

Dalenveien 35

Saltrød



Prisantydning: **kr 2 700 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Enebolig sentralt beliggende i sjønært boligområde. Barnevennlig boligområde. Garasje

OMRÅDE

Saltrød

ADRESSE

Dalenveien 35, 4815 SALTRØD

Prisantydning

kr 2 700 000,-

Omkostninger: **kr 84 500,-**

Totalpris: **kr 2 784 500,-**

Formuesverdi: **kr 823 979,-**

Kommunale avgifter: **kr 25 734,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 588,-**



BRA-i: 154 m²

BRA-e: 97 m²

BRA Total: 251 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1933

Soverom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1217.1 m²

Rune Narten

Eiendomsmegler

404 08 026

Rune.Narten@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

DALENVEIEN 35

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 74 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 97 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 251 m²

TBA: 17 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

Kjeller

BRA-i: 47 m² Inkl. Trappegang, vaskerom, arbeidsrom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 57 m² Inkl. Entre/trappegang, toalettrom, kjøkken, stue og kott under trapp.

BRA-e: 17 m² Inkl. Bod.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Inkl. Gang/kontor, bod, bad, 2 soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Inkl. Trapperom og bod.

2. etasje

BRA-e: 20 m² Inkl. Garasje.

Hagestue/lysthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Inkl. Bod.

Bod/lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Inkl. Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloft og deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen ved hovedetasjens sydlige side som fremgår av rapporten.

Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde utestuen, terrasse og ettermontert terrassedør er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Garasje:

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i bygningens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Utforming av fasaden avviker fra tilgjengelige tegninger. Det er hovedsakelig vinduer og dører som legges til grunn for vurderingen. Videre er bygningen noe større enn det som fremgår av tegningene.

Hagestue/lysthus:

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen som fremgår av rapporten. Arealet er assymetrisk og delvis skjønsmessig beregnet. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Bod/lekestue:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1217.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, skrånende tomt. Pent opparbeidet med plen, hekk og prydbusker. Lysthus. Koselig sommerstue i forbindelse med inngangsparti.

Det foreligger ikke målebrev på tomten, kun skylldelingsforretning. I følge matrikkelbrev fra Arendal kommune er tomten oppgitt til ca. 1200 kvm. Usikre grenser. Ved eventuelt oppmåling må avvik påregnes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 8 km øst for Arendal sentrum, sentral med alt i gangavstand samtidig litt tilbake trukke i "landlige" omgivelser med spredt bebyggelse. Stor skrånede tomt med pen opparbeidet hage med flere uteplasser, terrasser, lysthus og sommerstue. Meget barnevennlig. Kort gangavstand til barnehage samt Stuenes skole. Nærhet til flere flotte turområdet samt badeplasser. Meget gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg RV410 retning Eydehavn. Ca. 8 km til eiendommen. Når du passerer Stokken kirke tar du neste avkjørsel til venstre ved skilt, Dalen. Kjør et par hundre meter og du vil få eiendommen opp på din venstre side.
Velkommen til Dalenveien 35!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2008.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

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

Svar: Nytt baderomstak, Skifte av innredning, satt inn nytt badekar, 2020- satt inn nytt dusjkabinett.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2017.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

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

Svar: Skifte av bordkledning, utforing av yttervegger, isolering av yttervegger, skifting av vindu.

Pkt. 7: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er fukt i et hjørne i bod.

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

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

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

Svar: Gått over det elektriske anlegget og skiftet til nytt sikringsskap.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Husker ikke.

Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Pkt. 13.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 13.1.2: Årstall.

Svar: 2020.

Pkt. 13.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Montering av vannmåler.

Pkt. 13.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Husker ikke.

Pkt. 13.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Innhold

1 etasje: Entrè/gang, gjestetoalett, kjøkken samt stue

2 etasje: Loftgang/kontor, bod, bad, 2 soverom samt "walk in" garderobe.

Underetasje: Kjellerrom, vaskerom, arbeidsrom, samt bod

Boligen går over 3 plan med god planløsning.

1 etasje: Entrè/gang med laminat på gulv, malte flater på vegg. Trapp opp til 2 etasje/underetasje.

Gjestetoalett med belegg på gulv, malte flater på vegg. Wc og vask. Kjøkken med laminat på gulv, malte flater på vegg. Dør fra kjøkken til hyggelig terrasse og hage. (Kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin medfølger) Stue med laminat på gulv, malte flater på vegg. Vedovn.

2 etasje: Loftgang/kontor med teppe på gulv, malte flater på vegg. Luke til loft. Bod med belegg på gulv, malte flater på vegg. Bad med belegg på gulv, fliser på vegg. Wc, vask og dusj. 2 soverom med teppe på gulv, malte flater på vegg. "walk in" garderobe med tregulv, tapet på vegg.

Underetasje: Kjellerrom med belegg på gulv, malte flater på vegg. Vaskerom med belegg på gulv, malte flater på vegg. Skyllekum. VVbereder. Arbeidsrom med teppe på gulv, malte flater på vegg. I tillegg kommer bod.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 26.08.2024, 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:

Velholdt enebolig fra 1933, oppført i halvannen etasje og delvis innredet kjelleretasje. Den tilbygde utestuen på boligens vestlige siden ble oppført i perioden 2020/2021. Videre er eiendommen bebygget med frittstående garasje, hagestue/lysthus og bod. Boligens ytterkledning og hoveddelen av vinduene ble i følge eier skiftet i perioden 2016/2017. Videre blir det opplyst at ytterkonstruksjonen ble etterisolert og at arbeidene ble utført ved egeninnsats. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, taktekkingen og gjenværende deler av røropplegget som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter våtrom og terrengforhold. Lysthuset og lekestuen tomtens vestlige side vurderes om renoveringsklare. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, fra loftsluken. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tilsynelatende tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra 1980 eller 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det ble registrert fuktmerker ved pipegjennomføringen og gradrenner. Det er for øvrig uvisst om merkene er av nyere dato eller oppstått før siste takomlegging. Taket over den tilbygde utestuen er utført uten undertakstekking og derfor utsatt for lekkasjer ved eventuelle taksteinbrekkasjer. Kloakkluftingen er ført gjennom tak i den tilbygde utestuen, uten overgangsbeslag.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Taktekkingen må kontrolleres jevnlig inntil taktekkingen skal skiftes og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer i forbindelse med pipegjennomføringen og øvrige overgangstekkinger. Etablere slagregnsikker løsning eller endret løsning for kloakkluftingen. Naturlige aldringsvekkelser medfører at det må påregnes kommende omlegging av taktekkingen på hovedtaket.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i plast og metall. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det ble registrert opphopning av nedfall i renner på den østlige siden og noe nedbøyning i plastrenne. Enkelte takrenner er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Enkelte nedløpsavslutninger kan medføre vannsprut mot murverket. Det er ikke etablert takrenner og nedløp i tilknytning til takutstikkene på kvisten. Synlig rust i tilknytning til takrennekroker av stål og deler av overflaten på pipebeslaget

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rense nedfall i renner. Det må påregnes kommende utbedringer av renner og innfestinger som følge av alders slitasje. Nedløpsvann må ledes bort fra bygningskroppen for å unngå unødig fuktbelastning mot murverket. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.

Veggkonstruksjon,TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med nyere liggende malt dobbeltfalsset kledning. I følge eier ble utvendige overflater, vindtett og etterisolering utført i perioden 2016 / 2017. Videre blir det opplyst at arbeidene er utført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Arbeidene er utført ved ufaglært egeninnsats. Utlekking av vegg er avsluttet under takrenne, uten overgangsbeslag. Kledningen er ikke utluftet i øvre del. Vinduene er inntrukket i konstruksjonen og kontrollerte vassheller over vinduene er ikke innfelt i kledningen. Løsningene kan medføre utettheter ved slagregnsbelastning.

Tiltak

- Tiltak:

- Ettermontere overgangsbeslag i overganger hvor slagregn kan medføre fuktinntrengning. Det kan med fordel etablere løsning for utlufting av kledningen i øvre del av veggflatene. For øvrig normalt løpende

overflatevedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, fra loftsluken. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kvist på den østlige siden, oppløft på den vestlige siden, og plassbygget pulttakskonstruksjon over den tilbygde utestuen. Hoveddelen av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er kun etablert utlufting i endevegger. Skråtakene er ikke gjennomluftet. Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av konstruksjonen. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt. Anbefaler etablering av lufting i skråtak og dampspærre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner.

Vinduer,TG2

Nyere fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2017. Enkelte gjenværende malte trevinduer med koblete og enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Gjenværende vinduer har varierende grad av flass / misfarging i koblingsfeltet. Stedvis friksjon mellom åpningsfelt og karm. Redusert tettefunksjon.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftning av de gjenværende vinduene i boligen. Videre anbefales ettermontering av overgangsbeslag over vinduene, mellom vassheller og utvendig kledning.

Dører - Utestue,TG2

Enkle plassbygde tredører med skyve-funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Enkelte dører er fastskrudd.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fjerne skruefester for å oppnå full åpningsbredde.

Terrassedører ,TG2

Loftsetasje - Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 1990. Hovedetasje - Nyere tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke oppført ny luftebalkong i tilknytning til terrassedøren i loftsetasjen og det er ikke etablert tilstrekkelig fallsikring ved åpning av dørbladet. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Det ble registrert noe friksjon / behov for etterjustering av terrassedøren på kjøkkensiden.

Tiltak

- Tiltak:
- Etablere tilstrekkelig fallsikring eller forblending i tilknytning til terrassedøren i loftsetasjen. Etterjustering av terrassedøren på kjøkkensiden.

Treterrasse - Vestlig side,TG3

Treterrasse mot terreng i tilknytning til lysthus og lekestue, på den vestlige siden. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Terrassen fremstår med vesentlig slitasje og konstruksjonsmessige skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes reetablering av terrassen med tilhørende fundamenter. Videre anbefales ettermontering rekkverk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Treterrasse - Sydlig side,TG2

Impregnert treterrasse med pergola og nyere terrassegulv. Noe begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Pergola har synlig vedlikeholdsetterslep og konstruksjonsmessig sig/setning. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

- Overflatevedlikehold, rehabilitering og etterforsterkning av Pergola. Det kan av sikkerhetsmessige årsaker med fordel etableres fallsikring i front, selv om høydeforskjell til terreng er under 50 cm. For øvrig løpende vedlikehold.

Utvendige trapper,TG3

Utvendige trappeløp i tre, naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Tretrapp: Trappevanger og nedstolpinger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning. Betongtrapp: Naturlige aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner / muroverflater.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Bodrom/kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke vurdert. Innvendige overflater er kosmetiske oppusset i ulike perioder. Innvendige gulver er utført med teppe, tregulver og laminat. Veggflatene er utført med tapet og trepanel. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

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

- Deler av pipeløpet har tildekkede sider, uten tilstrekkelig forskriftsmessig tilgang til alle 4 sidene. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og deler av veggflatene er åpne. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner. installer vifte i forbl vindu

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Innvendige kjellergulv ligger lavere enn utvendig terrengnivå. Det ble målt høyt trefukttinnhold / vektprosent i den innforede trekonstruksjonen. Fukttinnholdet ligger stedvis over fibermetningspunktet for nåletré og medfører fukt-skader i skjulte konstruksjoner. Det er målt trefukttinnhold som legges til grunn for tilstandsgraderingen.

Tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Den tekniske oppbygningen og fuktvandring i murverket medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer / organiske materialer. Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer / innforede konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller,TG2

Det er tilsynelatende etablert luftet kryprom under den tilbygde entrè-delen. Det er ikke etablert tilkomstluge og kryprommet er derfor vurdert på generelt grunnlag. Generell informasjon om krypkjellere: Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tiltak

- Andre tiltak:

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Etablere forskriftsmessig tilkomst til konstruksjonens hulrom, for inspeksjonsmulighet og mulighet for tilstandsvurdering.

Innvendige trapper,TG2

Malt tretrapp med sving i bunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2,TG3

Malt tretrapp med sving i bunn og teppelagte gangtrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløpet
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Anbefaler ettermontering av håndløper og rekkverk. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Nyere malte lettdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Loftsetasje > Bad

Generell,TG3

Baderom i boligens loftsetasje. Rommet kan være fra 1980 eller 1990-tallet. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Overflater: Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med flisr og det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett. I følge eier er servantinnredningen skiftet de senere år. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Aldringssvekkelser for gulvbelegg. Det ble registrert sprekk i beleggskjøt. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet. Det er ikke etablert tett oppkant ved dør. Veggfliser har stedvis sprekker og overflateskall. Det er etablert åpne rørgjennomføringer i gulvbelegg, under servantinnredningen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved eventuell videre bruk og før en eventuell renovering av badetrommet, anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot følgeskader ved eventuelle lekkasje. Videre anbefales jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping med påfølgende høy vannstand.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje. Rommet er utført med gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med tapetserte plater. Det er benyttet ubehandlet trepanel i tak / himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering i vaskerommet. Videre er det påvist fuktskade i innforet trekonstruksjon, mot tilbakefylt yttervegg.

Tiltak

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

- Viser for øvrig til kommentarer vedrørende Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke utført ettersom det er påvist fuktskader i tilstøtende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon med fuktutfordringer og omfattes derfor av vurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Et av lysene er defekt og må skiftes.

Tiltak

- Tiltak:

- Utbedring / utskiftning av lys. For øvrig normal rens og vedlikehold av ventilator og tilhørende avkastslange.

Spesialrom

Hovedetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom i tilknytning til entrè. Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt brystningspanel og tapet. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen. Utstyr: Servant og standard toalett. Det er installert elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
 - Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.
- Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det ble registrert trykkslag i deler av vannrørene. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom, badrom med motfall og plassering for varmtvannsbereder. Utekran må konserveres / stenges og tappes før den kalde årstiden.

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er benyttet utvendig Durgoventil som kloakklufting. Luftingen er ført gjennom tak i den tilbygde utestuen.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utbedring av kloakkluftingen.

Ventilasjon,TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og badrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak

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

Varmepumpe,TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2007. Utløpt garantitid. I følge eier er det nylig / i etterkant av befaringstidspunktet utført service på varmpumpen. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for etablering av serviceavtale og utfyllende

informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2001. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Hovedsakelig åpent elektriske anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrom, loftsetasje. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer. Det er ikke etablert egen kurs til varmepumpen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar: 2019/2020 - Nytt tavleskap og enkelte utbedringer.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

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

Branntekniske forhold,TG3

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er uvisst om utvendig synlig vertikalt plastsjikt er benyttet som grunnmursplast eller i forbindelse med deler av opparbeidelsen. Materialvalget avviker fra ordinær "knotteplast" som har en luftende effekt langs murverket. Synlig del av grunnmursplast mangler klemlist. Deler av murverket har tilbakefylte jordholdige masser. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede terreng og murflater.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av underetasjen. Dersom det foreligger planer om etterinnredning av underetasjen må dreneringen skiftes på alle sider og det må etableres kapillærbrytende sjikt / fuktsperre mot grunnen. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfysikk.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket, hovedsakelig i tilknytning til vindusåpninger.

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering av kjeller/underetasjen anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer,TG2

Natursteinsmurer fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Murverket er utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

Terrengforhold,TG3

Tomten er opparbeidet i skrånende kuppert fjellterreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. I følge eier er det utført mindre utvendige tiltak for å lede normale vannmengder ut mot plensiden / den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur. Det ble registrert noe fuktinnslag i det sydvestlige bodrommet, hvor deler av fjellterrenget er synlig. Tilsig fra den vestlige siden medfører oppfuktede masser langs grunnmuren på den sydlige siden.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at vann og avløpsopplegget er skiftet eller rehabilitert de senere år.

Tiltak

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

Gjerde,TG2

Stål/flettverksgjerde på tomtens østlige side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gjerdet har synlige skjevheter og rust/slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- Kjøper må påregne utbedringer eller sanering og reetablering av gjerdene.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde utestuen, terrasse og ettermontert terrassedør er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

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

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

Vinduene i boligens loftsetasje overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Vurderingen omfatter også arbeidsrommet i boligens kjelleretasje/underetasje. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Utforming av fasaden avviker fra tilgjengelige tegninger. Det er hovedsakelig vinduer og dører som legges til grunn for vurderingen. Videre er bygningen noe større enn det som fremgår av tegningene.

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

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

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

Hagestue / lysthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

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

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

Bod / lekestue

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

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

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

Enebolig

Standard : Boligen har normal standard.

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

Garasje

Standard : Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Hagestue / lysthus

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Bod / lekestue

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklar.

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.

Lysekroner over salong og spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin

Parkering

På egen grunn til flere biler samt i garasje

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS-40

Diverse

Det vil bli tinglyst vei/gangrett over denne eiendommen og opp til naboeiendom, gnr. 44, bnr. 227. Gjelder veien opp fra hovedvei og opp til Dalenveien 33, slik den benyttes i dag. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, ved og varmepumpe

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 25 734

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 3 588

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 823 979

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 131 120

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/44/74:

21.03.1979 - Dokumentnr: 2326 - Rettsbok

GRENSEGANG

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1995 - Dokumentnr: 2862 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1930 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:44 Bnr:23

19.09.1997 - Dokumentnr: 7182 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1875620 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:44 Bnr:74

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Garasje: Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. Utforming av fasade avviker fra tilgjengelige tegninger. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen. Denne er plassert ved vaskerom i kjeller.

Eiendommen grenser til offentlig vei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø, hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan og avvikszone støy (H290).

Det foreligger planer under arbeid:

Saltrød bydelscenter - Arendal kommune. 09062015-4. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av variert bebyggelse i form av boliger, forretninger, kontorer og tjenesteyting.

Mørffjell, Saltrød - Arendal kommune. Planid: 09062015-6. Få regulert området for nye private boenheter. Samtidig vil det ses på muligheten til å etablere båtplasser evt. oppholds/ badeareal ved Mørffjærkilen. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, landbruks-, natur og friluftsmål, samt generelt bruk og vern på sjøareal. Videre inngår området i hensynssoner for kulturmiljø, naturmiljø og detaljeringszone (videreføre reg.plan) for planområdet. Det er vurdert konsekvensutredning og det er konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for slik utredning. Frist for merknader var 02. mars 2015

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 700 000

Totalpris

Kr 2 784 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 67.500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 84.500,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,3 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 98.800,- inkl. mva.

Selger

John Sandberget Johansen

Oppdragsansvarlig

Rune Narten
Eiendomsmegler
Rune.Narten@sormegleren.no
Tlf: 404 08 026

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

Ansvarlig megler

Rune Narten
Eiendomsmegler
Rune.Narten@sormegleren.no
Tlf: 404 08 026

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

Salgsoppgavedato

16.09.2024



Stue



Vedovn i stue



Kjøkken



Dør ut fra kjøkken til hyggelig terrasse





Gjestetoalett i hovedetasjen



Soverom I i 2 etasje



"Walk in" garderobe



Soverom II



Loftgang/kontor



Bad i 2 etasje





Kjellerrom



Arbeidsrom

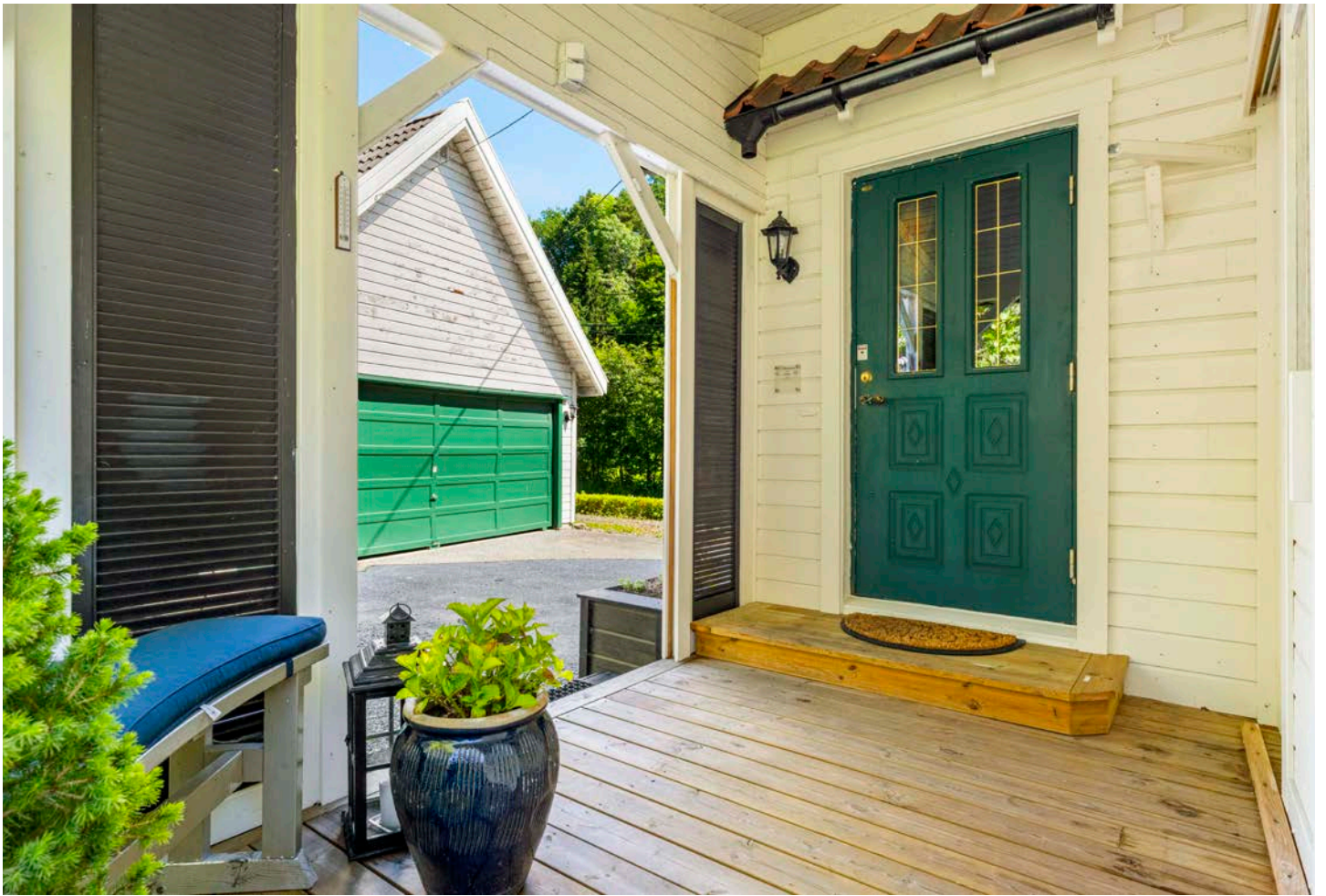


Bod

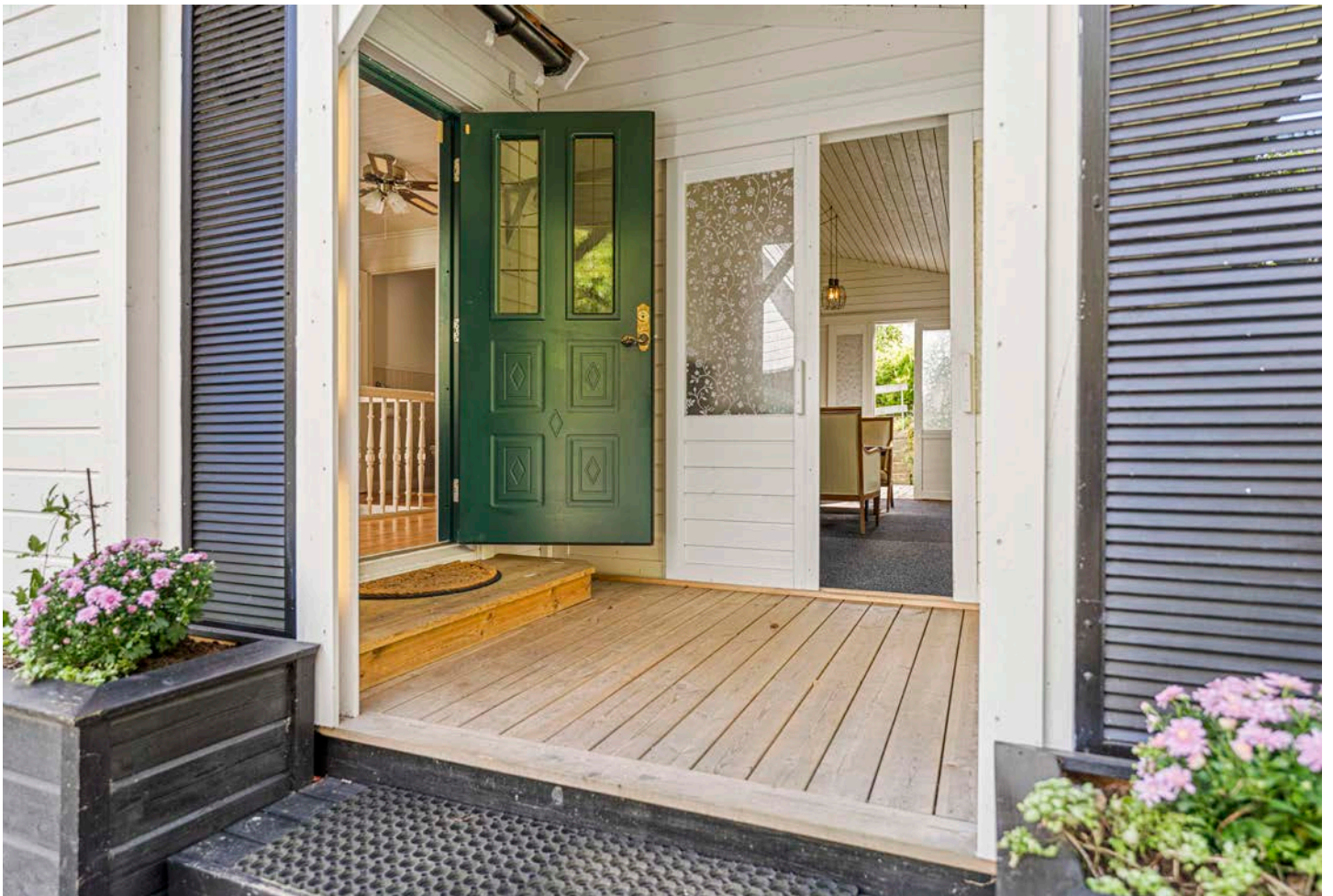


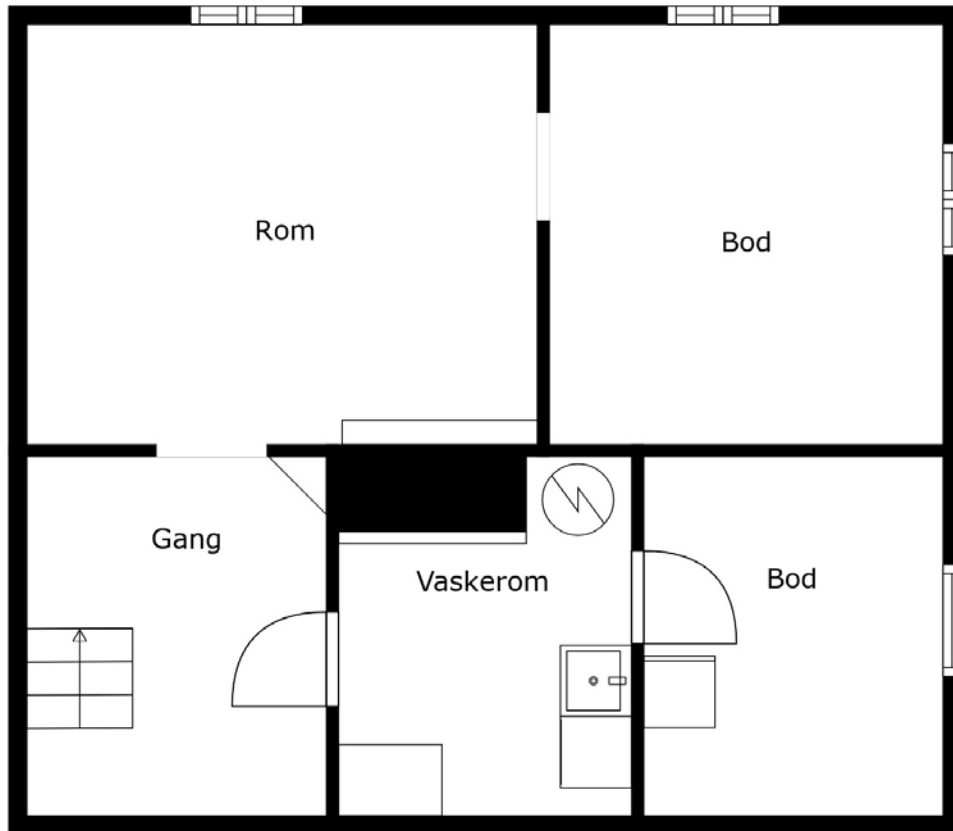
Vaskerom





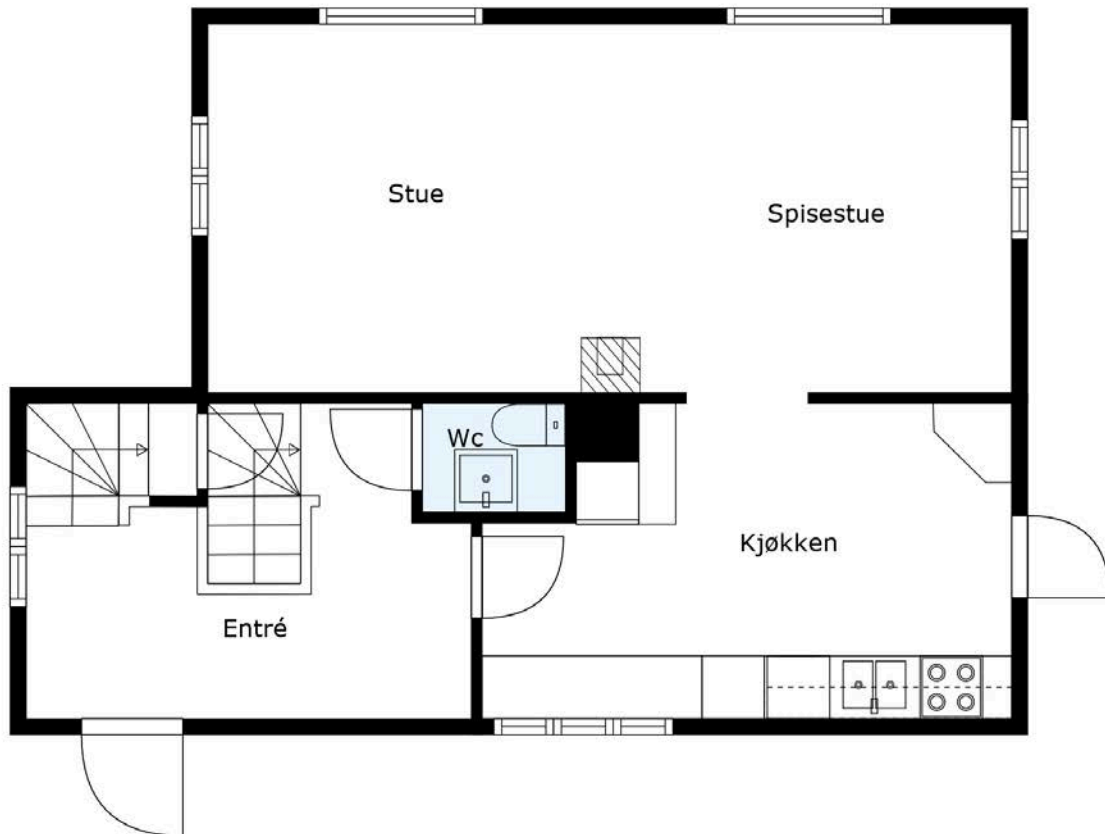
Inngangsparti





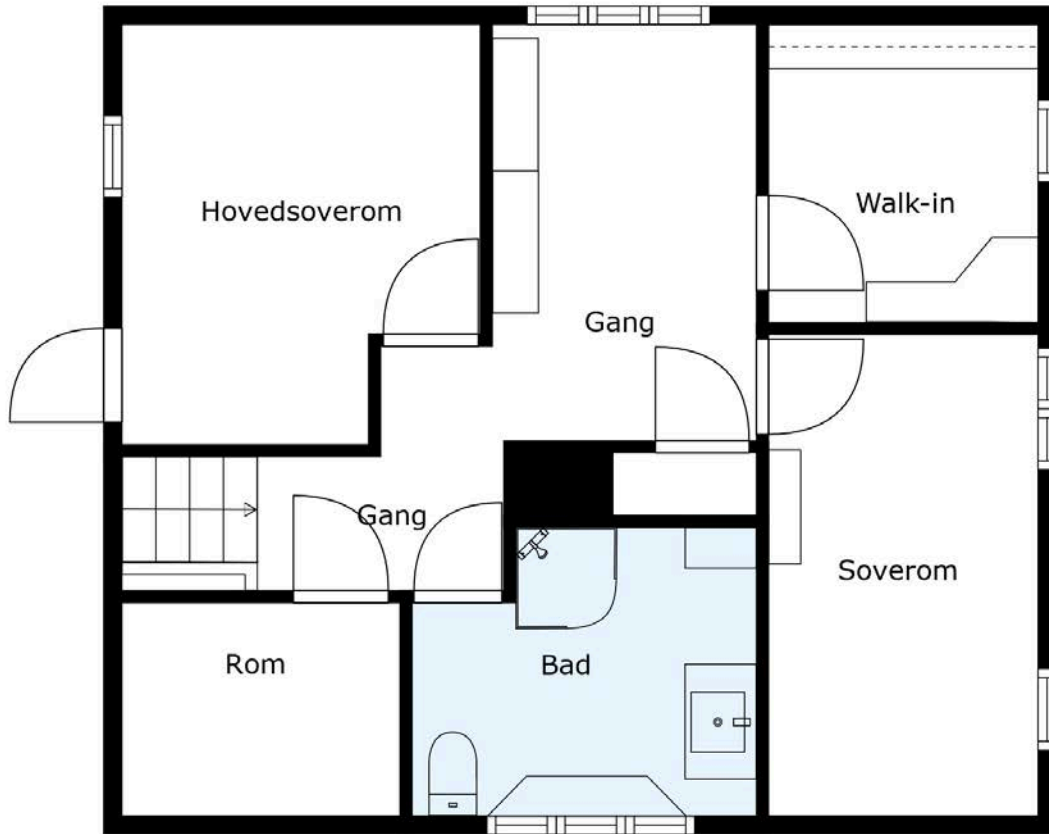
Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning - Underetasje



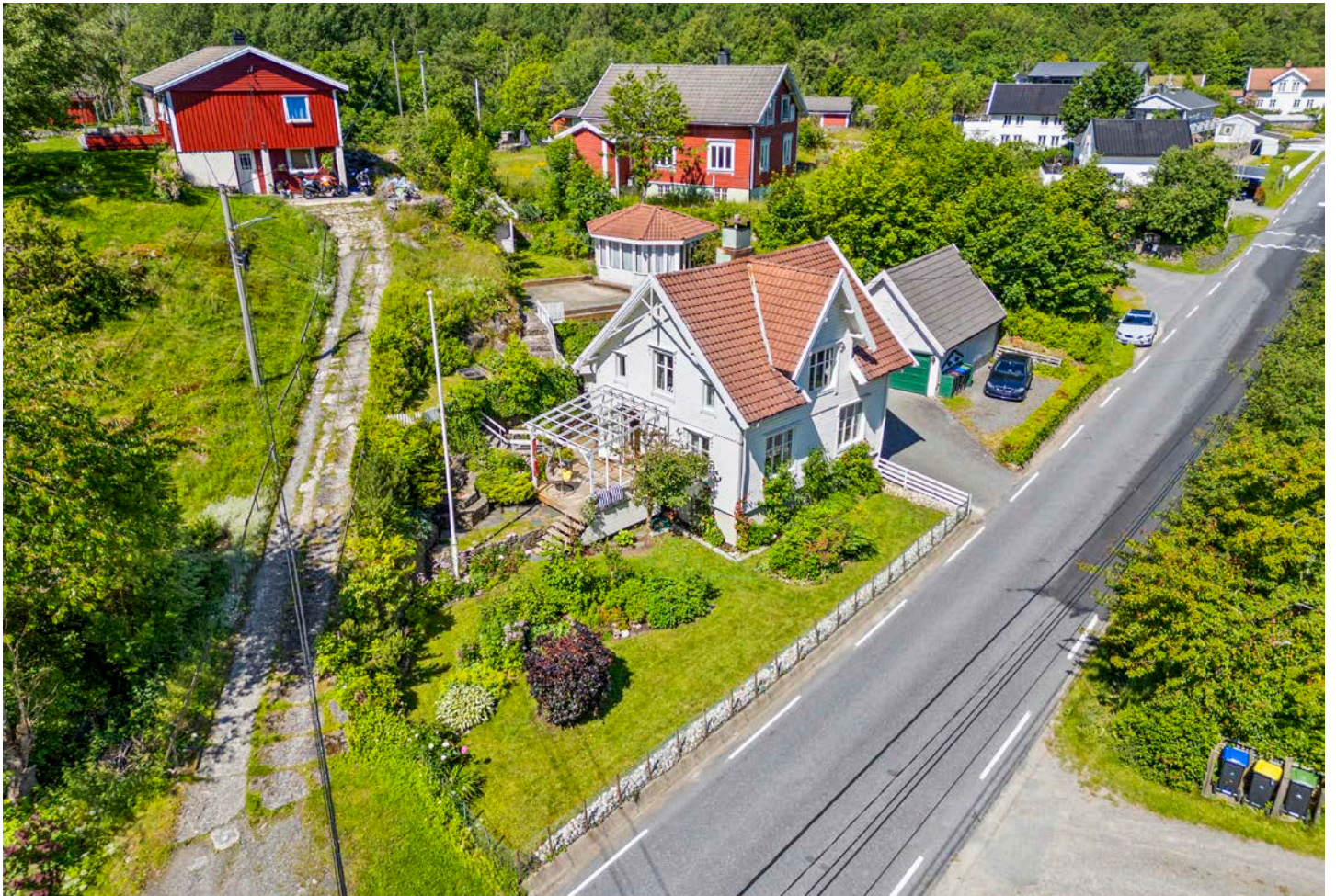
Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning - Hovedetasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 2 etasje





Pent opparbeidet hage



Biloppstillingsplass til flere biler på egen grunn



Terrasse rett ut fra kjøkken



Lysthus på øvre del av hagen



Hage i flere plan

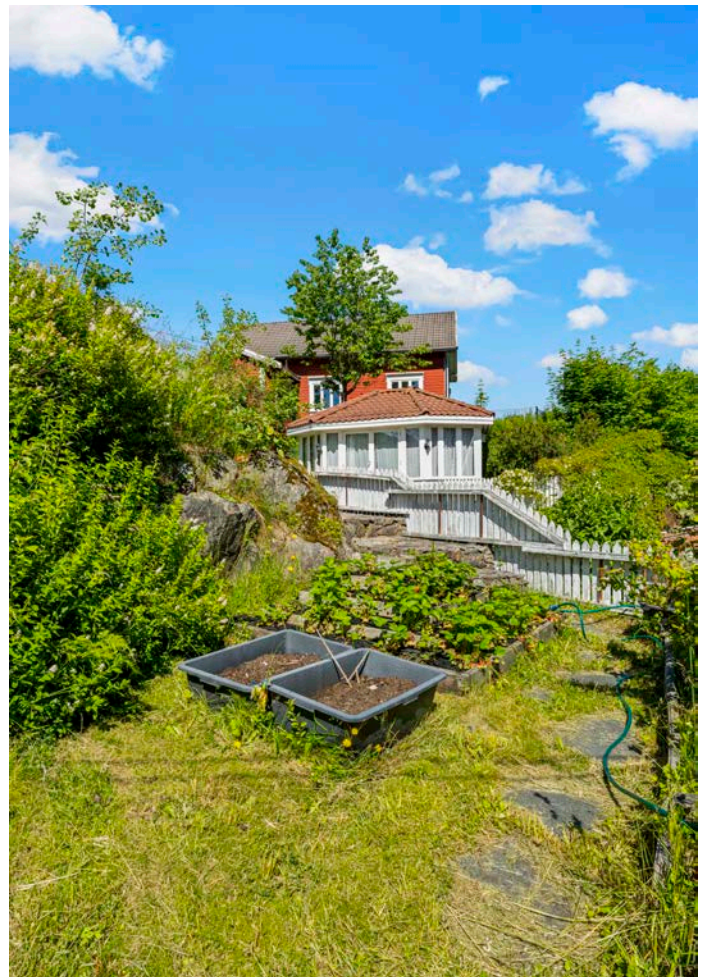


Dalenvien 35



Sjönært





Dalenveien 35

Nabolaget Haugereid/Mørkjær - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Saltrød senter Linje 101, N101, 151	8 min	0.6 km
Vindholmen kai Linje 001	6 min	4.5 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min	7.5 km
Skilsø ferjekai Linje 191	12 min	8.7 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	13 min	8.7 km

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	13 min	0.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min	8.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

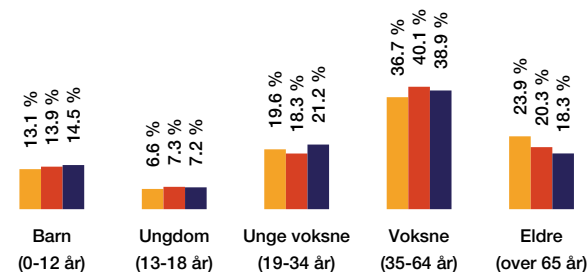
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min	1.2 km
Lia Barnehageenhet (1-5 år) 42 barn	16 min	1.2 km
Drømmevika naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	21 min	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	10 min	
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	5 min	3.2 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

Gateparkering

 Lett 91/100


Turmulighetene



 Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

 Lite støynivå 83/100

Sport

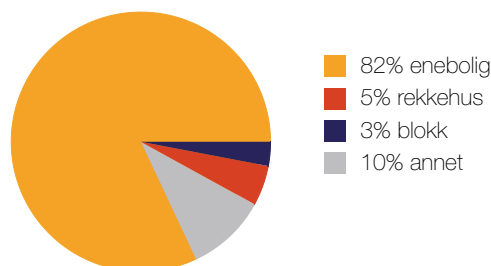
 Alviga/Saltrød nærmiljø.balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km

 Stuenes - ungdomsskole 11 min 
Ballspill, basket, sandvolleyball 0.8 km


 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes 5 min 

 Nr1 Fitness Arendal 6 min 

Boligmasse

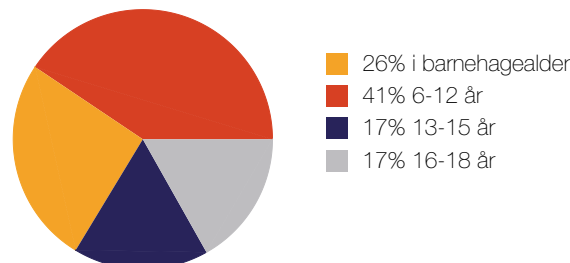


Varer/Tjenester

 Saltrød Senter 10 min 

 Apotek 1 Saltrød 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

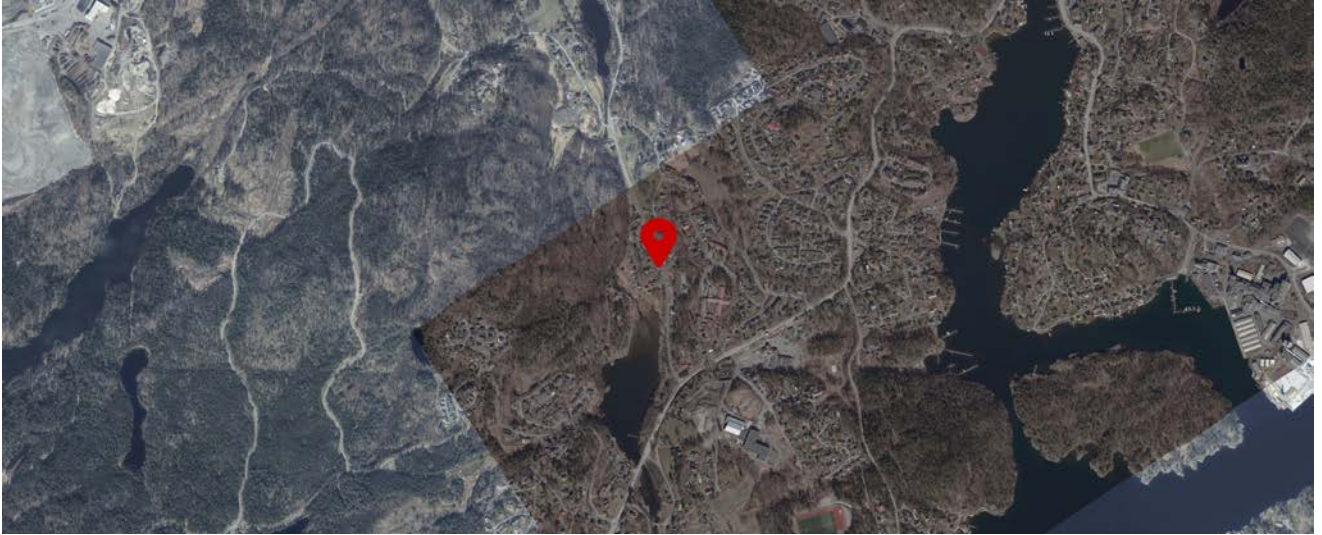
 Haugereid/Mørfjær

 Arendal

 Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dalenveien 35, 4815 SALTRØD

 ARENDAL kommune

 # gnr. 44, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20201-1507

Referansenummer: BI1867

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Velholdt enebolig fra 1933, oppført i halvannen etasje og delvis innredet kjelleretasje. Den tilbygde utestuen på boligens vestlige siden ble oppført i perioden 2020/2021. Videre er eiendommen bebygget med frittstående garasje, hagestue/lysthus og bod.

Boligens ytterkledning og hoveddelen av vinduene ble i følge eier skiftet i perioden 2016/2017. Videre blir det opplyst at ytterkonstruksjonen ble etterisolert og at arbeidene ble utført ved egeninnsats.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, taktekingen og gjenværende deler av røropplegget som legges til grunn for vurderingen.

Viser for øvrig til avsnittene som omfatter våtrom og terrengforhold.

Lysthuset og lekestuen tomtens vestlige side vurderes om renoveringsklare.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde utestuen, terrasse og ettermontert terrassedør er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Garasje

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

Utforming av fasaden avviker fra tilgjengelige tegninger. Det er hovedsakelig vinduer og dører som legges til grunn for vurderingen. Videre er bygningen noe større enn det som fremgår av tegningene.

Hagestue / lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

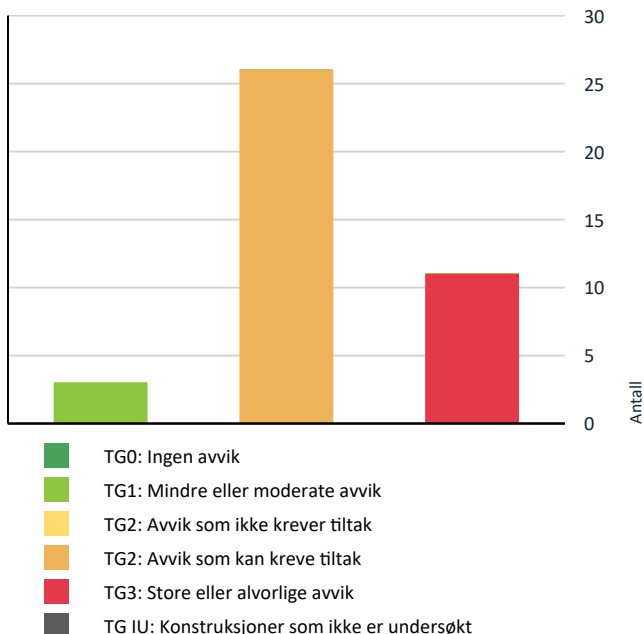
Bod / lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

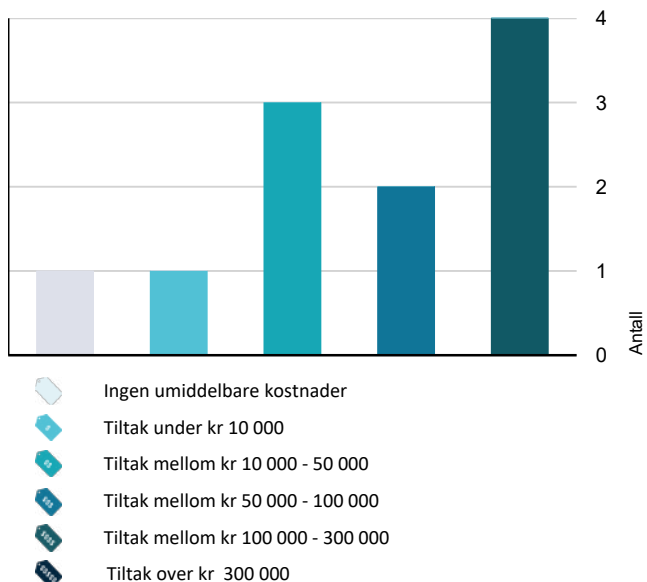
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Treterrasse - Vestlig side [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Utestue [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Treterrasse - Sydlig side [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

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

Kommentar
Det er eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, fra loftsluken.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tilsynelatende tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein fra 1980 eller 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fuktmerker ved pipejennomføringen og gradrenner. Det er for øvrig uvisst om merkene er av nyere dato eller oppstått før siste takomlegging. Taket over den tilbygde utestuen er utført uten undertakstekking og derfor utsatt for lekkasjer ved eventuelle taksteinbrekkasjer. Kloakkluftingen er ført gjennom tak i den tilbygde utestuen, uten overgangsbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Taktekkingen må kontrolleres jevnlig inntil taktekkingen skal skiftes og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer i forbindelse med pipejennomføringen og øvrige overgangstekkinger. Etablere slagregnssikker løsning eller endret løsning for kloakkluftingen. Naturlige aldringsvekkelser medfører at det må påregnes kommende omlegging av taktekkingen på hovedtaket.

Tilstandsrapport



TEG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner på den østlige siden og noe nedbøyning i plastrenne. Enkelte takrenner er særlig utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Enkelte nedløpsavslutninger kan medføre vannsprut mot murverket. Det er ikke etablert takrenner og nedløp i tilknytning til takutstikkene på kvisten. Synlig rust i tilknytning til takrennekroker av stål og deler av overflaten på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rense nedfall i renner. Det må påregnes kommende utbedringer av renner og innfestinger som følge av alders slitasje. Nedløpsvann må ledes bort fra bygningskroppen for å unngå unødig fuktbelastning mot murverket. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.

Tilstandsrapport



TE 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med nyere liggende malt dobbeltfalsket kledning. I følge eier ble utvendige overflater, vindtett og etterisolering utført i perioden 2016 / 2017. Videre blir det opplyst at arbeidene er utført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidene er utført ved ufaglært egeninnsats. Utlekking av vegg er avsluttet under takrenne, uten overgangsbeslag. Kledningen er ikke utluftet i øvre del. Vinduene er inntrukket i konstruksjonen og kontrollerte vassheller over vinduene er ikke innfelt i kledningen. Løsningene kan medføre utettheter ved slagregnsbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere overgangsbeslag i overganger hvor slagregn kan medføre fuktinntrengning. Det kan med fordel etablere løsning for utlufting av kledningen i øvre del av veggflatene. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, fra loftsluken.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kvist på den østlige siden, oppløft på den vestlige siden, og plassbygget pulttakskonstruksjon over den tilbygde utestuen. Hoveddelen av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er kun etablert utlufting i endevegger. Skråtakene er ikke gjennomluftet. Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av konstruksjonen. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt. Anbefaler etablering av lufting i skråtak og dampspærre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Nyere fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2017. Enkelte gjenværende malte trevinduer med koblede og enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Gjenværende vinduer har varierende grad av flass / misfarging i koblingsfeltet. Stedvis friksjon mellom åpningsfelt og karm. Redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftning av de gjenværende vinduene i boligen. Videre anbefales ettermontering av overgangsbeslag over vinduene, mellom vassheller og utvendig kledning.

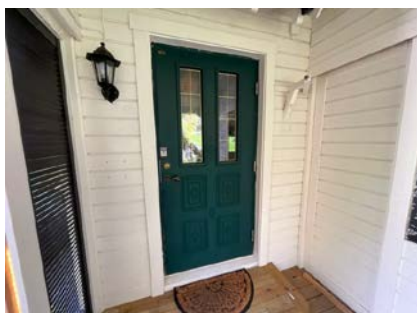


Tilstandsrapport

TE 1 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Utvendig overflate er noe falmet. Døren er i stor grad beskyttet av den overbygde takkonstruksjonen.



TE 2 Dører - Utestue

Enkle plassbygde tredører med skyve-funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Enkelte dører er fastskrudd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne skruefester for å oppnå full åpningsbredde.

TE 2 Terrassedører

Loftsetasje - Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 1990.

Hovedetasje - Nyere tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppført ny luftebalkong i tilknytning til terrassedøren i loftsetasjen og det er ikke etablert tilstrekkelig fallsikring ved åpning av dørbladet. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Det ble registrert noe friksjon / behov for etterjustering av terrassedøren på kjøkkensiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere tilstrekkelig fallsikring eller forblending i tilknytning til terrassedøren i loftsetasjen. Etterjustering av terrassedøren på kjøkkensiden.

Tilstandsrapport



TG 3 Treterrasse - Vestlig side

Treterrasse mot terreng i tilknytning til lysthus og lekestue, på den vestlige siden. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen fremstår med vesentlig slitasje og konstruksjonsmessige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes reetablering av terrassen med tilhørende fundamenter. Videre anbefales ettermontering rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Treterrasse - Sydlig side

Impregnert treterrasse med pergola og nyere terrassegulv. Noe begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

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

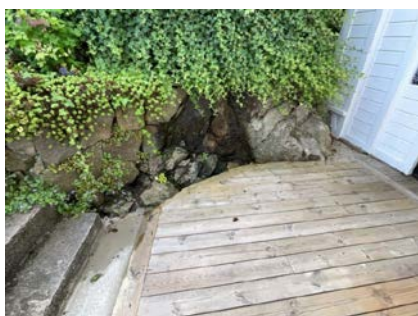
Pergola har synlig vedlikeholdsetterslep og konstruksjonsmessig sig/setning. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold, rehabilitering og etterforsterkning av Pergola. Det kan av sikkerhetsmessige årsaker med fordel etableres fallsikring i front, selv om høydeforskjell til terreng er under 50 cm. For øvrig løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendige trappeløp i tre, naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapp:

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

Betongtrapp:

Naturlige aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner / muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

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

Tilstandsrapport

Bodrom/kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke vurdert.

Innvendige overflater er kosmetiske oppusset i ulike perioder.

Innvendige gulver er utført med teppe, tregulver og laminat.

Veggflatene er utført med tapet og trepanel.

Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område som grenser mellom høy/særlig høy og lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipeløpet har tildekkede sider, uten tilstrekkelig forskriftsmessig tilgang til alle 4 sidene.
Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon og deler av veggflatene er åpne.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.
installer vifte i forbl vindu

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Innvendige kjellergulv ligger lavere enn utvendig terrengnivå. Det ble målt høyt trefukttinnhold / vektprosent i den innforede trekonstruksjonen. Fukttinnholdet ligger stedvis over fibermetningspunktet for nåletré og medfører fuktskader i skjulte konstruksjoner. Det er målt trefukttinnhold som legges til grunn for tilstandsgraderingen.

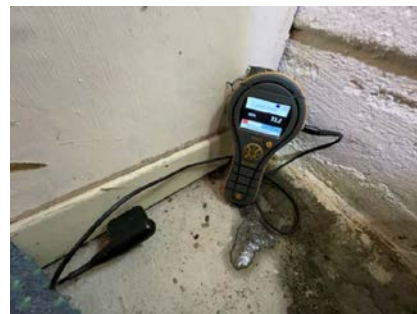
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Den tekniske oppbygningen og fuktvandring i murverket medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer / organiske materialer.

Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer / innforede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp kjeller

Det er tilsynelatende etablert luftet kryprom under den tilbygde entrè-delen. Det er ikke etablert tilkomstluke og kryprommet er derfor vurdert på generelt grunnlag.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Etablere forskriftsmessig tilkomst til konstruksjonens hulrom, for inspeksjonsmulighet og mulighet for tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

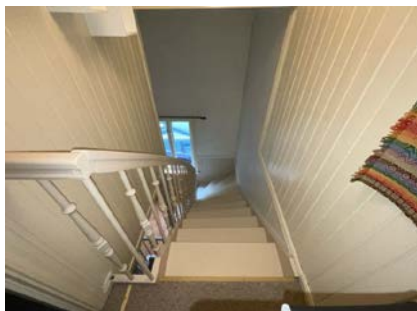
Malt tretrapp med sving i bunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp med sving i bunn og teppelagte gangtrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

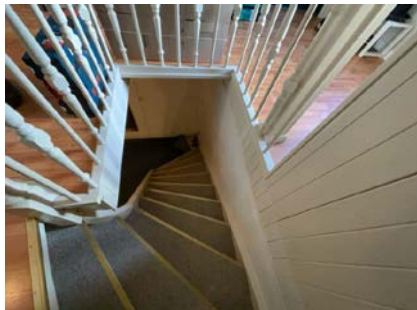
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler ettermontering av håndløper og rekkverk. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Nyere malte lettdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i boligens loftsetasje.

Rommet kan være fra 1980 eller 1990-tallet.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:

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

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett. I følge eier er servantinnredningen skiftet de senere år.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Aldringsvekkelser for gulvbelegg. Det ble registrert sprekk i beleggskjøt. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet. Det er ikke etablert tett oppkant ved dør. Veggfliser har stedvis sprekker og overflateskall. Det er etablert åpne rørgjennomføringer i gulvbelegg, under servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved eventuell videre bruk og før en eventuell renovering av baderommet, anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot følgeskader ved eventuelle lekkasje. Videre anbefales jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping med påfølgende høy vannstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende plassbygget skap, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje.

Rommet er utført med gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med tapetserte plater. Det er benyttet ubehandlet trepanel i tak / himling.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering i vaskerommet. Videre er det påvist fuktskade i innforet trekonstruksjon, mot tilbakefylt yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført ettersom det er påvist fuktskader i tilstøtende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Deler av konstruksjonene ligger mot tilbakefylt ytterkonstruksjon med fuktutfordringer og omfattes derfor av vurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling - Skadelig høyt trefukttinnhold / vektprosent i tilstøtende konstruksjon til vaskerommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt trepanel og det er montert fliser over benkplate. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys utførelse. Innredningen kan være fra 1990-tallet. I følge eier er frontene malt / vedlikeholdt de senere år. Laminert benkplate.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Tilstandsrapport

eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Et av lysene er defekt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring / utskiftning av lys. For øvrig normal rens og vedlikehold av ventilator og tilhørende avkastslange.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til entrè.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt brystningspanel og tapet. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlingen.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

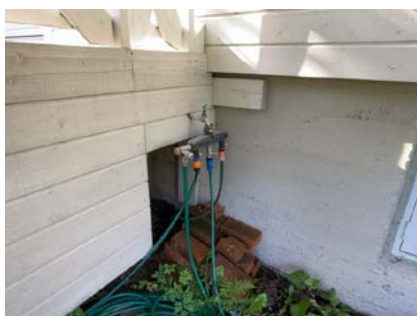
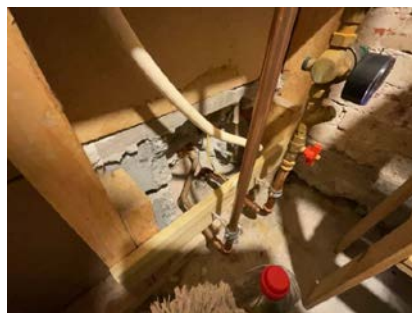
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at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

Det ble registrert trykkslag i deler av vannrørene. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vannrette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom, badrom med motfall og plassering for varmtvannsbereder. Utekran må konserveres / stenges og tappes før den kalde årstiden.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er benyttet utvendig Durgovertil som kloakklufting. Luftingen er ført gjennom tak i den tilbygde utestuen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utbedring av kloakkluftingen.



Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

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

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2007. Utløpt garantitid.

I følge eier er det nylig / i etterkant av befaringstidspunktet utført service på varmepumpen. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for etablering av serviceavtale og utfyllende informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Tilstandsrapport



TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i vaskerom. Berederen er produksjonsmerket 2001. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TE 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedsakelig åpent elektriske anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrom, loftsetasje. Tavleskapet er utført med nyere automatsikringer.

Det er ikke etablert egen kurs til varmepumpen.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2019/2020 - Nytt tavleskap og enkelte utbedringer.

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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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 **Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.**

Det er ikke etablert egen kurs til varmepumpen.

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

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

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

Branntekniske forhold

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

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

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over en kombinasjon av fjell og løsmasser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Det visuelle inntrykket tilsier at det har vært noe setninger i massene/grunnen siden byggeår.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er uvisst om utvendig synlig vertikalt plastsjikt er benyttet som grunnmursplast eller i forbindelse med deler av opparbeidelsen. Materialvalget avviker fra ordinær "knotteplast" som har en luftende effekt langs murverket. Synlig del av grunnmursplast mangler klemlist. Deler av murverket har tilbakefylte jordholdige masser. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede terreng og murflater.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av underetasjen. Dersom det foreligger planer om etterinnredning av underetasjen må dreneringen skiftes på alle sider og det må etableres kapillærbrytende sjikt / fuksperre mot grunnen. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktphysikk.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket, hovedsakelig i tilknytning til vindusåpninger.

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering av kjeller/underetasjen anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.



TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murverket er utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte jordholdige masser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



Terrenghold

Tomten er opparbeidet i skrånende kupert fjellterreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. I følge eier er det utført mindre utvendige tiltak for å lede normale vannmengder ut mot plensiden / den sydlige siden.

Vurdering av avvik:

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

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur. Det ble registrert noe fuktinnsig i det sydvestlige bodrommet, hvor deler av fjellterrenget er synlig. Tilsig fra den vestlige siden medfører oppfuktede masser langs grunnmuren på den sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at vann og avløpsopplegget er skiftet eller rehabilitert de senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

TG 2 Gjerde

Stål/flettverksgjerde på tomtens østlige side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerdet har synlige skjevheter og rust/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må påregne utbedringer eller sanering og reetablering av gjerdene.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Kommentar

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

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt betongsåle mot terreng. Betongsålen har langsgående setningsprekk. To av de vertikale ytterveggene er oppført i betong. Tilbakefylte deler av murverket mangler synlig fuktsikring. Det ble registrert fargesymptomer på fuktvandring mellom betongsålen og den tilbakefylte vertikale ytterkonstruksjonen. Øvrige deler av den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning. Kledningen er ikke luftet. Det ble registrert påbegynt råte i tilknytning til portside, hvor belasting av tre står i nær kontakt med terreng. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp og det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekkingen. Det mangler snøfangere langs takfoten. Enkel utførelse av avslutning ved takutstikk. Takutstikket på den vestlige siden er tidvis utsatt for fuktbelastning fra tilstøtende grøntvekster. Takrenner i plast er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra hovedtaket. Normal solfalming og slitasje i tilknytning til renner og nedløp i plast. Skillekonstruksjonen mellom etasjene har noe sig/setning og fremstår som noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Anbefaler begrenset vektbelastning mot skillekonstruksjonen. Alternativt bør det etableres konstruksjonsmessige etterforsterkninger.

Det er oppført innvendig plassbygget tretrapp mellom etasjene. Trappeløpet mangler rekke og håndløpere. Bygningen er utført med dobbel leddport i tre med malte overflater. Porten er tilknyttet elektrisk portåpner. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for portåpneren. Det må påregnes etterjusteringer og overhaling/smøring av bevegelige deler. Videre må det påregnes normalt løpende vedlikehold av porten, hovedsakelig det nedre og slagregnsutsatte speilfeltet. Bygningen fremstår som noe underventilert. Det kan med fordel etableres økt grad av utlufting for å motvirke innvendig kondensering.

Hagestue / lysthus



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

Kommentar

Bygningen kan være oppført i perioden rundt 1997/1998. Det er historiske flyfoto som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Ringmur og nordlig yttervegg av betongblokker. Murblokkene fremstår med ufagmessig utførelse. Deler av det utvendige fjellterrenget går inn i bygningen og medfører noe overvannstilsig. Den vertikale ytterkonstruksjonen over ringmuren er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning. Kledningen fremstår med synlig slitasje, enkel utførelse og det er ikke etablert lufting. Bygningen er utført med malte trevinduer, med enkle glass. Vinduene har synlig slitasje. Det er montert tofløyet terrassedør / tredør i malt utførelse. Døren fremstår med synlig slitasje og utvendig svelling i brystningsfelt. Taket er en 6 kantet plassbygget uisolert trekonstruksjonen. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler takrenner og fotbeslag.

Påløpt slitasje i kombinasjon med enkel / ufagmessig utførelse medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Bod / lekestue



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Enkel bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon, oppført mot terreng. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning. Konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng. Utvendige overflater fremstår med vesentlig slitasje. Taket er en enkel saltakskonstruksjon. Det mangler inspeksjonsluke til kryploft. Yttertaket er tekket med gjenbrukte flate betongtakstein fra 1950-tallet. Det er montert enkelte malte vinduer og boddør. Døren går tregt. Vinduer og dør fremstår med vesentlig slitasje.

Påløpt slitasje i kombinasjon med enken konstruksjonsmessig utførelse og tekniske løsningsvalg medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	50			50	
Hovedetasje	57			57	17
Hovedetasje - Utestue		17		17	
Underetasje	47			47	
SUM	154	17			17
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang / kontor, Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Garderobe		
Hovedetasje	Entré / trappegang, Toalettrom , Kjøkken , Stue , Kott under trapp		
Hovedetasje - Utestue		Bod	
Underetasje	Trappegang, Vaskerom , Arbeidsrom, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloft og deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen ved hovedetasjens sydlige side som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor usikkert hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde uestuen, terrasse og ettermontert terrassedør er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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: Vinduene i boligens loftsetasje overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Vurderingen omfatter også arbeidsrommet i boligens kjelleretasje/underetasje. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje		20		20	
Hovedetasje		39		39	
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i bygningens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utforming av fasaden avviker fra tilgjengelige tegninger. Det er hovedsakelig vinduer og dører som legges til grunn for vurderingen. Videre er bygningen noe større enn det som fremgår av tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Hagestue / lysthus

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		17		17	32
SUM		17			32
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen som fremgår av rapporten. Arealet er assymetrisk og delvis skjønsmessig beregnet. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod / lekestue

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		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	46
Garasje	0	59
Hagestue / lysthus	0	17
Bod / lekestue	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	John Sandberget Johansen Espen Martinsen	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	44	74		0	1217.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalenveien 35

Hjemmelshaver

Andersen Gunn Sandberget, Johansen John
Sandberget

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Registrert 1990.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/B11867>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Dalenveien 35, 4815 SALTRØD

09 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dalenveien 35

Postadresse

Dalenveien 35

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?

Oktober 2006

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.

Har bodd i boligen siden oktober 2006

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Johansen, John Sandberget

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

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt baderomstak, Skifte av innredning, satt inn nytt badekar, 2020- satt inn nytt dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av bordkledning, utforing av yttervegger, isolering av yttervegger, skifting av vindu

Kjeller

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er fukt i et hjørne i bod

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gått over det elektriske anlegget og skiftet til nytt sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av vannmåler

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93738294

Egenerklærings skjema


Name

Date

Johansen, John Sandberget

2024-06-09

Identification

 Johansen, John Sandberget



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johansen, John Sandberget

09/06-2024
12:48:21

BANKID



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

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

selgers initialer

..forts. neste side

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Arendal 19/8-24

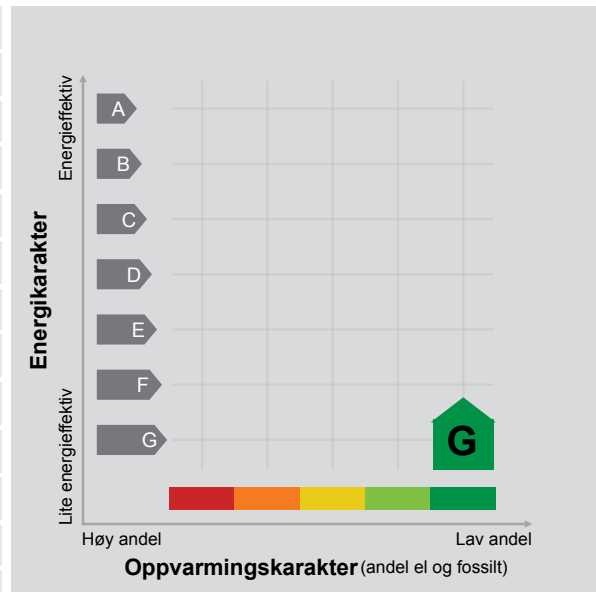
Sted / Dato

John S. Johansen

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Dalerveien 35
Postnummer	4815
Sted	SALTRØD
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166914736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a3b7c8f3-f1f3-46a1-b897-7db808047050
Dato	09.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 36 834 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innnetemperaturen

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalenveien 35
Postnummer: 4815
Sted: SALTRØD
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 09.06.2024 10:41:07
Energi merkenummer: a3b7c8f3-f1f3-46a1-b897-7db808047050

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 74
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 166914736

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 74

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.06.2024 kl. 11:55
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HEIMLY
Etableringsdato: 15.07.1930
Skylt: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 44 / 74	1 217,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	200558	ANDERSEN GUNN SANDBERGET			1 / 2
Hjemmelshaver		100455	JOHANSEN JOHN SANDBERGET		DALENVEIEN 35 4815 SALTRØD	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484047	490809		1 217,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 44/74				
							Omnummerert fra:	0906 - 44/74				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering Grensejustering	12.09.1997 P69/113			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 44/86	-106,5
		Mottaker	0906 - 44/74	106,5
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 918 - 44/74/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 44/74 0918 - 44/74	smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.07.1930			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0918 - 44/23	0
		Mottaker	0918 - 44/74	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dalenveien	13504	35		Grunnkrets: 1306 Mørfjær Stemme-krets: 1 Saltrød Kirkesokn: 05070404 Moland Postnr.område: 4815 SALTRØD Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6484039	490811		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr: 8 793 948	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.03.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	23.08.1990
	Nord: 6484052 Øst: 490805	Bruksareal totalt:	37	Avløp:	Tatt i bruk:	20.01.1991
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13504 Dalenveien 35		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/74

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FRIVOLD TOM		SAGBAKKEN 4815 SALTRØD

Bygningssnr: 166 914 736	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	145	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6484039 Øst: 490811	Bruksareal totalt:	145	Avløp:	Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningssstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

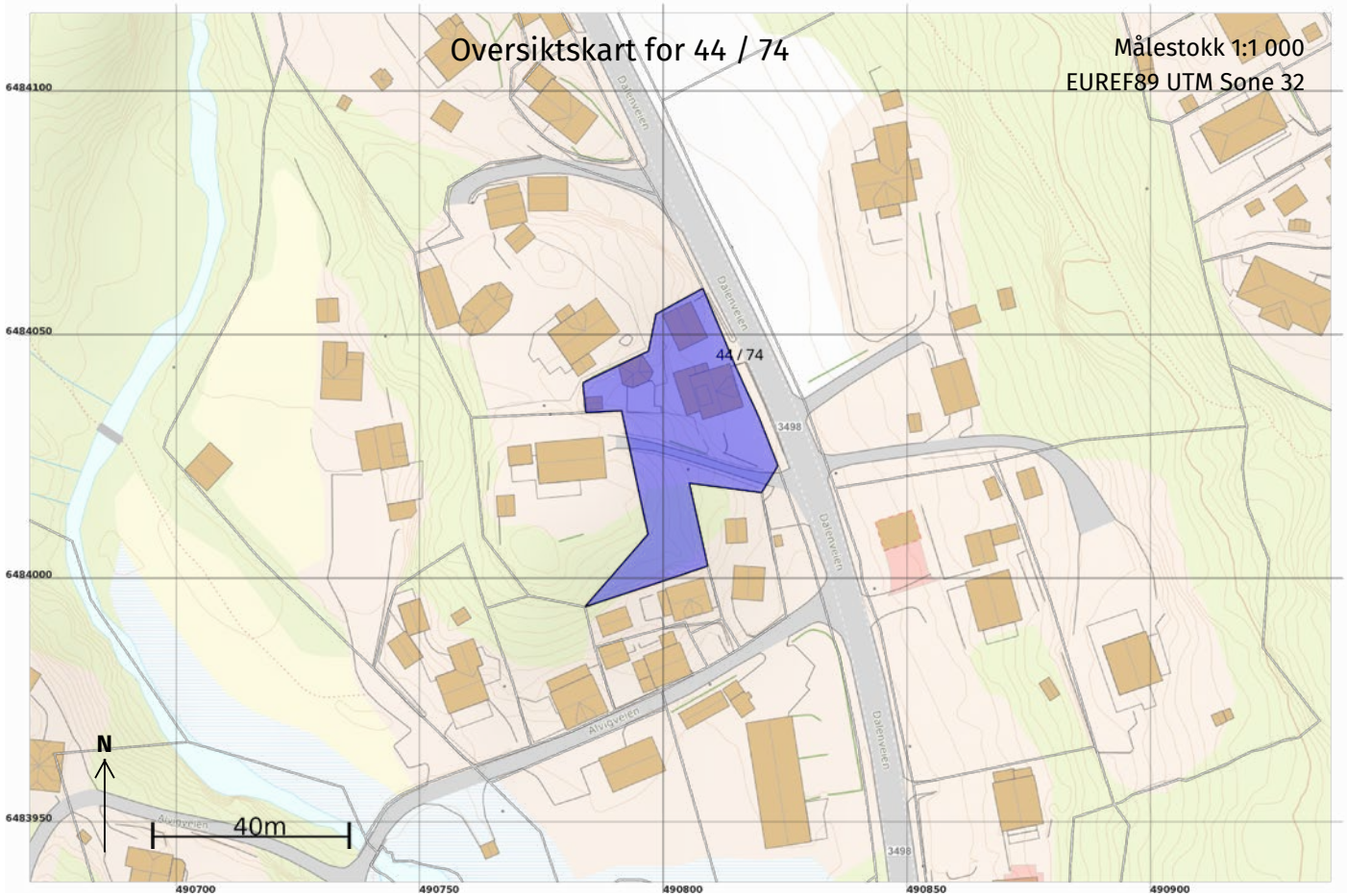
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0	0	0

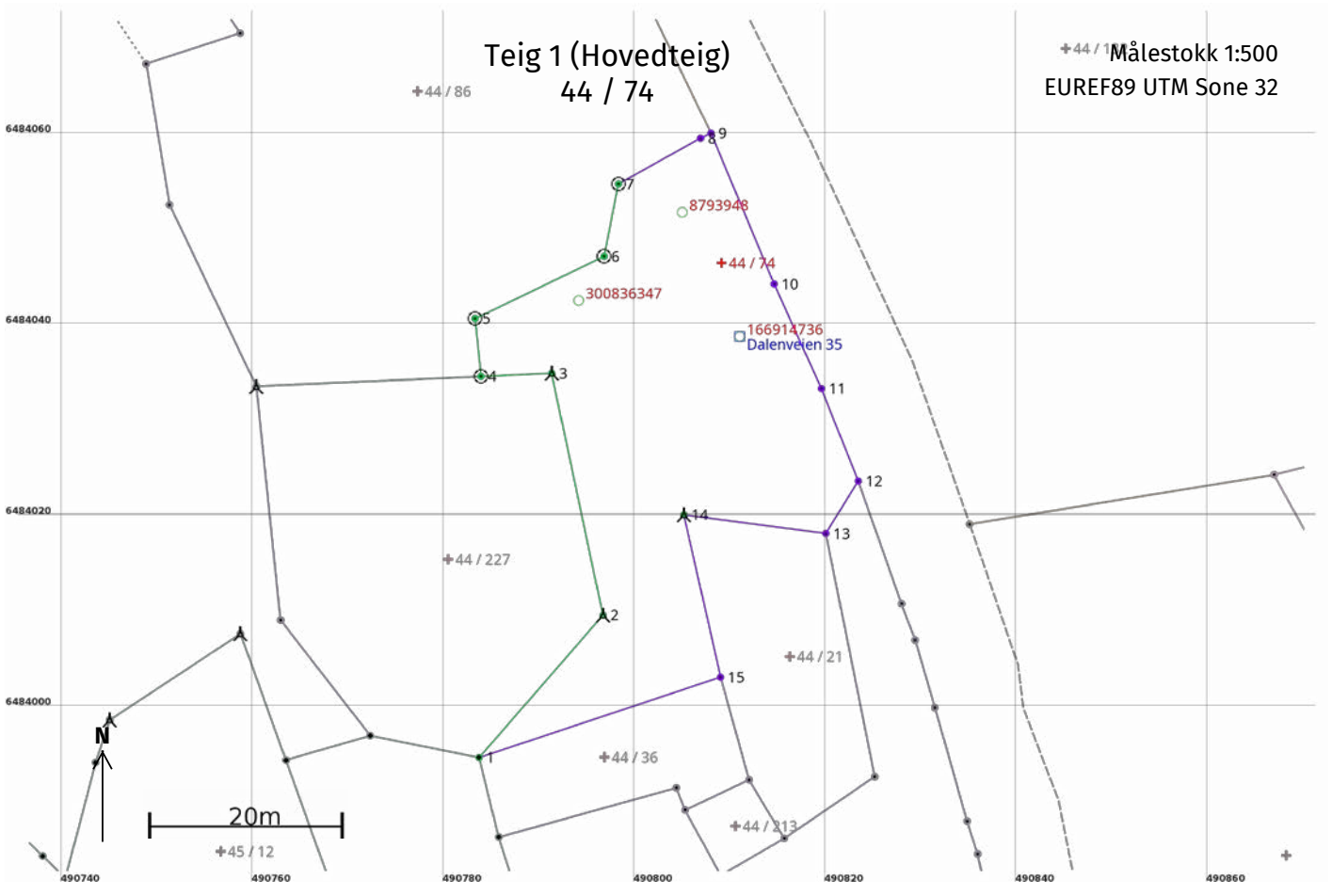
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
13504 Dalenveien 35	H0101	Bolig	0	0		0	0	44/74	
Bygningsnr:	300 836 347	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6484043 Øst: 490794	Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	17	17	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	44/74	

Oversiktskart for 44 / 74

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 217,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484047

Øst: 490809

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6483994,95	490783,75	19,76	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6484009,86	490796,72	25,87	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6484035,17	490791,35	7,41	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6484034,83	490783,95	6,09	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6484040,89	490783,32	15,00	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6484047,40	490796,83	7,72	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	6484054,97	490798,34	9,84	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	6484059,76	490806,93	1,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6484060,31	490808,02	17,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6484044,51	490814,63	12,01	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
11	6484033,57	490819,58	10,42	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
12	6484023,89	490823,44	6,46	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
13	6484018,40	490820,04	14,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6484020,36	490805,20	17,42	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
15	6484003,36	490809,02	26,63	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

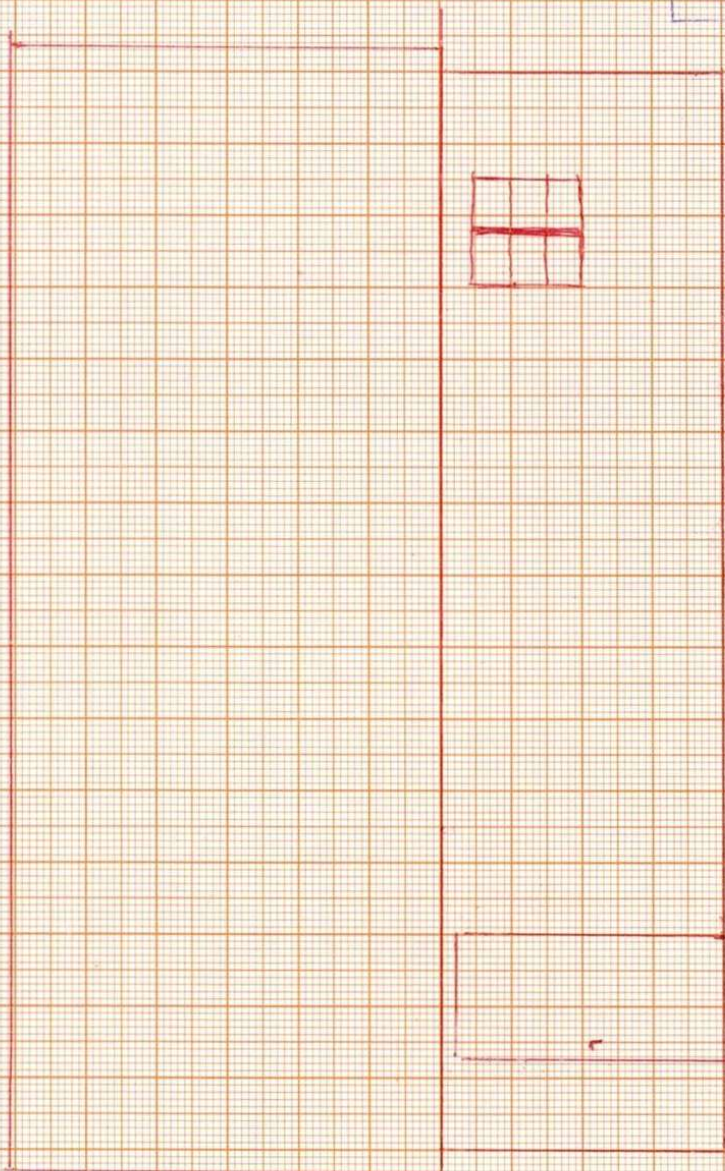
Østbygg utdrens
i tre liggende
etebninger



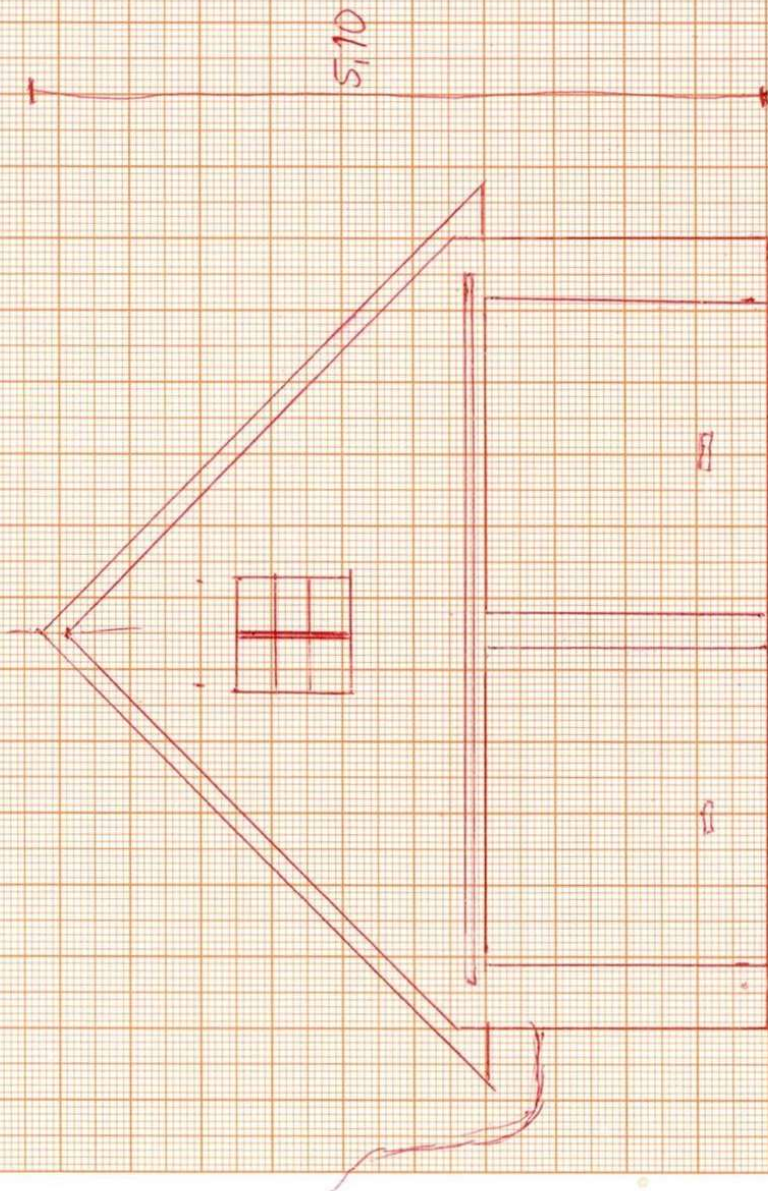
Godkjent: 26/2...1996..

MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen

3/1-88



ØST 7,5m

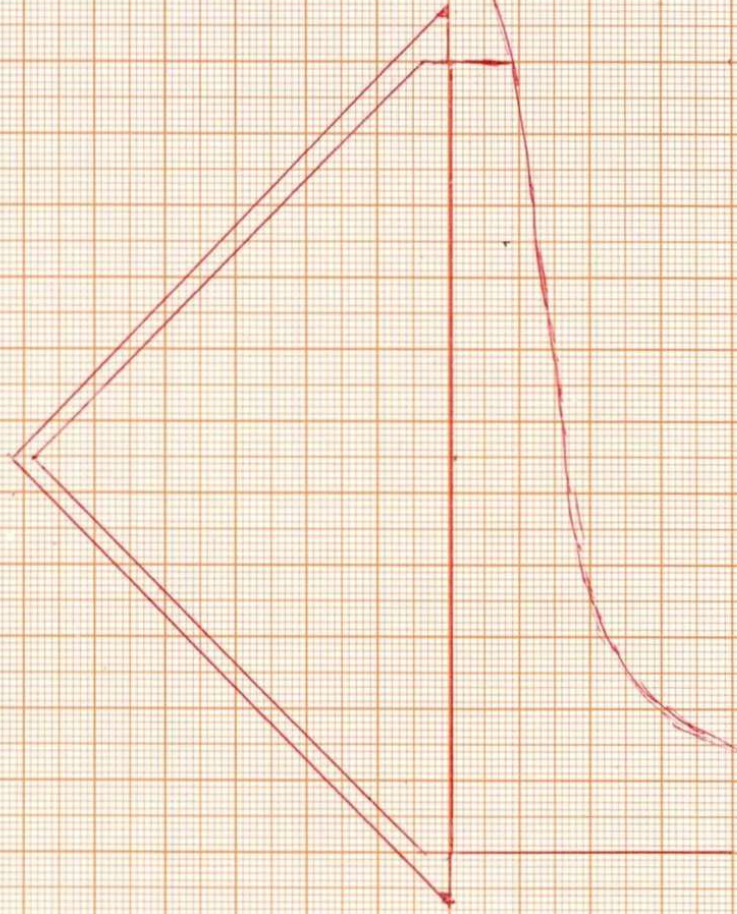


Codjert... 88/2... 1996...

MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen

3/1-88

Nord og vest vegg i
leca eller lignende. Tak-
konstruksjon i tre.
Liggende kledning i
gavler. Røde sement-
takstein på taket

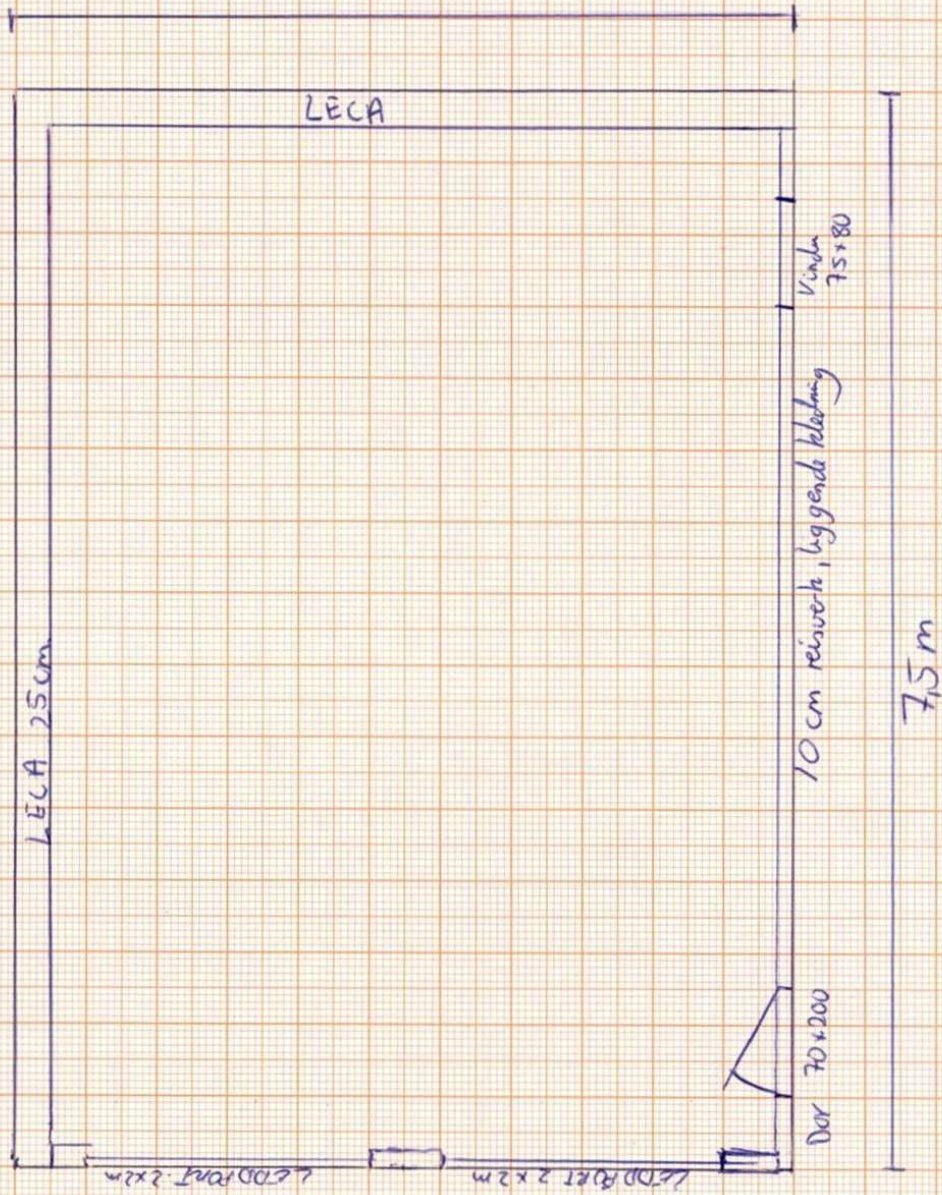


Godkjent 08/2 90

MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen

3/1-88

Nord



28/2 1990

MOLAND KOMMUNE
Bygningssjefen

5/1-88



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	44	Bnr.:	74	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Dalerveien 35					Dato:	06.06.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid:

<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

[Saltrød bydelssenter - Arendal kommune](#)

[Mørfjærlia, Saltrød - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

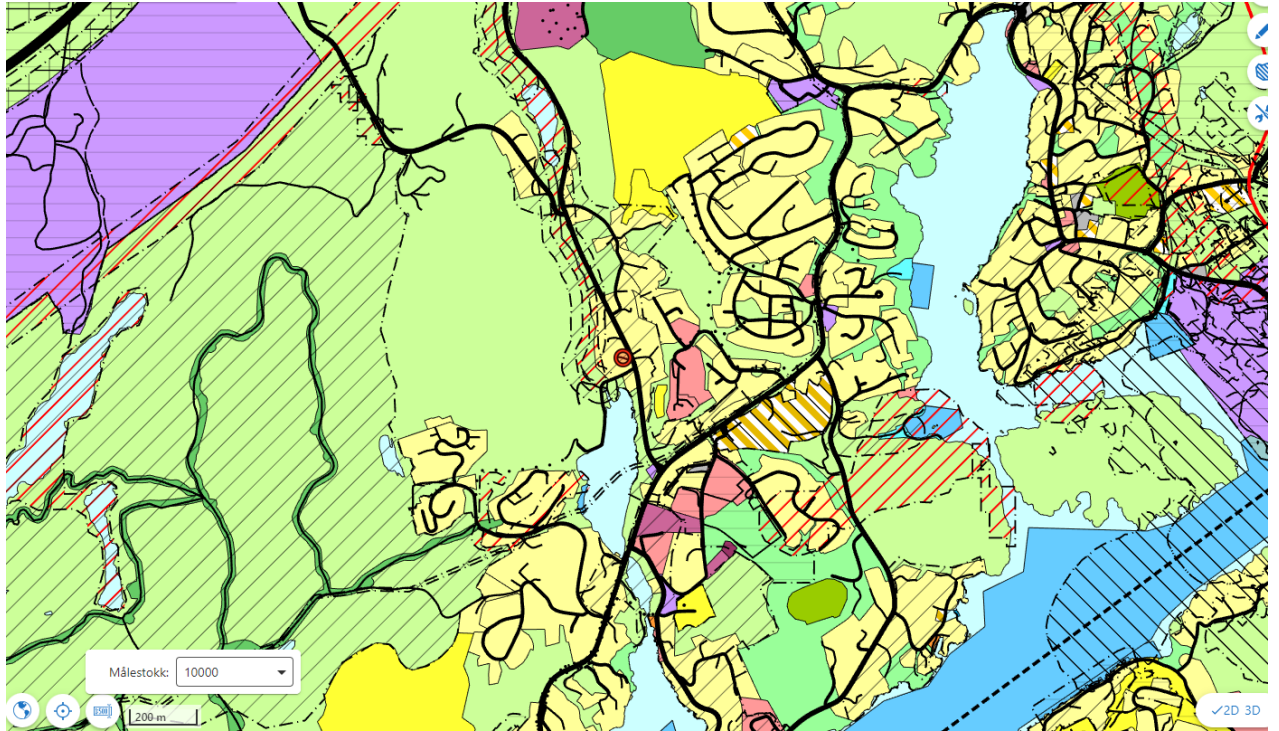


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)




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

**Utsnitt av
KOMMUNEDELPLAN**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	44	Bnr.:	74	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Dalerveien 35, 4815 Saltrød				Dato:	14.06.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 20 916,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 588,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 230 m³ pr år.

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

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

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



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde: HALBERG RØRLEGGERFIRMA AS Orgnr: 968382365

Ferdigmelding

Dato innstallert: 23.03.2016

Målerstand ved innstallasjon: 0

Plassering: Ved vaskerom i kjeller

Tekst / kommentar: Hovedstoppekran i gulv i kjellerstue (se bilde)



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalenveien 35, 4815 SALTRØD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	4 817,83 kr	2 408,93 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

44/74

Nr. 1693 a.
PA
BEM & STEN
5-28

Afskrift.
Ouddjert til indlæsnings i pantebøger.

Skylddelingsforretning

I henhold til Lov om småbrug og boliglån m. v. af 23. juli 1915.

Ar 19. 30 den 17. juni afholdt det i loven omhandlede arbejdsudvalg skylddelingsforretning over gården Sagbaksen

g.nr. 44 br.nr. 23 av skyld mark i Storsen

herred tilhørende Nads Tvede

i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Hauv Oskar Tvede

Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønsmenn

Samlige

Ved forretningen møtte: Kjøper og Selger

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Th. Madsen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:¹⁾

Den Sydlige deling har sin udgang = punkt fra en pæl ved Vestkanten av møvrefjerveien og gaar derfra i Vestlig retning og rett linje 20 m (Delvis i høyde med hovedbr. og delvis i høyde med Oluf Bomans eiendomm) til en bolt i fjellet. Derfra i Vinkel og nordlig retning i rett linje i høyde med hovedbr. 36 m til bolt no 2. Derfra i Gylig retning og rett linje

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).
2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse elere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller partene forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

ut til den først nevnte var 12,5 m.
Suzien følger som før til utgangspunktet
til 38 meter.

- 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *et mindre jordbruk uten skog* nei
- 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdstornødenhet nødvendige skog? nei
- 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei
- 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? /

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

- 5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? /
- 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parcell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vel, industrielt anlegg eller annet lignende ølemed? Byggetomt
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? /

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken /
kan benyttes i fellesskap av /
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.)

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del 2 blev bestemt til 2 *2 vic*
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 31 *31 vic*
De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn?) niorekjer

Nærværende forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parcellen.

1) Det, som ikke passer overstrykes.
2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektnavn og som ikke hører til de mer utbredte (fr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretagne deling,') og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.)

Vi har bestemt, at *Th. Andersen*
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Sagboksken 17^{de} juni 1930
Th. Andersen K. Engbretsen
Eivin Haugerud

Antatt til tinglysning 11. juli

1930.

for Sorenskriveren
M. Olsen

Tinglyst ved tinglysningstinget 15. juli 1930.

De fraskilte del

har fått g.nr.

44

br.nr.

74

/ In fidem:

M. Olsen
1930

R E T T S B O K

for

N e d e n e s jordskifterett

År 1978 den 17. april ble jordskifterett holdt i huset til Trygve Torsen på Saltrød, Moland.

Rettens formann: Jordskiftedommer Kaare Flaten.

Jordskiftemenn: 1. Nils Odd Olsbu.

2. Gunnar Brekka.

Sak nr. 21/1976.

Rekvirent: Trygve Torsen for gnr. 44, bnr. 86 og 105 i Moland.

Part forøvrig: Harald Tveite, eier av gnr. 44, bnr. 23 i Moland.

Saka gjelder: Grensegang i henhold til jordskiftelovens § 100.

Trygve Thorsen er avgått ved døden siden begjæringen ble fremsatt. For bnr. 86 og 105, rekvirentens bruk, møtte fru Anna Thorsen og Else Johnsen. For bnr. 23 møtte Harald Tveite.

Etter henvisning til Domstolslovens regler fremkom ingen innvending mot rettens sammensetning.

Begge jordskiftemennene har tidligere tjenestegjort i jordskifteretten.

Rettens formann refererte og la fram:

Dok. nr. 1 - begjæring om grensegang dat. 21. 1. 1976, fra Trygve Torsen, vedheftet innkalling til dagens møte vedr. parter og jordskiftemenn.

Partene fikk begge anledning til å forklare seg om grenseforløpet.

Forevist ble skylddelingsforretningene for bnr. 86 og 105. Retten sammen med partene så på forholdene i marka. Det viste seg at grensa mellom bnr. 23 og 105 langs med innkjøringsveien til Torsens eiendom var så pass uklar og manglet avmerking, slik at retten fant grensegangen nødvendig og at saken skal gjennomføres i samsvar med kravet.

Etter en del meningsutveksling fremsatte retten et forslag til grensefastsettelse i minnelighet. En overenskomst herom er lagt ved sakens dokumenter.

I overenskomsten inngår også et avsnitt om at vedlikeholdet av innkjøringsveien fra offentlig vei skal skje i h.h. til Veiens bestemmelser om private veien, jfr. denne lovs kap. VII.

Da Anna Torsen er eier av både bnr. 86 og 105, og den innbyrdes grense ikke lenger er aktuell, ønsker hun å få slått dem sammen i grunnboka. Søknad om dette vil bli innsendt før en ny grensebeskrivelse, for hele hennes eiendom, blir utformet.

Foruten mot bnr. 23 støter Anna Torsens eiendom også mot gnr. 44, bnr. 74, eier Odny Carola Tveide, mot gnr. 44, bnr. 227, eier Kåre Augén Ellingsen og mot gnr. 45, bnr. 5, eier Tora Tveide. Disse eiere er senere kontaktet og har sagt seg enige i grensene mot Anna Torsen og at disse blir beskrevet i samsvar med jordskifteverkets målinger. For gnr. 44, bnr. 227 er nylig avholdt kart- og oppmålingsforretning og saken blir derfor ikke tinglyst på dette bruk.

Grensebeskrivelse.

Grensa for gnr. 44, bnr. 86 (nå sammenføyet med bnr. 105) i Moland, tar til i Mørefjærvegen og går, med gnr. 44, bnr. 74 til venstre, i retning 276^g først til bolt (1) som står 3,1 m fra asfaltkanten og samme retning 9,70 m til bolt (2) i stor stein.

Herfra i 212^g 20,90 m til bolt (3) i liten fjellrygg i grensa mot gnr. 44, bnr. 227. Mot dette bruk går grensa i retning 297^g 34,5 m til bolt (4) i steinblokk i grensa mot gnr. 45, bnr. 5 og så mot dette bruk i 375^g 20,80 m til bolt (5) i lavt fjell og så i 389^g 15,35 m til bolt (6) i skråfjell i grensa mot gnr. 44, bnr. 23 som nå blir motstøtende på venstre side.

Fra bolt nr. 6 går grensa i 83^g 10,50 m til bolt (7),
 i 369^g 6,75 m til bolt (8),
 i 397^g 4,00 m til bolt (9),
 i 74^g 9,45 m til bolt (10).

i 92^g 10,95 m til bolt (11),
og i 128^g 24,65 m til bolt (12) i
nedlagt stein ved Mørefjærvegen.

Grensa går så mot vegens grunn i 180^g 21,2 m til utgangspunktet for denne beskrivelse.

De oppgitte retninger er horisontale mål tatt med måleband. Retningene skriver seg fra kompass med 400^g deling.

Grensa og grensemerkene er innlagt på kommunalt kart i M 1 : 1000 og dette legges ved saken.

Sakens kostnader:

Rettsmøte 17. 4. 1978	kr. 446,-
Bolter og boring	80,-
Tinglysingsgebyr 4 bruk a' kr. 30,-	" 120,-
	<u>Sun kr. 646,-</u>

som blir å betale av

Anna Torsen for gnr. 44, bnr. 86 med	kr. 386,-
Harald Tveide " " 44, " 23 " "	200,-
Odny C. Tveide " " 44, " 74 " "	30,-
Tora Tveide " " 45, " 5 " "	30,-.

Beløpene forfaller til betaling 15 dager etter at fordelingen er gjort kjent.

Kunngjøring.

Saken kunngjøres for partene ved at de får tilsendt hver sitt eksemplar av rettsboka.

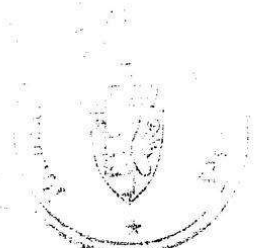
Grensegangssaken ansees likestilt med kart- og oppmålingsforretning.

Rettsboka avslutta den 2. 2. 1979.

Gunnar Brekka

Eystein Kallhovd

som konstituert jordskiftedommer i
K. Flatens sykdomsfravær.

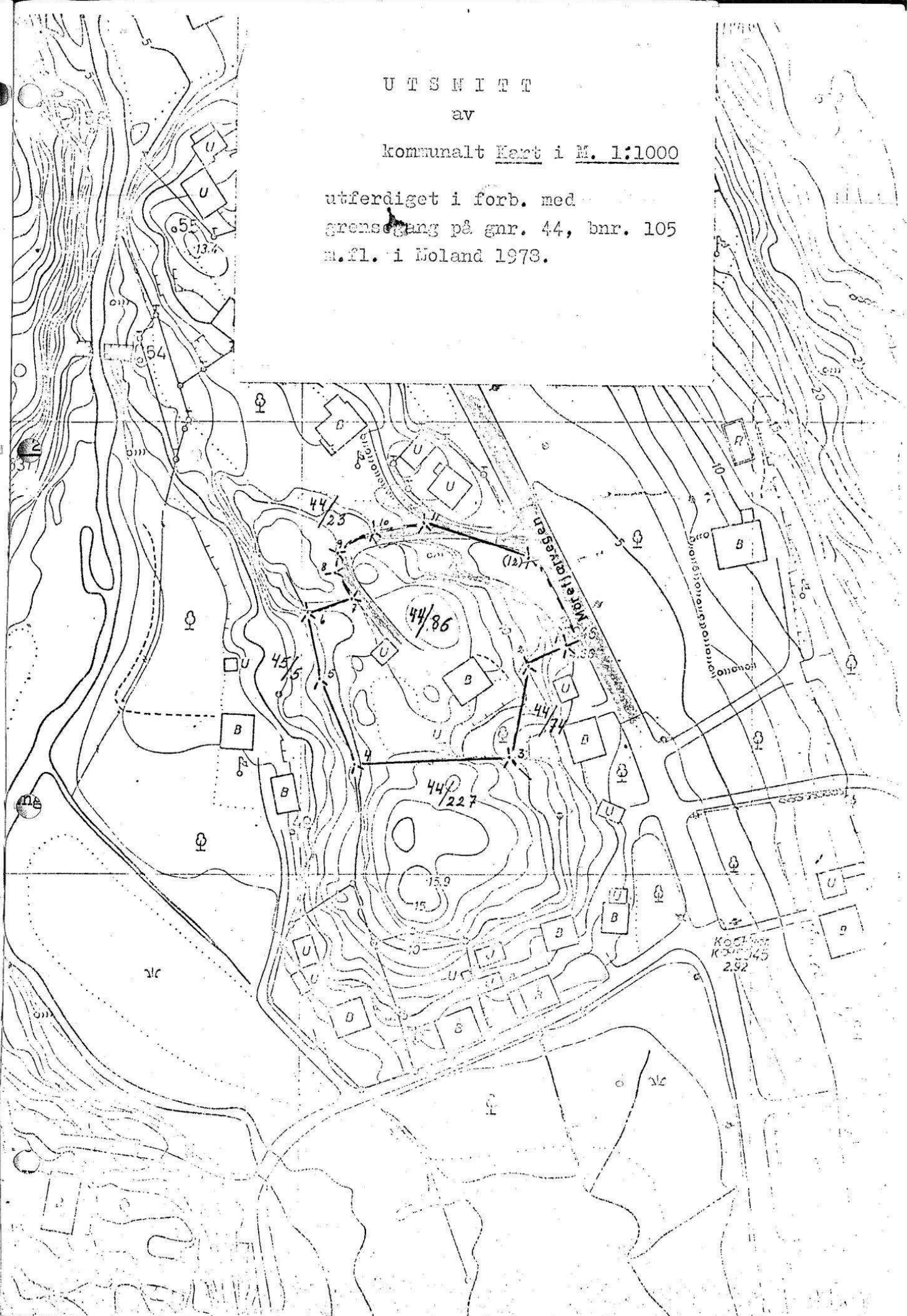


UTSNITT

av

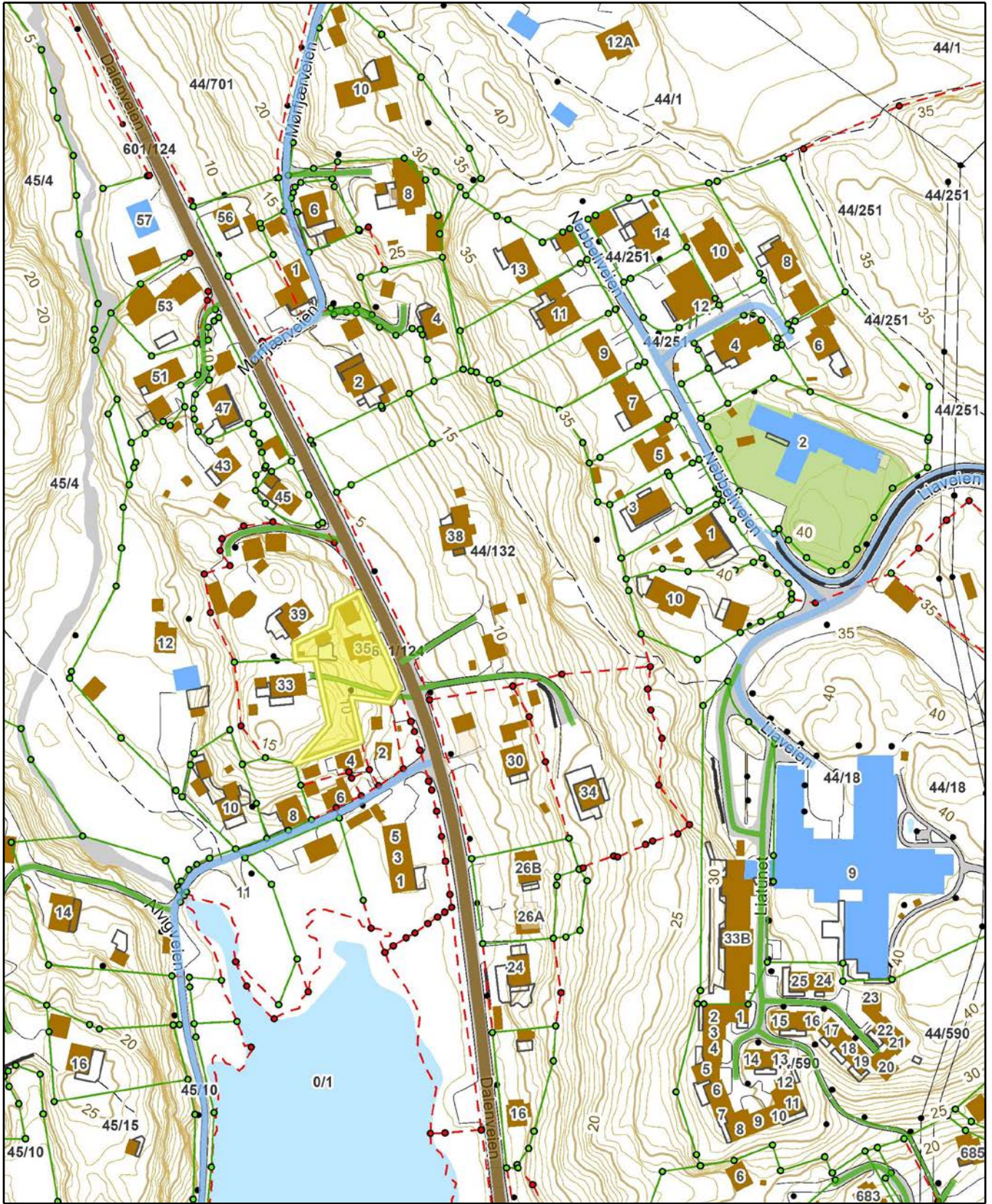
kommunalt Kart i M. 1:1000




utferdiget i forb. med
grensegang på gnr. 44, bnr. 105
m.fl. i Moland 1973.



Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	— Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i t	--- 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/	
--- FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Eiendom	--- VeggroftÅpen	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
TiltakPunkt_0_1500	--- VegkantAnnetVegareal	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
R Riving	--- VegkantAvkjørsel	— ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkverk	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— Innsjøkant, Middels synlig i t	
■ EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
● EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
● Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
□ Skap	■ Traktorveg	— KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
— LedningerLuft_0_3000	■ <all other values>	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
☼ 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	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
--- Fasadelif	BygningsmessigeAnleggLinje_	— Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
--- Grunnmur	--- AnnetGjerde	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnleg	— Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Bolig	— MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	— MurLoddrett	— VannFlate_0_50000	
■ Annen næring	— Rørgate	■ ElvBekk	
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	■ Havflate	
TakFlate_0_6000	--- Steingjerde	■ Innsjø	
■ AnnenBygning	--- Stikkrenne	■ KanalGrøft	
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	■ <all other values>	
● Bygninger_punkt	— Voll	Terrengpunkt_0_1500	
Jernbane	— Annet	— Forskningspunkt	
--- Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	● Terrengpunkt	
--- Spormidt	— Bru	× Toppunkt	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	— Kotelinje5m	
■ Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— Kotelinje_0_3000	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	— Forskningskurve, <Null>	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.	— Forskningskurve, Fullt ut :	
=== Traktorveg	Arealbrukflate	— FyllingKant, <Null>	
Veilinjer_0_5000	■ Anlegg- og industriområde	— Høydekurve, <Null>	
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane		
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	44/74 Vegstatuskart		
	Dato: 14.06.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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

Tegnforklaring:

Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i l	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	Veilinjer_0_5000	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/l	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null:	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i l	
Kommune - tunnel	Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensn	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adresser_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Adresser_linje	Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Gatenavn	Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstlinje	Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Teiggrensepunkt	VeggrøftÅpen	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	KanalGrøft, Fullt ut synl	
Usikker	VegkantAvkjørsel	Kystkontur, <Null>, <Null>	
<all other values>	Vegrekkverk	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Innmålt	Veiflate_0_12000	Kystkontur, Middels synlig i	
Usikker	Veg	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Eiendom	Parkeringsområde	Kystkontur, <Null>	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	ElvBekk	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	Havflate	
Riving	<all other values>	Innsjø	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	KanalGrøft	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	<all other values>	
TiltakFlate	Voll	KotelLinje5m	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	KotelLinje_0_3000	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	Forsenkingskurve, <Null>	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	Forsenkingskurve, Fullt ut :	
Mast	Bru	FyllingKant, <Null>	
Skap	Svømmebasseng	Høydekurve, <Null>	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Høydekurve, Middels synlig	
Bolig	Arealbrukflate	Høydekurve, Fullt ut synlig/	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Høydekurve, Middels synlig	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Terrenglinje, <Null>	
<all other values>	Skytebane		

AUST-AGDER KRAFTVERK

TINGLYST
2- MAJ 1985
2562

ERKLÆRING

Vedr. anlegg ..MØRFJERKILEN.TR;.....

Navn på kartblad

Kartreferanser

..BŞ.12.7.1.26.....



Undertegnede ..TOM.FRIVOLD.....

Doknr 2862 Tinglyst 02 05.1995 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

eier av eiendommen .SAGBÅKKEN.....

gr.nr. 44.. br.nr. 74/104 i ..ARENDALE..... kommune

erklærer med dette å ha gitt Aust-Agder Kraftverk alltid-
værende rett til å ha stående på eiendommen en transformator-
kiosk som påvist og angitt på kart med rettigheter for
adkomst for drift og vedlikehold og tilkobling av kabler.

Avstanden fra kiosken til andre bygninger må være min. 5,0 m.
For mindre viktige bygninger kan avstanden reduseres i h.h.t.
gjeldende forskrifter. Dette må avtales for hvert enkelt
tilfelle.

Ved minnelig overenskomst/takst er erstatningen en gang for
alle fastsatt til kr 3000,-.

..... Arendal..... den 13/4 1985

..... Tom Frivold.....

Underskrift

DAGBOKFØRT

21 MAR 79 02326

R E T T S B O K

SØRENSSKRIVEREN I
NEDENES

for

N e d e n e s jordskifterett

År 1978 den 17. april ble jordskifterett holdt i huset til Trygve Torsen på Saltrød, Moland.

Rettens formann: Jordskiftedommer Kaare Flaten.

Jordskiftemenn: 1. Nils Odd Olsbu.

2. Gunnar Brekka.

Sak nr. 2 /1976.

Rekvirent: Trygve Torsen for gnr. 44, bnr. 86 og 105 i Moland.

Part forøvrig: Harald Tveite, eier av gnr. 44, bnr. 23 i Moland.

Saka gjelder: Grensegang i henhold til jordskiftelovens § 100.

Trygve Thorsen er avgått ved døden siden begjæringen ble fremsatt. For bnr. 86 og 105, rekvirentens bruk, møtte fru Anna Thorsen og Else Johnsen. For bnr. 23 møtte Harald Tveite.

Etter henvisning til Domstolslovens regler fremkom ingen innvending mot rettens sammensetning.

Begge jordskiftemennene har tidligere tjenestegjort i jordskifteretten.

Rettens formann refererte og la fram:

Dok. nr. 1 - begjæring om grensegang dat. 21. 1. 1976, fra Trygve Torsen, vedheftet innkalling til dagens møte vedr. parter og jordskiftemenn.

Partene fikk begge anledning til å forklare seg om grenseforløpet.

Forevist ble skylddelingsforretningene for bnr. 86 og 105. Retten sammen med partene så på forholdene i marka. Det viste seg at grensa mellom bnr. 23 og 105 langs med innkjøringsveien til Torsens eiendom var så pass uklar og manglet avmerking, slik at retten fant grensegangen nødvendig og at saken skal gjennomføres i samsvar med kravet.

2

Etter en del meningsutveksling fremsatte retten et forslag til grensefastsettelse i minnelighet. En overenskomst herom er lagt ved sakens dokumenter.

I overenskomsten inngår også et avsnitt om at vedlikeholdet av innkjøringsveien fra offentlig vei skal skje i h.h. til Veireguleeringsbestemmelser om private veien, jfr. denne lovs kap. VII.

Da Anna Torsen er eier av både bnr. 86 og 105, og den innbyrdes grense ikke lenger er aktuell, ønsker hus å få slått dem sammen i grunnboka. Søknad om dette vil bli innsendt før en ny grensebeskrivelse, for hele hennes eiendom, blir utformet.

Foruten mot bnr. 23 støter Anna Torsens eiendom også mot gnr. 44, bnr. 74, eier Odny Carola Tveide, mot gnr. 44, bnr. 227, eier Kåre Augén Ellingsen og mot gnr. 45, bnr. 5, eier Tora Tveide. Disse eiere er senere kontaktet og har sagt seg enige i grensene mot Anna Torsen og at disse blir beskrevet i samsvar med jordskifteverkets målinger. For gnr. 44, bnr. 227 er nylig avholdt kart- og oppmålingsforretning og saken blir derfor ikke tinglyst på dette bruk.

Grensebeskrivelse.

Grensa for gnr. 44, bnr. 86 (nå sammenføyet med bnr. 105) i Moland, tar til i Mørefjærvegen og går, med gnr. 44, bnr. 74 til venstre, i retning 276^g først til bolt (1) som står 3,1 m fra asfaltkanten og samme retning 9,70 m til bolt (2) i stor stein.

Herfra i 212^g 20,90 m til bolt (3) i liten fjellrygg i grensa mot gnr. 44, bnr. 227. Mot dette bruk går grensa i retning 297^g 34,5 m til bolt (4) i steinblokk i grensa mot gnr. 45, bnr. 5 og så mot dette bruk i 375^g 20,00 m til bolt (5) i lavt fjell og så i 389^g 15,35 m til bolt (6) i skråfjell i grensa mot gnr. 44, bnr. 23 som nå blir motstående på venstre side.

Fra bolt nr. 6 går grensa i 83^g 10,50 m til bolt (7),
i 369^g 6,75 m til bolt (8),
i 397^g 4,00 m til bolt (9),
i 74^g 9,45 m til bolt (10).

3

i 92^g 10,95 m til bolt (11),
 og i 128^g 24,65 m til bolt (12) i

nedlagt stein ved Mørefjærvegen.

Grensa går så mot vegens grunn i 180^g 21,2 m til utgangspunktet for denne beskrivelse.

De oppgitte retninger er horisontale mål tatt med måleband.

Retningene skriver seg fra kompass med 400^g deling.

Grensa og grensemerkene er innlagt på kommunalt kart i

M 1 : 1000 og dette legges ved saken.

Sakens kostnader:

Rettsmøte 17. 4. 1978	kr. 446,-
Bolter og boring	80,-
Tinglysingsgebyr 4 bruk a' kr. 30,-	" 120,-
	<u>Sun kr. 646,-</u>

som blir å betale av

Anna Toisen for gnr. 44, bnr. 86 med	kr. 386,-
Harald Tveide " " 44, " 23 " "	200,-
Odney C.Tveide " " 44, " 74 " "	30,-
Tora Tveide " " 45, " 5 " "	30,-.

Beløpene forfaller til betaling 15 dager etter at fordelingen er gjort kjent.

Kunngjøring.

Saken kunngjøres for partene ved at de får tilsendt hver sitt eksemplar av rettsboka.

Grensegangssaken ansees likestilt med kart- og oppmålingsforretning.

Rettsboka avslutta den 2. 1979.

Gunnar Brekka *Eystein Kallhovd*

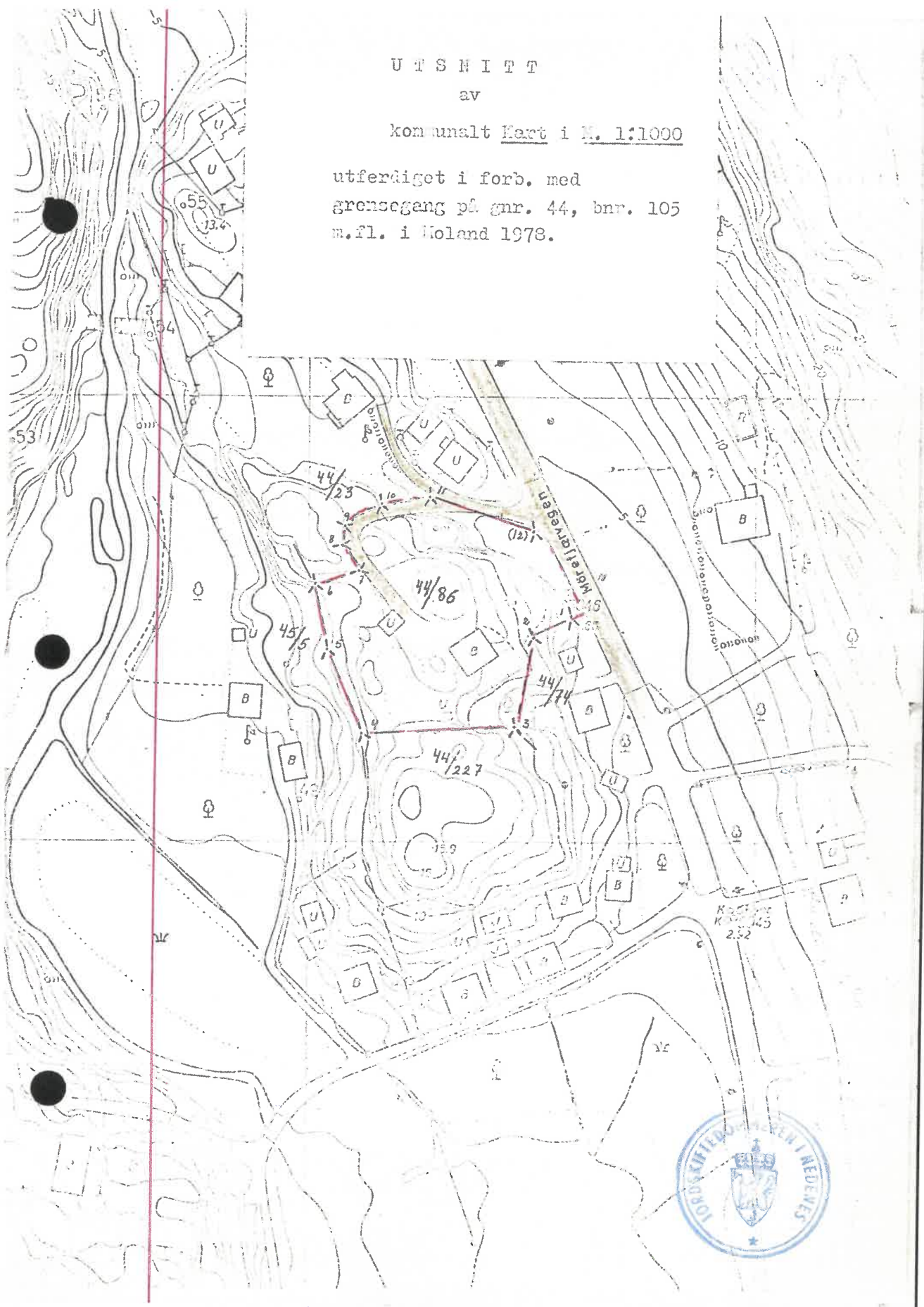
Eystein Kallhovd som konstituert jordskiftedommer i
 K. Flatens sykdomsfravar.



UTSNITT
av

kommunalt Kart i M. 1:1000

utferdiget i forb. med
grensegang på gnr. 44, bnr. 105
m.fl. i Moland 1978.



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent) <i>John Sandberget Johansen</i>	Plass for tinglygingsstempel
Adresse: <i>Dalenveien 35</i>	
Postnummer: <i>4815</i> Poststed: <i>Seltrød</i>	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>John Sandberget Johansen</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>4203</i>	<i>Arendal</i>	<i>44</i>	<i>74</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>4203</i>	<i>Arendal</i>	<i>44</i>	<i>227</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato <i>17/9-24</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>John Sandberget Johansen</i>
---------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Erklæring:

Gnr. 44, bnr. 74 avgir veirett/gangrett til bnr. 44, bnr. 227 som avmerket på vedlagt kart datert 13.09.2024. Utgifter på vedlikehold samt brøyting på det avmerkede området skal i sin helhet utføres av gnr. 44, bnr. 277.
Avtalen skal gjelde alle fremtidige eiere av gnr. 44, bnr. 227.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Arendal / 13.09.2024

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

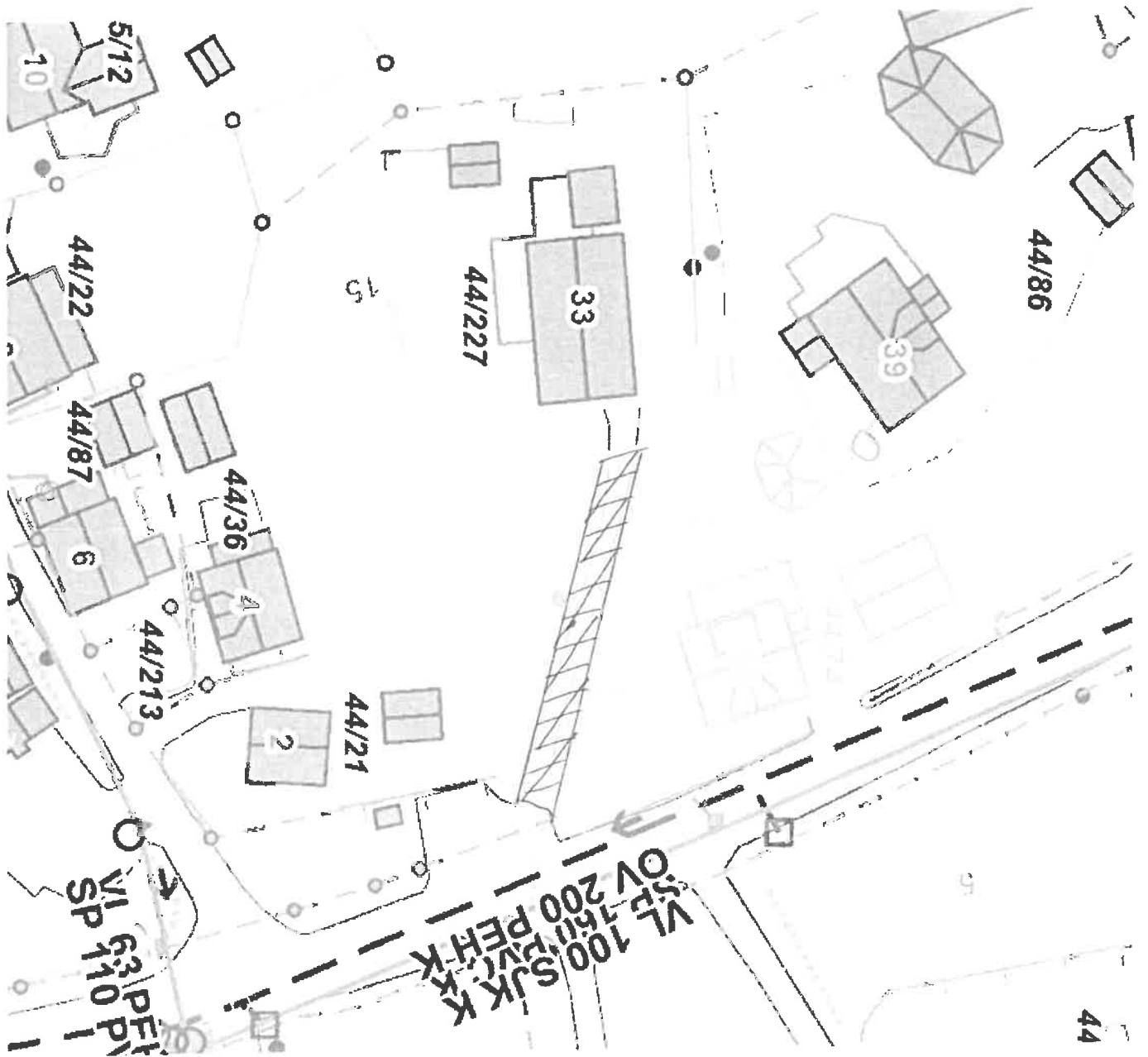
John Sandbørg Johansen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ERKLÆRING

Veirett/gangrett.



Arendal 13/9-24

Sign.:

John Sandberget Johansen

JOHN S. JOHANSEN



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

Dalenveien 35, 4815 SALTRØD

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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