef

for bygningssjef

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Kommuneplan nr. 17
a nr. 503,1 1979-19/1

Til bygningsrådet i: Hisøy kommune

Arbeidssted: Einerveien 24, Skovlyst II, Hisøy Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.): Gnr. 5, bnr 690

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Maj Nordli 110557 47077 Adresse: Parkveien 17, 4800 Arendal Tif.:

Byggherre (navn): " " " " Adresse: " " Tif.:

Anmelder (navn): Neslandhus Agder A/S Adresse: Skytebanevn. 2, 4800 Arendal 22 946 Tif.:

1. **Arbeidet art** (L. § 93, F. kap. 14)
 Nybygg Tilbygg Påbygg Ombygging Hovedreparasjon
 Annet

2. **Bygningens art** (L §§ 70 - 86)
 Boligbygg Kontor-/ forr. bygg Industri-lokale Bilverksted Driftsbygning for jordbruk
 Skole Forsamlings-lokale Garasje Uthus Hytte
 Annet

3. **Vedlegg til søknaden** (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
 Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
 Etasjeplaner Snitt Fasader
 Statistiske beregninger Konstruksjonstegninger



4. **Dispensasjonssøknad** (L. § 7)
 Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: Bygnings-lov Bygge-forskrifter Vedtekter Regulerings-plan

BEBYGGELSEN

5. **Minste avstander** (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
 Til eiendomsgrense: 5 m Til veimidte: 15 m Til annen bygning på samme eiendom: _____ m
 Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplan/-kartet Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? Ja Nei

6. **Bebyggelsen** (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
 Bebygd grunnflate: Eldre bygg _____ m² Nybygg 90,14 m² I alt 90,14 m²
 Brutto gulvflate: Eldre bygg _____ m² Nybygg 90,14 m² I alt 90,14 m²
 Antall etasjer: 1 Antall leiligheter: 1 Tomteareal: 1077 m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 271.960.-

7. **Innretning** (F. kap. 31, 56)
 På tegningen er anført: Romareal Etasjehøyde Romvolum Lysflate Bodareal
 Tilfluktsrom er prosjektert Vedlagt Fra i samsvar med Justisdepts. krav godkjenning

Nr. 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77


BYGGETOMTA

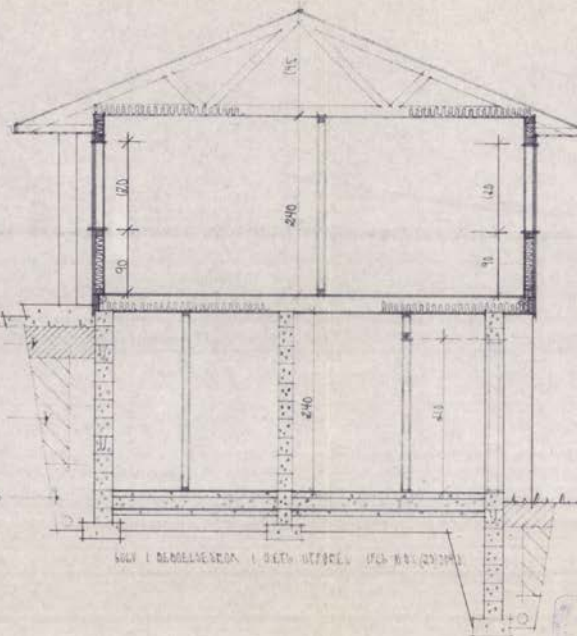
8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er tomta oppmålt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)	
9. Atkomst (L. § 66)	a. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	b. <input checked="" type="checkbox"/> Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. <input type="checkbox"/> Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat felles vannverk <input type="checkbox"/> Egen / felles brønn <input type="checkbox"/> Sisterne <input type="checkbox"/> Annet	
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig kloakk <input type="checkbox"/> Privat kloakkanlegg <input type="checkbox"/> Vannklosett skal installeres	
	Annen ordning <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag	
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: <input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Rapport er vedlagt
	Drenering ved: <input type="checkbox"/> Rør <input checked="" type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering	
	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	Overvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	
	<input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene	f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)
	Dokumentasjon <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.	Henv.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims 22° Tekning <input type="checkbox"/> Takstein <input checked="" type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbest sementplater <input type="checkbox"/> Natur-skifer <input type="checkbox"/> Metall-plater Annet <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Takets, loftets ventilasjon m.v. Nere Igland Treindustri Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44.2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. Dokumentasjon Henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc,												
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse <input checked="" type="checkbox"/> Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger <input checked="" type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)												
26. Sjøpølnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31.33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.												
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ovnsfyring</td> <td><input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming</td> <td>Type</td> <td><input type="checkbox"/> Peis</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tank for flytende brensel</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Ovnsfyring	<input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming	Type	<input type="checkbox"/> Peis	<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel		<input checked="" type="checkbox"/> Tank for flytende brensel				<input checked="" type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
<input type="checkbox"/> Ovnsfyring	<input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming	Type	<input type="checkbox"/> Peis										
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel		<input checked="" type="checkbox"/> Tank for flytende brensel										
			<input checked="" type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene										
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: <input type="checkbox"/> Branntrygg <input type="checkbox"/> Brannherdig <input checked="" type="checkbox"/> Trebygning Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse For større bygg: <input type="checkbox"/> brannventilasjon, brannisolasjon m.v.												
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	<input type="checkbox"/> Heiser <input type="checkbox"/> Forstøtningsmur <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg												
30. Tilleggsopplysninger	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p>Fremlagt for Hisøy Bygningsråd dato: 6/2 1979 Se følgeskriv av: 8/2 1979</p> </div> <p>Eventuelle endringer av planene eller nye inndretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.</p> <p>Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.</p>												
31. Underskrifter	<p style="text-align: center;">..... Arendal, den 16.1.79.....</p> <p> <i>Maj Warli</i> Byggherrens underskrift  <i>Inger Thorgensen</i> Anmelders underskrift </p>												



22° TAKVINKEL
 PEFANE FÆRVEKSTÆKSTØLER
 SEMENTSTÆK

Byggherren må søde tilladelse til Bygningsrådet når fundamentet skal påbegynde og ikerå når byggeri skal påbegynde.

Byggherren er ansvarlig for at søge om tilladelse til byggeri og for at søge om godkendelse af byggeriet.

SNITT A-A

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
 dato: 6/2 1979
 Se følgeskriv av: 8/2 1979

203-76
 KOSMELLER EES DE 110
 TYPETEGNING

77

BYGGERE: MAJ NORDLI
 BYGGESTED: SKOVLYST
 BYGGEKOM: HISØY

TYPE ØST-LI
 ENL. N. 10.14 N. L. ØST. 1979

ANT. 11/79
 MAL. 1.51
 DATO 11.79
 KORR. 1.51

SOLHEIMHUS ARKITEKTRONTOR

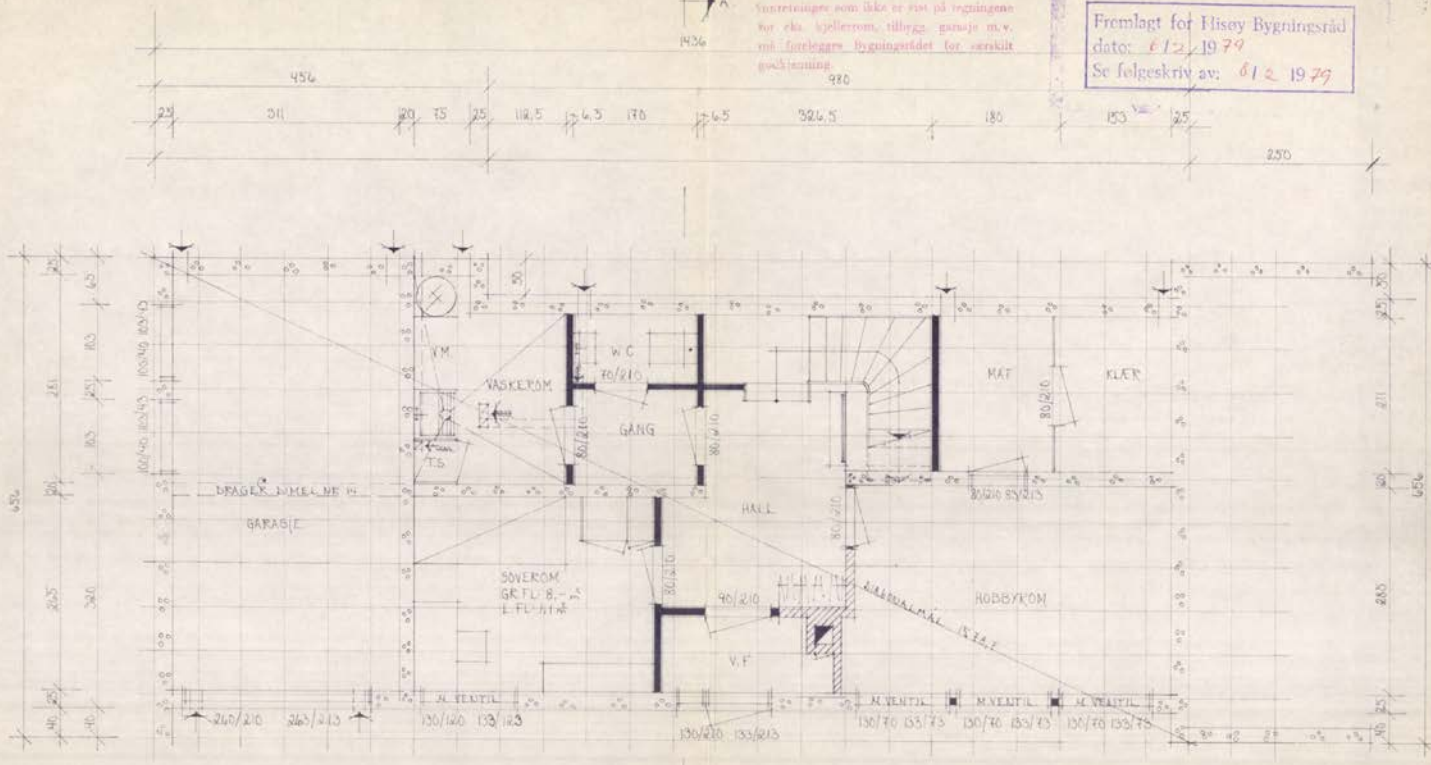


TEKNIKKEN ER EN DEL AV BYGG
 OG ARKITEKTUREN ER EN DEL AV
 BYGGKUNSTEN
 SOLHEIMHUS



Eventuelle endringer av planer eller
 Innretninger som ikke er vist på tegningen
 for eks. kjølerom, tilbygg, garasje m.v.
 må foreligges bygningsrådet for særskilt
 godkjenning.

Fremlagt for Hisey Bygningsråd
 dato: 12/1979
 Se følgeskriv av: 012/1979



Byggherren må melde til
 til bygningsrådet, 458.
 Arnearbeider skal påbegynnes
 og tilross når bygges
 skal påbegynnes

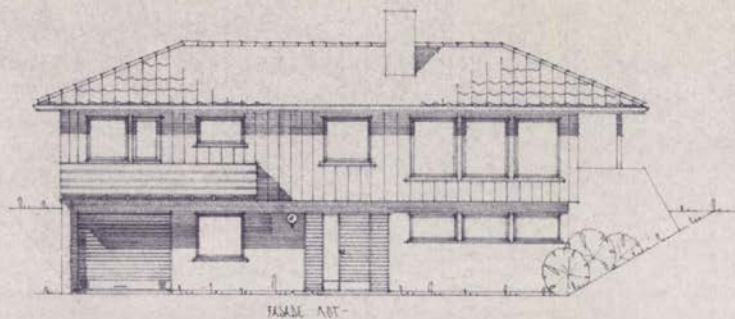
203-76
 RUSSELLS ELLI OG
 TETTELOUDEL

UNSKETASJE

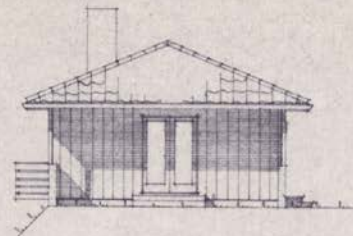
BYGGHERR:	TYPE ØST-LI 77+	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGESTED:	ENESBOLIG GE FL 90,14-2 L. AREAL 101,- m ²	DATO 25/74	2
BYGGKON:	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR. 1.8.74	

Byggherrens arkitekt
 og bygningsselskab
 er ansvarlig for de tekniske
 og økonomiske forhold i
 den foretagne byggesed for særligt
 godkendelse.

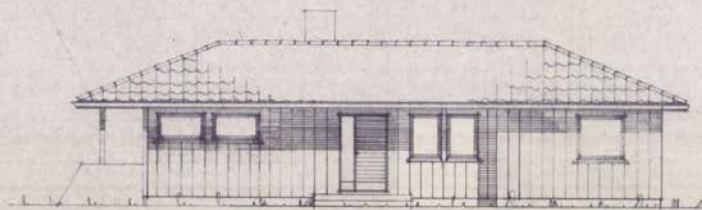
Byggherrens arkitekt
 og bygningsselskab
 er ansvarlig for de tekniske
 og økonomiske forhold i
 den foretagne byggesed
 for særligt godkendelse.



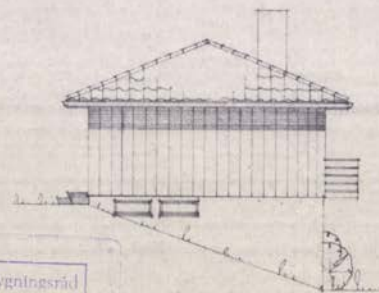
FASADE A-BT



FASADE A-BT



FASADE A-BT

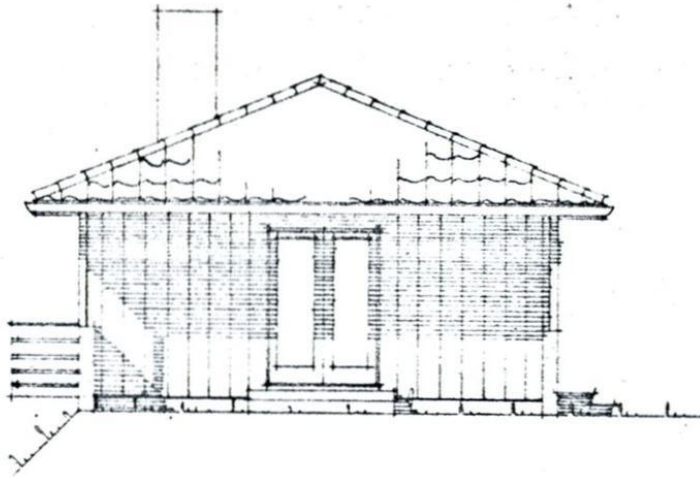
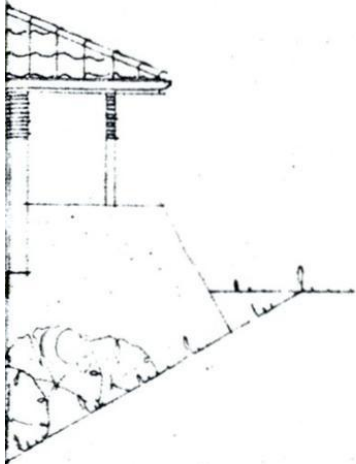


FASADE A-BT

TEGNINGEN ER ARBEJDET AF LØY
 OG ER UDSTYRET MED ALLE
 NEVNEDE DETAILTEGNINGER
 I HEN SEEN PÅ
 SOLHEIMHUS

Fremlagt for Hisøy Byggningsråd
 dato: 6/12 1979
 Se foljeskriv av: 8/2 1979

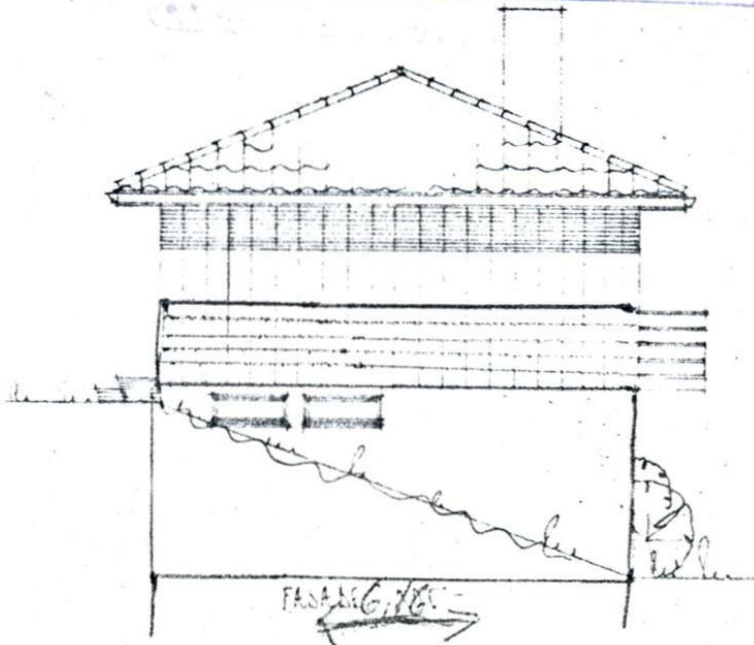
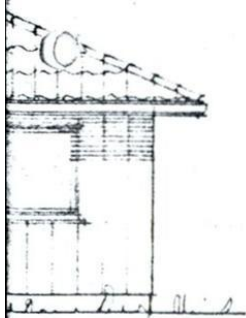
BYGGERRE: MA. ASGBLI	TYPE OST-LI 77	MAJ 1980	BLAD
BYGGESTED: SKOVLYST	ERLØV 16 BR. TG. 70/14 N. 2. KR. LAL. 131. N.	DATO: 12/79	9
BYGGERKON: HISØY	SOLHEIMHUS ARKITEKONTOR	KORR. 1979	



FASADE NOT-

på tillbygg. 4,5m.
grense mot vest

Fremlagt for Hisøy Byggingråd
dato: 29/10 1981
Se følgeskriv av: 30110 1981



G 0 4 P V / 26879971 Geomatikk
305/690 Tegnin 1981-09-28

BYGGHERRE: MAJ NORDLI
BYGGSTED: SKOVLYST
BYGGEKOM HISØY

ONT 11179
TYPE OST-LI 77 +

ENERGILIG BR. F. 90,14.74, L. AREAL 101, - N

SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR

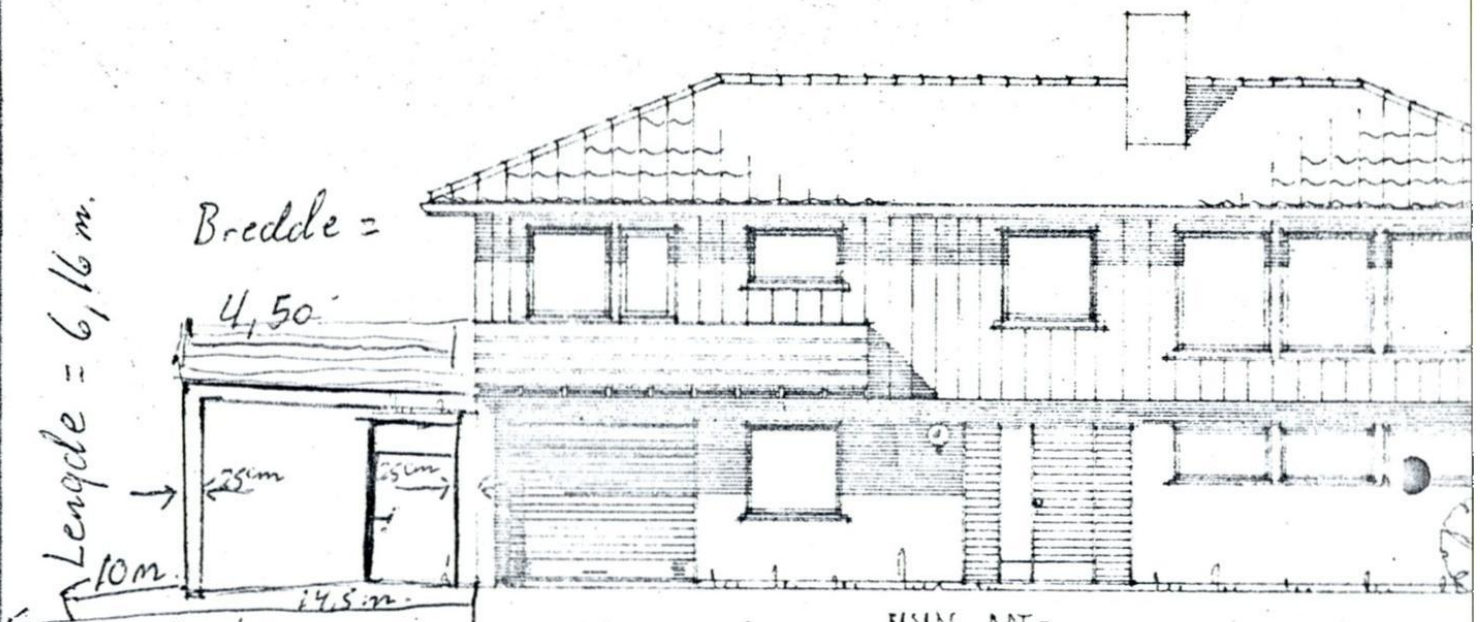
OPPEINDELIG TERRENG

PLANETTER TERRENG

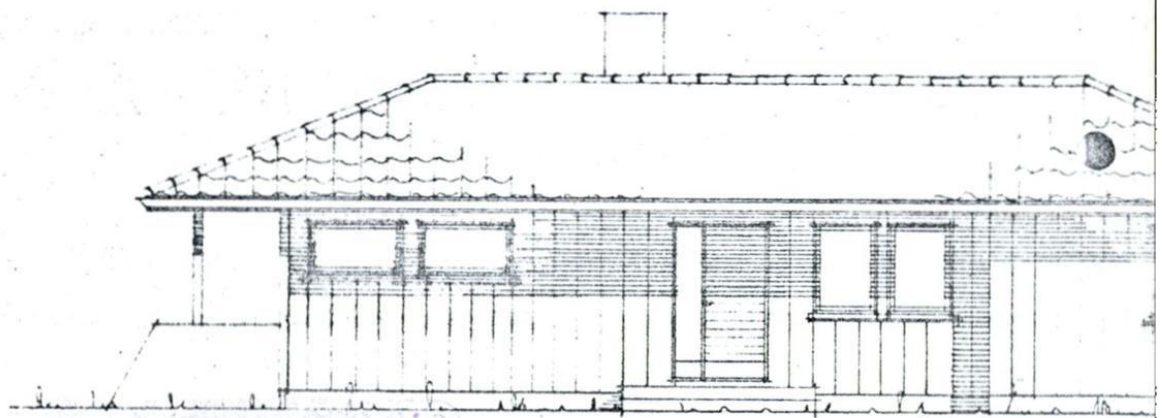
MÅL: 1:100 BLAD

DATO: 25.2.81 4

KORR: 8.10.81



Nabogrense Mot vest ca 10 m . FASADE NOT-
 Grense til veg, ca 12 m . Beregnet bredde
Nåværende Nab
ca. $14,5\text{ m}$.



Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
 dato: 27/10 1981
 Se følgeskriv av: 30/10 1981

FASADE NOT-

TILBYGGING AV BUSTADER AV LØY
 OM 20 STYKKE I HISSØY 1981
 S. 1-10
 UTLEI FOR 1981-1982
 FOR EIERENDE AV



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



Eiendom:

Einerveien 24, 4817 HIS

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

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

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