

Kverveveien 512

Kverve



Prisantydning: **kr 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Innlandshytte beliggende med naturen som nærmeste nabo

OMRÅDE

Kverve

ADRESSE

Kverveveien 512, 4827

FROLANDS VERK

Prisantydning

kr 500 000,-

Omkostninger: **kr 32 800,-**

Totalpris: **kr 532 800,-**

Formuesverdi: **kr 113 095,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 246,- per år**

Eiendomskatt: **kr 795,-**



BRA-i: 51 m²

BRA-e: 11 m²

BRA Total: 62 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1978

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 90 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

KVERVEVEIEN 512

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 2, festenummer 16 i Froland kommune.

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 62 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.

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Inkl. Stue/kjøkken, 3 soverom, stellerom, toalettrom og bod.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Inkl. Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Normal planløsning for fritidsboliger fra den aktuelle tidsperioden.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Den tilbygde delen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det er utført endringer i rominndeling og fasader i forhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringer og bruksendringer er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

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

Det er netto åpningsmål for vinduene i soverommene som legges til grunn for vurderingen.

Bod:

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

90 m²

Tomtebeskrivelse

Noe opparbeidet hage, ellers naturtomt.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet eller punktfestet. Årlig festeavgift er pr. kr 2 796,00 . Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

Festetid

Det foreligger en tinglyst avtale om forlengelse av festekontrakten med samme vilkår som den opprinnelige festeavtalen. Festekontrakten er forlenget i 20 år fra 01.01.2014 til 31.12.2033. Se vedlagt avtale om forlengelse av festekontrakt og veirett.

Regulering av festeavgift

Beløpet for årlig festeavgift inkluderer kr. 1 854 i årligfesteavgift og kr. 942 for årlig veiavgift.

Neste regulering av festeavgiften er i oktober 2033.

Festekontrakt datert

24.10.1973.

Beliggenhet

Hytta ligger usjenerert til mellom Løvjomås og Kverve. (Varpeheia) Fint turterreng rett utenfor hytteveggen med tradisjonell skog, myr og fjellområder. Rikt dyreliv. Ca. 40 minutters kjøretur fra Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal, følg RV 42 mot Froland/Evje. Etter ca. 20 km kommer man til avkjørselen ved skiltet, Kverve. Ta inn her og følg veien ca. 4,5 km og ta til høyre ved grusvei. Rett før en liten bro. Fortsett opp bakken og følg veien videre, forbi veien du får på høyre side med veibom. Ta så til høyre ved rød garasje og følg veien til endes. (Ca. 300 meter fra den røde garasjen)
Velkommen til Kverveveien 512!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Hytta inneholder: Stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, mellomgang, toalettrom og "bad".

Inneholder: Stue med åpen kjøkkenløsning. Enkel kjøkkeninnredning med gasskjøleskap samt kokebluss på kjøkken. Vedovn. Dør ut til veranda og hage fra stue. 3 soverom hvor det er faste køyesenger på to av soverommene. Toalettrom med tørrklosett. Enkelt "bad" med vask. Avløpsvann direkte til grunn. Tregulv på alle gulv, utenom hovedsoverom hvor det her er laminat på gulvet. Panel og malte flater på vegg.

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 29.08.2024, 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:

Fritidsbolig fra 1978, oppført i en etasje. Fritidsboligen er tilbygget på den sydlige langveggen de senere år. Det er oppført frittstående bod på den sydvestlige siden. Fritidsboligen har enkel standard. Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov. Kjøper må være oppmerksom på alders slitasje og naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig ytterkledningen, vinduer, dører og søylefundamenter som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes tiltak mot kondensfukt fra jorholdige terrengmasser under fritidsboligen. Videre må det påregnes tiltak mot mus. Frittstående bod på den sydvestlige siden fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklar. 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 og takutstikket på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende fysisk tilkomst ved innvendig inspeksjonsluke. Bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltshingel. Det er tilsynelatende benyttet to lag shingeltekkning. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det ble registrert noe ujevnheter og overlappingspunkter med redusert limfeste. Oppsprukket panel ved pipe indikerer at det forekommer noe fuktvandring ved pipegjennomføringen. Det er ikke montert heldekkende pipebeslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utbedringer av limfester når vær og temperaturforhold tillater det. Anbefaler jevnlig / hyppige tilsyn med ett-trinns taktekkninger. Ved en kommende takomlegging må det påregnes fjerning av begge de eksisterende shingel-lagene.

Nedløp og beslag, TG2

Nyere takrenner og nedløp i stål eller aluminum og gjenværende plastrenner og nedløp. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipefotbeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Solfalming og alders slitasje i tilknytning til gjenværende takrenner og nedløp i plast. Nedløpsvann bør ledes bort fra fundamentblokker og veggfot, for å unngå unødig fuktbelastning mot bygningsdeler som fundamentblokker og ytterkledning nær terreng.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må påregnes utskifting / reetablering av gjenværende takrenner og nedløp i plast. Videre anbefales ettermontering av heldekkende pipebeslag som forebyggende tiltak mot fuktvandring i overganger og pussoverflater.

Veggkonstruksjon, TG2

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

overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det mangler dryppkant og musebånd ved veggfoten. Deler av kledningen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Utførelsen rundt komposteringskammeret medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tiltak

- Musesperre må etableres.
- Ettermontere overgangsbeslag mot terrasser, der det er nødvendig. Øke avstand mellom kledning og terreng. Etablere musetting i tilknytning til åpninger mellom underbordene og etablere/kutte dryppkant i bunn av kledningen. Utlufting av kledningen, vindspærre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikk på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende fysisk tilkomst ved innvendig inspeksjonsluke. Taket er en vinkelformet saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolerte og/eller tildekkede konstruksjoner med redusert utlufting kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert kondensmerker i synlige deler av undertakspanel, ved takutstikkene. Det ble registrert ufagmessig avslutning av takutstikk. Videre ble det registrert noe horisontalavvik / sig i innvendig tak. Det ble registrert avføring fra mus på loftet og rundt inspeksjonsluke til loft. Omfanget er ikke vurdert.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Rens og sanering av isolasjonsmatter med museganger, områder med museavføring og forebyggende tiltak mot mus på loftet. Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaster på taket.

Vinduer, TG2

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1977 og 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert fargesymptomer på enkelte punkterte glassfelt. Aldringsvekkelser for tettpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Utvendig flass og malingssprekker.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold av vinduene. Tettpakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger.

Hovedinngangsdør, TG2

Nyere Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det mangler utvendig terskelbeslag.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ettermontere utvendig terskelbeslag.

Treterrasse, TG2

Treterrasse med malt gulv og rekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Synlig overflateslitasje, hovedsakelig i tilknytning til terrassegulvet. Konstruksjonen er festet mot ytterkledningen. Løsningen medfører lengre uttørkingstid ved slagregnsbelastning og manglende mulighet for overflatevedlikehold av kledningens nedre deler.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Vedlikehold av overflater. anbefaler ettersyn med mekaniske innfestinger og etablering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og yttervegg.

Utvendige trapper, TG3

Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Synlig slitasje og noe underdimensjonerte trinn. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader. Videre er det behov for overflatevedlikehold og trinnene bør etterforsterkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vedskjul, TG3

Enkelt trekonstruksjon / overbygget areal oppført mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har enkel konstruksjonsutførelse, fremstår med synlig slitasje og renoveringsbehov.

Tiltak

- Tiltak:
- Renovering og refundamentering av bygningen. Eventuelt fjerne / sanere bygningen.

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. Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver og laminatgulv. Veggflatene er utført med malt trepanel. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av stuegulvet er skiftet og utført med annerledes gulvoverflate. Årsaken er ikke kjent. Arbeidet fremstår med enkel utførelse.

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Åpninger mellom stubbloftspanelen enkelte steder, medfører økt risiko for musinntrengning i konstruksjonen. Konstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning med påfølgende svelling og periodevis uttørking. Deler av konstruksjonen har lav høyde til terreng og delvis dekket med grønske.

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.

- Lokale utbedringer av områder med tørkespalter som kan medføre risiko for musinntrengning. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom og terrengforhold.

Radon, TG2

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

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, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Krypkjeller, TG2

Åpent kryprom mellom terreng og skillekonstruksjon. Generell informasjon om krypkjellere: Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen, dremsmasser mot grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til krypkjellere, kjellerrom og konstruksjoner som står i nær kontakt med terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- På befaringstidspunktet var det innsig av overvann til deler av kryprommet og oppfuktede terrengmasser. Videre ble det registrert / målt skadelig høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Anbefaler å holde grøntvekster nede og rommet fritt for organiske materialer for å sikre full luftgjennomstrømning. Videre anbefales fjerning av jorholdige masser som kan magasinere vann, påføring av drenerende pukkmasser og ettermontering av plast mot pukkmassene. Full gjennomlufting av arealet i kombinasjon med utbedring av drenering vil medføre redusert risiko for kondensbelastning mot bjelkelagskonstruksjonen.

Innvendige dører, TG2

lakkede finèrdører og speildør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det ble registrert friksjon mellom karm og ramme i tilknytning til soveromdør og dør til den tilbygde delen. toa og sov tilbygg

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Innredning. Enkel kjøkkeninnredning med overskaper og underskap. Innredningen har malte overflater.

Ustyr: Innredningen har ikke montert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Enkel innvendig toalettromsløsning. Overflater: Tregulv. Det er benyttet trepanel på vegg og tak i det innvendig toalettrommet. Ustyr: Enkel integrert utedo med underliggende komposteringskammer. Manuell tømning av komposteringskammer.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Naturlig ventilering av komposteringsstanken medfører at det må benyttes tilsetninger (eksempelvis bark) for å redusere lukt. Videre må det påregnes jevnlig / periodisk tømning av komposteringsstanken.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Elektrisk vannpumpe med tilkoblet ordinær hageslange mellom utvendig vanntank og servant i stellerrommet.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

- Opplegget har enkel standard og fremstår som provisorisk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Sammenføyninger / skjøter må kontrolleres jevnlig for å unngå utettheter med påfølgende lekkasjer. Ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av opplegget når fritidsboligen ikke er i bruk. Det bør etableres et mer permanent opplegg.

Avløpsrør, TG2

Enkelt plastavløp fra servant i stellerrom til terreng.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Avløpsrøret er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert synlig tapede skjøter.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Anbefaler ettersyn med skjøter og sammenføyninger på avløpsledning fra utslagsvask i stellerrom.

Eventuelle Vannlåser må tømmes eller frostkonserveres før den kalde årstiden.

Ventilasjon, TG2

Naturlig ventilering av boligen. Det er tilluftsspalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Fritidsboligen har ikke mekanisk / elektrisk avtrekksventilering og enkelte dører mellom rommene er utført

med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

- Anbefaler ettermontering av avtrekksvifter i toalettrom, kjøkken og stellerom om mulig, samt ettermontering av 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.

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg, tilknyttet solcellepanel og fritidsbatteri. Anlegget var funksjonelt på befaringstidspunktet. Det foreligger Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Anlegget er etablert ved ufaglært egeninnsats.

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: Har ikke kjennskap til dette.

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

Kommentar: Vet ikke.

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

Kommentar: Vet ikke.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Kommentar: Vet ikke.

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

Kommentar: Vet ikke.

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

Ja

Kommentar: Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for det elektriske anlegget i fritidsboligen. Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang, vurdering og eventuelle tiltak på anlegget.

Branntekniske forhold, TG3

Brannslukningsapparat er ikke lokalisert. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 750,-

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:

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

Ja

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fritidsboligen er oppført på pilarer / søyler av lettklinkerblokker. Det er etablert støpte fundamenter under den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Søylene er utsatt for terrengfukt med påfølgende frostsprengning. Det mangler betongfundamenter mot fjell. Enkelte søylepunkter fremstår i redusert forfatning som følge av fukt og frostbelastninger.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utbedringer og utskiftning av enkelte søyler. Videre anbefales påføring av puss eller slemming mot fukt og slagregnsutsatte overflater. Terrengflater med jordholdige masser som medfører fuktbelastning og frostsprengning mot fundamentene må fjernes.

Terrengforhold, TG2

Småkuppert terreng av fjell og løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrengforholdene på eiendommen medfører overvannstilsig mot kryprommet.

Tiltak

- Tiltak:
- Jordholdige masser som kan magasinere vann må fjernes. Deretter anbefales påføring av utjevne pukkmasser med drenerende effekt og eventuell ettermontering av plastsjikt over områder hvor det kan oppstå vannansamlinger / kulper.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Det er etablert enkel plastavløp til terreng og vannledning (hageslange), tilknyttet innvendig elektrisk pumpe.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.
- Anlegget er etablert ved ufaglært egeninnsats og er utsatt for frost i den kalde årstiden. Det er ikke gitt utslippstillatelse for tilkobling mellom ekstern/utvendig vannkilde og innvendig tappested.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må etableres rutiner for konservering av røropplegget før den kalde årstiden. Rørledningene kan med fordel ettergås og utbedres av vvs-fagmann.

Septiktank, TG2

Det er etablert komposteringstank (glassfibertank) på den nordvestlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert sprekker i fundamentene under komposteringstanken. Fundamentene er særlig utsatt for frostsprengninger.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedringer av fundament for komposteringstanken. Anbefaler jevnlig tømning for å unngå unødig vektbelastning og luktsymptomer. Videre anbefales periodisk kontroll av rørskjøter og sammenføyninger som kan føre til lekkasjer eller lukt. Det kan med fordel ettermonteres intern vifte i lufterør.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Den tilbygde delen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det er utført endringer i rominndeling og fasader i forhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringer og bruksendringer er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

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

Det er netto åpningsmål for vinduene i soverommene som legges til grunn for vurderingen.

Bod

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 og godkjent.

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

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

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

Fritidsbolig

Standard : Fritidsboligen har enkel standard.

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

Bod

Standard : Bygningen har lav / enkel standard.

Vedlikehold : Påløpt slitasje i kombinasjon med ufagmessig utførelse og påviste bygningskader medfører at bygningen 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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Gassdrevet kjøleskap samt 3 bluss, gass koketopp

Parkering

Parkering like ved eiendommen sommerstid.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

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

Hytta selges delvis møblert og uten ytterligere rengjøring før overtagelse. Personlige eiendeler medfølger ikke.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyring

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 3 246

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer kommunale avgifter og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 795

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 113 095

Formuesverdi primær år

2022

Årlig festeavgift

Kr 2 796

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:

4214/41/2/16:

14.12.1973 - Dokumentnr: 9402 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Bestemmelse om renovasjon, hugst, forretningsmessig virksomhet

14.12.1973 - Dokumentnr: 9402 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 20 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 1145

Festetid i h.h.t. tomtefestelov gjeldende fra år 2002

Tomteverdien anslås til kr. 30.000,-

Med flere bestemmelser

Bestemmelser om regulering av leien

Nye vilkår - feste

Festetid: 20 år

Bestemmelser om forlengelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 107604 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:41 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1973 - Dokumentnr: 9402 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:41 Bnr:2

13.11.1980 - Dokumentnr: 8793 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:41 Bnr:2

28.11.2014 - Dokumentnr: 1047017 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:37 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:37 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:37 Bnr:19

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:39 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:39 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

I følge Froland kommune foreligger det godkjente byggetegninger av hytta men de stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det er også utført endringer i romfordelingen og fasade i forholdt til tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at fasadeendringen/bruksendringer er byggemeldt. 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. Det foreligger ingen tegninger på frittliggende bod.

Vei, vann og avløp

Ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Oppsamler for regnvann. (Sisterne)

Privat vei. For å komme til eiendommen er det adkomstvei fra Kverve. Bilvei helt frem sommertid.

Vinterstid er veien åpen etter avtale. Utgifter til vedlikehold av vei samt brøyting må påberegnes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som spredt fritidsbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 500 000

Totalpris

Kr 532 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 12.500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 32.800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49.000,- inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.900,-.

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

Totalt kr 86.200,- inkl. mva.

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

Selger

Karin Synnøve Hasseleid

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

Sørmeidleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.09.2024



Koselig stue med kjøkkenkrok



Vedovn i stuedel

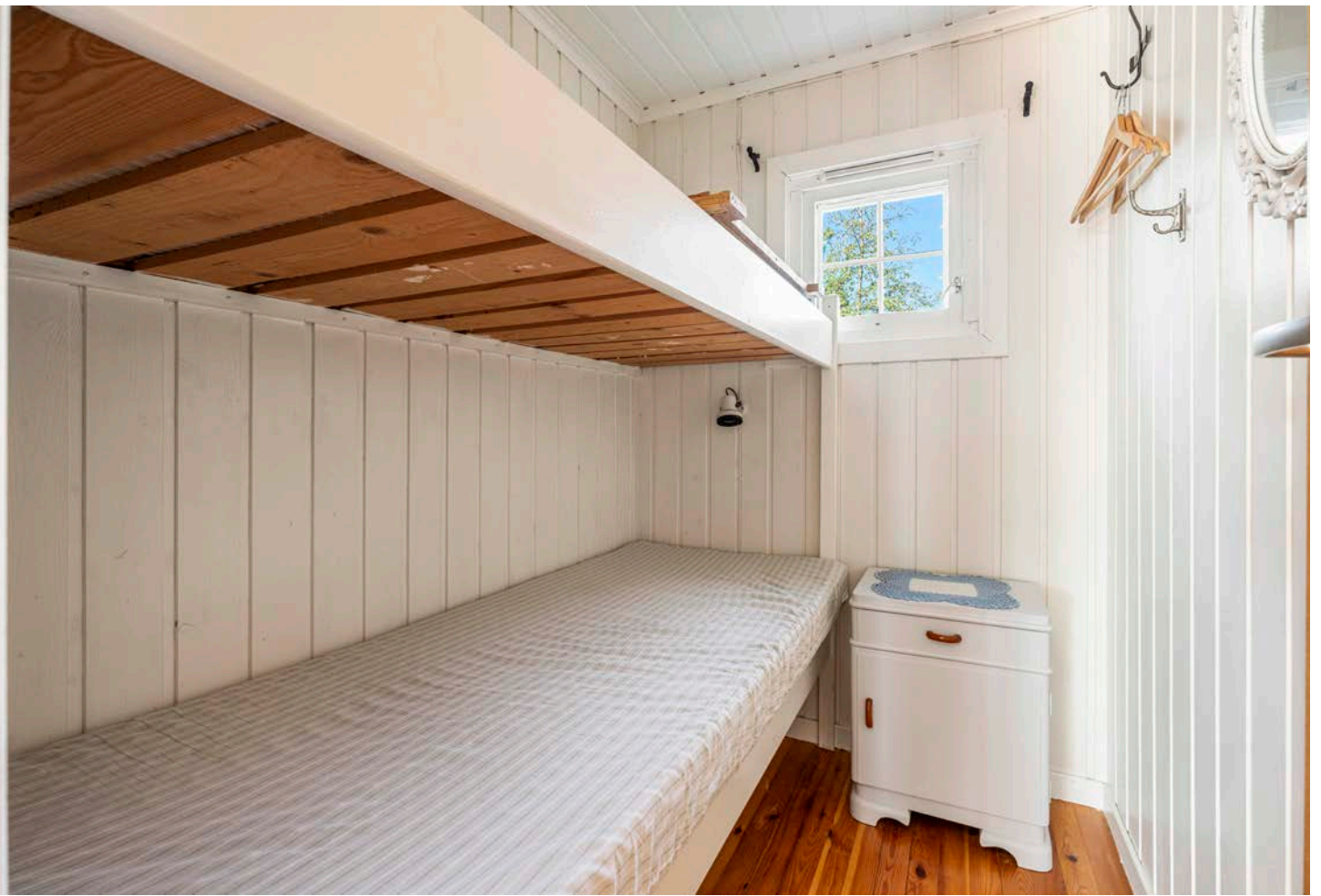


Enkelt "bad" med vask



Enkel kjøkkeninnredning med gasskjøleskap samt kokebluss





Soverom I med faste senger



Soverom II med faste senger



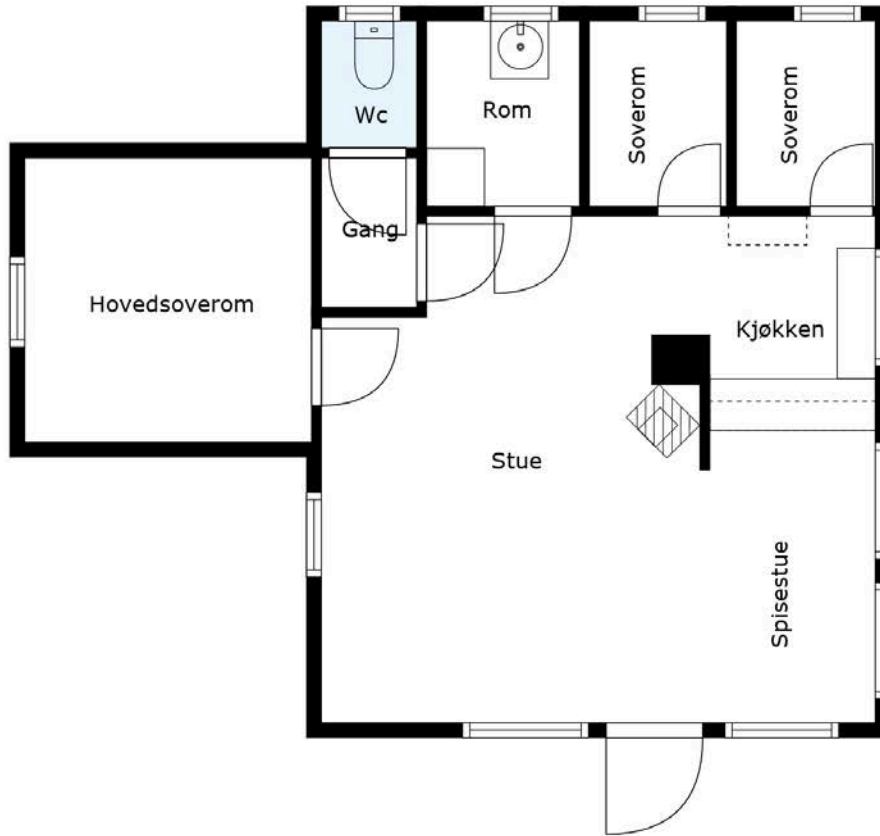
Innlagt solcellepanel i hytta



Toalett i hytta med tørrklosett



Hovedsoverom



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning



Hytta ligger på ett høydedrag mellom Løvjomås og Kverve





Nabolagsprofil

Kverveveien 512

Høyde over havet

300 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 13 min	🚗
🚏 Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	32 min	🚗 26 km
🚏 Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	35 min	🚗 26.6 km
🚆 Blakstad stasjon Linje R50	22 min	🚗 16.4 km
🚆 Froland stasjon Linje R50	24 min	🚗 18.1 km

Avstand til byer

Arendal	36 min	🚗
Kristiansand	1 t 13 min	🚗
Oslo	3 t 29 min	🚗
Stavanger	4 t 14 min	🚗

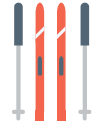
Ladepunkt for el-bil

🚗 Frolandssenteret	20 min	🚗
🚗 Saltrød BOS - Arendal kommune	27 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1 km



Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 1 t 7 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Kunstisbanen i Arendal	31 min	🚗
Kino 1 Arendal	36 min	🚗
Agder dykkersenter	37 min	🚗

Sport

🏀 Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	18 min	🚗 13 km
🏀 Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge Ballspill	19 min	🚗 14.5 km
🏊 NEXT Froland	24 min	🚗
🏊 Family Sports Club Arendal	30 min	🚗

Dagligvare

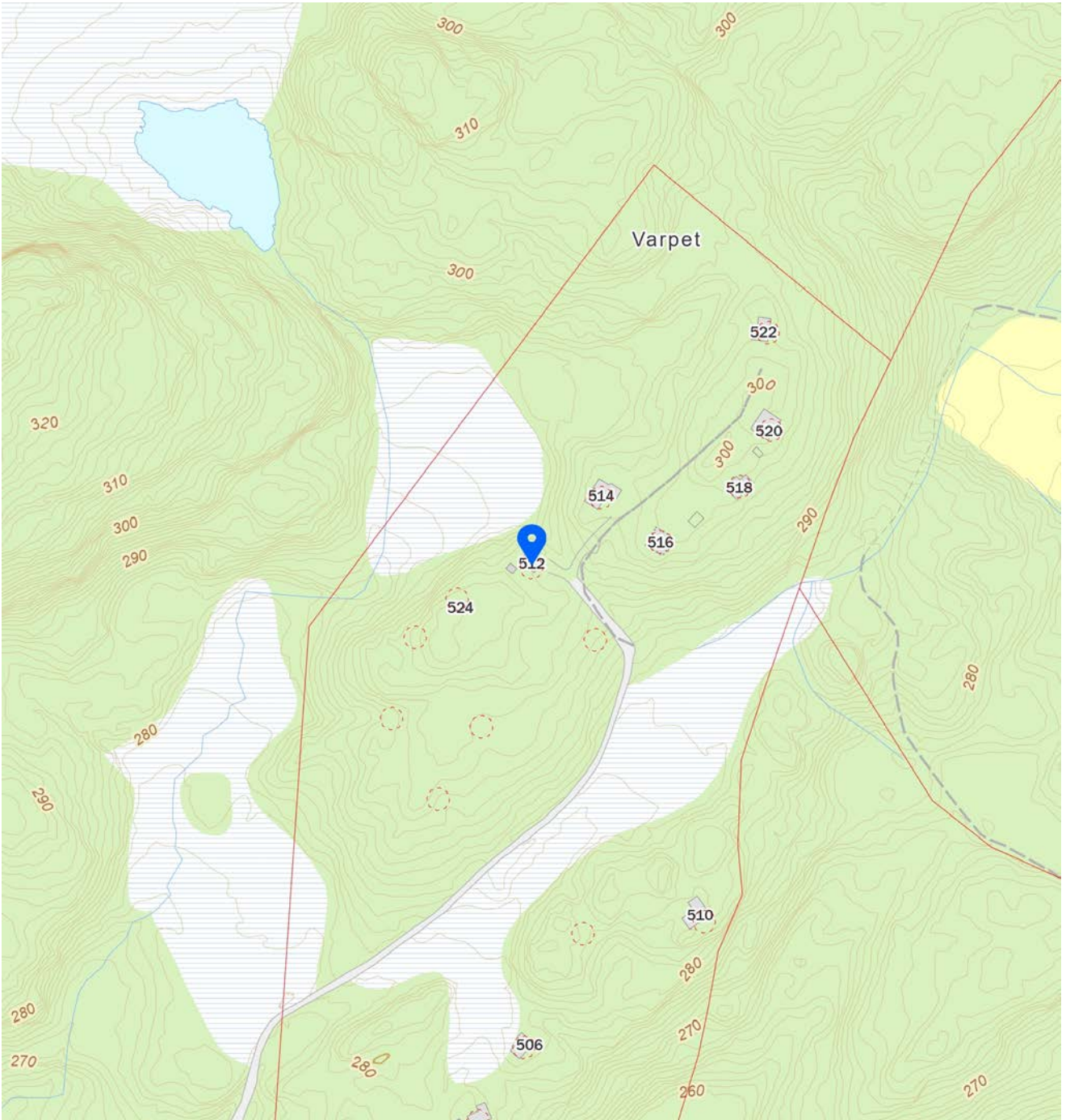
Rema 1000 Froland Post i butikk	21 min	🚗 15.3 km
Spar Blakstad PostNord	21 min	🚗 16 km

Varer/Tjenester

📦 Stoa Kjøpesenter	31 min	🚗
--------------------	--------	---



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



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kverveveien 512, 4827 FROLANDS VERK

 FROLAND kommune

 # gnr. 41, bnr. 2, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 20201-1511

Referansenummer: IW2127

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Fritidsbolig fra 1978, oppført i en etasje. Fritidsboligen er tilbygget på den sydlige langveggen de senere år. Det er oppført frittstående bod på den sydvestlige siden.

Fritidsboligen har enkel standard.

Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep og oppgraderingsbehov.

Kjøper må være oppmerksom på alders slitasje og naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig ytterkledningen, vinduer, dører og søylefundamenter som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes tiltak mot kondensfukt fra jorholdige terrengmasser under fritidsboligen. Videre må det påregnes tiltak mot mus.

Frittstående bod på den sydvestlige siden fremstår i redusert forfatning og vurderes som renoveringsklar.

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](#)

Fritidsbolig

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

Den tilbygde delen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det er utført endringer i rominndeling og fasader i forhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringer og bruksendringer er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

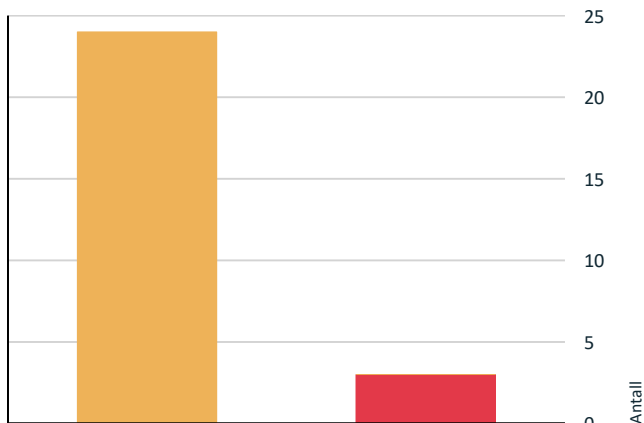
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

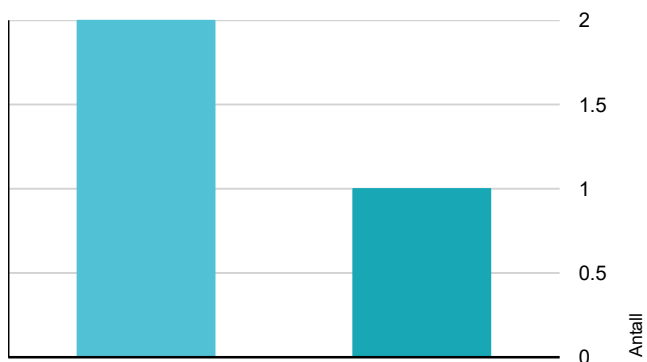
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 fritidsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Treterrasse	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > 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 > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen ble oppført i perioden 1978/1979 og senere tilbygget i perioden mellom 2014 og 2021.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen har enkel standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende fysisk tilkomst ved innvendig inspeksjonsluke.

Bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltshingel. Det er tilsynelatende benyttet to lag shingeltekking.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe ujevnheter og overlappingspunkter med redusert limfeste. Oppsprukket panel ved pipe indikerer at det forekommer noe fuktvandring ved pipegjennomføringen. Det er ikke montert heldekkende pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer av limfester når vær og temperaturforhold tillater det. Anbefaler jevnlig / hyppige tilsyn med ett-trinns taktekkinger. Ved en kommende takomlegging må det påregnes fjerning av begge de eksisterende shingel-lagene.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nyere takrenner og nedløp i stål eller aluminum og gjenværende plastrenner og nedløp. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipefotbeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Solfalming og alders slitasje i tilknytning til gjenværende takrenner og nedløp i plast. Nedløpsvann bør ledes bort fra fundamentblokker og veggfot, for å unngå unødig fuktbelastning mot bygningsdeler som fundamentblokker og ytterkledning nær terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskiftning / reetablering av gjenværende takrenner og nedløp i plast. Videre anbefales ettermontering av heldekkende pipebeslag som forebyggende tiltak mot fuktvandring i overganger og pussoverflater.



TG 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. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt

Tilstandsrapport

tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

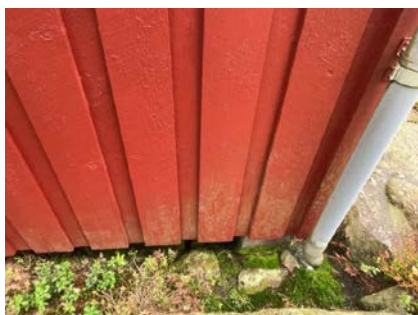
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler dryppkant og musebånd ved veggfoten. Deler av kledningen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Utførelsen rundt komposteringskammeret medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Ettermontere overgangsbeslag mot terrasser, der det er nødvendig. Øke avstand mellom kledning og terreng. Etablere musetting i tilknytning til åpninger mellom underbordene og etablere/kutte dryppkant i bunn av kledningen. Utlufting av kledningen, vindspærre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende fysisk tilkomst ved innvendig inspeksjonsluke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolerte og/eller tildekkede konstruksjoner med redusert utlufting kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert kondensmerker i synlige deler av undertakspanel, ved takutstikkene. Det ble registrert ufagmessig avslutning av takutstikk. Videre ble det registrert noe horisontalavvik / sig i innvendig tak.

Det ble registrert avføring fra mus på loftet og rundt inspeksjonsluke til loft. Omfanget er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Rens og sanering av isolasjonsmatter med museganger, områder med museavføring og forebyggende tiltak mot mus på loftet.

Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket.

Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalter. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1977 og 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fargesymptomer på enkelte punktete glassfelt. Aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Utvendig flass og malingssprekker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold av vinduene. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger.



TE 2 Hovedinngangsdør

Nyere Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere utvendig terskelbeslag.



TE 2 Treterrasse

Treterrasse med malt gulv og rekke.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Synlig overflateslitasje, hovedsakelig i tilknytning til terrassegulvet. Konstruksjonen er festet mot ytterkledningen. Løsningen medfører lengre uttørkingstid ved slagregnsbelastning og manglende mulighet for overflatevedlikehold av kledningens nedre deler.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Vedlikehold av overflater. Anbefaler ettersyn med mekaniske innfestinger og etablering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og yttervegg.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Enkel plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Synlig slitasje og noe underdimensjonerte trinn. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader. Videre er det behov for overflatevedlikehold og trinnene bør etterforsterkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedskjul

Enkelt trekonstruksjon / overbygget areal oppført mot terreng.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har enkel konstruksjonsutførelse, fremstår med synlig slitasje og renoveringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering og refundamentering av bygningen. Eventuelt fjerne / sanere bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TE 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver og laminatgulv.

Veggflatene er utført med malt trepanel.

Det er benyttet malt trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

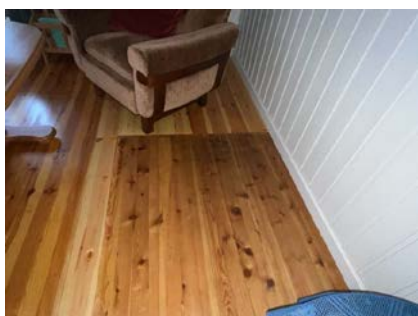
- Det er avvik:

Deler av stuegulvet er skiftet og utført med annerledes gulvoverflate. Årsaken er ikke kjent. Arbeidet fremstår med enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Åpninger mellom stubbloftspanelen enkelte steder, medfører økt risiko for musinntrengning i konstruksjonen. Konstruksjonen er tidvis utsatt for kondensbelastning med påfølgende svelling og periodevis uttørking. Deler av konstruksjonen har lav høyde til terreng og delvis dekket med grønske.

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.

Lokale utbedringer av områder med tørkespalter som kan medføre risiko for musinntrengning. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom og terrengforhold.

Tilstandsrapport



Fuktmåling - Høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.

TG 2 Radon

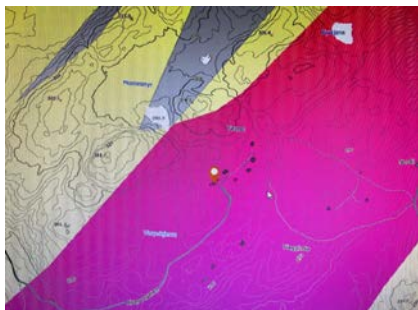
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

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.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Åpent kryprom mellom terreng og skillekonstruksjon.

Generell informasjon om kryptjellere:

Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen, dremsmasser mot grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kryptjellere, kjellerrom og konstruksjoner som står i nær kontakt med terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Kryptjelleren har kondensutfordringer.

På befaringstidspunktet var det innsig av overvann til deler av kryprommet og oppfuktede terrengmasser. Videre ble det registrert / målt skadelig høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler å holde grøntvekster nede og rommet fritt for organiske materialer for å sikre full luftgjennomstrømming. Videre anbefales fjerning av jorholdige masser som kan magasinere vann, påføring av drenerende pukkmasser og ettermontering av plast mot pukkmassene. Full gjennomlufting av arealet i kombinasjon med utbedring av drenering vil medføre redusert risiko for kondensbelastning mot bjelkelagskonstruksjonen.



Fuktmåling - Skillekonstruksjon - Høyt trefuktinnhold / vektprosent.



Innvendige dører

lakkede finèrdører og speildør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert friksjon mellom karm og ramme i tilknytning til soveromdør og dør til den tilbygde delen. toa og sov tilbygg

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning.

Enkel kjøkkeninnredning med overskaper og underskap. Innredningen har malte overflater.

Ustyr:

Innredningen har ikke montert utstyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Enkel innvendig toalettromsløsning.

Overflater:

Tregulv. Det er benyttet trepanel på vegg og tak i det innvendig toalettrommet.

Utstyr:

Enkel integrert utedo med underliggende komposteringskammer. Manuell tømning av komposteringskammer.

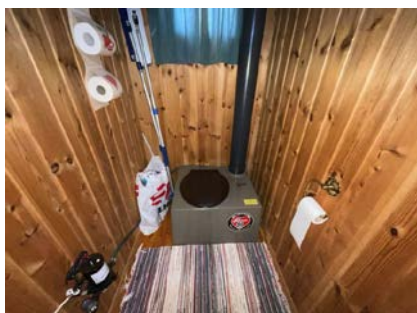
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilering av komposteringstanken medfører at det må benyttes tilsetninger (eksempelvis bark) for å redusere lukt. Videre må det påregnes jevnlig / periodisk tømning av komposteringstanken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Elektrisk vannpumpe med tilkoblet ordinær hageslange mellom utvendig vanntank og servant i stellerrommet.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

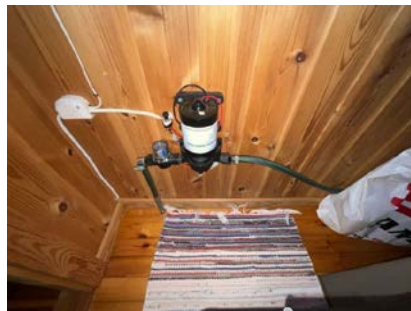
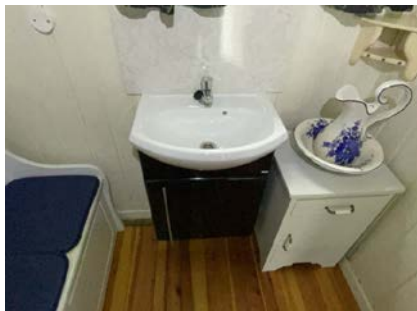
Opplegget har enkel standard og fremstår som provisorisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sammenføyninger / skjøter må kontrolleres jevnlig for å unngå utettheter med påfølgende lekkasjer. Ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av opplegget når fritidsboligen ikke er i bruk. Det bør etableres et mer permanent opplegg.



Avløpsrør

Enkelt plastavløp fra servant i stellerom til terreng.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avløpsrøret er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert synlig tapede skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anbefaler ettersyn med skjøter og sammenføyninger på avløpsledning fra utslagsvask i stellerom. Eventuelle Vannlåser må tømmes eller frostkonserveres før den kalde årstiden.

Ventilasjon

Naturlig ventilering av boligen. Det er tilluftsspalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Fritidsboligen har ikke mekanisk / elektrisk avtrekksventilering og enkelte dører mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av avtrekksvifter i toalettrom, kjøkken og stellerom om mulig, samt ettermontering av 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.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet solcellepanel og fritidsbatteri.

Anlegget var funksjonelt på befaringstidspunktet.

Det foreligger Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Anlegget er etablert ved ufaglært egeninnsats.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Har ikke kjennskap til dette.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Vet ikke.
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Vet ikke.
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Vet ikke.

Inntak og sikringsskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for det elektriske anlegget i fritidsboligen.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang, vurdering og eventuelle tiltak på anlegget.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Kostnadsestimat: 750,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Det er for øvrig usikkert om fundamentene er ført til fjell eller om deler av fundamenteringen er plassert mot jorholdige masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er oppført på piler / søyler av lettklinkerblokker. Det er etablert støpte fundamenter under den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Søylene er utsatt for terrengfukt med påfølgende frostsprengning. Det mangler betongfundamenter mot fjell. Enkelte søylepunkter fremstår i redusert forfatning som følge av fukt og frostbelastninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og utskiftning av enkelte søyler. Videre anbefales påføring av puss eller slemming mot fukt og slagregnsutsatte overflater. Terrengflater med jordholdige masser som medfører fuktbelastning og frostsprengning mot fundamentene må fjernes.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Småkupert terreng av fjell og løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforholdene på eiendommen medfører overvannstilsig mot kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jordholdige masser som kan magasinere vann må fjernes. Deretter anbefales påføring av utjevneende pukkmasser med drenerende effekt og eventuell ettermontering av plastsjikt over områder hvor det kan oppstå vannansamlinger / kulper.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er etablert enkel plastavløp til terreng og vannledning (hageslange), tilknyttet innvendig elektrisk pumpe.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Anlegget er etablert ved ufaglært egeninnsats og er utsatt for frost i den kalde årstiden. Det er ikke gitt utslippstillatelse for tilkobling mellom ekstern/utvendig vannkilde og innvendig tappested.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres rutiner for konservering av røropplegget før den kalde årstiden. Rørledningene kan med fordel ettergås og utbedres av vvs-fagmann.

Tilstandsrapport



Septiktank

Det er etablert komposteringstank (glassfibertank) på den nordvestlige siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekker i fundamentene under komposteringstanken. Fundamentene er særlig utsatt for frostsprengninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av fundament for komposteringstanken. Anbefaler jevnlig tømning for å unngå unødig vektbelastning og luktsymptomer. Videre anbefales periodisk kontroll av rørskjøter og sammenføyninger som kan føre til lekkasjer eller lukt. Det kan med fordel ettermonteres intern vifte i lufterør.



Oljetank

Det er ikke nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Bygningen har lav / enkel standard.

Vedlikehold

Påløpt slitasje i kombinasjon med ufagmessig utførelse og påviste bygningsskader medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Enkel bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon, oppført på pilarer av lettklinkerblokker mot terreng. Konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng. Fundamentblokkene mangler overflatebehandling i form av puss eller slemming, i tillegg til at nedre deler av fundamentene er utsatt for terrengfukt med påfølgende frostsprengning. Den tilbygde uferdige konstruksjonen er lagt direkte mot terreng. Bygningen har synlige konstruksjonsmessige skjevheter. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Kledningen fremstår med synlig slitasje og enkel utførelse. Nedre deler av kledningen er utsatt for fuktbelastning fra terreng. Det ble registrert råteskader i dørterskel.

Taket er en enkel plassbygget saltakskonstruksjon. Yttertaket er tekket med eternitt/asbestfiberplater. Asbestplater må håndteres som spesialavfall ved en eventuell fremtidig takomlegging. Bygningen er utført med enkelt malt trevindu og plassbygget tredør. Vindu og dør fremstår med synlig slitasje og er modne for utskiftning. Videre må det påregnes utskiftning av trapp med rråteskade. Den tilbygde delen fremstår som ufagmessig utført. Det er behov for sanering / fjerning av utvendig byggeavfall.

Påløpt slitasje i kombinasjon med enkel konstruksjonsmessig utførelse 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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	51			51	7
SUM	51				7
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Stellerom, Soverom 3, Bod , Toalettrom		

Kommentar

Normal planløsning for fritidsboliger fra den aktuelle tidsperioden.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Den tilbygde delen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det er utført endringer i rominndeling og fasader i forhold til tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringer og bruksendringer er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

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: Det er netto åpningsmål for vinduene i soverommene som legges til grunn for vurderingen.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

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 og godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	49	2
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	41	2	16	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kverveveien 512							
Hjemmelshaver	Hasseleid Karin Synnøve						

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Forbruksvann må medbringes manuelt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Gråvannsavløp fra innvendige installasjoner føres til terreng. For øvrig benyttes komposteringstoalett.

Om tomten

Festet tomt:

Det er ikke angitt eget tomteareal for festetomten. Tomten er definert som punkt feste. Utfyllende opplysninger om festekontraktens innhold må innhentes hos eier, bortfester, ansvarlig megler eller statens kartverk.

Siste hjemmelovergang

År	Type
2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Fritidsbolig. Registrert 20.02.1978			Gjennomgått		Nei
Tegning - Tilbygg.			Finnes ikke		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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/IW2127>

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

Kverveien 512, 4827 FROLANDS VERK

20 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kverveien 512	Kverveien 512	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble kjøpt den 05.10.2010

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Jacobsen, Leif Tore

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen relevant informasjon.

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 93969118

Egenerklærings skjema

Name: **Jacobsen, Leif T.** Date: **2024-08-20**

Identification
 Jacobsen, Leif T.



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jacobsen, Leif T.

20/08-2024
17:37:58

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):

Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

(Drives med gass)

Oppvaskmaskin

Annet: _____

(3 bluss, gass)

2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. 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.
4. 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.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side


Selgers medter

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 vegglader/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.

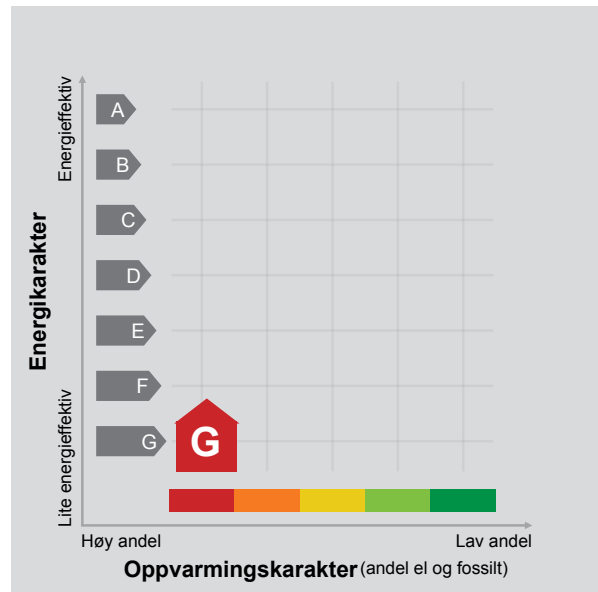
Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kragerø 21.08.24
Sted / Dato

L. V. Jacobsen
Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Kverveveien 512
Postnummer	4827
Sted	FROLANDS VERK
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	16
Byggningsnummer	167600069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22334
Dato	10.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kjøleskap 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 2
Festenummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2024 kl. 09:55
Produsert av: Torstein Andersen
Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn: SØISDAL
Etableringsdato:
Skylt: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 41 / 2 / 16	90 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 41 / 2 / 16	0 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	140442	SØYSDAL BJARNE			1 / 1
Fester	Død	240848	HASSELEID ODDVAR GORDON			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6492055	475167		90 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4214 - 41/2		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/1		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/1		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/2		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/2		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/3		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/3		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/4		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/4		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/5		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/5		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/6		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/6		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/7		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/7		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/8		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/8		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/9		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/9		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/10		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/10		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/11		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/11		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/12		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/12		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/13		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/13		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/14		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/14		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/15		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/15		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/16		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/16		
		Omnummerert til:	4214 - 41/2/17		
		Omnummerert fra:	0919 - 41/2/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Opprett ny festegrunn
Etablering av feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0919 - 41/2	0
Mottaker	0919 - 41/2/16	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kverveveien	1085	512 EUREF89 UTM Sone 32 6492057 475167	Grunnkrets: 0106 Kverve Stemmekrets: 4 Frolands Verk Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4827 FROLANDS VERK Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

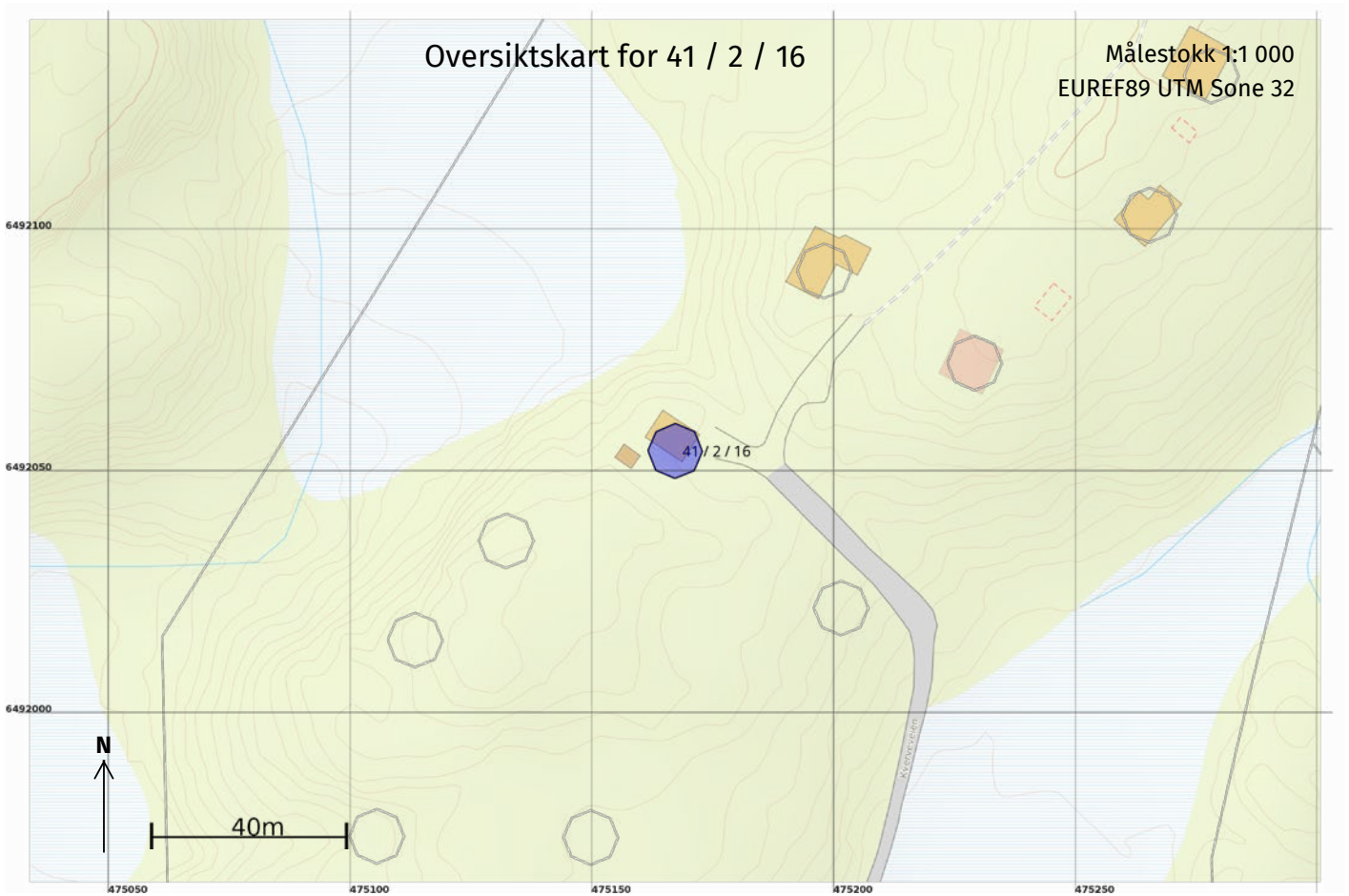
Bygningsnr:	167 600 069	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6492056 Øst: 475167	Bruksareal annet:	49	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	49	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	49	49	0	0	0	0	0

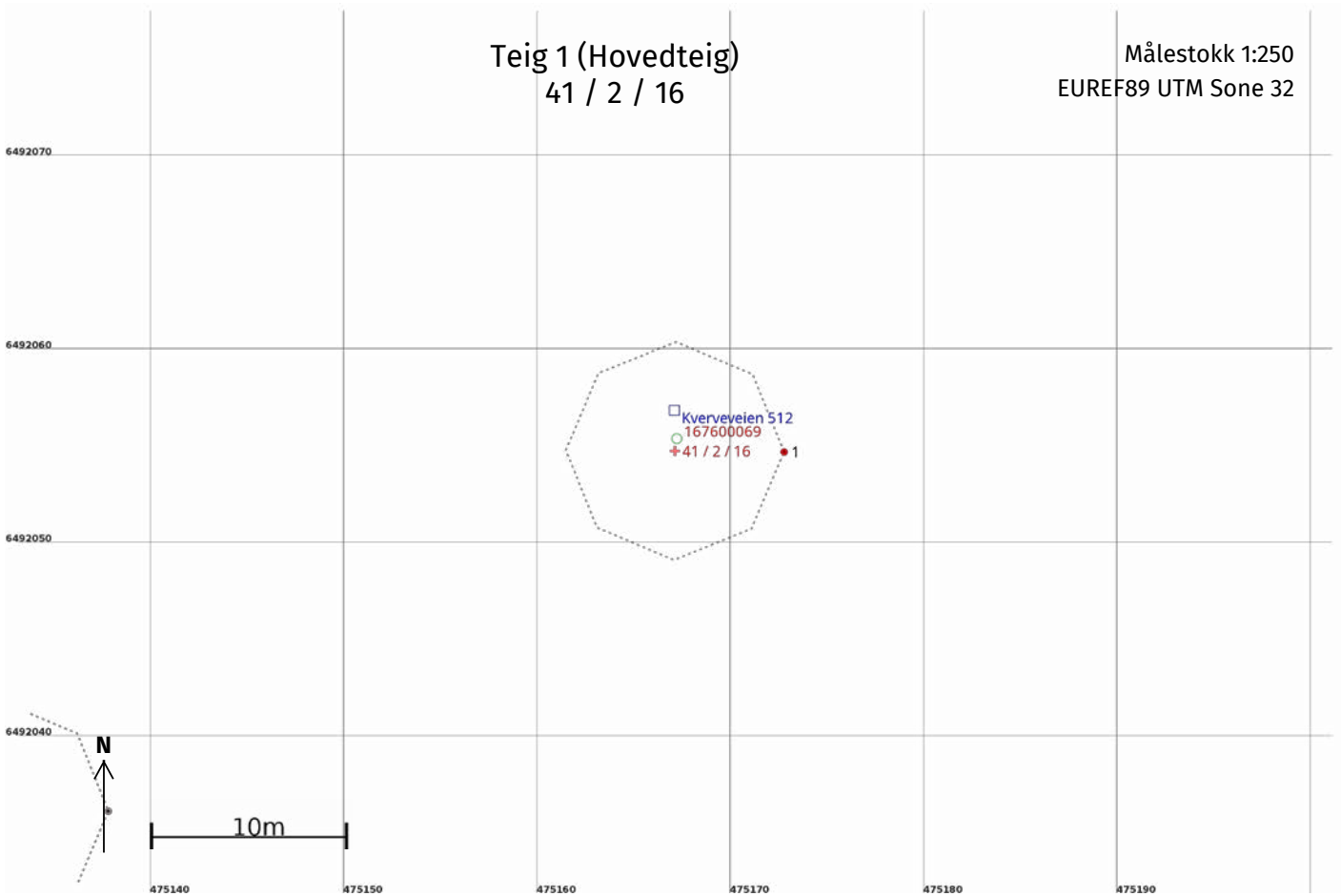
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1085 Kverveveien 512	H0101	Fritidsbolig	49	0		0	0	41/2/16



Teig 1 (Hovedteig)
41 / 2 / 16

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 90

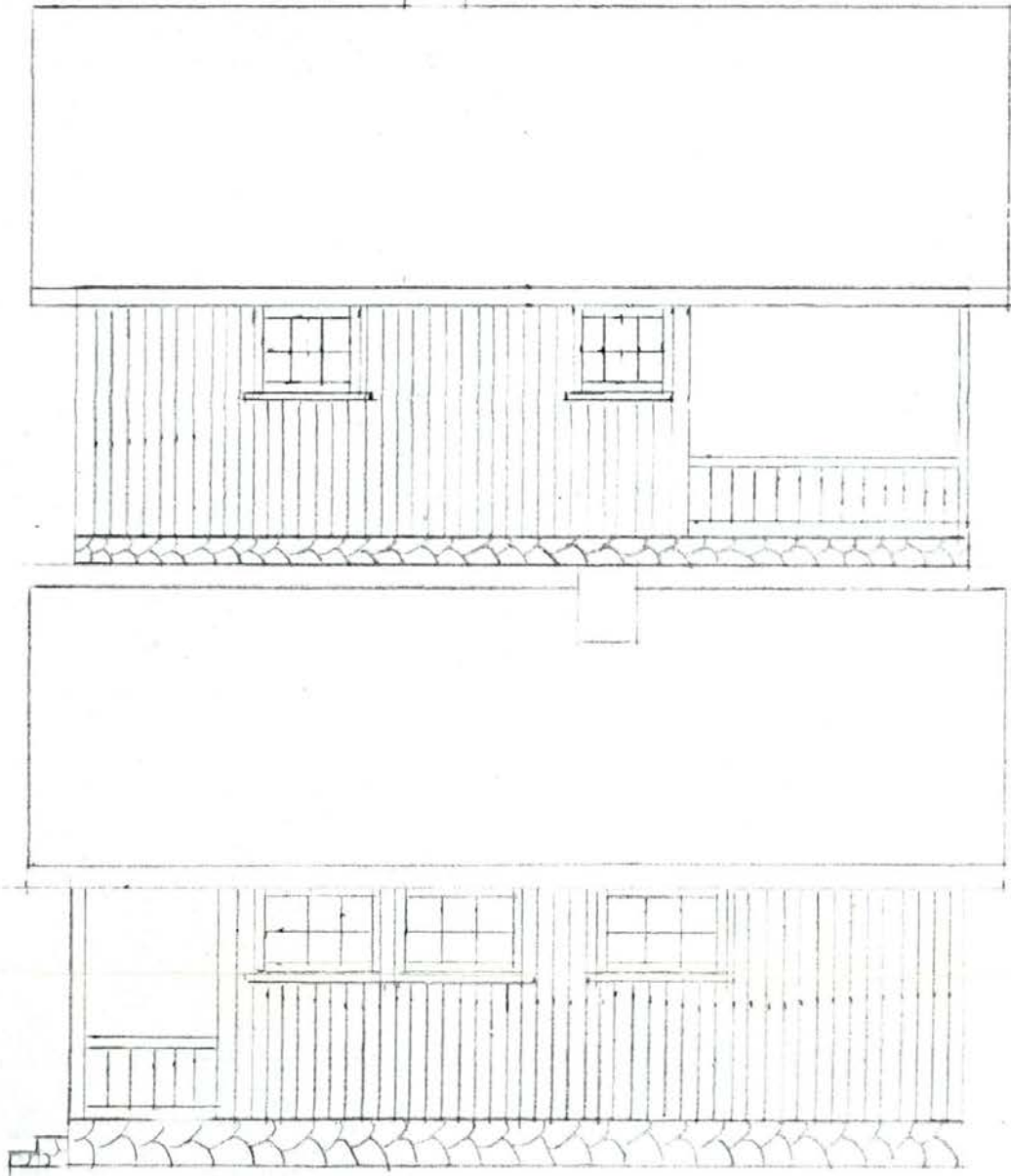
Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

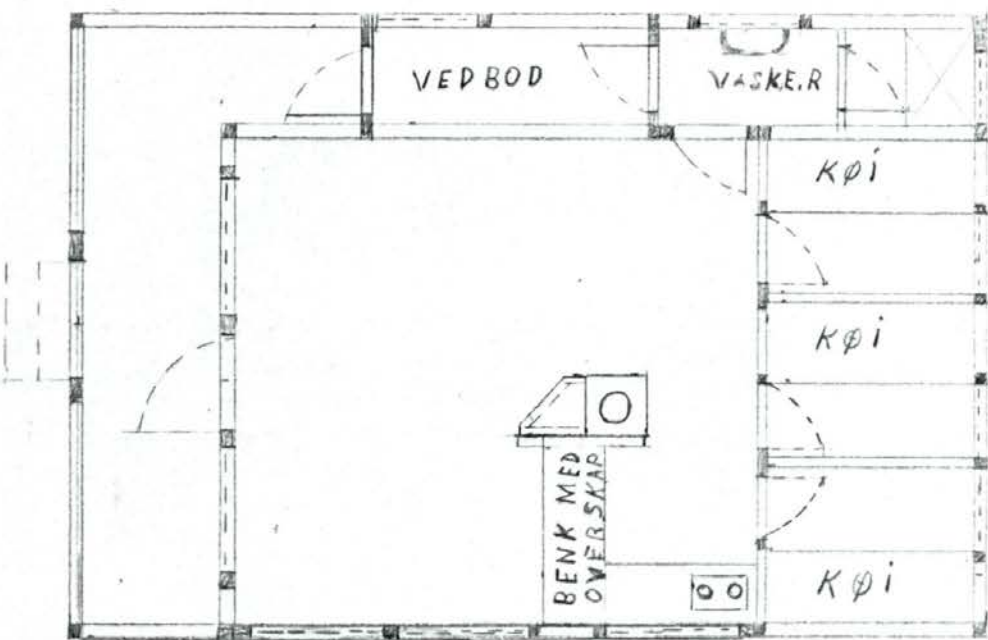
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6492055

Øst: 475167

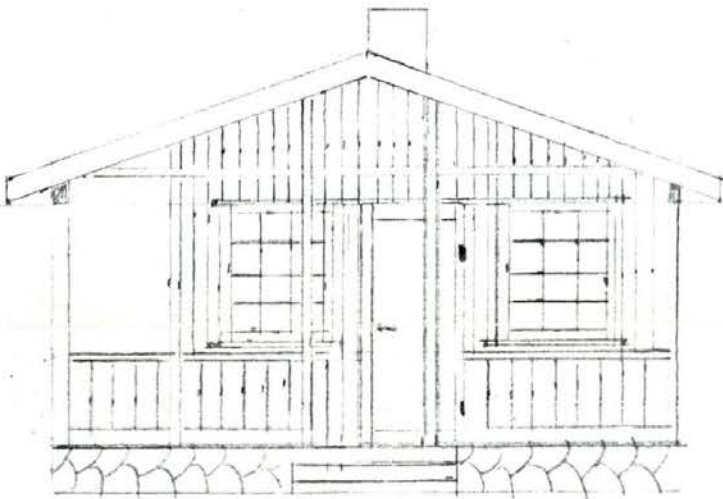
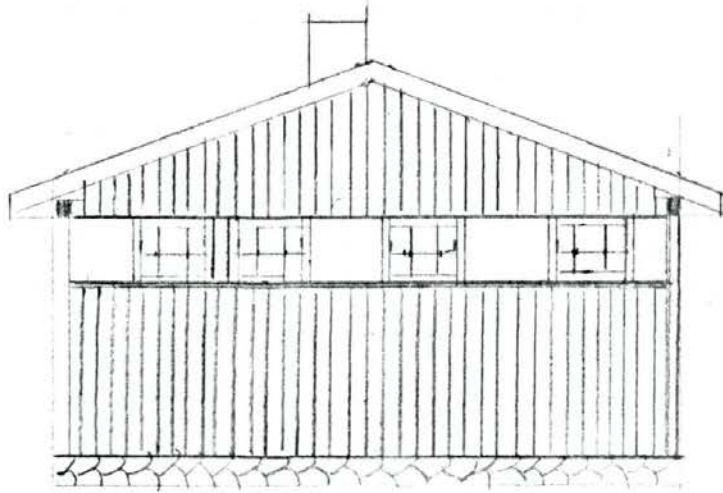


M O S X Z / 36959255 
41/2/16 167800089 Tegnin 200278



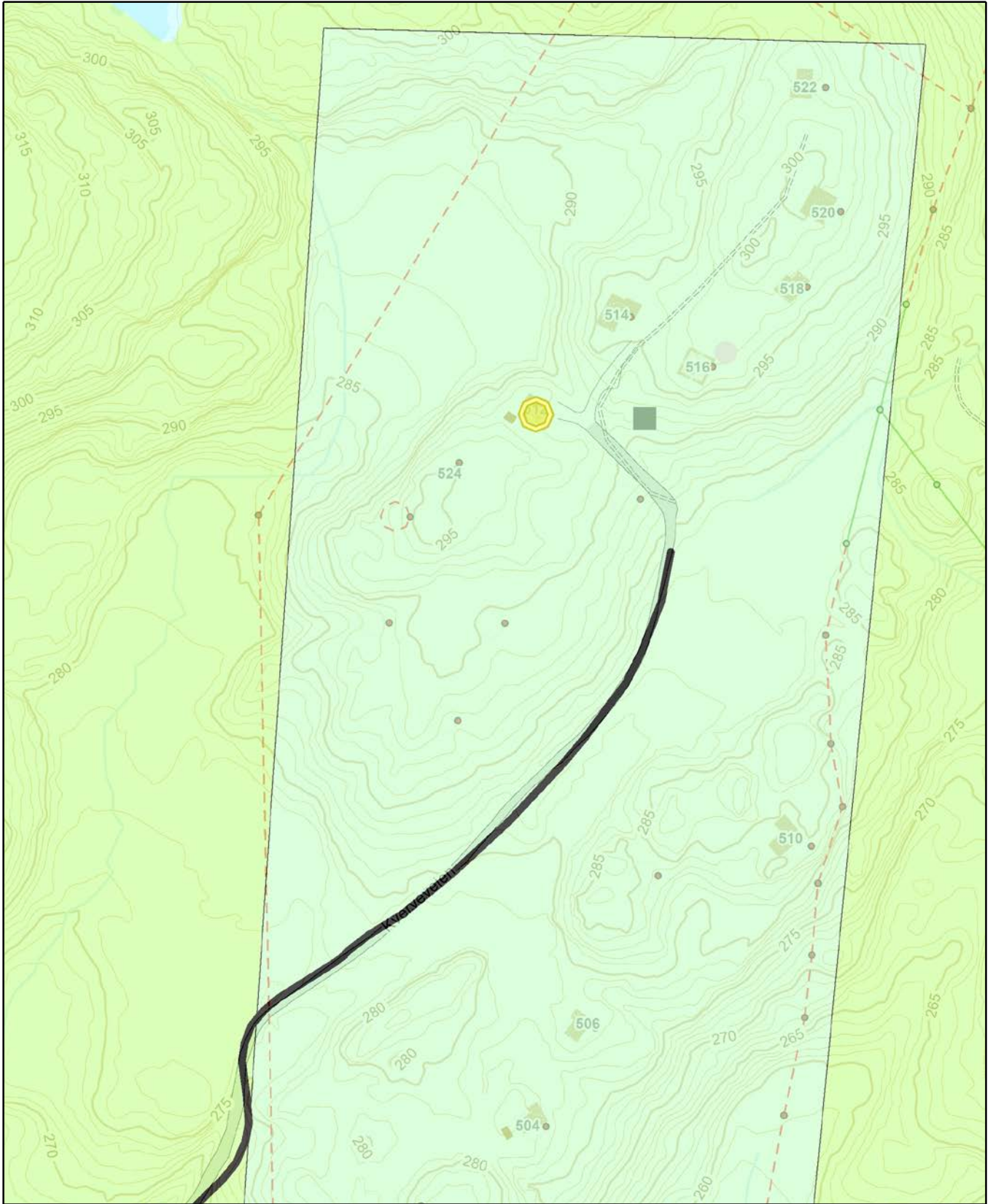
Froland Bygningsråd




1:50



Froland Bygningsråd

	Målestokk	Tegn.	
	1:50	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
Erstattet av:			



 <p>FROLAND KOMMUNE</p>	Gnr 41 bnr 2 fnr 16 - Utsnitt av kommuneplan		
	<p>Grønt = LNF-område Lys grønt = Spredt fritidsbebyggelse</p>		
Dato: 21.08.2024			Målestokk:
Sign:			1: 2 000

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



Froland kommune

Besøksadresse: Osedalen
Postadresse: Osedalen
Postnr./-sted: 4820 FROLAND
Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
post@froland.kommune.no

Kommunale avgifter og gebyr

Dato: 21.08.2024

Gårdsnr:	41	Bruksnr:	2	Festenr:	16	Seksjonsnr:	
Adresse:	Kverveveien 512, 4820 Frolands Verk						

1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer: **kr 355,-**.

Vannmåler: Ja Nei:

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 795,-**

Restanser: 0,-

Kommentar:

2000 Legalpant

Restanser: 0,-



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 21.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	2	Festenr.	16	Seksjonsnr.	
Adresse	Kverveveien 512, 4827 FROLANDS VERK								

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	2 753,56 kr
Sum	2 753,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

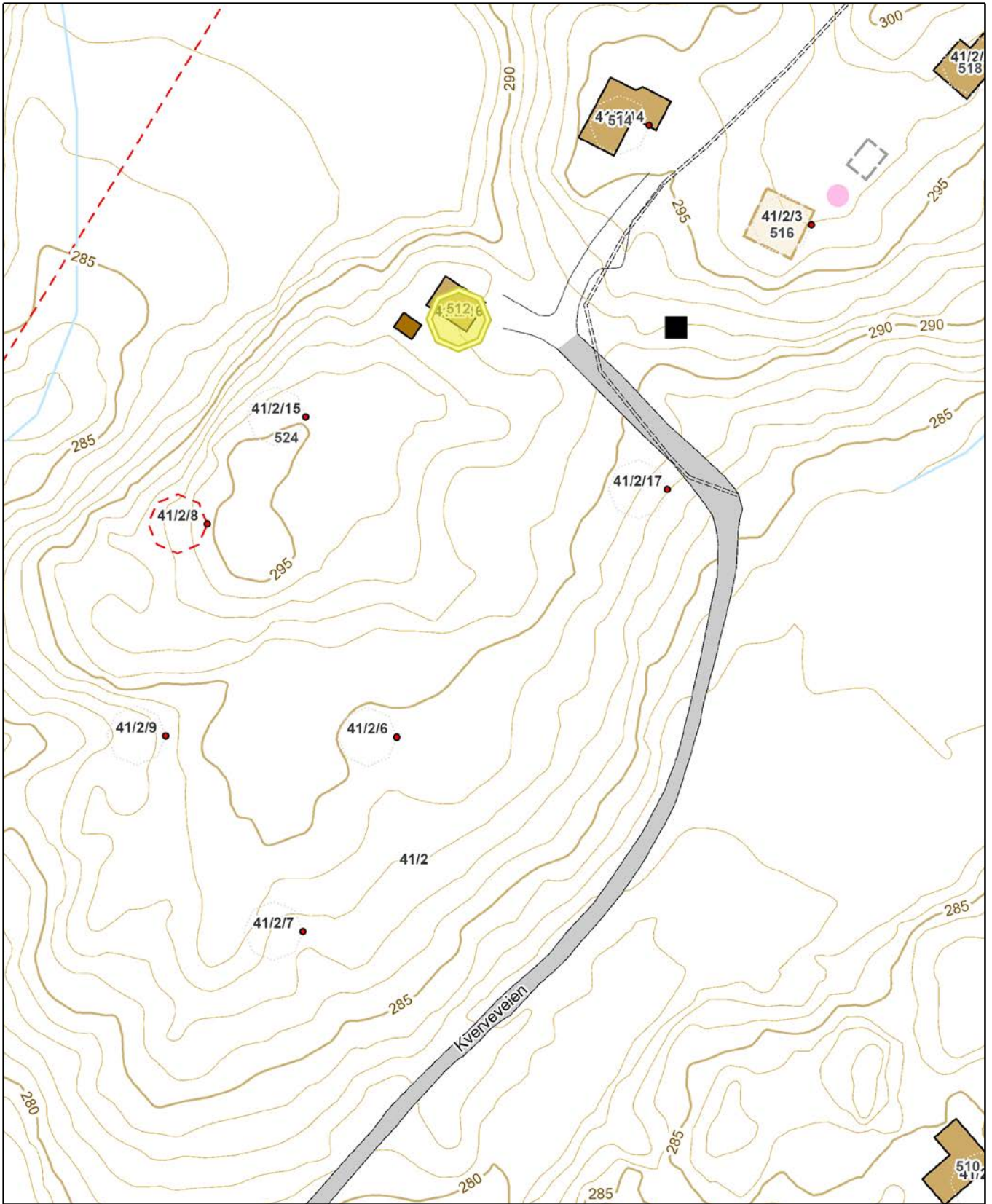
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	867,35 kr	1/1	0 %	867,35 kr	650,51 kr
Restavfallsgebyr Fritid	1 stk	2 023,88 kr	1/1	0 %	2 023,88 kr	1 517,92 kr
				Sum	2 891,23 kr	2 168,43 kr




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

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

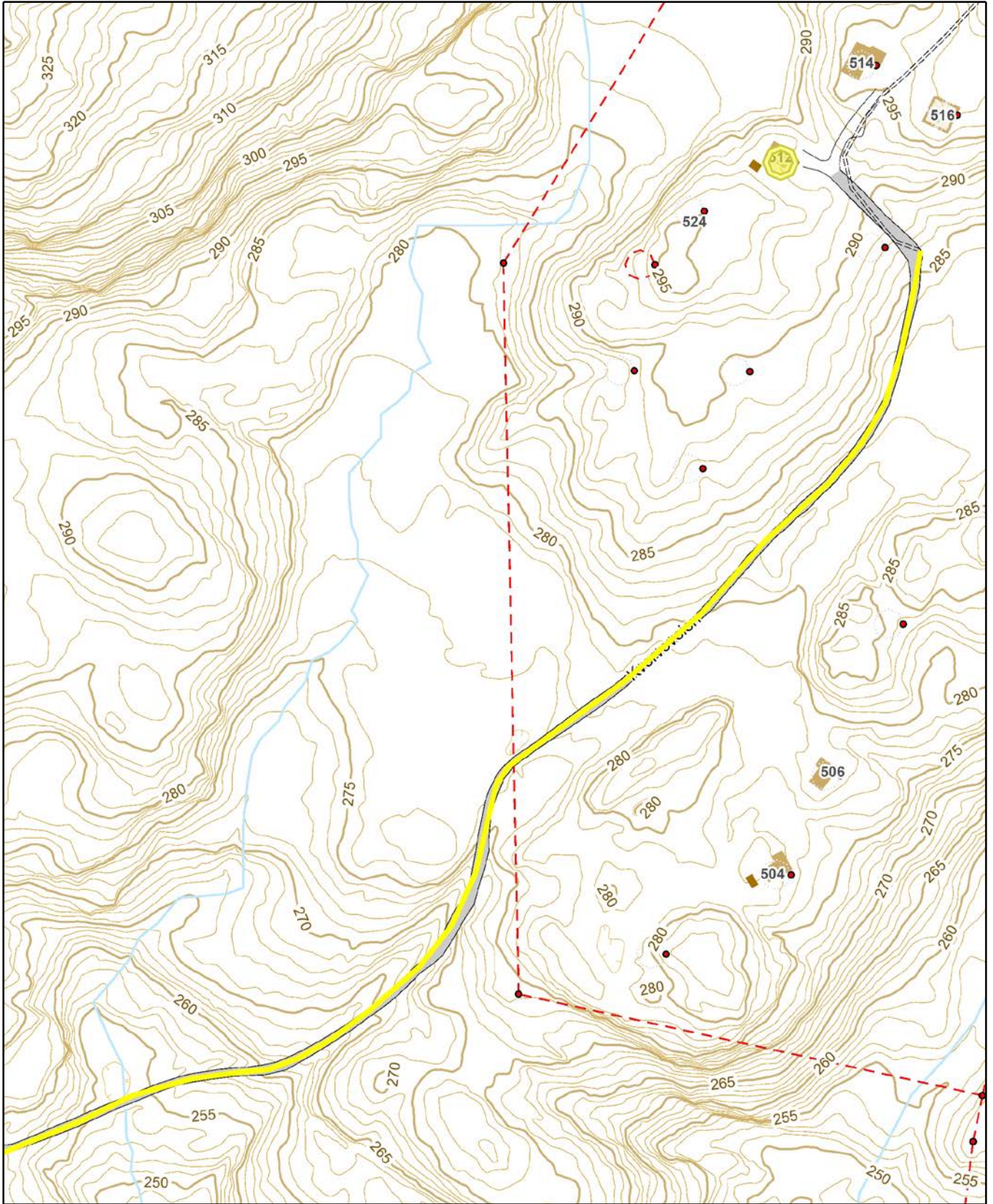
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:




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



 <p>FROLAND KOMMUNE</p>	Gnr 41 bnr 2 fnr 16 - Grunnkart m/ledning		
	Dato: 21.08.2024 Sign:		

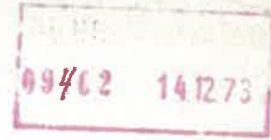
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 <p>FROLAND KOMMUNE</p>	Gnr 41 bnr 2 fnr 16 - Grunnkart m/veistatus		
	Gul strek = Privat skogsbilvei		
Dato: 21.08.2024			
Sign:			

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

St.mrk.kr.10.00 dobbelt gebyr.

Kontrakten føres på lager hos
A/S Bøndenes Forlag, Parkvegen 37, Oslo 2.Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Kristen Søyedal Adresse: Froland
Festerens navn: Jøn Furre f. 7/7 42 Adresse: 4882 Leddøl

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 41 bnr. 2 i Froland herred, for tidsrommet fra 23/10 1973 til 31/12 93. Festeren kan dog kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 6. Beliggenheten

- a) fremgår av vedheftede kartakisse
b) beskrives slik (hvis kartakisse ikke brukes):

i h. t. godkjent disposisjonsplan over Varpheia.

Punkt nr. 6 har i grunnboken fått betegnelsen:

Tomt nr. 16 under gnr. 41 i Froland.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr.**50,-** for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr.**250,-** pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta.

Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme plass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholds-
messig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal kun benyttes tørrklosett.

5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

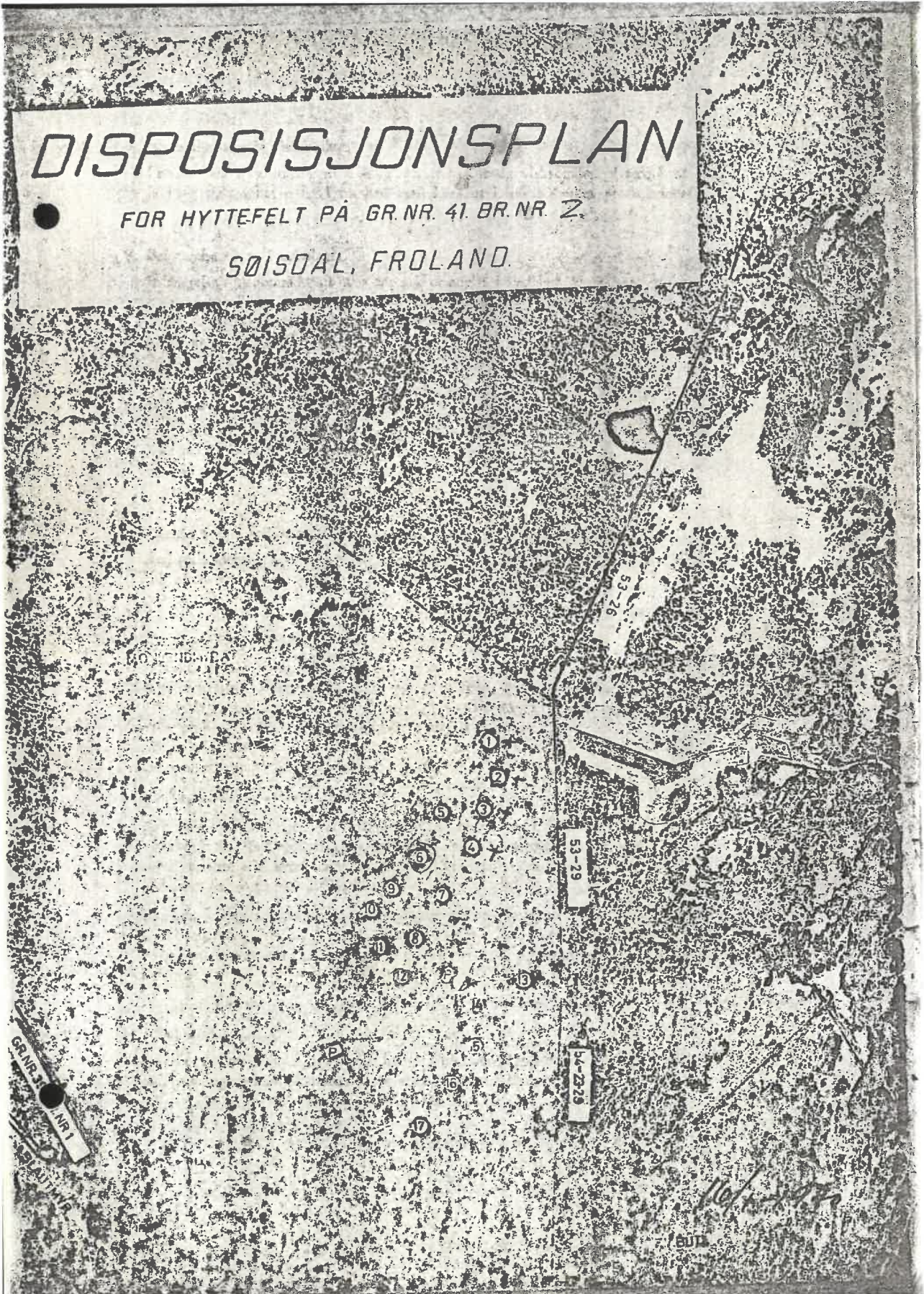
Ad punkt 2

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

DISPOSISJONSPLAN

FOR HYTTEFELT PÅ GR.NR. 41. BR.NR. 2.

SØISDAL, FROLAND.



7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-
salg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-
værende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebygg-
else innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt
3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å
erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkerings-
plasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en
utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan
ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve
festet avvirket istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-
byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål
etter tvangsfullbyrdslovens § 3 punkt 9.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje
som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnløstelse av å betale skyldig
festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnløstelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6
snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste
festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års
festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon
uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen
fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller til tvangsauksjon, skal han
i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan
avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter
og omkostninger.

12. *Omkostninger.*

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. *Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.*

I samsvar med § 55 i jordlova
 samtykkjer fylkeslandbruksstyret
 i deling og salg. *bortledning*

Arendal, den *24/10* 19*73*

J. Laas
 fylkeslandbrukssjef

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Søysdal

24.10.73.

Sted

Dato

Kristen Søysdal

Jon Furrus

Eier

Fester

eiers ektefelle:

Dina Laidel

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at ~~begge~~ begge er over 21 år.

1. *Arne Nilsen Monradheim 64 født 17-3-30*

2. *Emil Olsen, Dykene 13/12-73 f. 22/11-1947.*

lf

AVTALE OM FORLENGELSE AV FESTEKONTRAKT OG VEIRETT

Følgende avtale skal tinglyses på Gnr 41, bnr 2, feste nr 16 i Froland kommune.

1. Festekontrakt, tinglyst dato 14.12.1973 med
Dagboknummer 9402, forlenges på samme vilkår med 20 år, fra 01.01.2014 til 31.12.33.
2. Nåværende og fremtidige eiere av gnr 41 bnr 2 feste nr 16 gis veirett til å bruke dagens skogsbilveinettet mellom avkjørsel fra Kverveveien ved Åsen og inn til myra ved starten av hyttefeltet på Varpshæia. Vilkår og kart for veiretten følger som eget vedlegg.

Vedlagt:

- Erklæring fra berørte grunneiere på veien
- Kart og vilkår for veiretten

Rolf Lepp 17/11-17

ØYGARDEN & KNUDSEN REVISJON AS
Org.nr/Rev.nr. 991 403 701 MVA

O. Oygarden

Sted Søysdal dato 10/12-13

Bortfester:

Bjarne Søysdal (sign)

Bjarne Søysdal
Eier av gnr 41 bnr 2

Fødsel og personnummer:

Fester(e)

Oddvar G. Hasseløid (sign)

ODDVAR GORDON HASSELEID Navn med bokstaver

_____ Fødsel & p.nr 11siffer

_____ (sign)

_____ Navn med bokstaver

_____ Fødsel & p.nr 11siffer

Fester av gnr 41 bnr 2 fnr 16



Doknr: 1047017 Tinglyst: 28.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om godkjenning av veirett og samtykke til tinglysning.

Som grunneier på Gruveveien erklærer jeg at hytteeiere på Gnr 41, bnr 2 og Gnr 39, bnr 4, eller de som Hanebulia Gruvevei SA måtte bestemme, gis veirett på Gruveveien over min eiendom.

Kverve, 11. november 2013

Gnr 39, bnr 1, Anne Ellevine Øygarden: Anne Ellevine Øygarden (sign)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____

Gnr 37, bnr 2, Øystein Risdal Øystein Risdal (sign)Gnr 37, bnr 2 Margrethe Risdal Margrethe Risdal (sign)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____ (Øystein)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____ (Margrethe)

Gnr 37, bnr 1, Nils Ingvar Åsen: Nils Ingvar Åsen (sign)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____

Gnr 39, bnr 4, Gunnar Inge Baaselund Gunnar Inge Baaselund (sign)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____

Gnr 41, bnr 2, Bjarne Søyndal Bjarne Søyndal (sign)

Fødsel og personnummer 11 siffer: _____

Gjelder tomten: Gnr 41Bnr 2Fnr 16GARDEN & KNUDSEN REVISJON AS
Org.nr/Rev.nr. 991 403 701 MVAf. alt kopi
D. Øygarden

NORMANN & ØYGARDEN AS
REGNSKAP OG RÅDGIVNING*Autorisert regnskapsførerselskap*

Strømsbusletta 9 B, 4847 ARENDAL

~~Postadresse: Postboks 1525 Stoa, 4850 ARENDAL~~

Telefon: 37 07 30 30

Telefax: 37 07 30 31

Giro: 2801 06 91844

E-post: post@normannoygarden.no

Org.nr. NO 983 953 743 MVA

Statens Kartverk
Tinglysningen
3507 HØNEFOSS

Arendal, 25. november 2014

Sak 8465 762/

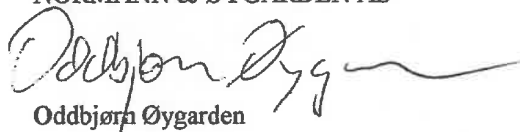
Tinglysning av rettigheter på Gnr 41, bnr 2 i Froland kommune

Vedlagt fire avtaler med rettigheter til forlenget festeperiode og veirett som skal tinglyses på ovennevnte eiendom, henholdsvis festene 1, 2, 15 og 16.

Veiretten skal dessuten tinglyses på eiendommene:

- Gnr 37, bnr 1 i Froland kommune
- Gnr 37, bnr 2 i Froland kommune
- Gnr 39, bnr 1 i Froland kommune
- Gnr 39, bnr 4 i Froland kommune

Faktura for gebyrer sendes oss.

Med vennlig hilsen
NORMANN & ØYGARDEN AS
Oddbjørn Øygarden

Rett kopi bekreftes



DAGBOKFØRT

13 NOV 80 08793

SØRSKRIVEREN I
NEDENES

Kverve, 1/11 1980.

Jeg - Bjarne Søisdal - gir hermed hytte nr. 6 (tomt nr. 16 under gnr. 41) på Varpeheia i Froland tillatelse til å grave brønn på min eiendom gnr. 41 bnr. 2 i Froland kommune. Brønnen anlegges i myr nord for hytta, og den til enhver tid eier av hytte nr. 6 forplikter seg til å vedlikeholde og påse at brønnen er forsvarlig sikret.

Bjarne Søisdal
Bjarne Søisdal
(sign.)

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

Kverveveien 512, 4827 FROLANDS VERK

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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