

Gabriel Scotts vei 31

Tromøy



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt og garasje - Tromøy

OMRÅDE

Tromøy

ADRESSE

Gabriel Scotts vei 31, 4818

FÆRVIK

Prisantydning

kr 3 990 000,-

Omkostninger: **kr 120 050,-**

Totalpris: **kr 4 110 050,-**

Formuesverdi: **kr 1 033 406,-**

Kommunale avgifter: **kr 33 920,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 488,-**

BRA-i: 253 m²

BRA-e: 16 m²

BRA Total: 269 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 604.9 m²



Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

helga.hvass@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

GABRIEL SCOTTS VEI 31

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 365 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 253 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 122 m² inkl. Entre, gang, bod, toalettrom, kontor, gang 2 (mellomgang), gang 3 (mellomgang), allrom, trimrom, lagerrom (vedbod), annet rom med sluk, bod (spiskammers), pessestue/bibliotek.

1. etasje

BRA-i: 131 m² inkl. Entre, gang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue m/trapp, vaskerom og toalettrom.

BRA-e: 16 m² inkl. Garasje.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

41 m²

1. etasje

29 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. Arealen 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. Arealen 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. Arealen oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningsmyndighets kommentar til arealoppmåling

- Veggtykkelse mellom BRE-e og BRA-i regnes som (BRA-e).

- Bygning (utvendig bod) på nedsiden av huset er ikke vurdert medtatt som (BRA- e) da denne bygningen fremstår i svært dårlig forfatning og bør muligens rives. Oppmålt til ca. 9 kvm.

- Frittstående garasje har arealer som ikke er måleverdige pga. for lav høyde.

- Rom i krykkjeller har arealer som ikke er vurdert måleverdige pga. at rommet ikke har permanent gulv, kun steinfylling/fjell.

- Det er kun verandaer og treplattinger som er vurdert som Åpent areal, da disse ligger tilknyttet/inntil boligen. Områder med belegningsstein og andre plattinger er ikke målt opp. Inngår ikke i gitt mandat.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bruken av rom på belæringsbågen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

Underetasje:

- Tegning viser Gang, men rommet benyttes i dag som Kontor.
 - Tegning viser Hobby, men er ombygd og består i dag med følgende romfordeling: Entre, Bod, Gang, Mellomgang, Vedbod og Trimmom.
 - Tegning viser Disp, men fremstår som Allrom og Mellomgang.
1. Etasje:
- Tegning viser Grovkjøkken, men benyttes i dag som Vaskerom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

604,9 m²

Tomtebeskrivelse

Denne boligen ligger på en fantastisk utsiktstomt, høyt og fint. Tomten har skrånet terreng med uteplass på begge husets kortvegger og en trappeadkomst ned til et lavere nivå. På det nederste nivået er det muligheter for det du måtte ønske å dyrke. Hagen har litt etterlep på vedlikehold og den lille boden i hagen øverst ved innkjørselen er oppført utover denne eiendommens tomtegrense. Fullmektigen for salget vil ordne og bekoste en grensejustering med rabo slik at denne står innenfor eiendomsgrensene tilhørende denne eiendommen. Det er også en enkel bod på det nederste nivået i hagen.

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Neste regulering i 2028. Grunneier er Ora Dampskibsselskapet. Grunneier opplyser om mulighet for frikjøp av festetomten for ca. kr. 350 000,-

Innløsningsvilkår festekontrakt

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten eller dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dens forgjengere, dersom ikke grunneier vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen (e) på tomta og godgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Fstekontrakt datert

07.12.1971.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et attraktivt boligområde med fantastisk utsikt over havet, Torungene og innseilingen til Arendal. Solrikt og etablert villaområde på Tromøy ca 10 km fra Arendal sentrum. Det er nærbutikk på Tromøytunet, gode bussforbindelser og nydelige turområder i skogen og langs sjøen. Lysløype og ny skole i nærområdet.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, kjør Rv 410 Kystveien til Krøgenes handelsområde og følg skilt til Tromøy. Kjør over Tromøybrua og 2 vei ut av første og 2 rundkjøring. Følg Rv 409 forbi Tromøytunet, bensinstasjonen på Færвик og hold til høyre i Færvig krysset. Fortsett på Skilsøveien til Knekken og ved Indre Brattkleiv ta til venstre i krysset og følg Tjennaveien til Tjenna og hold til høyre inn på Smith Sørensenvei. På bakketoppen tar du inn til venstre og følger veien rett frem. Der sløyfen svinger, ligger eiendommen ut på din venstre hånd. Velkommen

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebbyggelsen

Det er villaeiendommer i nærområdet

Skolekrets

Roligheten skole/sfo

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til off. kommunikasjon som busstopp i nærheten og fergekai på Skisø - Det er en hyggelig start eller avslutning på dagen med en båttur over byfjorden til/ fra bykjemmen.

Bygningsakkyndig

Anders Westgård Håflund

Type takst

Tilstandsrapport

Sammenheng selgers egenklærning

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

Pkt. 8: Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nabolaget du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Svar: Rolig og etablert nabolag, kort vei til buss, ca 2 km til modermel-Øskole. Nærhet til flott turområde og lysløype. Solfylt, utsikt til Torungen fyr og Arendals skjergård.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom, bad med dusj/badelkar/bide, grovkjøkken/vaslerom, kjøkken med spiseplass og stor vindelstue med spisestue/stue og fin peis. Nedgang til U. etg fra stuen til hyggelig tv-stue/bibliotek. Gang, stue med utgang til hagen, kontor, gang med direkte utgang, gjestetoalett, stort lagerrom, flere boder og trimrom.

Opprinnelige tegninger avviker fra dagens innredning. Se takstmans kommentarer overfor.

Standard

Det er hovedsakelig klinker, tepper, belegg og parkett på gulv. Videre er det tekstiltapet, tapet, fliser, umalt panel på vegger. Helte tilpasset kjøkkeninnredning med Miele kjøll/frys, Bosch oppvaskmaskin og Elektrolux ventilator.

Miele vaskemaskin og Husqvarna tørkeskap inngår i denne handelen. Rikelig med garderobeskap på soverommene.

og 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 Anders Westgård Håflund den 23.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningsakkyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i noe lavere teknisk stand og har stedvis enkelte avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også enkelte tilstandsvekløkker utover den forventede situasjonen, alder tatt i betraktning. Det må kunne påregnes renovering av enkelte rom og overflater, samt utskifting og/eller oppgradering av diverse bygningsdeler for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav. Det gjøres oppmerksom på at boligen har en skadehistorikk. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i foreliggende dokumentasjon vedr. tidligere skade, for evt. budgivning/kjøp. Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten. Det er KUN eneboligen med garasje som er fullt tilstandsvurdert. Andre bygninger på eiendommen er ikke vurdert, inngår ikke gitt mandat. Hele rapporten må leses grundig.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG2

Saltak tekket med tegstein fra 1990 ig. opplysninger fra selger. Undertak av taktro, papp, sløyfer og lekter. Undertaket er tekket med tradisjonell asfaltpapp (synlig under takstein på garasje). Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført. Kun inspisert fra bakkenivå og ved takfot på garasje. Takstein har ingen vesentlige skader og det er ikke registrert åpenbar symptom på lekkasje ved besiktigelse på kaldtloft og ellers innvendige overflater. Undertak fremstår tilsynelatende tørt på kaldtloft, men alder tilsier oppsyn og fremtidig utskiftning. Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt". Levetid | Tegsteinstak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke. - Det ble stedvis registrert noe slitasje/råte på enkelte vindskier.

Tiltak

- Tiltak:
- Ikke preklært behov for utskiftning da taksteinen fremstår i god stand, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om. Ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet anbefales. - Utskiftning av vindskier med slitasje/råte må påregnes. Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag hovedsakelig i stål fra byggeår. Beslag rundt pipe utbedret i senere tid. Takvann føres videre via nedløp til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. I skråning på nedsiden av huset føres vannet rett til terreng. Takrenner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Pipebeslag er heller ikke kontrollert pga. sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Normal tid for utskiftning av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldre renner/nedløp/beslag. - Det er stedvis registrert mindre deformasjoner og en del avflassing av lakk på enkelte beslag.

Tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder og tilstand må det kunne påregnes at takrenner, nedløp og beslag vil være en del av det fremtidige utskiftningsbehovet. - Lokale utbedringer, regelmessig rensing/rengjøring av takrenner/nedløp må videre påregnes for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.

Veggkonstruksjon,TG2

Bindingsvekkonstruksjon fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Ukjent isoleringsveivne, men antar noe begrenset eller hva som var normalt for oppføringsstidspunkt. Kledningen fremstår stedvis med noe etterlep på vedlikehold og enkelte kledningsbord har råteskader. Det må kunne påregnes at enkelte vegger må helt eller delvis skiftes ut i nærmeste fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik
- Stedvis værslitt, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt en del etterlep på vedlikehold. - Ved stikkkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus. - Det er noe begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. - Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot bakken/terreng.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må være påregnelig at ytterkledningen må skiftes på enkelte vegger, mindre og/eller større felt, i nærmeste fremtid. Ved utskiftning av hele vegger bør det etableres bedre lufting og tilstrekkelig musetetting. Videre vedlikehold av vegger som ikke skiftes ut bør prioriteres, for å kunne forlenge levetiden. - Tiltak vedr. musetetting anbefales. - Det anbefales å etablere tilstrekkelig luft/avstand mellom kledning og bakken/terreng. Dagens løsning bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/sne/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte W-takstoler av tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/ fast dekke. Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser og gjennom ventiler i gavler. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjonen og/eller andre avvik fra luke. Det gjøres oppmerksom på at loftsluke ikke er isolert/dampstøtt type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene anses ikke som et avvik, men tilleggsisolering og utskifting av loftsluke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Takkonstruksjonen er kun begrenset kontrollert fra gardintrapp gjennom luke, da kaldloftet ikke har gangbart gulv/dekke.

Tiltak:

- Tiltak:

-- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen i sin helhet, risiko for skjulte avvik.

Vinduer, TG3

Malte vinduer i tre hovedsakelig fra byggeår. Nyere vinduer i peisestue i underetasjen. Enkelte eldre kjellervinduer har koblet glass, mens øvrige eldre og nyere vinduer har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 3: - Det lekket over kamapp vindu i allrom i underetasjen. Synlige skader på innvendig listverk/foringer.

TG 2: - Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduene alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registrert symptom av punktering på befaringdagen. - Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke ved stikkprøver og har avvik på inn- og utvendige overflater utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Tiltak:

-- Lekkasje over kamapp vindu må utbedres innen kort tid for å unngå ytterligere skader. - Pga. alder og tilstand på eldre vinduer må det kunne forventes at vinduene er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Videre vedlikehold som maling, justering/smørebehov på hengsler, låser m.m. vil kunne forlenge levetiden på enkelte eldre vinduer noe. Men tid for utskifting nærmer seg. Kostnadsestimert gjelder kun avvik med TG 3.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Ytterdører med karm og rammer av tre fra byggeår med forskjellig type overflatebehandling (se bilder).

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - Lakket hovedingangsdør med sidefelt, innoversvingt, fungerer som tiltenkt, men har en del slitasje på overflater. - Skyvedør i stue fungerer som tiltenkt, men har en del slitasje på overflater. Vedlikeholds- og smørebehov må kunne påregnes. -

Balkongdør på soverom i 1. etasje fungerer som tiltenkt, men har punktert glass og overflater med mye slitasje. Moden for utskifting. - Kjellerdør mot øst i underetasjen fungerer som tiltenkt, men har noe slitasje på overflater og mangler beslag under dørsvill. - Kjellerdør mot vest i underetasjen fungerer som tiltenkt, men det er påvist en del avflassing av maling på utvendig listverk/omramming. Generelt har enkelte ytterdører etterlep på vedlikehold, samt noe slitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning. Det må være påregnelig at enkelte eldre dører fra byggeår vil være en del av det fremtidige vedlikeholds- og/eller utskiftingsbehovet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Se utfyllende kommentarer om dørene under beskrivelsestekst. - Basert på alder må det kunne forventes/ta høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registrert symptom av punktering på befaringdagen på balkongdør på soverom i 1. etasje.

Tiltak:

- Tiltak:

-- Prioritering av videre vedlikehold av ytterdører som smøring, justeringer og behandling av overflater vil kunne forlenge levetiden på dørene noe, men tid for utskifting nærmer seg. - Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at enkelte eldre dører vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Veranda med terrassebord og rekkje av tre. Ifg. opplysninger fra selger er veranda ut ifra 1. etasje utbedret i senere tid og deler av rekkverket foran stue har glass. Terrassebord og rekkverk har forskjellig type overflatebehandling. Veranda fremstår hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk. Det er montert plater mellom bjelkeag til veranda ut fra 1. etasje, uten takrenne løsning i enden. Konstruksjonen er ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser kreves. Avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Rekkverk foran underetasje fremstår noe skjevt og innfesting i vegg har løsnet. - Rekkverk tilhørende veranda er noe for lavt ut ifra dagens forskrifter (under 1,0m). - Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom rekkebord. Avstand mellom rekkebord er over 20 mm. - Det er fastmonterte benker mot rekkverk, fremstår noe usikkert ift. sikkerheten. - Det er stedvis påvist etterslep av vedlikehold på overflater og treplattning foran inngang mot vest har noe svikt og skjevheter i bjelkeag/fundamentering.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må påregnes lokale utbedringer av rekkverk og treplattning med avvik, samt vedlikehold/utskifting av overflater med slitasje. - Områder med fastmonterte benker må sikres med høyere rekkverk eller fjernes for å ivareta sikkerheten. - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav, men det anbefales at åpninger i rekkverk utbedres for å forhindre klåring. - Det anbefales å overvåke tilstanden på søyler, bjelkeag og fundamentering jevnlig, samt skifte ut trevirke med påbegynt røte og/eller slitasje utover normal slitasjegrad.

Utvendige trapper.TG2

Plassbygde trapper langs terreng med trinn, vanger og rekkverk i tre. Trappene fremstår med noe etterslep på vedlikehold, samt noe avvik på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er påvist røte/slitasje på overflater, samt skjevt rekkverk med noe svekket stabilitet.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må påregnes utskifting av treverk med røte/slitasje, samt utbedring av rekkverk. Det er for øvrig kun krav til rekkverk i trapper med høydeforskjell mer enn 50 cm over bakken.

Andre utvendige forhold.TG2

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER: Det gjøres oppmerksom på at boligen fikk vesentlige setningskader ifm. med et brudd/lekkasje i en kommunal vannledning i veien på oversiden av boligen i 2004. Som følge av dette ble deler av massen under huset vasket vekk, som igjen førte til div. setningskader på boligens grunnmur/fundamenter/betongkonstruksjon. Det ble i ettertid opprettet en skadesak til IF (eiers forskning) hvor det ble konkludert med at skaden var dekningsmessig under forsikringen. Halvorsen Bygg AS fikk i oppdrag å utbedre skadene på betongkonstruksjonen i 2014 og arbeidet ble utført i samarbeid med Jan Erik Kjemperud (Szærk og Co). Det foreligger diverse dokumentasjon på skadebilde, årsak og utbedringer m.m. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse dokumentene grundig. Undertegnede har ikke videre grunnlag/kompetanse til å vurdere tilstanden på konstruksjoner som er blitt utbedret, utover hva som fremkommer av dokumentasjon og hva som var synlig på besiktigelsesdagen. Det gjøres oppmerksom på at det er registrert betydelige skjevheter i bjelkeag/gulvkonstruksjoner, samt sprekker i betongkonstruksjoner i områder som ikke ble utbedret ifm. tidligere setningskader. Det er uklart for undertegnede om det er årsakssammenheng mellom registrerte skjevheter/sprekker på befaringsdagen og tidligere setningskader. Ytterligere undersøkelser anbefales sammen med fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Les beskrivelsestekst.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det foreligger diverse dokumentasjon på skadebilde, årsak og utbedringer m.m. i forbindelse med tidligere setningskader på boligen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse dokumentene grundig, samt foreta ytterligere undersøkelser av krypkjeller, grunnmur, fundamenter og bjelkeag sammen med fagkyndig.

Innendig

Overflater,TG2

Gulv med vegg til vegg tepper, belegg, parkett og fliser. Vegger har eldre type panelplater, veggplater med tapet, malte plater og noe trepanel. Takhimlinger med himlingsplater, trepanel og malte plater. Enkelte rom i underetasjen mot tilflykt terreng har betonggulv og murvegger. Se punkt under "Rom under terreng".

Overflatene er stort sett fra byggår, med unntak av deler av underetasjen som ble oppgradert etter utbedring av setningskader i 2014. Se også punkt under "Andre innvendige forhold". Overflatene har jevnt over normal brukssituasjon ut ifra alder, men det ble stedvis registrert enkelte avvik. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er påvist antydning til fuktskader på listverk og vegg rundt enkelte vinduer. Indikasjon på lekkasje/ utettheter. - Det er påvist svelleskader i takhimling i peisestue (underetasje). Indikasjon på lekkasje fra rom i overliggende etasje. - Det er stedvis påvist mindre sprekker, ujevnheter på vegg- og takoverflater, samt situasjon på gulv/belegg m.m.

Tiltak

- Tiltak:

-- Vindu og skyvedør med antydning til fuktskader bør undersøkes ytterligere. Det kan ikke utelukkes lekkasjer/utettheter fra utsiden. Tiltak/utbedringer må påregnes. - Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. svelleskader i takplater. Det kan ikke utelukkes lekkasje fra vann- og/eller avløpsrør eller annet. Tiltak/ utbedringer må påregnes. - Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre utdismessige overflater uten avvik. Overflater med avvik/skader krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TGI. - Renovering er stedvis påregnelig av alle våtrom inkl. vann og avløpsrør (omtalt i andre punkt).

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Bjelkelag mellom etasjer av tre, bjelkelag overkrysskjeller av tre med stubbeløft. Ukjent isolasjonsevne. Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert betydelige høydeforskjeller i etasjeskillet. Nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført. Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert. Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre. Måleresultat av registrerte høydeforskjeller i etasjeskille på utvalgte plasser. Allrom i underetasjen - Ca. 35 mm høydeforskjell i rommet Peisestue - Ca. 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 50 mm høydeforskjell i hele rommet. Det er stedvis registrert også andre synlige lokale skjevheter i boligens etasjeskille, samt større sprekker i betonggulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Det er stedvis registrert også andre synlige lokale skjevheter i boligens etasjeskille, samt større sprekker og sig i betonggulv i underetasjen.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Det må påregnes lokale opprettinger og mulig forsterkning av bjelkelag, samt utbedring av betonggulv med sig/skader. Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag som ligger over grunn uten inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Risiko for skjulte avvik. Kostnadsestimert er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente priser på eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Radon,TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales. Boligområdet er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sansynlig skadelig", eller "normale forekomster"

Tiltak

- Tiltak:

-- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har to ildsted (åpen peis) tilkoblet mursteinspipe fra byggeår. Røyn har 2 sot-/feieluker og derfor mulig 2 røykutløp. Dette er noe usikkert og nærmere undersøkelser kreves. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peiser ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i god stand. Iflg. mottatt dokumentasjon fra Arendal kommune: - Siste branntilsyn ble utført 16.11.2021 og siste feing ble utført 07.06.2023. - Anmerking på brukenhet med følgende beskrivelse: "Det var registrert 2 stk skorsteiner i bolig. Under visuelt tilsyn kunne jeg bare se 1 stk skorstein. Skorsteinnummer 2 er fjernet." For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Sotluker er plassert i nærheten av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm)

Tiltak

- Tiltak:

-- Det er krav til sotlukestein i pipe dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbar materiale på vegg. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbare plater. For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Rom Under Terreng, TG2

Deler av underetasjen har murvegger eller påførede vegger som tilstøter mot tilfyllt terreng. Det er foretatt stikkprøve i form av hulltaking i påføret vegg under trapp, her det ble registrert høyere fuktinnhold i tresvill. Sig/sprekker i betong gulv er kommentert under punkt "Etasjeskiller/gulv mot grunn". Se også punkt under "Drenering".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Ved måling med pigge i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (18,2% fuktighet). - Det ble påvist fuktspildere, salt/kalkutslag på murvegg i lagrom (vedboot). Indikasjon på svakheter ved utvendig drenering. - Det ble registrert dampsporre i påføret vegg mot terreng. Dette var ikke unormalt for oppføringsstadiet, men er ikke anbefalt i dag. Bruk av dampsporre anbefales ikke under noen omstendigheter når veggene er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggeforsk sine anbefalinger.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes tiltak. Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt-/råteskader i påførede vegger med forhøyede fuktverdier. Årsak til avvik kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering og/eller kondens som skyldes ikke fagmessige arbeider med plast i veggene.

Krypkjeller, TG2

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag med type stubbeloftsplater. Fjell, betong og steinmasser på grunn. Krypkjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen og ingen synlig avvik utover noe sig på bjelkelag og manglende ventilering. Det gjøres oppmerksom på at krypkjelleren er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Det er kun krypkjeller med adkomst via luke mot øst, som er inspisert. Utbedringer ifm. tidligere setningskader er vurdert i eget punkt "Andre utvendige forhold".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Krypkjelleren er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun del av krypkjeller med adkomst via luke mot øst er inspisert. - Det er ikke registrert ventiler eller annen form for ventilering i krypkjelleren.

Tiltak

- Tiltak:

-- Ytterligere kontroll av krypkjeller anbefales, risiko for skjulte avvik. Det anbefales å montere luke/åpning inn til krypkjeller som ikke er tilgjengelig for kontroll. - På generelt grunnlag anbefales det god ventilering/gjennomlufting av krypkjeller. Tiltak må kunne forventes. - Eldre krypkjellerer bør ha jevnlig tilsyn, og det må kunne forventes noe fukttopptrekk fra grunnen. Dette er ikke uvanlig pga. tidstypisk byggenåte.

Utvendige drenerings tiltak og god ventilering/gjennomlufting vil kunne begrense evt. fuktproblemer noe. Det ble for øvrig ikke registrert fukt i del av krypkjeller som ble kontrollert på befæringsdagen.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har tretapp med teppe i trinn fra byggeår. Fremstår i god stand ut ifra alder og normal brukssituasjon. Normal trimmlyd og knirk må kunne forventes i eldre trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet. Dagens krav sier håndlist/rekkverk på begge sider i trappeløpet. - Rekkverk/vegg i toppen av trapp er for lav ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).

Tiltak

- Tiltak:

-- Håndløper må monteres for lukke dette avviket. - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav, men anbefales da veggen over trapp er noe lav og for å ivareta sikkerheten.

Innvendige dører,TG2

Boligen har forskjellig type innvendige dører fra byggeår og/eller senere utskiftingsår. Dørene ble kontrollert for heng i karm og dørsvill. Enkelte dører tar i karm og/eller terskel, skyvedører lukker skjevt imot karm. Dørene fremstår ellers med normal slitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Enkelte dører tar i karm/dørsvill ved lukking og åpning. Dørblad står noe skjevt og må ettertrekkes ved lukking. - Skyvedørsblader lukker skjevt imot karm. - Det ble registrert manglende dørblad mellom vaskerom/kjøkken og peisestue/kontor.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

Andre innvendige forhold,TG2

GARASJE Garasjetilbygg ved inngangsparti med malte veggplater og betonggulv. Malte plater i takhimling. Enkel garasjeport i tre med elektrisk portåpner. Fungerte på befæringsdagen, men porten står noe skjevt i åpningen og tar i vegg/karm på den ene siden ved åpning/lukking. Lukkes ikke helt ned mot bakken og er ikke mussett. Garasjen har innlagt strøm med lys og stikkontakt. Garasjen fremstår med slitasje på overflater og det må påregnes utbedringer og oppgraderingsbehov. Det gjøres oppmerksom på at garasjen er noe begrenset kontrollert pga. mye inventar/løsøre. Det anbefales ytterligere undersøkelser når garasjen er ryddet/tomt. Et-anlegg er vurdert under annet punkt "Elektrisk anlegg".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er påvist skjevheter i vegg/konstruksjon mot nord. Se bilde. - Garasjeport står noe skjevt i åpningen og tar i vegg/karm ved åpning/lukking. Porten lukkes ikke helt ned imot bakken. - Det er påvist en del slitasje på overflater og garasjeport, samt noe etterlep på vedlikehold. - Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur mot tilflydt terreng og kledningen ligger nærmere terreng enn anbefalt.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. skjevheter i konstruksjon. Det kan ikke utelukkes tiltak. - Garasjeport må justeres for å unngå ytterligere skader på overflater og om denne skal fungere som tiltak. Vedlikehold av overflater bør prioriteres for å kunne forlenge levetiden noe. - Det må ellers påregnes utbedringer og/eller oppgraderingsbehov av alle overflater, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ut ifra fremtidig bruksbehov. - Det anbefales fuktsikring av grunnmur mot tilflydt terreng og tilstrekkelig avstand mellom kledning/terreng. Også omtalt under annet punkt.

Våtrom

Underetasje > Annet rom med sluk

Overflater vegger og himling,TG2

Rommet har malte plater på vegger og ubehandlet trepanel i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Det er påvist flere sprekker på vegger/hjørner og ellers noe slitte overflater.

Tiltak

- Tiltak:

-- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre utidsmessige overflater uten avvik.

Overflater med avvik/skader krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TGI.

Underetasje > Annet rom med sluk

Sluk, membran og tettesjikt, TGS

Rommet har malt betonggulv som overflate og ingen annen form for tettesjikt. Sluk i plast. Det er tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk og god høydeforskjell fra gulv ved dører til overkant slukrist. Det gjøres oppmerksom på at sluk må jevnlig rengjøres/ renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Løsninger med sluk, malt betonggulv uten tette oppkanter er ikke lekkasjesikkert.

Tiltak

- Tiltak:

-- Rommet fungerer i en normal brukssituasjon. Men, det må påregnes oppgradering av gulvets membran/tettesjikt og sluk, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone) og for å kunne ivareta lekkasjesikringen. Med dagens løsning påløper det risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner og gjøre skade på bygningsdeler ved en eventuell lekkasje. Kostnadsestimat er noe usikkert.

Det anbefales å innhente pris på evt. utbedringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Våtrommet har ubehandlet trepanel på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Veggene med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer.

Fuktøk ved befaring indikerte ikke fuktforskjeller av betydning. TG2 er satt på grunn av ikke vanntette løsninger.

Tiltak

- Tiltak:

-- Våtrommet har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes om nødvendig opp mot fremtid bruksbehov og fuktbelastning. Det må utføres tiltak for å tilfredsstille krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes.

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TGS

Flatt gulv med vinylbelegg som tettesjikt og overflate, belegg er klemt i plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

- TG 3 - Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulvet. Vinylbelegg er stedvis kuttet/tilpasset inn til innledning. Ingen oppkant langs vegger bak sluk. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelse bak lister langs vegger og ved dør. TG 2 - Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. - Alder tilsier at utskifting av sluk og membran bør skiftes ut da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Tiltak

- Tiltak:

-- Rommet fungerer i en normal brukssituasjon. Men, det må påregnes oppgradering av gulvets membran/tettesjikt og sluk, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone) og for å ivareta lekkasjesikringen. Med dagens løsning påløper det risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner og gjøre skade på bygningsdeler ved en eventuell lekkasje. Kostnadsestimat gjelder kun oppgradering av tettesjikt tilsvarende eksisterende vinylbelegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vaskerommet har innredning, benkeplate med nedfelt vask/kum og opplegg for vaskemaskin. WS-utstyr og innredning fremstår i OK stand, alder og bruk tatt i betraktning. Det ble for øvrig ellers OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sideplater og sokler til innredning står mot våtromsgulvet og er eksponert for fuktskader. - Det ble registrert en del merker i bunnsplate i den ene skapinnredningen.

Tiltak

- Tiltak:
- Tiltak er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering via vindu som kan åpnes. Tilluft fra kjøkken da det ikke er dørblad mellom kjøkken og vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Badet har kun naturlig ventilasjon via vindu som kan åpnes.

Tiltak

- Tiltak:
- iht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt at det må etableres tilluft ved/under en av dørene hvis begge dører er intakte. Konsekvens er at høy luftfuktighet i rommet over tid, vil kunne føre til fuktskader på bygningsdeler.

1. Etasje > Bad

Generell,TG3

Eldre badrom fra byggeår med vinylbelegg på gulv, veggplater med våtromsstrie og fliser i våtsoner ved dusj/badekar. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjstue, bide og baderomsinnredning med nedfelt servant. Byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. - Det er mulig lekkasje gjennom tettesjikt eller sluk, det ble påvist sveleskader i takplater i etasjen under. Kan også skyldes lekkasje i vann-/avløpsrør. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak

- Andre tiltak

- Våtrommet må renoveres. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og formying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK. VVS-utstyr har ikke har ikke uvanlig situasjon, men er av eldre dato og derfor påregnelig at må skiftes. I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme stand ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre kjøkkeninnredning, antar fra opprinnelig byggeår med glatte fronter og benkeplate i tre. Fastmonterte hvetørrer er oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på opprinningsstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet fremstår i normal stand alder tatt i

betraktning, men er noe utidsmessig. TG gis for normal siltasjegrad basert på alder, ikke mot dagens kjøkken og løsninger. Det må kunne forventes at kjøkken vil være en del av det fremtidige modernisering- og oppgraderingsbehovet, men ansees ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er stedvis registrert mindre avvik som merke i benkeplate, merke på overflater i innredningen, samt noe justeringsbehov på enkelte fronter (se bilder).

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må kunne påregnes utbedringer nevnte avvik på eksisterende kjøkken, men er ikke prekært. - Det må kunne forventes at kjøkkenet vil være en del av det fremtidige modernisering- og oppgraderingsbehovet. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjeikring. Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Eldre toalettrom med vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett. Ventilering i form av ventil og vindu som kan åpnes.

Toalettrommet har hovedsakelig normal siltasje alder tatt i betraktning og fungerer, men fremstår som noe utidsmessig. Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Tiltak:

-- Mekanisk avtrekk og tilluftsløsning under/ved dør bør etableres på toalettrommet, men var ikke et krav på oppføringsstidspunktet.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett. Ventilering i form av veggventil og vindu som kan åpnes. Overflater fremstår i god stand og utstyr fungerer på befaringstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Tiltak:

-- Mekanisk avtrekk og tilluftsløsning under/ved dør bør etableres på toalettrommet, men var ikke et krav på oppføringsstidspunktet.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannør av kobber hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert. Stoppekran lokalisert på bodrom med sluk. Funksjonstestet, OK. Normal levetid for vannør av kobber, vannør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsør av støpejern er 25-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irri, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av eldre rørapplegg. - På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/hyere tid.

Avløpsrør, TG3

Avløpsrør av plast fra byggeår. Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og i rom i underetasjen. Det ble registrert lekkasje i avløpsrør i gang i underetasjen, samt steder med noe ufagmessig utførelse. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 3: - Det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter i underetasjen, samt påvist noe skader på overflater rundt lekkasje området. TG 2: - Det er påvist avløpsrør med fuging i koblinger og sluk under servant. Se bilder. For øvrig ikke påvist lekkasjer her, men fremstår ikke fagmessig. - Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. - Lufing av avløpsanlegg stopper på kaldloft, men ikke unormalt for oppføringsstidspunkt.

Tiltak:

- Tiltak:

-- Lekkasje i avløpsrør må utbedres innen kort tid, det påløper risiko/fare for ytterligere skader. Allerede påførte skader må også utbedres. - Det anbefales en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/hyere tid. Det kan ikke utelukkes utbedring og/eller utskifting av enkelte eldre avløpsrør. - Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør. - Lufing av avløpsanlegg anbefales at føres over tak for å unngå evt. problemer med kloakk lukt. Kostnadsestimat er noe usikkert pga. uljønt omfang. Estimater gjelder i hovedsak kun utbedring av avvik med TG 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG2

Boligen har sikringskap med eldre sikringsringer fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegget. Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll. Forhold som bør videre kontrolleres av fagkyndig er: - Selger opplyser om at det er feil på utvendige brytere på garasjevegg. - Ellers utvidet el-kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11.1999?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7. Har det vært brann, branntillopp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter

eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Dette er et eldre anlegg. Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen dokumentasjon på el-anlegget. Det anbefales derfor en utvidet kontroll/ vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og tilleggs bygninger av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast rundt grunnmurer. Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken på oversiden av boligen. Videre ukjent. I skråning på nedsiden av huset føres takvann fra renner rett til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmurer i betong, fundamenter på fjell og steinmasser. Det ble stedvis registrert sprekker og setningskader i grunnmuren og innvendige betong gulv. Noen av disse setningskadene er fra tidligere skade som er blitt utbedret i senere tid. Les mer om dette under punkt: "Andre utvendige forhold". Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig. TG settes ut ifra synlige sprekker/skråris på grunnmur og gulv som ikke var en del av betongkonstruksjonene som ble utbedret ifm. tidligere setningskader. Det er ukjent for undertegnede om det er årsakssammenheng mellom påviste sprekker på befaringsdagen og tidligere setningskader. Ytterligere undersøkelser kreves av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-- Det er påvist sprekker/skråris på deler av grunnmuren og betonggulv i underetasjen. Sprekker/skråris kan være symptom på setninger. -Grunnmur og fundament er begrenset kontrollert pga. manglende tilkomst i deler av krypkjeller. Risiko for skjulte avvik.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av grunnmur og fundamenter av fagkyndig. Dette gjelder i hovedsakelig betongkonstruksjoner som ikke er blitt utbedret etter tidligere setningskader. Det kan ikke utelukkes tiltak. - Det er påregnelig at betonggulver i underetasjen med skader må utbedres. Også omalt under annet punkt (gulv mot grunn).

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer av type murblokker, naturstein og betong. Det ble stedvis påvist enkelte sprekker,

skjevheter og skader, samt manglende rekkverk og skader på rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

- TG 3 - Det er stedvis manglende rekkverk/annen sikring på forstatningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav. TG 2 - Det er stedvis påvist sprekker, skjevheter og skader på murer og rekkverk - Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagen forskrift (under 1,0m).

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må monteres rekkverk/annen sikring på forstatningsmurer hvor dette mangler. - Det må kunne forventes tiltak og vedlikeholdsbehov på støttmurer med skader/avvik. Det gjøres oppmerksom på følgende: 1. Nivåforskjell på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges. 2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Terrenforhold TG2

Boligen ligger i bratt skrånet terreng med stedvis fall på terrenget inn mot grunnmurer foran garasje og inngangsparti. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Terrenforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader i boligen.

Tiltak

- Tiltak:

-- Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Dagens krav sier følgende: "Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktspjening av bygningsdeler under terreng."

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2

Grunnen er lukket. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at vann-/avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det anbefales ytterligere kontroll av utvendig vann- og avløpsledninger. Kombinasjonen av antatt alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger på sikt. Det gjøres videre oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank TG2

Boligen har nedgravd oljetank på eiendommen og tilhørende installasjoner innvendig i boligen (røropplegg, dagtank, oljefyr). Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert røropplegg 2 plasser på eiendommen.

Foran inngangsparti ved hushjørnet mot nordøst og foran inngang til underetasje mot vest. Mulig nedgravd 2 tanker. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Generelt for nedgravde oljetanker i Arendal Kommune:

"Oljetanker over 3200 liter skal med jevne mellomrom gjennomgå tilstandskontroll for å sikre at tanken er i betryggende stand. Huseier er selv ansvarlig for å vite størrelse, tilstand og beliggenhet på sin egen oljetank. Ta kontakt med et godkjent firma for å få hjelp til lokalisering og tilstandskontroll. Hvor ofte tanken skal kontrolleres avhenger av tankens alder og byggemateriale. En oljetank har begrenset levetid og de fleste tanker må skiftes ut etter 30-40 år. Etter dette kan slitasje og erosjon føre til lekkasjer fra tanken. Oljetanker under 3200 liter må ikke gjennomgå jevnlig tilstandskontroll, men huseier har likevel ansvar for at tanken er i betryggende stand og for eventuelle lekkasjer."

Vurdering av avvik:

- Det er avvik

-- Boligen har nedgravd oljetank på eiendommen.

Tiltak

- Tiltak:

-- Det må påregnes fjerning av tank og rørapplegg i grunn, eller tilfredsstillende sanering iht. kommunens pålegg. Det henvises til Arendal Kommune for mer informasjon vedr. nedgravede oljetanker.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Bruken av rom på betaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv. Underetasje: - Tegning viser Gang, men rommet benyttes i dag som Kontor. - Tegning viser Hobby, men er ombygd og består i dag med følgende romfordeling: Entre, Bod, Gang, Mellomgang, Vedbod og Trimmom. - Tegning viser Disp, men fremstår som Allrom og Mellomgang. 1. Etasje: - Tegning viser Grovkjøkken, men benyttes i dag som Vaskerom.

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

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

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

Enebolig

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmf. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget har stedsvis ettersep på vedlikehold og det må forventes noe oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

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

Imbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, micro, vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Garasje i flukt med boligen og biloppstillingsplasser i nedkjørselen.

ENERGI

Oppvarming

Det er stor fin peis i stuen i hovedetasjen samt i tv-stuen i U. etg. Ellers elektrisk oppvarming.

Oljetank: Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert rørapplegg 2 plasser på eiendommen. Foran inngangsparti ved hushjørnet mot nordøst og foran inngang til underetasje mot vest. Mulig nedgravd 2 tanker. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Som en følge av Stortingets Klimatovik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømme/spyle/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 33 920

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 7 488

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 033 406

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekunder

Kr 3 926 941

Formuesverdi sekunder år

2022

Årlig festeavgift

Kr 1 202

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/206/365:

09.12.1971 - Dokumentnr: 7147 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.12.1971 - Dokumentnr: 7147 - Feste kontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

23.02.1971 - Dokumentnr: 1125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:206 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1247641 - Omnummering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:206 Bnr:365

Ferdigstett/brukstillatelse

Det foreligger ferdigstett datert 10.01.1973. Ferdigstetten gjelder nybygg, våningshus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigstett/brukstillatelse datert

10.01.1973.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet formål, tilhører reguleringsplan Brattekleiv, datert 15.09.1969. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

En del av eiendommen er uregulert. Kommuneplanens formål gjelder for eiendommen.

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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

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

Prisantydning

Kr 3 900 000

Totalpris

Kr 4 100 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 99 750,-

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 120 050,-

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 annonsete 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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

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

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 overfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilskjete art. Videre skal megler kontrollere midlernes 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 sommegleren.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 Plus fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Plus.

Meglens vederlag

Meglens vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 13.700,00,- inkl. mva.

Selger

Unni Hovind

Oppdragsavtlig

Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sommegleren.no
Tlf: 404 08 025

Sommegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.09.2024



Kjøkken med plass til kjøkkenbord



God skap- og benk plass



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys



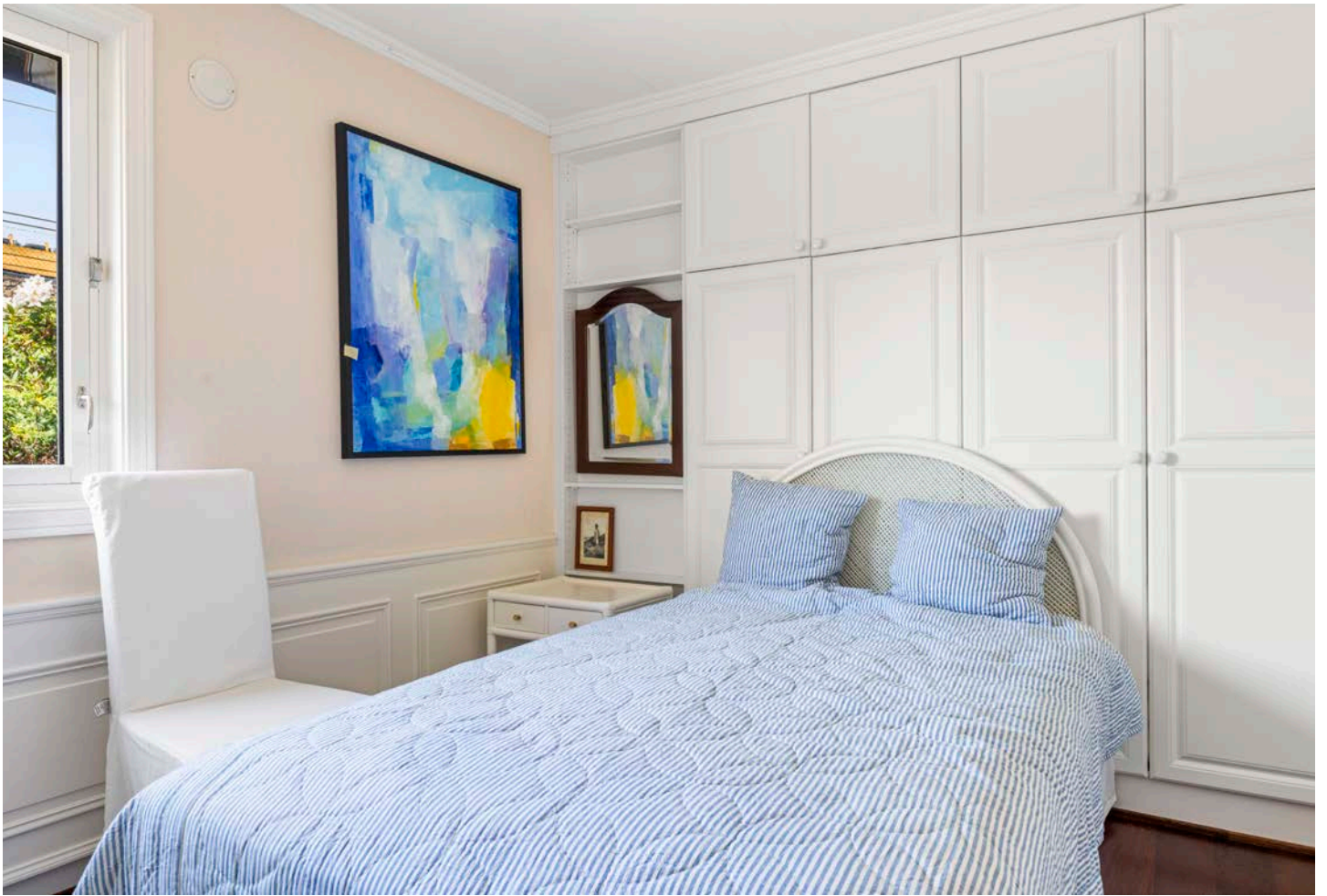
Peis som byr på strømbesparende oppvarming



Direkte adgang til solrik terrasse fra stuen







Soverom med garderobeløsning





Soverom med direkte adgang til veranda



Dette soverommet har også garderobeløsning



Vaskerom



Entre



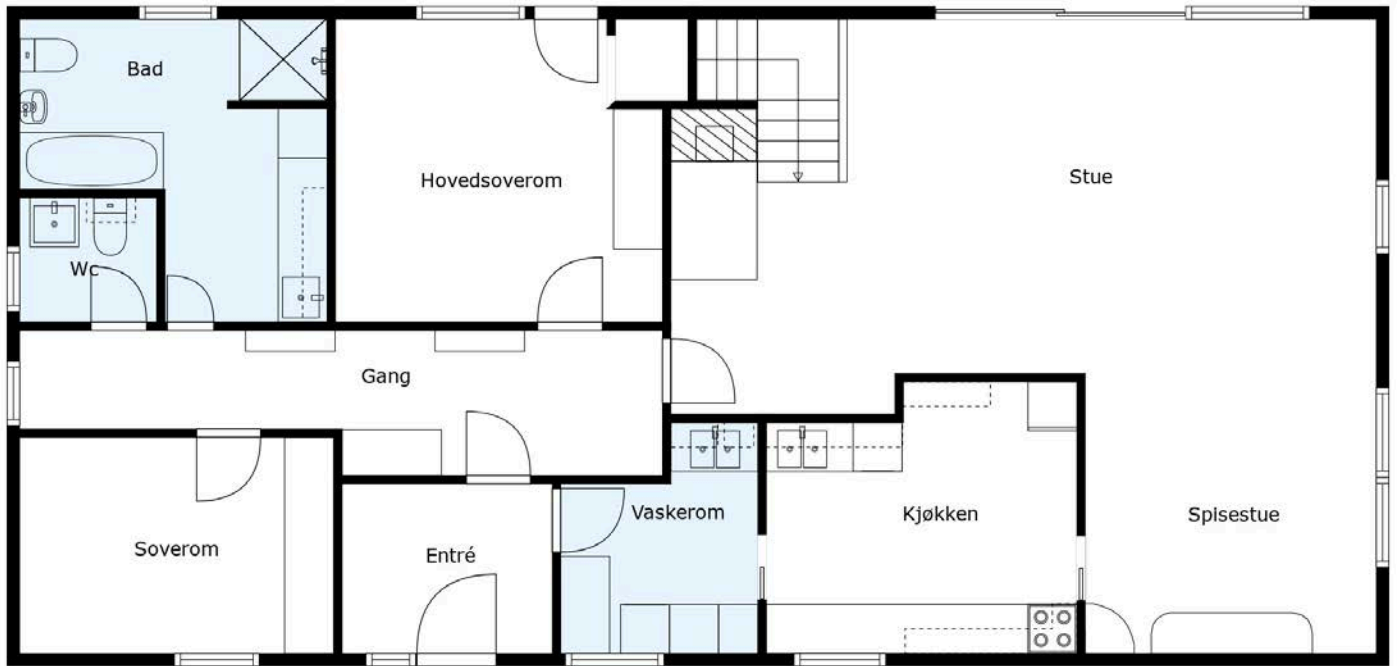
Toalettrom i 1.etg





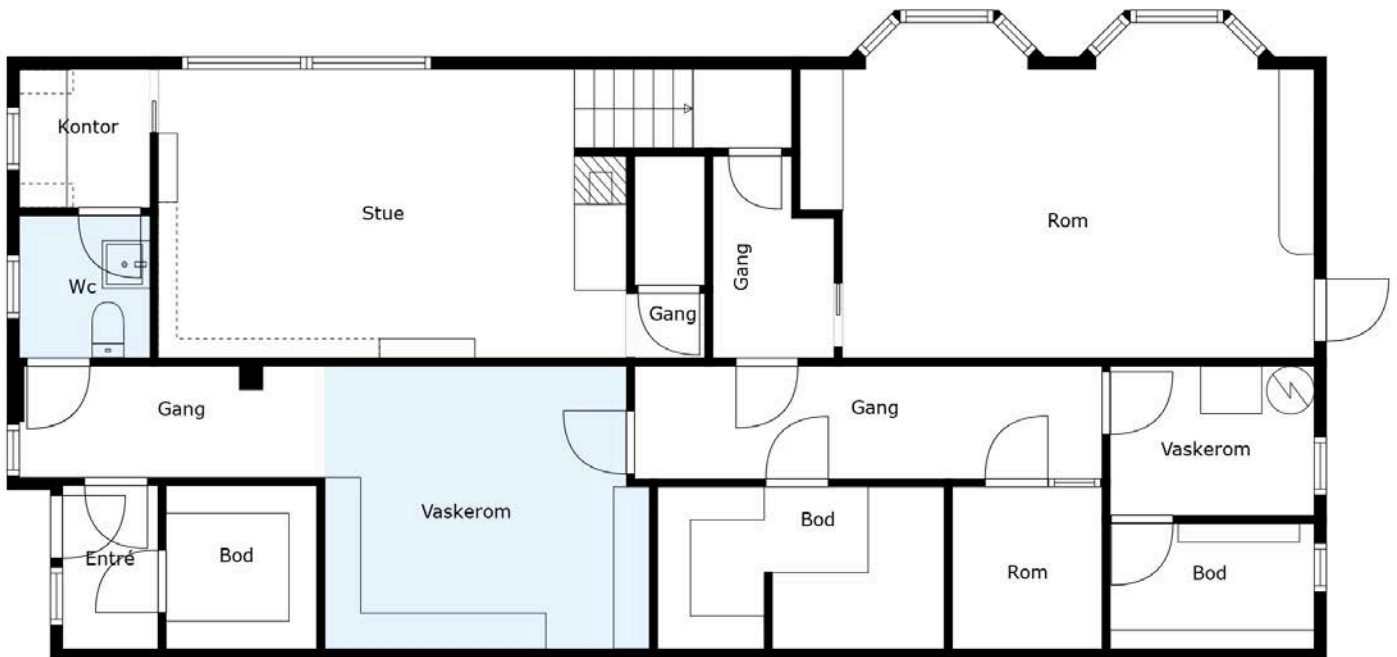
Stuen i 1.etg





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning hovedetasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etg



Solrik terrasse med god plass til utemøblement



Parkeringsmuligheter for en bil i garasje

Nabolagsprofil

Gabriel Scotts vei 31 - Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørensens sving Linje 103	5 min	0.4 km
Skilsø ferjekai Linje 191	5 min	2.3 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min	10.7 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	19 min	11.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min	

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	5 min	2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min	12.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

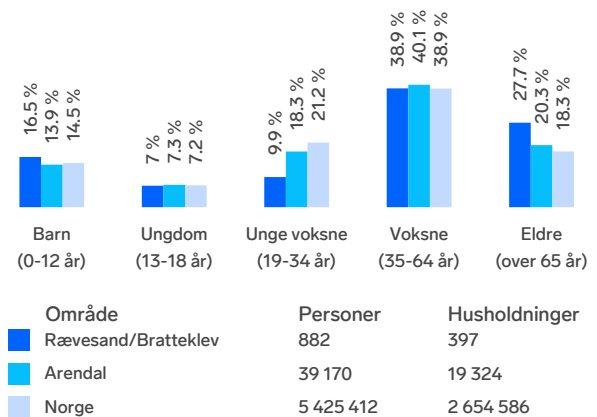
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager



Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min	3.3 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min	4.4 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min	5.6 km

Dagligvare

Joker Tromøy Søndagsåpent	6 min	3.7 km
Coop Extra Tromøytunet PostNord	8 min	4.7 km




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

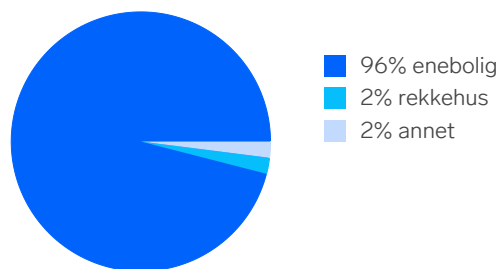
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100





Sport

- | | |
|---|--|
|  Ytre Bratteklev løkke | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Tjenna ballløkke | 13 min  |
| Ballspill | 1 km |
|  MOVA Krøgenes | 11 min  |
|  Arendal Sport og Fitnessenter | 18 min  |

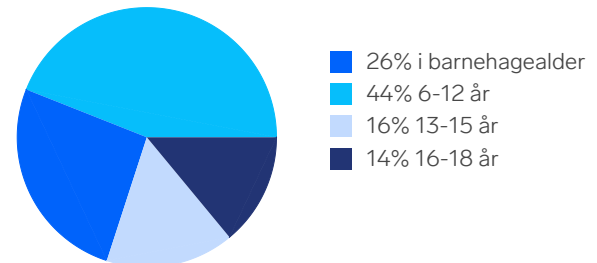
Boligmasse



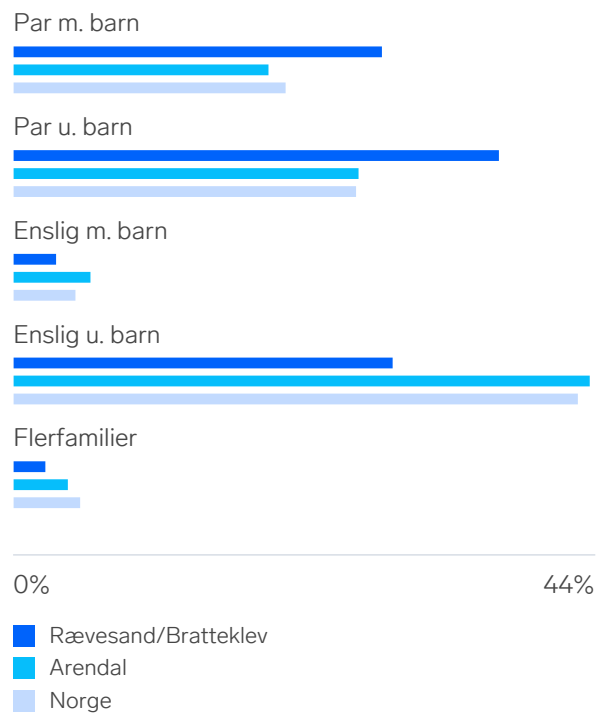
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Saltrød Senter | 14 min  |
|  Vitusapotek Tromøy | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

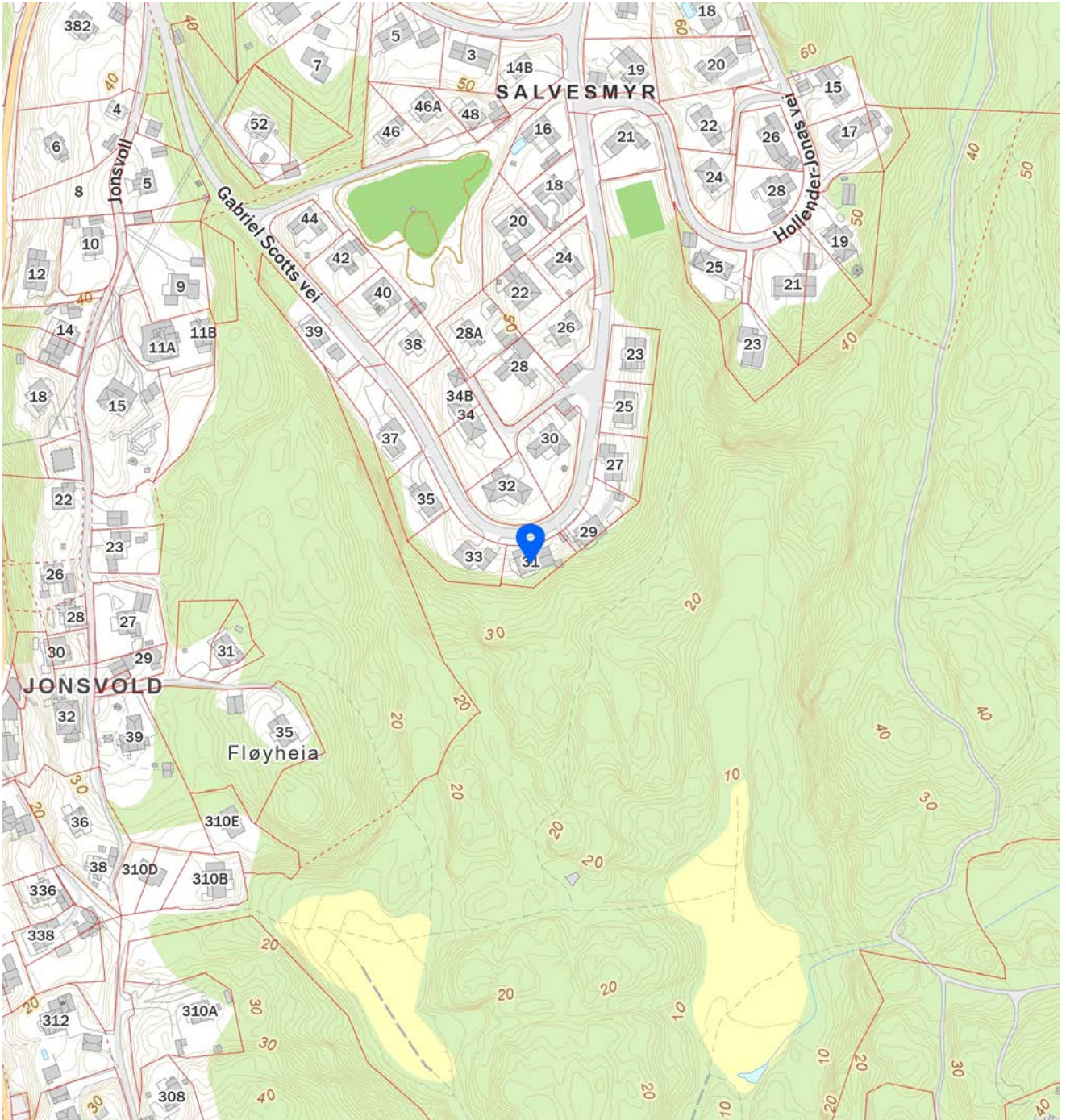
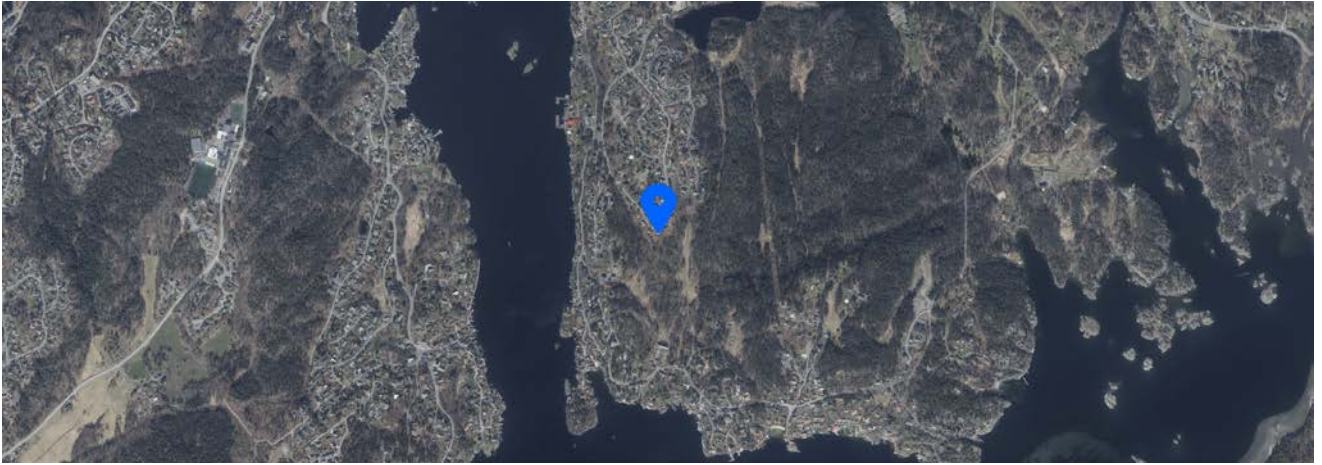


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gabriel Scotts vei 31, 4818 FÆRVIK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 206, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 23.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 20830-1077

Referansenummer: HA1015

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.
Hafslund



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.

Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i noe lavere teknisk stand og har stedvis enkelte avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. Det må kunne påregnes renovering av enkelte rom og overflater, samt utskifting og/eller oppgradering av diverse bygningsdeler for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har en skadehistorikk. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i foreliggende dokumentasjon vedr. tidligere skade, før evt. budgivning/kjøp.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Det er KUN eneboligen med garasje som er fullt tilstandsvurdert. Andre bygninger på eiendommen er ikke vurdert, inngår ikke gitt mandat.

Hele rapporten må leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av betong. Kryp Kjeller med bjelkelag i tre over grunn av fjell og steinmasser. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Ukjent isoleringsevne, men antar noe begrenset eller hva som var normalt for oppføringstidspunkt. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler av tre med kaldt loft. Saltak er tekket med teglstein fra 1990 og undertak bestående av taktro, papp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag hovedsakelig i stål fra byggeår. Beslag rundt pipe utbedret i senere tid.

Malte vinduer i tre hovedsakelig fra byggeår. Nyere vinduer i peisestue i underetasjen. Enkelte eldre kjellervinduer har koblet glass, mens øvrige eldre og nyere vinduer har 2-lags glass. Ytterdører med karmen og rammer av tre fra byggeår med forskjellig type overflatebehandling. Eldre skyvedør og balkongdør har 2-lags glass.

Boligen har verandaer mot sør i underetasje og 1. etasje. Treplattning foran inngang til underetasje mot vest. Verandaer med terrassebord og rekke av tre. Veranda ut ifra 1. etasje er fornyet omkring 2013 og deler av rekkverket foran stue har glass. Terrassebord og rekkverk har ellers forskjellig type overflatebehandling. Plassbygde trapper langs terreng med trinn, vanger og rekkverk i tre.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulv med vegg til vegg teppe, beleg, parkett og fliser. Vegger har eldre type panelplater, veggplater med tapet, malte plater og noe trepanel. Takhimlinger med malte himlingsplater, trepanel og malte plater. Enkelte rom i underetasjen mot tilfylt terreng har betonggulv og murvegger. Boligen har forskjellig type innvendige dører fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Bjelkelag over krypskjeller av tre med stubbeloft. Ukjent isolasjonsevne. Tretrapp mellom etasjer med teppe i trinn fra byggeår.

Boligen har to ildsted (åpen peis) tilkoblet mursteinspipe fra byggeår. Pipen har 2 sot-/feieluker og derfor mulig 2 røykutløp. Dette er noe usikkert og nærmere undersøkelser kreves.

Boligen har garasje i tilbygg ved inngangsparti, med malte veggplater og betonggulv. Malte plater i takhimling. Enkel eldre garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

BAD - Eldre badrom i 1. etasje fra byggeår med vinylbelegg på gulv, veggplater med våtromsstrie og fliser i våtsoner ved dusj/badekar. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjnische, bide og baderomsinnredning med nedfelt servant.

VASKEROM - Eldre vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt utslagsvask/kum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre enkel kjøkkeninnredning, antar fra opprinnelig byggeår med glatte fronter og benkeplate i tre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje med vinylbelegg på gulv (skiftet i senere tid), ubehandlet trepanel på vegger og takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.

Eldre toalettrom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, veggplater med tapet og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør av kobber og avløpsrør i plast hovedsakelig fra byggeår. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger fra byggeår.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2013 plassert i bodrom med sluk i underetasjen.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes.
- Boligen har installert elektriske panelovner som varmekilde.
- Boligen har eldre el-anlegg med skrusikringer i sikringsskap fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

Underetasje:

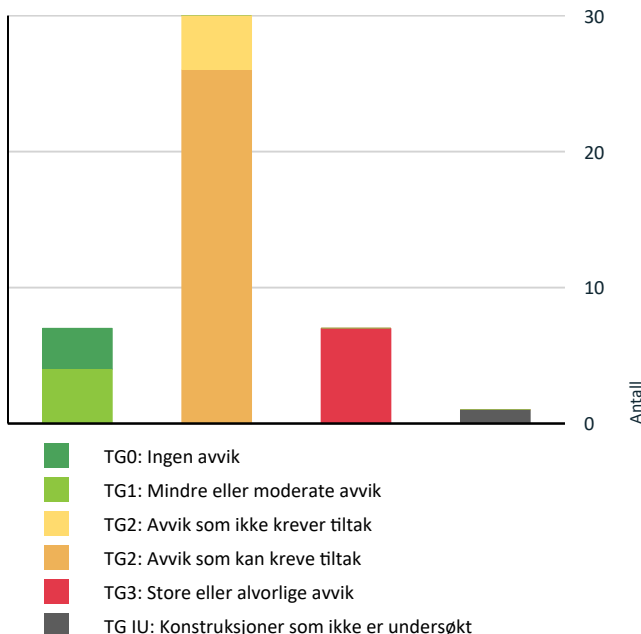
- Tegning viser Gang, men rommet benyttes i dag som Kontor.
- Tegning viser Hobby, men er ombygd og består i dag med følgende romfordeling: Entre, Bod, Gang, Mellomgang, Vedbod og Trimrom.
- Tegning viser Disp, men fremstår som Allrom og Mellomgang.

1. Etasje:

- Tegning viser Grovkjøkken, men benyttes i dag som Vaskerom.

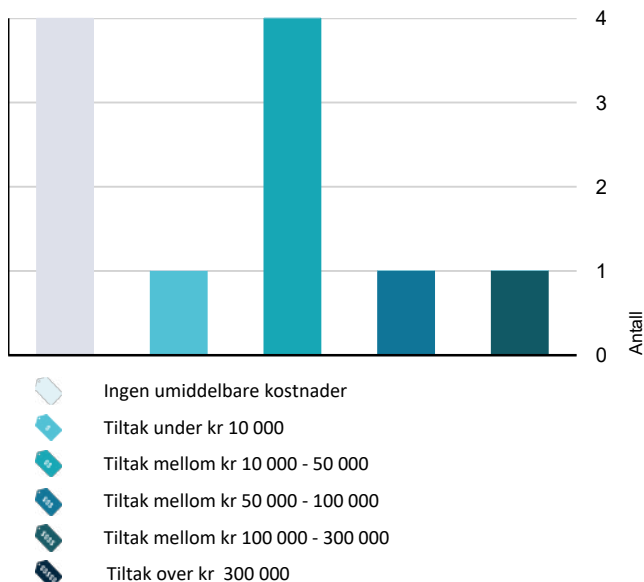
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Undertegnede har ikke videre grunnlag/kompetanse til å vurdere tilstanden på konstruksjoner som er blitt utbedret ifm. tidligere setningsskader, utover hva som fremkommer av dokumentasjon og hva som var synlig på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte avvik/skader i gjenbygde/lukkede konstruksjoner eller konstruksjoner med manglende adgang/tilkomst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det lekker over karnapp vindu i allrom i underetasjen. Synlige skader på innvendig listverk/foringer.

TG 2:

- Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registrert symptom av punkteringer på befaringdagen.

- Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke ved stikkprøver og har avvik på inn- og utvendige overflater utover normal slitasjegrad.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er stedvis registrert også andre synlige lokale skjevheter i boligens etasjeskillere, samt større sprekker og sig i betonggulv i underetasjen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Løsninger med sluk, malt betonggulv uten tette oppkanter er ikke lekkasjesikkert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulvet. Vinylbelegg er stedvis kuttet/tilpasset inntil innredning. Ingen oppkant langs vegger bak sluk. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelse bak lister langs vegger og ved dør.

TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.
- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran bør skiftes ut da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

- Det er mulig lekkasje gjennom tettesjikt eller sluk, det ble påvist svelleskader i takplater i etasjen under. Kan også skyldes lekkasje i vann-/avløpsrør. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det er avvik:

TG 3:

- Det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter i underetasjen, samt påvist noe skader på overflater rundt lekkasje området.

TG 2:

- Det er påvist avløpsrør med fuging i koblinger og sluk under servant. Se bilder. For øvrig ikke påvist lekkasjer her, men fremstår ikke fagmessig.

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Lufting av avløpsanlegg stopper på kaldtloft, men ikke unormalt for oppføringstidspunkt.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er stedvis manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav.

TG 2:

- Det er stedvis påvist sprekker, skjevheter og skader på mur og rekkverk.

- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagen forskrift (under 1,0m).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

- Det ble stedvis registrert noe slitasje/råte på enkelte vindskier.



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

Det er avvik:

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

- Det er stedvis registrert mindre deformasjoner og en del avflassing av lakk på enkelte beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt en del etterslep på vedlikehold.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

- Det er noe begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot bakken/terreng.



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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Takkonstruksjonen er kun begrenset kontrollert fra gardintrapp gjennom luke, da kaldloftet ikke har gangbart gulv/dekke.

- Det er påvist antydning til fuktskader på listverk og vegg rundt enkelte vinduer. Indikasjon på lekkasje/utettheter.

- Det er påvist svelleskader i takhimling i peisestue (underetasje). Indikasjon på lekkasje fra rom i overliggende etasje.

- Det er stedvis påvist mindre sprekker, ujevnheter på vegg- og takoverflater, samt slitasje på gulvbelegg m.m.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Se utfyllende kommentarer om dørene under beskrivelsestekst.

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registrert symptom av punktering på befaringsdagen på balkongdør på soverom i 1. etasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rekkverk foran underetasje fremstår noe skjevt og innfesting i vegg har løsnet.

- Rekkverk tilhørende veranda er noe for lavt ut ifra dagens forskrifter (under 1,0m).

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom rekkebord. Avstand mellom rekkebord er over 20 mm.

- Det er fastmonterte benker mot rekkverk, fremstår noe usikkert ift. sikkerheten.

- Det er stedvis påvist etterslep av vedlikehold på overflater og treplating foran inngang mot vest har noe svikt og skjevheter i bjelkelag/fundamentering.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist råte/slitasje på overflater, samt skjevt rekkverk med noe svekket stabilitet.

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Les beskrivelsestekst.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sotluker er plassert i nærhet av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Ved måling med pigg i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (18,2% fuktighet).

- Det ble påvist fuktskjolder, salt/kalkutslag på murvegg i lagerrom (vedbod). Indikasjon på svakheter ved utvendig drenering.

- Det ble registrert dampsperre i påforet vegg mot terreng. Dette var ikke unormalt for oppføringstidspunktet, men er ikke anbefalt i dag. Bruk av dampsperre anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk sine anbefalinger.

! Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kryp kjelleren er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun del av krypkjeller med adkomst via luke mot øst er inspisert.

- Det er ikke registrert ventilert eller annen form for ventilering i krypkjelleren.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet. Dagens krav sier håndlist/rekkverk på begge sider i trappeløpet.
- Rekkverk/vegg i toppen av trapp er for lav ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).

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

Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm/dørsvill ved lukking og åpning. Dørblad står noe skjevt og må ettertrekkes ved lukking.
- Skyvedørsblader lukker skjevt imot karmen.
- Det ble registrert manglende dørblad mellom vaskerom/kjøkkenen og peisestue/kontor.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist skjevheter i vegg/konstruksjon mot nord. Se bilde.
- Garasjeport står noe skjevt i åpningen og tar i vegg/karm ved åpning/lukking. Porten lukkes ikke helt ned imot bakken.
- Det er påvist en del slitasje på overflater og garasjeport, samt noe etterslep på vedlikehold.
- Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur mot tilfylt terreng og kledningen ligger nærmere terreng enn anbefalt.

! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist flere sprekker på vegger/hjørner og ellers noe slitte overflater.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Veggene med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer. Fuktsøk ved befaring indikerte ikke fuktforskjeller av betydning. TG2 er satt på grunn av ikke vanntette løsninger.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon via vindu som kan åpnes.

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

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Boligen har sikringsskap med eldre skrusikringer fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegget.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

Forhold som bør videre kontrolleres av fagkyndig er:

- Selger opplyser om at det er feil på utvendige brytere på garasjevegg.
- Ellers utvidet el-kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Det er avvik:

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

Det er avvik:

- Det er påvist sprekker/skråriss på deler av grunnmuren og betonggulv i underetasjen. Sprekker/skråriss kan være symptom på setninger.

-Grunnmur og fundament er begrenset kontrollert pga. manglende tilkomst i deler av krypkjeller. Risiko for skjulte avvik.

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

Det er avvik:

- Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Boligen har nedgravd oljetank på eiendommen.


AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sideplater og sokler til innredning står ned mot våtromsgulvet og er eksponert for fuktskader.


- Det ble registrert en del merker i bunnplate i den ene skapinnredningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Det er stedvis registrert mindre avvik som merke i benkeplate, merker på overflater i innredningen, samt noe justeringsbehov på enkelte fronter (se bilder).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Ifg. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold og det må forventes noe oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med teglstein fra 1990 ig. opplysninger fra selger. Undertak av taktro, papp, sløyfer og lekter.

Undertaket er tekket med tradisjonell asfaltpapp (synlig under takstein på garasje). Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført. Kun inspisert fra bakkenivå og ved takfot på garasje.

Takstein har ingen vesentlige skader og det er ikke registrert åpenbar symptom på lekkasje ved besiktigelse på kaldtloft og ellers innvendige overflater. Undertak fremstår tilsynelatende tørt på kaldtloft, men alder tilsier oppsyn og fremtidig utskifting.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Levetid | Teglsteinstak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekke.

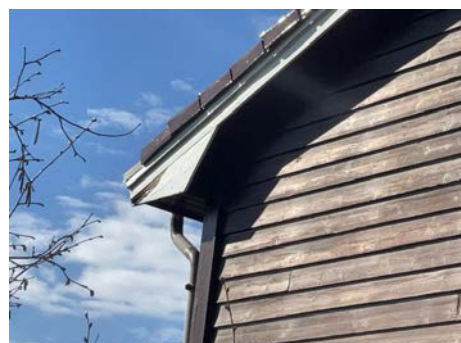
- Det ble stedvis registrert noe slitasje/råte på enkelte vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke prekært behov for utskifting da takssteinen fremstår i god stand, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om. Ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet anbefales.

- Utskifting av vindskier med slitasje/råte må påregnes. Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag hovedsakelig i stål fra byggeår. Beslag rundt pipe utbedret i senere tid. Takvann føres videre via nedløp til rørforbindelse under bakken, videre ukjent. I skråning på nedsiden av huset føres vannet rett til terreng.

Takrenner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Pipebeslag er heller ikke kontrollert pga. sikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldre renner/nedløp/beslag.
 - Det er stedvis registrert mindre deformasjoner og en del avflassing av lakk på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ut ifra alder og tilstand må det kunne påregnes at takrenner, nedløp og beslag vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.
 - Lokale utbedringer, regelmessig rensing/rengjøring av takrenner/nedløp må videre påregnes for at disse skal kunne opprettholde sin funksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Ukjent isoleringsevne, men antar noe begrenset eller hva som var normalt for oppføringstidspunkt.

Kledningen fremstår stedvis med noe etterslep på vedlikehold og enkelte kledningsbord har råteskader. Det må kunne påregnes at enkelte vegger må helt eller delvis skiftes ut i nærmeste fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Stedvis værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt en del etterslep på vedlikehold.
 - Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.
 - Det er noe begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Kledningen ligger stedvis lavere enn anbefalt mot bakken/terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må være påregnelig at ytterkledningen må skiftes på enkelte vegger, mindre og/eller større felt, i nærmeste fremtid. Ved utskifting av hele vegger bør det etableres bedre lufting og tilstrekkelig musetetting. Videre vedlikehold av vegger som ikke skiftes ut bør prioriteres, for å kunne forlenge levetiden.

- Tiltak vedr. musetetting anbefales.

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig luft/avstand mellom kledning og bakken/terreng. Dagens løsning bidrar til øke faren for eksponering av treverk for vannsprut/snø/smeltevann, med dertil økt nedbrytningshastighet av materialet.



Bilde viser ytterkledning som ligger nærmere bakken/terreng enn anbefalt.



Bilde viser manglende musetetting og noe begrenset lufting i underkant av kledning



Bilde eks. på slitasje/råte på ytterkledning.



Bilde eks. på slitasje/råte på ytterkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler av tre besikket fra kaldt loft. Synlig undertak av taktro/fast dekke.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser og gjennom ventiler i gavler. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjonen og/eller andre avvik fra luke.

Det gjøres oppmerksom på at lofts Luke ikke er isolert/dampnett type og at isolasjon i bjelkelag mellom kaldtloft og oppvarmet rom er begrenset mot dagens krav til isolasjonsmengde. Forholdene ansees ikke som et avvik, men tilleggisolering og utskifting av lofts Luke vil kunne ha god effekt og begrense varmetap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takkonstruksjonen er kun begrenset kontrollert fra gardintrapp gjennom luke, da kaldtloftet ikke har gangbart gulv/dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen i sin helhet, risiko for skjulte avvik.



Tilstandsrapport



- Lekkasje over karnapp vindu må utbedres innen kort tid for å unngå ytterligere skader.

- Pga. alder og tilstand på eldre vinduer må det kunne forventes at vinduene er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

- Videre vedlikehold som maling, justering-/smørebehov på hengsler, låser m.m. vil kunne forlenge levetiden på enkelte eldre vinduer noe. Men tid for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat gjelder kun avvik med TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Malte vinduer i tre hovedsakelig fra byggeår. Nyere vinduer i peisestue i underetasjen.

Enkelte eldre kjellervinduer har koblet glass, mens øvrige eldre og nyere vinduer har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det lekker over karnapp vindu i allrom i underetasjen. Synlige skader på innvendig listverk/foringer.

TG 2:

- Eldre vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduernes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registret symptom av punkteringer på befaringsdagen.

- Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke ved stikkprøver og har avvik på inn- og utvendige overflater utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdører med karm og rammer av tre fra byggeår med forskjellig type overflatebehandling (se bilder).

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill:

- Lakket hovedinngangsdør med sidefelt, innoversvingt, fungerer som tiltenkt, men har en del slitasje på overflater.
- Skyvedør i stue fungerer som tiltenkt, men har en del slitasje på overflater. Vedlikeholds- og smørebehov må kunne påregnes.
- Balkongdør på soverom i 1. etasje fungerer som tiltenkt, men har punktert glass og overflater med mye slitasje. Moden for utskifting.
- Kjellerdør mot øst i underetasje fungerer som tiltenkt, men har noe slitasje på overflater og mangler beslag under dørsvill.
- Kjellerdør mot vest i underetasjen fungerer som tiltenkt, men det er påvist en del avflassing av maling på utvendig listverk/omramming.

Generelt har enkelte ytterdører etterslep på vedlikehold, samt noe slitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning. Det må være påregnelig at enkelte eldre dører fra byggeår vil være en del av det fremtidige vedlikeholds- og/eller utskiftingsbehovet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Se utfyllende kommentarer om dørene under beskrivelsestekst.

- Basert på alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble registret symptom av punktering på befaringsdagen på balkongdør på soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Prioritering av videre vedlikehold av ytterdører som smøring, justeringer og behandling av overflater vil kunne forlenge levetiden på dørene noe, men tid for utskifting nærmer seg.

- Pga. alder og tilstand må det kunne forventes at enkelte eldre dører vil være en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda med terrassebord og rekke av tre. Iflg. opplysninger fra selger er veranda ut ifra 1. etasje utbedret i senere tid og deler av rekkverket foran stue har glass.

Terrassebord og rekkverk har forskjellig type overflatebehandling.

Veranda fremstår hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold og avvik mot dagens forskriftskrav for rekkverk.

Det er montert plater mellom bjelkelag til veranda ut fra 1. etasje, uten takrenne løsning i enden. Konstruksjonen er ikke kontrollert for lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser kreves.

Avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverk foran underetasje fremstår noe skjevt og innfesting i vegg har løstnet.

- Rekkverk tilhørende veranda er noe for lavt ut ifra dagens forskrifter (under 1,0m).

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom rekkebord. Avstand mellom rekkebord er over 20 mm.

- Det er fastmonterte benker mot rekkverk, fremstår noe usikkert ift. sikkerheten.

- Det er stedvis påvist etterslep av vedlikehold på overflater og treplattung foran inngang mot vest har noe svipt og skjevheter i bjelkelag/fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes lokale utbedringer av rekkverk og treplattung med avvik, samt vedlikehold/utskifting av overflater med slitasje.

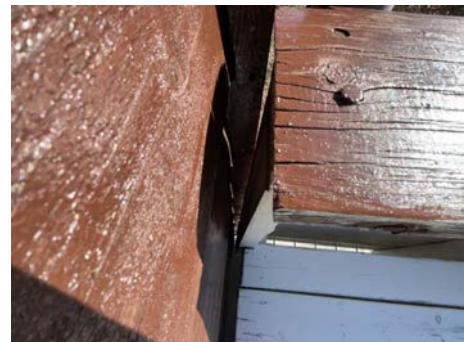
- Områder med fastmonterte benker må sikres med høyere rekkverk eller fjernes for å ivareta sikkerheten.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav, men det anbefales at åpninger i rekkverk utbedres for å forhindre klatring.

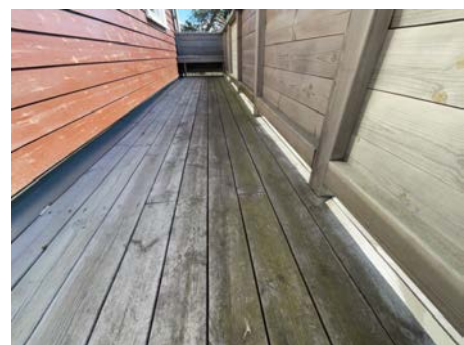
- Det anbefales å overvåke tilstanden på søyler, bjelkelag og fundamentering jevnlig, samt skifte ut trevirke med påbegynt råte og/eller slitasje utover normal slitasjegrad.



Bilde viser eks. på fastmontert benk.



Bilde viser at rekkverk som har løsnet fra innfesting i vegg



Bilde viser eks. på manglende vedlikehold

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Plassbygde trapper langs terreng med trinn, vanger og rekkverk i tre.

Trappene fremstår med noe etterslep på vedlikehold, samt noe avvik på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist råte/slitasje på overflater, samt skjevt rekkverk med noe svekket stabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utskifting av treverk med råte/slitasje, samt utbedring av rekkverk.

Det er før øvrig kun krav til rekkverk i trapper med høydeforskjell mer enn 50 cm over bakken.



Bilde viser eks. påbegynt råteforekomster



Bilde viser skjevt rekkverk



Andre utvendige forhold

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPER:

Det gjøres oppmerksom på at boligen fikk vesentlige setningsskader ifm. med et brudd/lekkasje i en kommunal vannledning i veien på oversiden av boligen i 2004. Som følge av dette ble deler av massen under huset vasket vekk, som igjen førte til div. setningsskader på boligens grunnmur/fundamenter/betongkonstruksjon.

Det ble i ettertid opprettet en skadesak til IF (eiers forsikring) hvor det ble konkludert med at skaden var dekningsmessig under forsikringen.

Halvorsen Bygg AS fikk i oppdrag å utbedre skadene på betongkonstruksjonen i 2014 og arbeidet ble utført i samråd med Jan Erik Kjemperud (Stærk og Co).

Det foreligger diverse dokumentasjon på skadebilde, årsak og utbedringer m.m. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse dokumentene grundig.

Undertegnede har ikke videre grunnlag/kompetanse til å vurdere tilstanden på konstruksjoner som er blitt utbedret, utover hva som fremkommer av dokumentasjon og hva som var synlig på besiktigelsesdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert betydelige skjevheter i bjelkelag/gulvkonstruksjoner, samt sprekker i betongkonstruksjoner i områder som ikke ble utbedret ifm. tidligere setningsskader. Det er ukjent for undertegnede om det er årsakssammenheng mellom registrerte skjevheter/sprekker på befaringsdagen og tidligere setningsskader. Ytterligere undersøkelser anbefales sammen med fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Les beskrivelsestekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det foreligger diverse dokumentasjon på skadebilde, årsak og utbedringer m.m. i forbindelse med tidligere setningsskader på boligen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse dokumentene grundig, samt foreta ytterligere undersøkelser av krypkjeller, grunnmur, fundamenter og bjelkelag sammen med fagkyndig.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vegg til vegg tepper, belegg, parkett og fliser. Vegger har eldre type panelplater, veggplater med tapet, malte plater og noe trepanel. Takhimlinger med himlingsplater, trepanel og malte plater.

Enkelte rom i underetasjen mot tilfylld terreng har betonggulv og murvegger. Se punkt under "Rom under terreng".

Overflatene er stort sett fra byggeår, med unntak av deler av underetasjen som ble oppgradert etter utbedring av setningsskader i 2014. Se også punkt under "Andre innvendige forhold".

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje ut ifra alder, men det ble stedvis registrert enkelte avvik. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist antydning til fuktskader på listverk og vegg rundt enkelte vinduer. Indikasjon på lekkasje/utettheter.

- Det er påvist svelleskader i takhimling i peisestue (underetasje). Indikasjon på lekkasje fra rom i overliggende etasje.

- Det er stedvis påvist mindre sprekker, ujevnheter på vegg- og takoverflater, samt slitasje på gulvbelegg m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindu og skyvedør med antydning til fuktskader bør undersøkes ytterligere. Det kan ikke utelukkes lekkasjer/utettheter fra utsiden. Tiltak/utbedringer må påregnes.

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. svelleskader i takplater. Det kan ikke utelukkes lekkasje fra vann- og/eller avløpsrør eller annet. Tiltak/utbedringer må påregnes.

- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre tidsmessige overflater uten avvik. Overflater med avvik/skader krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.

- Renovering er stedvis påregnelig av alle våtrom inkl. vann og avløpsrør (omtalt i andre punkt).



Bilde viser eks. på avflassing av maling, antydning til fuktskader på listverk rundt vindu i gang.



Bilde viser eks. svelleskader i takplater i underetasjen.

Tilstandsrapport



Bilde viser sprekk/avstand mellom fotlist og gulvoverflaten, samt sprekk i elastisk fuge



Bilde viser indikasjon på fuktskader ved skyvedør

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre, bjelkelag overkrypskjeller av tre med stubbeloft. Ukjent isolasjonsevne.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert betydelige høydeforskjeller i etasjeskiller. Nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller i etasjeskillere på utvalgte plasser:

Allrom i underetasjen - Ca. 35 mm høydeforskjell i rommet
Peisestue - Ca. 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 50 mm høydeforskjell i hele rommet.

Det er stedvis registrert også andre synlige lokale skjevheter i boligens etasjeskillere, samt større sprekker i betonggulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er stedvis registrert også andre synlige lokale skjevheter i boligens etasjeskillere, samt større sprekker og sig i betonggulv i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Det må påregnes lokale opprettinger og mulig forsterkning av bjelkelag, samt utbedring av betonggulv med sig/skader.

Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag som ligger over grunn uten inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Risiko for skjulte avvik.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente priser på eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 35 mm høydeforskjell i rommet i allrom.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 30 mm høydeforskjell innefor 2 meter i peisestue.

Tilstandsrapport



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 50 mm høydeforskjell i rommet i peisestue.



Bilde eks på sprekk i betonggulv i underetasjen

TO 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger, eller at bygget er utført med radonsperre. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Boligområdet er vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har to ildsted (åpen peis) tilkoblet mursteinspipe fra byggeår. Popen har 2 sot-/feieluker og derfor mulig 2 røykutløp. Dette er noe usikkert og nærmere undersøkelser kreves.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peiser ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen, men fremstår tilsynelatende i god stand.

Ifg. mottatt dokumentasjon fra Arendal kommune:

- Siste branntilsyn ble utført 16.11.2021 og siste feiing ble utført 07.06.2023.

- Anmerkning på bruksenhet med følgende beskrivelse: "Det var registrert 2stk skorsteiner i bolig. Under visuelt tilsyn kunne jeg bare se 1stk skorstein. Skorsteinnummer 2 er fjernet."

For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sotluker er plassert i nærhet av brennbar konstruksjon. (nærmere en 30 cm)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg. Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbare plater.

For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Deler av underetasjen har murvegger eller påforede vegger som tilstøter mot tilfylt terreng.

Det er foretatt stikkprøve i form av hulltaking i påforet vegg under trapp, her det ble registrert høyere fuktinnhold i tresvill.

Sig/sprekker i betong gulv er kommentert under punkt "Etasjeskiller/gulv mot grunn".

Se også punkt under "Drenering".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik. Ved måling med pigg i svill inne i vegg, ble det påvist for høye måleresultater (18,2% fuktighet).

- Det ble påvist fuktskjolder, salt/kalkutslag på murvegg i lagerrom (vedbod). Indikasjon på svakheter ved utvendig drenering.

- Det ble registrert dampspærre i påforet vegg mot terreng. Dette var ikke unormalt for oppføringstidspunktet, men er ikke anbefalt i dag. Bruk av dampspærre anbefales ikke under noen omstendigheter når veggene er under terreng, helt eller delvis iflg. Sintef Byggforsk sine anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser og det kan ikke utelukkes tiltak. Det påløper risiko for mugg, sopp og fukt-/råteskader i påforede vegger med forhøyede fuktverdier.

Årsak til avvik kan skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering og/eller kondens som skyldes ikke fagmessige arbeider med plast i veggene.



TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag med type stubbeloftsplater. Fjell, betong og steinmasser på grunn.

Krypkjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen og ingen synlig avvik utover noe sig på bjelkelag og manglende ventilering.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjelleren er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Det er kun krypkjeller med adkomst via luke mot øst som er inspisert.

Utbedringer ifm. tidligere setningsskader er vurdert i eget punkt "Andre utvendige forhold".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kryp Kjelleren er begrenset kontrollert pga. manglende adkomst. Kun del av krypkjeller med adkomst via luke mot øst er inspisert.

- Det er ikke registrert ventilert eller annen form for ventilering i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere kontroll av krypkjeller anbefales, risiko for skjulte avvik. Det anbefales å montere luke/åpning inn til krypkjeller som ikke er tilgjengelig for kontroll.

- På generelt grunnlag anbefales det god ventilering/gjennomlufting av krypkjellerne. Tiltak må kunne forventes.

- Eldre krypkjellerer bør ha jevnlig tilsyn, og det må kunne forventes noe fuktoppptrekk fra grunnen. Dette er ikke uvanlig pga. tidstypisk byggemåte. Utvendige dreneringstiltak og god ventilering/gjennomlufting vil kunne begrense evt. fuktproblemer noe. Det ble for øvrig ikke registrert fukt i del av krypkjeller som ble kontrollert på befaringdagen.



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med teppe i trinn fra byggeår. Fremstår i god stand ut ifra alder og normal bruksslitasje.

Normal trinnyd og knirk må kunne forventes i eldre trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet. Dagens krav sier håndlist/rekkverk på begge sider i trappeløpet.

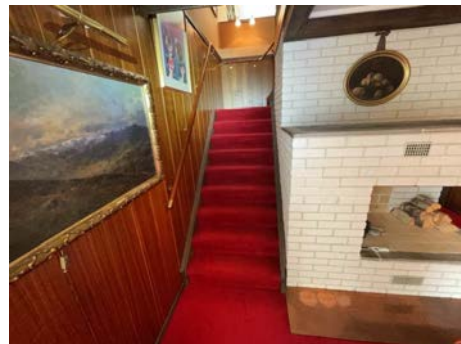
- Rekkverk/vegg i toppen av trapp er for lav ut ifra dagens forskrift (under 0,90 m).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper må monteres for lukke dette avviket.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav, men anbefales da veggen over trapp er noe lav og for å ivareta sikkerheten.



TO 2 Innvendige dører

Boligen har forskjellig type innvendige dører fra byggeår og/eller senere utskiftingsår.

Dørene ble kontrollert for heng i karm og dørsvill. Enkelte dører tar i karm og/eller terskel, skyvedører lukker skjevt imot karm.

Dørene fremstår ellers med normal slitasje på overflater, alder og bruk tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm/dørsvill ved lukking og åpning. Dørblad står noe skjevt og må ettertrekkes ved lukking.

- Skyvedørsblader lukker skjevt imot karm.

- Det ble registrert manglende dørblad mellom vaskerom/kjøkken og peisestue/kontor.

Tilstandsrapport

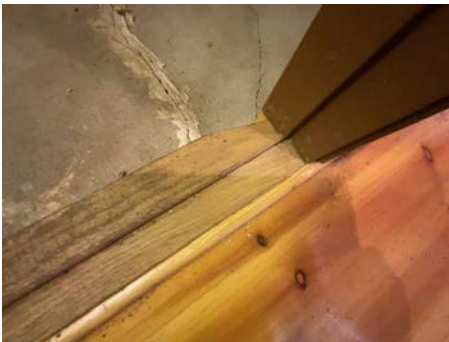
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.



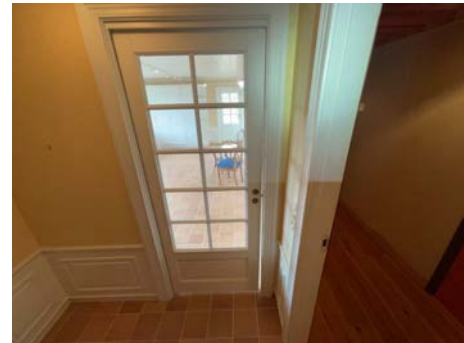
Bilde viser eks. på manglende dørbblad.



Bilde viser eks. på skade på dørvill.



Bilde viser eks. på skjevt dørbblad



Bilde viser eks. på skyvedør som lukker skjevt imot karm

Andre innvendige forhold

GARASJE

Garasjetilbygg ved inngangsparti med malte veggplater og betonggulv. Malte plater i takhimling.

Enkel garasjeport i tre med elektrisk portåpner. Fungerte på befaringsdagen, men porten står noe skjevt i åpningen og tar i vegg/karm på den ene siden ved åpning/lukking. Lukkes ikke helt ned mot bakken og er ikke musetett.

Garasjen har innlagt strøm med lys og stikkontakt. Garasjen fremstår med slitasje på overflater og det må påregnes utbedringer og oppgraderingsbehov.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er noe begrenset kontrollert pga. mye inventar/løsøre. Det anbefales ytterligere undersøkelser når garasjen er ryddet/tømt.

El-anlegg er vurdert under annet punkt "Elektrisk anlegg".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist skjevheter i vegg/konstruksjon mot nord. Se bilde.

- Garasjeport står noe skjevt i åpningen og tar i vegg/karm ved åpning/lukking. Porten lukkes ikke helt ned imot bakken.

- Det er påvist en del slitasje på overflater og garasjeport, samt noe etterslep på vedlikehold.

- Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur mot tilfylldt terreng og kledningen ligger nærmere terreng enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. skjevheter i konstruksjon. Det kan ikke utelukkes tiltak.
- Garasjeport må justeres for å unngå ytterligere skader på overflater og om denne skal fungere som tiltenkt. Vedlikehold av overflater bør prioriteres for å kunne forlenge levetiden noe.
- Det må ellers påregnes utbedringer og/eller oppgraderingsbehov av alle overflater, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ut ifra fremtidig bruksbehov.
- Det anbefales fuktsikring av grunnmur mot tilfylt terreng og tilstrekkelig avstand mellom kledning/terreng. Også omtalt under annet punkt.



Andre innvendige forhold - 2

INFORMASJON TIL KJØPER:

Det er ukjente forhold vedr. skadedyr som f. eks. mus/ gnagere. Det ble ikke registrert eller påvist muselort eller tegn til museaktivitet på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at eldre boliger med manglende tiltak vedr. musetetting, vil i mange tilfeller kunne være utsatt for at mus/gnagere som trenger inn i boligen og/eller konstruksjoner. Mus/ gnagere kan f. eks. forårsake skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmaterieill m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes mus/gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i boligen ut ifra observasjoner som er gjort på befaringsdagen og det må normalt påregnes jevnlig tiltak og kontroll for å hindre skadedyr i å trenge inn i boligen og/eller andre tilleggsbygninger.

Kjøper oppfordres til å gjøre ytterligere undersøkelser.



Bilde viser eks. på at garasjeporten står skjevt i åpning og tar i sidekarm/vegg



Bilde viser skjevheter i vegg/konstruksjon mot nord.



VÅTROM

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Bodrom med sluk.

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og noe ved dør. Rommet er kombinert bodrom og rom for tekniske installasjoner som varmtvannsbereider. Stoppekran og vannmåler for boligen er også montert i rommet.

Romme har ikke våtsoner på vegg. Det er derfor kun gulvoverflate, lekkasjesikring, tettesjikt og sluk relevant for detaljert vurdering.

Aktuell byggeforskrift er før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har malte plater på vegger og ubehandlet trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist flere sprekker på vegger/hjørner og ellers noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre utidsmessige overflater uten avvik. Overflater med avvik/skader krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TG0 eller TG1.



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Overflater Gulv

Se punkt under "Sluk, membran og tettesjikt".

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har malt betonggulv som overflate og ingen annen form for tettesjikt. Sluk i plast.

Det er tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk og god høydeforskjell fra gulv ved dører til overkant slukrist.

Det gjøres oppmerksom på at sluk må jevnlig rengjøres/ renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Løsninger med sluk, malt betonggulv uten tette oppkanter er ikke lekkasjesikkert.

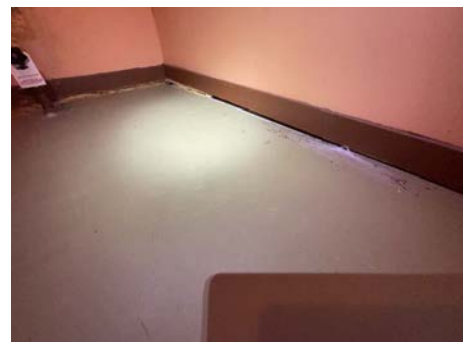
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet fungerer i en normal bruksituasjon. Men, det må påregnes oppgradering av gulvets membran/ tettesjikt og sluk, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone) og for å kunne ivareta lekkasjesikringen.

Med dagens løsning påløper det risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner og gjøre skade på bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat er noe usikkert. Det anbefales å innhente pris på evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ingen sanitærutstyr eller fast innredning.

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

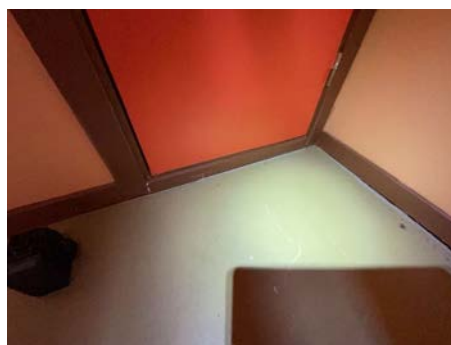
TG 1 Ventilasjon

Rommet har eldre elektrisk avtrekksvifte som fungerte, men viften har en ulyd. Det må påregnes at denne må skiftes ut eller byttes ut med en friskluftventil.

Rommet er ikke et våtrom og er normalt sett ikke utsatt for større fuktpåkjenninger og det er derfor ikke krav til mekanisk avtrekk. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra rommets bruk og ventilasjonsbehov.



Fungerte, men lagte stygg lyd



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet fremstår som et teknisk bodrom, ikke et våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom med vinylbelegg på gulv, trepanel på vegger og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt utslagsvask/kum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtrommet har ubehandlet trepanel på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggene med trepanel er bygget som vanlige boligromsvegger, uten vanntette løsninger og detaljer. Fuktsøk ved befaring indikerte ikke fuktforskjeller av betydning. TG2 er satt på grunn av ikke vanntette løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet har fungert OK for dagens eier og bruk. Tiltak må vurderes om nødvendig opp mot fremtid bruksbehov og fuktbelastning. Det må utføres tiltak for å tilfredsstillende krav til tettesjikt for våtrom om avviket skal lukkes.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Se punkt under "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Flatt gulv med vinylbelegg som tettesjikt og overflate, belegg er klemt i plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
TG 3:
- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på gulvet. Vinylbelegg er stedvis kuttet/tilpasset inntil innredning. Ingen oppkant langs vegger bak sluk. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på utførelse bak lister langs vegger og ved dør.
TG 2:
- Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.
- Alder tilsier at utskifting av sluk og membran bør skiftes ut da over halvparten av forventet levetid for membran og slukløsning er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet fungerer i en normal brukssituasjon. Men, det må påregnes oppgradering av gulvets membran/ tettesjikt og sluk, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone) og for å ivareta lekkasjesikringen.

Med dagens løsning påløper det risiko for at vann vil kunne renne ut i tilstøtende rom/konstruksjoner og gjøre skade på bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat gjelder kun oppgradering av tettesjikt tilsvarende eksisterende vinylbelegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning, benkeplate med nedfelt vask/kum og opplegg for vaskemaskin.

VVS-utstyr og innredning fremstår i OK stand, alder og bruk tatt i betraktning.

Det ble for øvrig ellers OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Sideplater og sokler til innredning står ned mot våtromsgulvet og er eksponert for fuktskader.
 - Det ble registrert en del merker i bunnplate i den ene skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak er ikke prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Naturlig ventilering via vindu som kan åpnes. Tilluft fra kjøkken da det ikke er dørblad mellom kjøkken og vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Badet har kun naturlig ventilasjon via vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Iht. NS 3600 skal våtrom som tidvis er utsatt for høy luftfuktighet ha avtrekksvifte. Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt at det må etableres tilluft ved/under en av dørene hvis begge dører er intakte.

Konsekvens er at høy luftfuktighet i rommet over tid, vil kunne føre til fuktskader på bygningsdeler.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (våtzone) fra gang med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre våtrom som ikke oppdages ved kontrollen.

Det ble ikke registrert isolasjon i skilleveggen, men for øvrig ikke unormalt for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom fra byggeår med vinylbelegg på gulv, veggplater med våtromsstripe og fliser i våtsoner ved dusj/badekar. Badet er innredet med toalett, badekar, dusjnische, bide og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Det er mulig lekkasje gjennom tettesjikt eller sluk, det ble påvist svelleskader i takplater i etasjen under. Kan også skyldes lekkasje i vann-/avløpsrør. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Våtrommet må renoveres. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr har ikke har ikke uvanlig slitasje, men er av eldre dato og derfor påregnelig at må skiftes.

I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme stand ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser fugging i overgang oppkant og vegg i dusjsone. Indikasjon på mulige utettheter.



Bilde viser overflateskader på himlingsplater



Bilde viser eks. på utett løsning ved dørsvill

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (dusjsone) fra soverom med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på våtrommet som ikke oppdages ved kontrollen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning, antar fra opprinnelig byggeår med glatte fronter og benkeplate i tre. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand alder tatt i betraktning, men er noe utidsmessig.

TG gis for normal slitasjegrad basert på alder, ikke mot dagens kjøkken og løsninger. Det må kunne forventes at kjøkken vil være en del av det fremtidige modernisering- og oppgraderingsbehovet, men ansees ikke som et avvik.

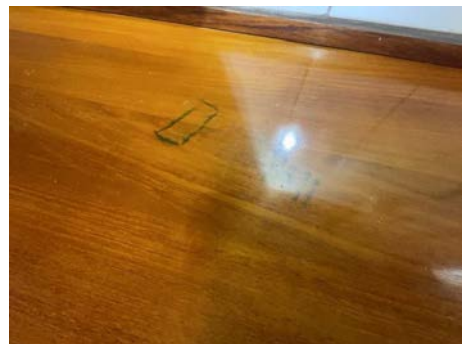
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er stedvis registret mindre avvik som merke i benkeplate, merker på overflater i innredningen, samt noe justeringsbehov på enkelte fronter (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må kunne påregnes utbedringer nevnte avvik på eksisterende kjøkken, men er ikke prekært.
 - Det må kunne forventes at kjøkkenet vil være en del av det fremtidige modernisering- og oppgraderingsbehovet. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom med vinylbelegg på gulv, veggplater med tapet og malte himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.

Ventilering i form av ventil og vindu som kan åpnes.

Toalettrommet har hovedsakelig normal slitasje alder tatt i betraktning og fungerer, men fremstår som noe utidsmessig. Basert på alder og utidsmessighet må det kunne forventes at WC rommet er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

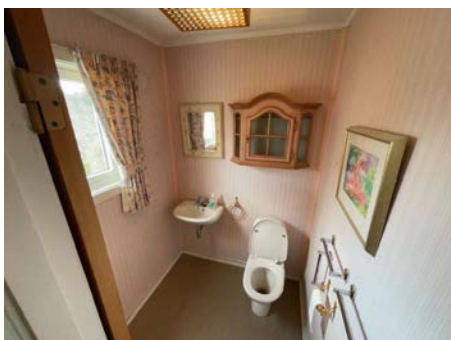
- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluftsløsning under/ved dør bør etableres på toalettrommet, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og takhimling. Rommet er innredet med vegghengt servant og toalett.

Ventilering i form av veggventil og vindu som kan åpnes.

Overflater fremstår i god stand og utstyr fungerte på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil og vindu som kan åpnes. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluftsløsning under/ved dør bør etableres på toalettrommet, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber hovedsakelig fra byggeår. Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen synlig lekkasje registrert.

Stoppekran lokalisert på bodrom med sluk. Funksjonstestet, OK.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av eldre røropplegg.

- På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.



TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og i rom i underetasjen. Det ble registrert lekkasje i avløpsrør i gang i underetasjen, samt steder med noe ufagmessig utførelse. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 3:

- Det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter i underetasjen, samt påvist noe skader på overflater rundt lekkasje området.

TG 2:

- Det er påvist avløpsrør med fuging i koblinger og sluk under servant. Se bilder. For øvrig ikke påvist lekkasjer her, men fremstår ikke fagmessig.

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Lufting av avløpsanlegg stopper på kaldtloft, men ikke unormalt for oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Lekkasje i avløpsrør må utbedres innen kort tid, det påløper risiko/fare for ytterligere skader. Allerede påførte skader må også utbedres.

- Det anbefales en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid. Det kan ikke utelukkes utbedring og/eller utskiftning av enkelte eldre avløpsrør.

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

- Lufting av avløpsanlegg anbefales at føres over tak for å unngå evt. problemer med kloakk lukt.

Kostnadsestimat er noe usikkert pga. ukjent omfang. Estimaten gjelder i hovedsak kun utbedring av avvik med TG 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser drypp/lekkasje fra avløpsrør i gang i underetasjen, samt fuktskader på overflater rundt lekkasjeområdet.



Bilde viser eks. på fuging av avløpsrør



Bilde viser eks. på fuging av avløpsrør



Bilde viser lufting til avløpssystem som stopper på kaldtloft.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2013 plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Andre installasjoner

Boligen har installert elektriske panelovner som oppvarmingskilde. Ikke videre vurdert, kun til informasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med eldre skrusikringer fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-anlegget.

Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger dokumentasjon, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

Forhold som bør videre kontrolleres av fagkyndig er:

- Selger opplyser om at det er feil på utvendige brytere på garasjevegg.
- Ellers utvidet el-kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Dette er et eldre anlegg. Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år og det foreligger heller ingen dokumentasjon på el-anlegget. Det anbefales derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen og tilleggs bygninger av godkjent el-takstmann/kontrollør.

Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen.

- Hver oppmerksom på at evt. varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til selger for mer informasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

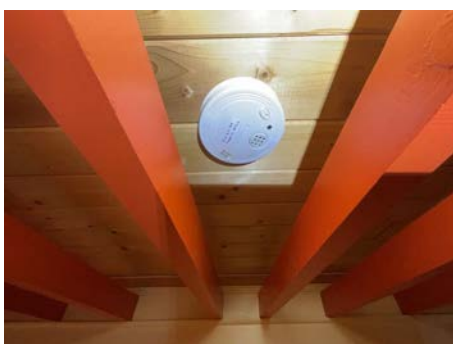
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen ligger i bratt skrånet terreng. Byggegrunn av fjell og steinmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

Det henvises til dokumentasjon av tidligere utførte undersøkelser vedr. byggegrunn.



TG 2 Drenering

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast rundt grunnmurer.

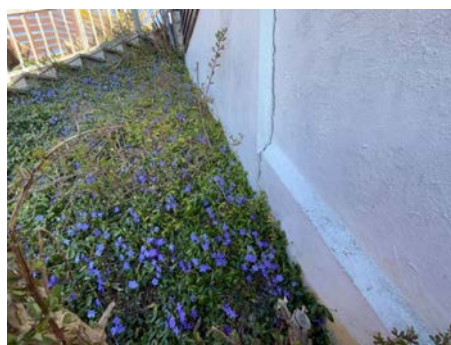
Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken på oversiden av boligen. Videre ukjent. I skråning på nedsiden av huset føres takvann fra renner rett til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer i betong, fundamenter på fjell og steinmasser.

Det ble stedvis registrert sprekker og setningsskader i grunnmuren og innvendige betong gulv. Noen av disse setningsskadene er fra tidligere skade som er blitt utbedret i senere tid. Les mer om dette under punkt "Andre utvendige forhold".

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.

TG settes ut ifra synlige sprekker/skråriss på grunnmur og gulv som ikke var en del av betongkonstruksjonene som ble utbedret ifm. tidligere setningsskader.

Det er ukjent for undertegnede om det er årsakssammenheng mellom påviste sprekker på befaringsdagen og tidligere setningsskader. Ytterligere undersøkelser kreves av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist sprekker/skråriss på deler av grunnmuren og betonggulv i underetasjen. Sprekker/skråriss kan være symptom på setninger.

- Grunnmur og fundament er begrenset kontrollert pga. manglende tilkomst i deler av krypkjeller. Risiko for skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av grunnmur og fundamenter av fagkyndig. Dette gjelder i hovedsakelig betongkonstruksjoner som ikke er blitt utbedret etter tidligere setningsskader. Det kan ikke utelukkes tiltak.

- Det er påregnelig at betonggulver i underetasjen med skader må utbedres. Også omtalt under annet punkt (gulv mot grunn).



Bilde viser eks. på sprekke i grunnmur.



Bilde viser eks. på utvendig skråriss



Bilde viser eks. på innvendig skråriss

Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på sprekker i betonggulv



Bilde viser eks. på manglende rekkverk over forstøtningsmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av type murblokker, naturstein og betong.

Det ble stedvis påvist enkelte sprekker, skjevheter og skader, samt manglende rekkverk og skader på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det er stedvis manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav.

TG 2:

- Det er stedvis påvist sprekker, skjevheter og skader på murer og rekkverk.

- Rekkverk er noe for lavt ut ifra dagen forskrift (under 1,0m).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer hvor dette mangler.

- Det må kunne forventes tiltak og vedlikeholdsbehov på støttemurer med skader/avvik.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

1. Nivåforskjell på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges.
2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser delvis løsnet fylling under forstøtningsmur og manglende rekkverk.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i bratt skrånet terreng med stedvis fall på terrenget inn mot grunnmurer foran garasje og inngangsparti.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Dagens krav sier følgende:

"Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng."



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at vann-/avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår (over 25 år). Det vil si at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales ytterligere kontroll av utvendig vann- og avløpsledninger. Kombinasjonen av antatt alder- og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger på sikt. Det gjøres videre oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



Septiktank

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

TG 2 Oljetank

Boligen har nedgravd oljetank på eiendommen og tilhørende installasjoner innvendig i boligen (rørapplegg, dagtank, oljefyr).

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert rørapplegg 2 plasser på eiendommen. Foran inngangsparti ved hushjørnet mot nordøst og foran inngang til underetasje mot vest. Mulig nedgravd 2 tanker. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Generelt for nedgravde oljetanker i Arendal Kommune:

"Oljetanker over 3200 liter skal med jevne mellomrom gjennomgå tilstandskontroll for å sikre at tanken er i betryggende stand. Huseier er selv ansvarlig for å vite størrelse, tilstand og beliggenhet på sin egen oljetank. Ta kontakt med et godkjent firma for å få hjelp til lokalisering og tilstandskontroll. Hvor ofte tanken skal kontrolleres avhenger av tankens alder og byggemateriale. En oljetank har begrenset levetid og de fleste tanker må skiftes ut etter 30-40 år. Etter dette kan slitasje og erosjon føre til lekkasjer fra tanken. Oljetanker under 3200 liter må ikke gjennomgå jevnlig tilstandskontroller, men huseier har likevel ansvar for at tanken er i betryggende stand og for eventuelle lekkasjer."

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har nedgravd oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes fjerning av tank og rørapplegg i grunn, eller tilfredsstillende sanering iht. kommunens pålegg.

Det henvises til Arendal Kommune for mer informasjon vedr. nedgravde oljetanker.

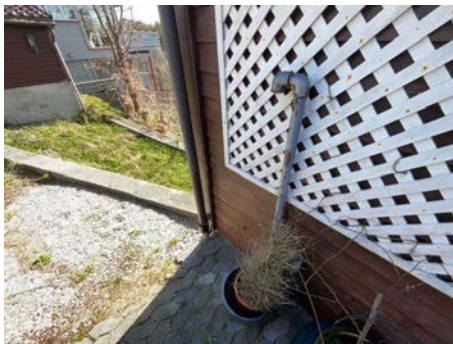
Tilstandsrapport



Bilde viser eks. på røropplegg på siden mot vest.



Oljefyr



Bilde viser eks. på røropplegg ved hushjørne mot nordøst.



Dagtank

Andre tomteforhold

Boligen har tilhørende en frittstående garasje og utvendig bod.
Bygningene er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i gitt mandat.
Kun til opplysning.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

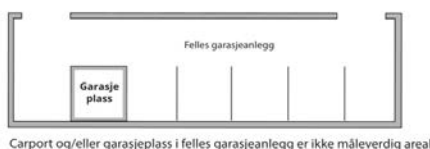
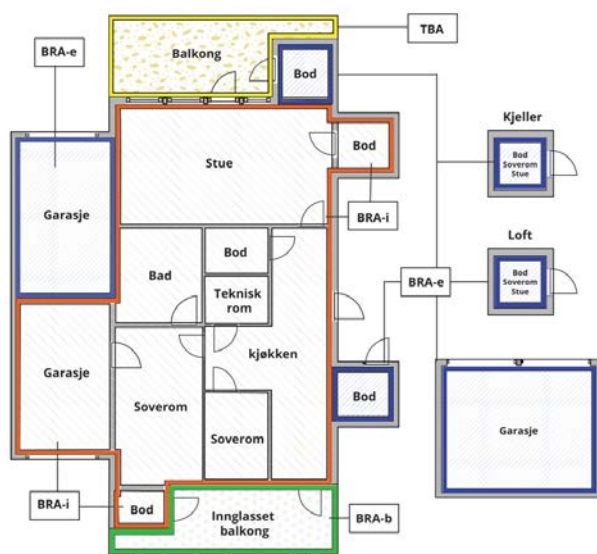
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	131	16		147	29		147
Underetasje	122			122	41		122
SUM	253	16			70		269
SUM BRA	269						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue m/trapp , Vaskerom , Toalettrom	Garasje	
Underetasje	Entré , Gang , Bod , Toalettrom , Kontor , Gang 2 (mellomgang), Gang 3 (mellomgang), Allrom , Trimrom , Lagerrom (vedbod), Annet rom med sluk , Bod (spiskammers), Peisstue/bibliotek		

Kommentar

- Veggykkelse mellom BRE-e og BRA-i regnes som (BRA-e).
- Bygning (utvendig bod) på nedsiden av huset er ikke vurdert medtatt som (BRA- e) da denne bygningen fremstår i svært dårlig forfatning og bør muligens rives. Oppmålt til ca. 9 kvm.
- Frittstående garasje har arealer som ikke er måleverdige pga. for lav høyde.
- Rom i krypkjeller har arealer som ikke er vurdert måleverdige pga. at rommet ikke har permanent gulv, kun steinfylling/fjell.
- Det er kun verandaer og treplattinger som er vurdert som Åpent areal, da disse ligger tilknyttet/inntil boligen. Områder med belegningsstein og andre plattinger er ikke målt opp. Inngår ikke i gitt mandat.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

Underetasje:

- Tegning viser Gang, men rommet benyttes i dag som Kontor.
- Tegning viser Hobby, men er ombygd og består i dag med følgende romfordeling: Entre, Bod, Gang, Mellomgang, Vedbod og Trimrom.
- Tegning viser Disp, men fremstår som Allrom og Mellomgang.

1. Etasje:

- Tegning viser Grovkjøkken, men benyttes i dag som Vaskerom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	226	43

Kommentar

Enebolig

- Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	206	365		0	604.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gabriel Scotts vei 31

Hjemmelshaver

Hovind Unni, Ora Dampskibsaktieselskapet

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da oppdraget er et salg via fullmektig	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.01.1972	Datert tegning av bolig mottatt av megler.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.09.1998	Datert tegning av veranda mottatt av megler.	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	17.04.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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

Norsk takst, 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/HA1015>

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Gabriel Scottsvei 31

2. Postadresse *

Færvik

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Unni Hovind

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Einar Halvorsen

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1972

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

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

ja

7. Driver nåværende eier med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Rolig og etablert nærområde, kort vei til buss, ca 2 km til moderne 1-10skole. Nærhet til flott turområde og lysløype. Solfyllt, utsikt til Torungen fyr og Arendals skjærgård.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Halvorsen, Einar	13.12.1944	BANKID	20.05.2024 15:34



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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: vaskemaskin + tørkeskap + micro
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, persiennor** 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 lysstyringsystem 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


Selger, initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

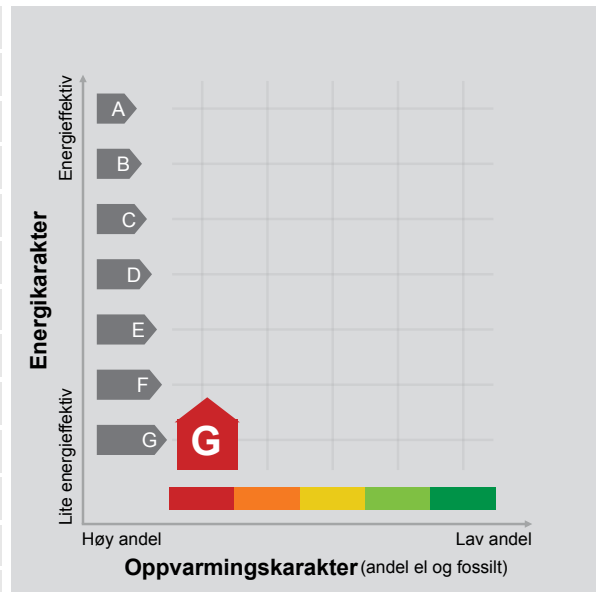

Selgers signatur


Sted/dato

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Gabriel Scotts vei 31
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167020941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4863c515-cd7e-4253-959e-7578e4d53671
Dato	16.04.2024



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

- Montere automatikk på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
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. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gabriel Scotts vei 31
Postnummer: 4818
Sted: FÆRVIK
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 16.04.2024 8:25:26
Energimerkenummer: 4863c515-cd7e-4253-959e-7578e4d53671

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 206
Bruksnummer: 365
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167020941

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. Kjøl- 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: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

206

Bruksnummer:

365

Utskriftsdato / klokkeslett: 18.04.2024 kl. 12:47

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GABRIEL SCOTTSVEI 31
Etableringsdato: 23.02.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
Beregna areal for 206 / 365 604,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		830395962	DAMPSKIBSAKTIESELSKABET ORA		Bjellandveien 92 4818 FÆRVIK	1 / 1
Fester		250339	HOVIND UNNI		GABRIEL SCOTTS VEI 31 4818 FÆRVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478064	487823		604,9 m2	

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert

Forretningstype: Forretningsdokumentdato
Årsak til feilretting: Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL): Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Omnummerering	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 206/365 0906 - 206/365	smatmynd 01.01.2020

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerert til: Omnummerert fra:	07.01.1992 0906 - 206/365 0921 - 6/365	smatmynd
--------------------------------	--------------------------------------	--	----------

Var 921 - 6/365/0/0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Skylddeling 23.02.1971

Skylddeling

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 0921 - 6/16 -605
Mottaker 0921 - 6/365 605

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Gabriel Scotts vei	Kildekode 21700	Koord.syst. 31 Nord	Grunnkrets 2102 Brattekleiv	Nei
			Øst	Stemmekrets: 5 Tromøy	
		EUREF89 UTM Sone 32	487819	Kirkesokn: 05070201 Tromøy	
		6478063		Postnr.område: 4818 FÆRVIK	
				Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 020 941

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
Bruksareal bolig: 250 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt: 250 Avløp: 250 Tatt i bruk: 01.01.1972
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 17
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	1	135	0	135	0	0	0	17	0
U01	0	115	0	115	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
21700 Gabriel Scotts vei 31	H0101	Bolig	250	0	Kjøkken	0	0	206/365

Bygningsnr:	300 784 492	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:			
	Nord: 6478064 Øst: 487833	Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	206/365	

6478150

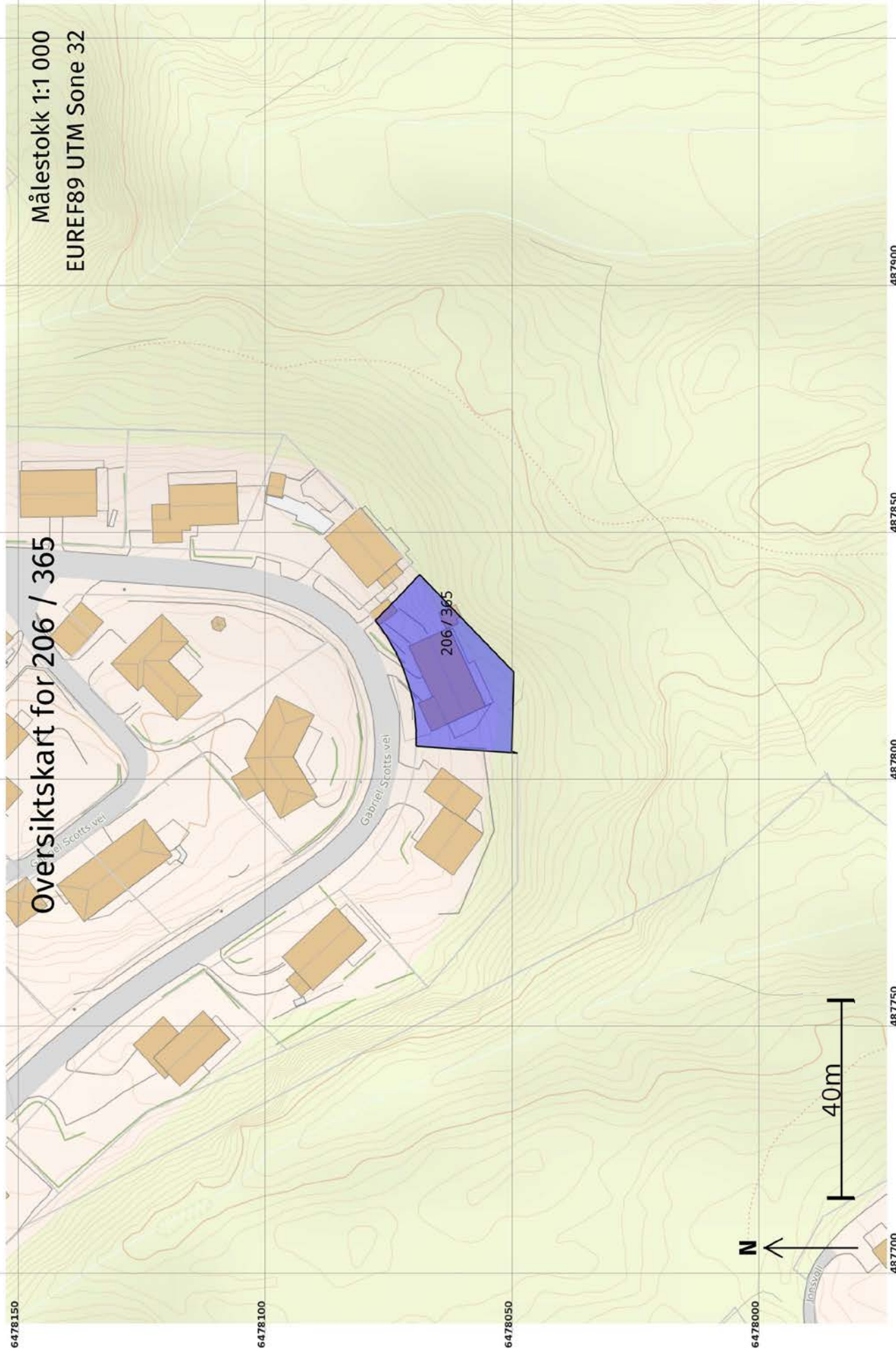
6478100

6478050

6478000

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 206 / 365



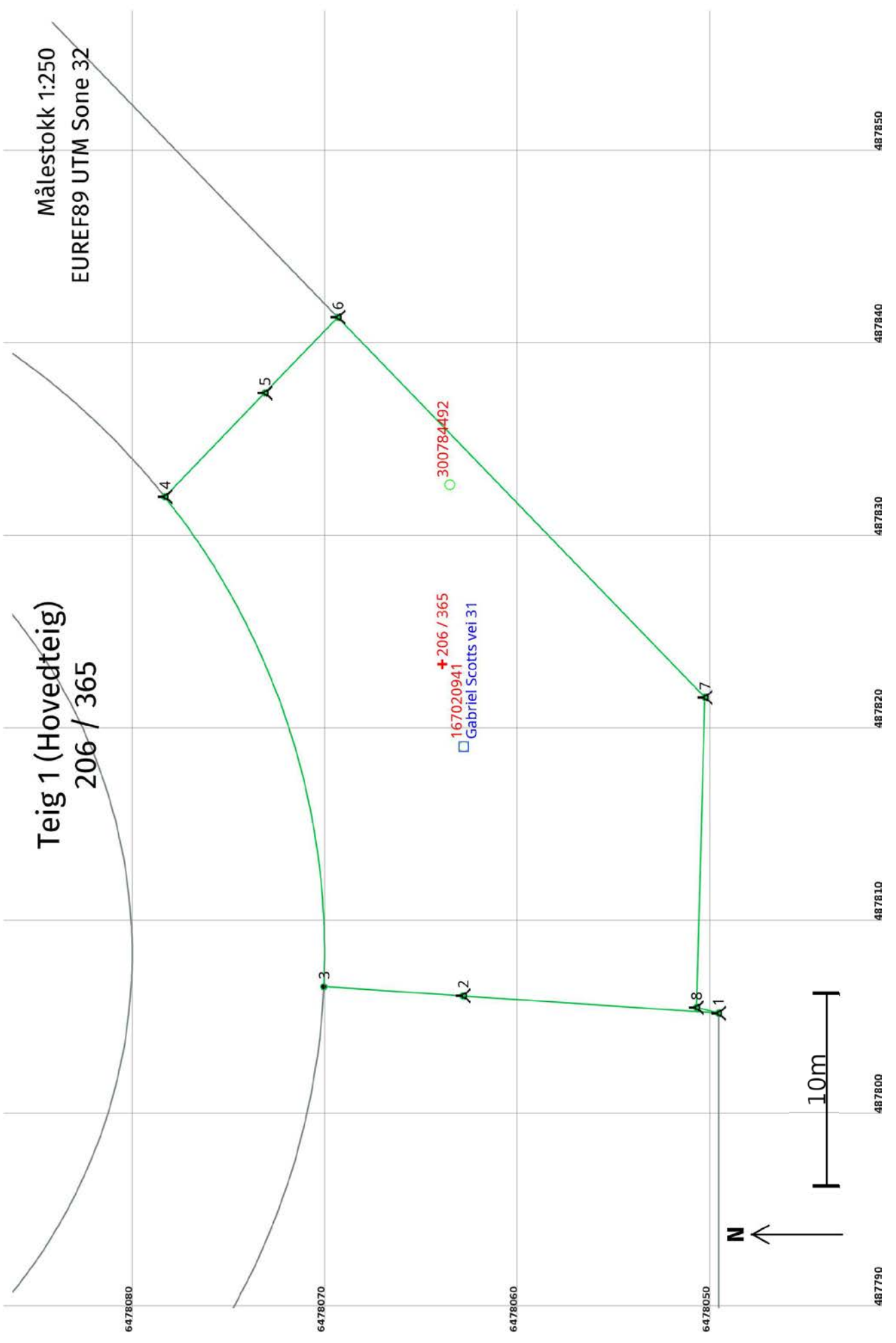
487700

487750

487800

487850

487900



Areal og koordinater

Areal: 604,9

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

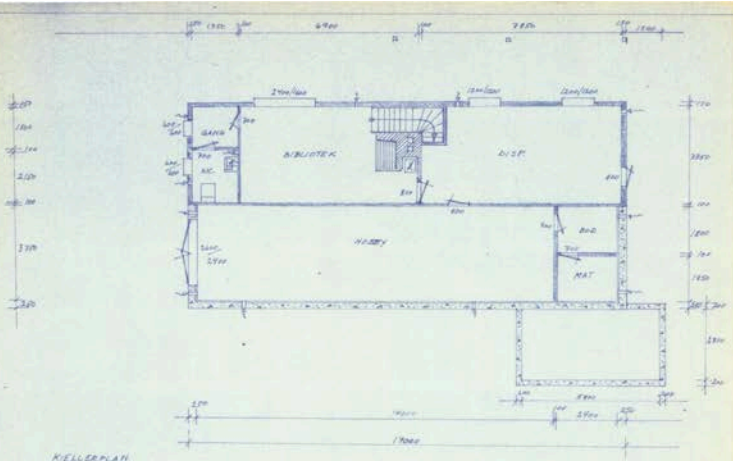
Nord: 6478064

Øst: 487823

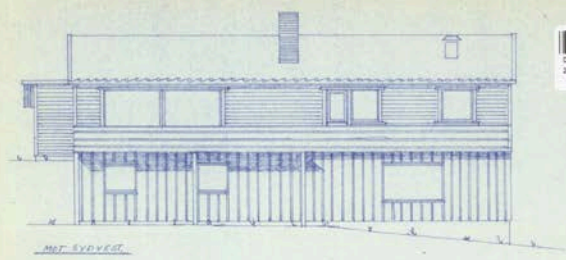
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

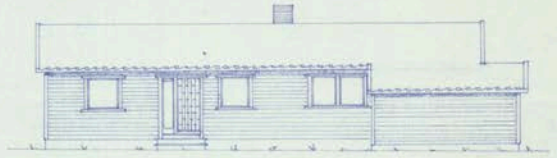
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478049,77	487805,17		Bolt	10 Terrengmålt	14	
2	6478063,03	487806,06	13,29	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6478070,26	487806,54	7,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	-37,99
4	6478078,51	487831,95	27,30	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6478073,32	487837,34	7,48	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6478069,53	487841,26	5,45	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6478050,48	487821,55	27,41	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6478050,92	487805,46	16,10	Bolt	10 Terrengmålt	14	
			1,19				



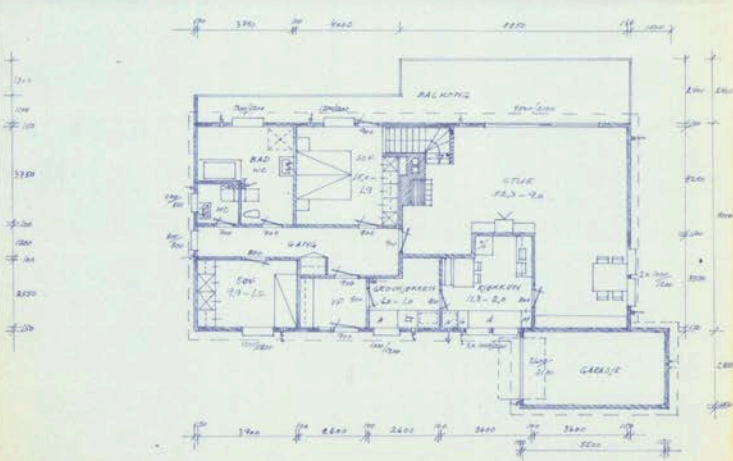
KELLERPLAN



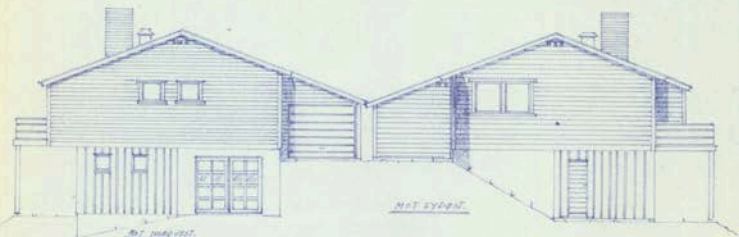
MET SYDVEST



MET NORDVST

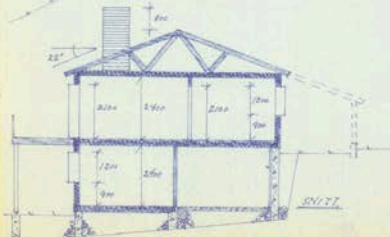


JUAN LET



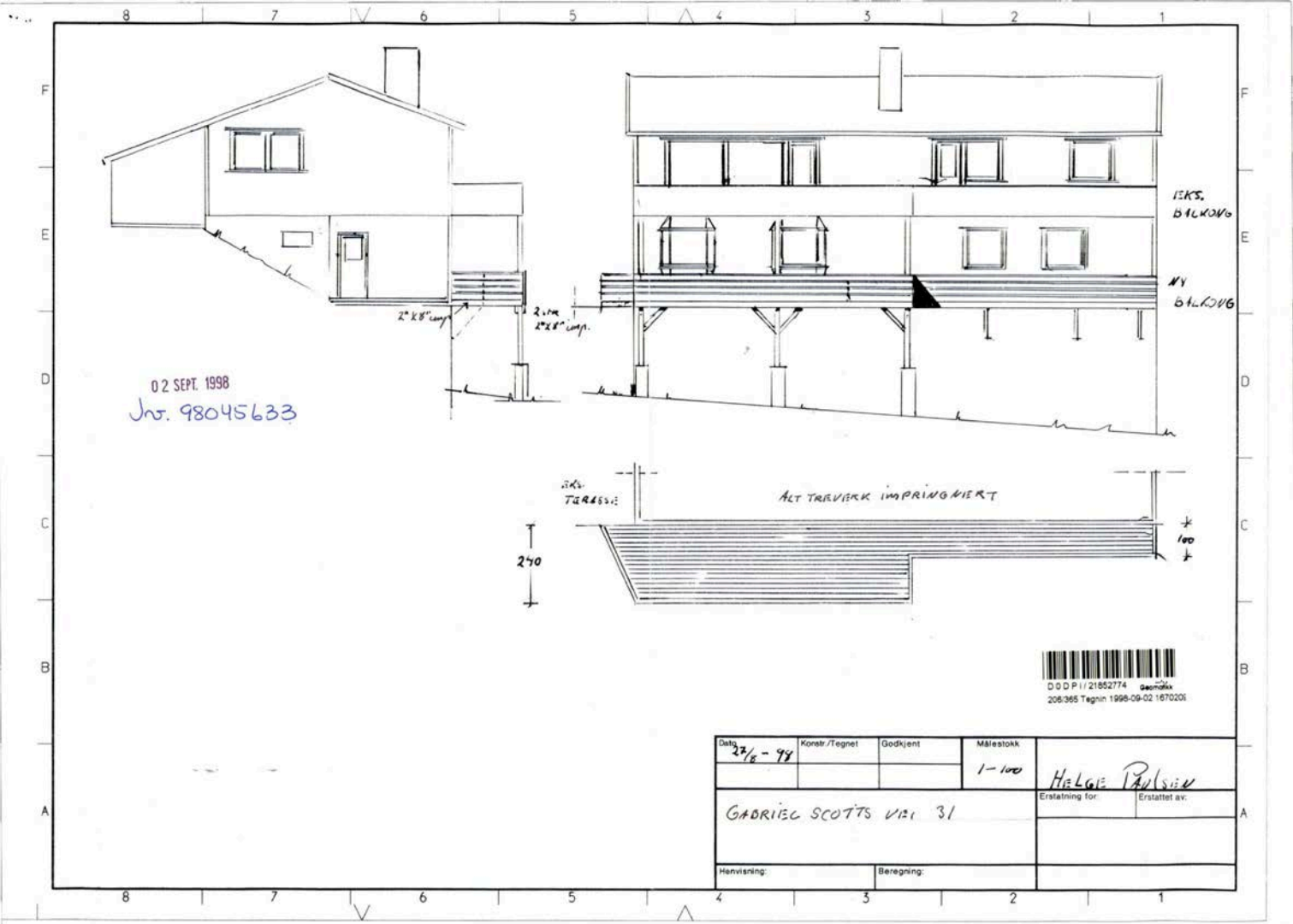
MET SYDVEST

MET NORDVST



Kjell L. Carlsson
Bygg & Maskinvaru

HEBE OG FØU ALF HOUYND.
ETEBOLLIG.
TROTIV.
AR. GR. PL. 136 x 11.
GARAGE 12 x 11.
M. L. 110.



02 SEPT. 1998
 Jnr. 98045633

000 P1 / 21852774 quadrax
 208-365 Teghn 1998-09-02 1670200

Dato: 27/8-98	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk: 1-100	Erstatning for: <i>Halgeir Paulsen</i> Erstattet av:
GABRIEL SCOTT'S V21 31				
Henviisning:		Beregning:		

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Kjell L. Terjesen

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

1/73

Arbeidssted	Gabriel Scottsvei 31 Gnr. 6 Bnr. 365
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Kjell L. Terjesen
Byggemelder	Kjell L. Terjesen
Ansvarshavende	Kjell L. Terjesen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Tromøy den **10.1.1973**

ass.ingeniør



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	206	Bnr.:	365	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Gabriel Scotts vei 31					Dato:	16.04.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2211r1	Brattekleiv <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	15.09.1969

Formål:

Annet friområde.
En del av eiendommen er uregulert.
Kommuneplanens formål gjelder for eiendommen.
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

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

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

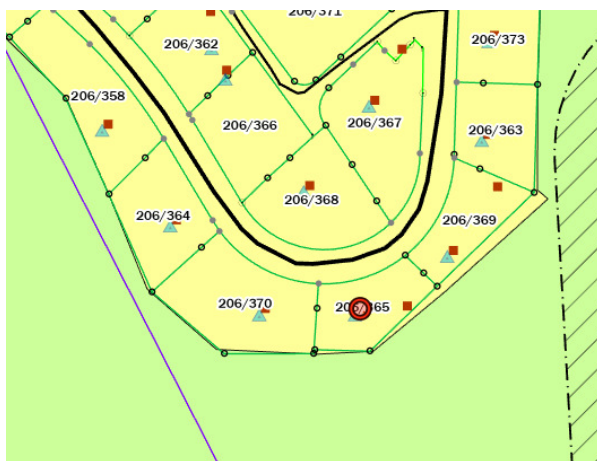
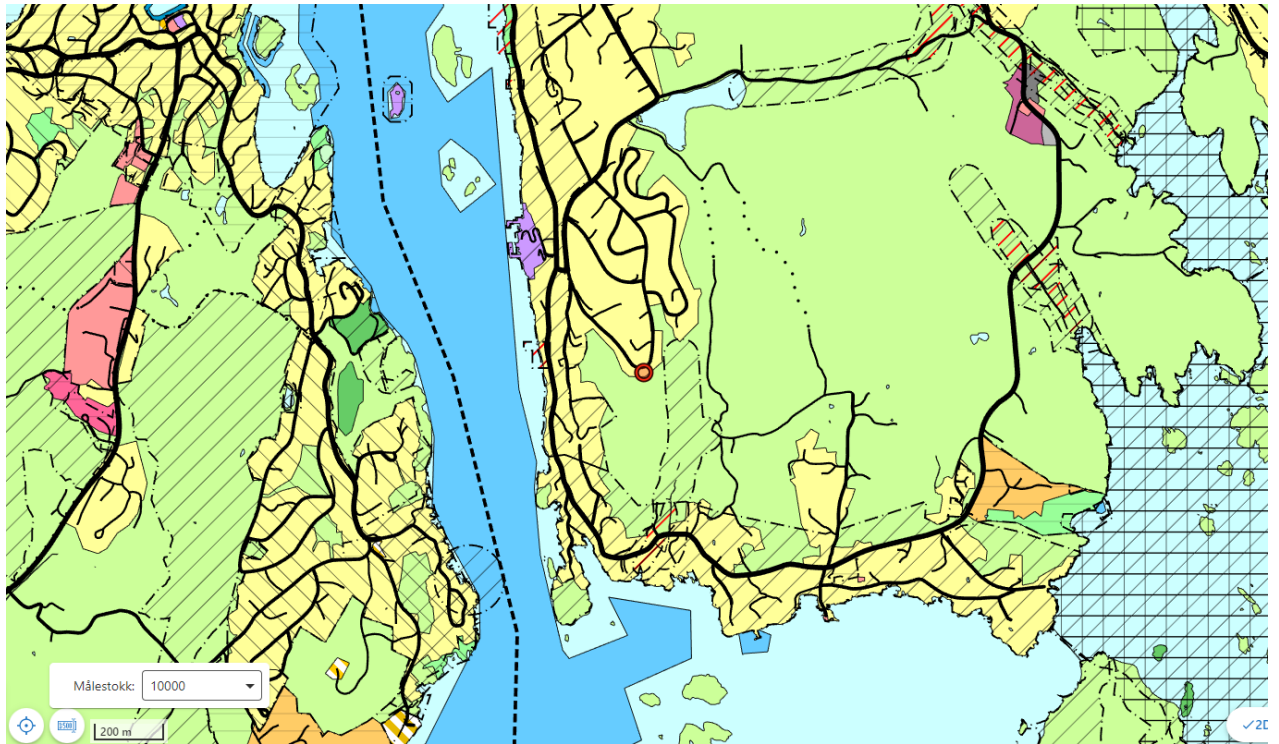


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

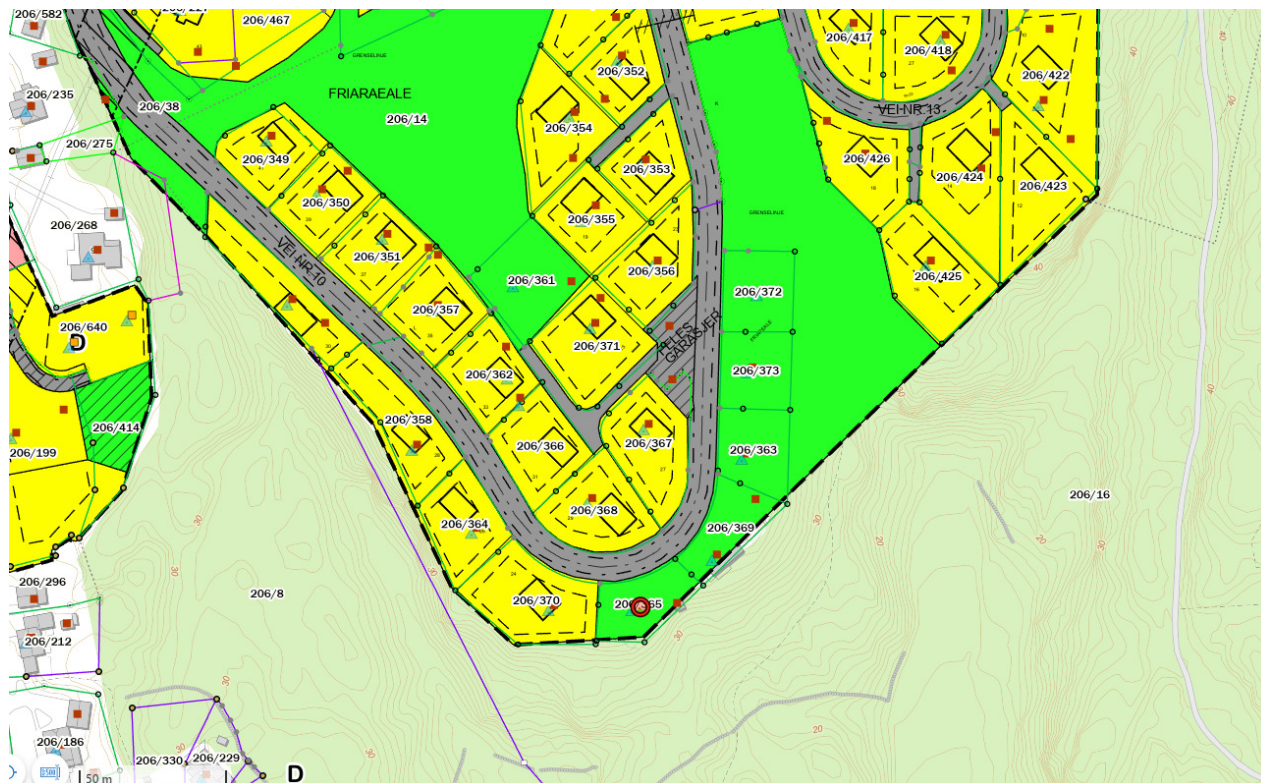



Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	206	Bnr.:	365	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Gabriel Scottsvei 31, 4818 Færvik				Dato:	18.04.24 HT	

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 29 102,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 7 488,-

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

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	206	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gabriel Scotts vei 31, 4818 FÆRVIK								

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	0,00 kr
Sum	0,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	4 817,83 kr	1 204,46 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Ora DampskibsaktieselskapetBjellandveien 92
4818 FærvikVår ref: 31240096
Arendal, 15.04.2024**Festeavtale på Gabriel Scotts vei 31 - gnr. 206, bnr. 365 i Arendal kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Unni Hovind	Gabriel Scotts vei 31, 4818 Færvik	25.03.1939

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Festeavgift pr. <input type="checkbox"/> Kvartal <input type="checkbox"/> Halvår <input checked="" type="checkbox"/> År	Kr <i>1202</i>	Forfaller: <i>Desember</i>	Neste regulering: <i>2028</i>
Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:			

For Ora Dampskibsaktieselskapet**Landbø Regnskap AS**
Holthes vei 2, 4848 Arendal
Org.nr. 997 842 731 MVA*Arendal 22/4 2024*
Sted, dato*Marianne Ringvold*
Signatur

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
marthe.stenersen@sormegleren.no. Straks eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Sørmeglere AS

Tinglyst 23.2.71

Alf Hornud

Prt.koll 10

side 25

J. nr. 63/71

L. nr. 400

.....TROMØY..... kommune



P 0 1 9 4

206/365 Delingssak Søk

MÅLEBREV

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

over

Parsell av REGEVIG GÅRD (elend, navn), gr. nr. 6 br. nr. 16

Parsellen er gitt br. nr. 365 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet GABRIEL SCOTTSVÆI gate/vei nr. 31
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 1971 den 28. jan. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell utgått fra gnr. 6 bnr. 16 av skm. 3.16 i Tromøy

Forretningen er forlangt av **kommuneingeniør Aslak Langemyr med fullmakt fra D/S A/S "ORA"**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **kommuneingeniøren som kontorforretning**

I nærvær av kartvitne **Håkon Terjesen**
Søren Arntsen

Ved forretningen møtte: ¹⁾

KOMMUNEINGENIØREN

Parsell utgått fra gnr. 6 bnr. 16

GRENSEBESKRIVELSE

Punkt	Y	X	Avst.	Retning
43	23742.88	49334.51	5.45	148.229
42	23746.84	49330.76	27.41	250.491
41	23727.31	49311.53	16.10	301.215
39	23711.21	49311.83	1.18	215.329
38	23710.93	49310.68	13.28	3.642
40	23711.69	49323.94	7.25	3.640
517	23712.10	49331.17	26.72	79.441
518	23737.44	49339.65	7.49	148.229
43	23742.88	49334.51		

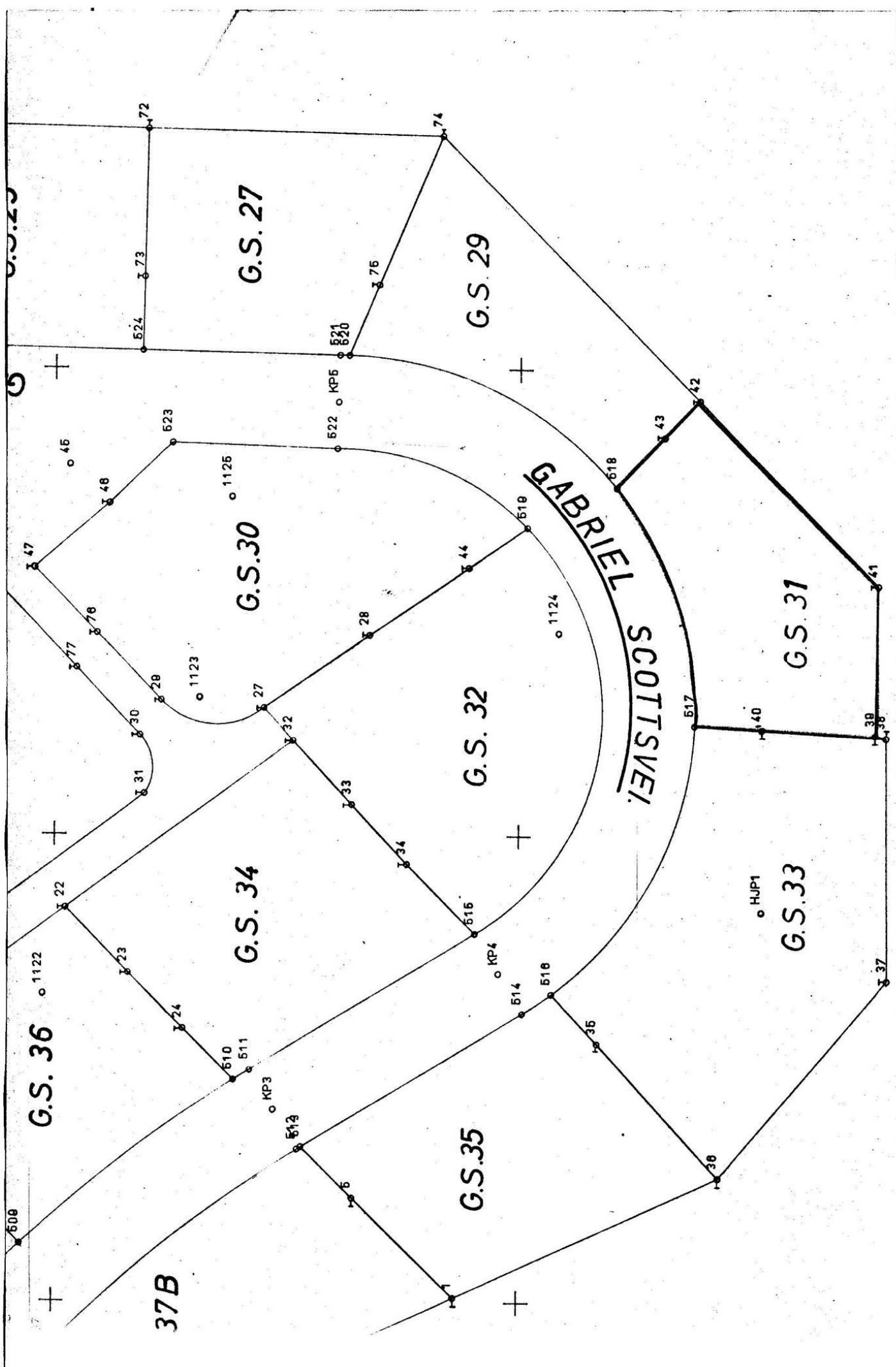
Det er nedsatt bolter i pkt. 43-42-41-39-40

Arealet utgjør 605.05 m²

Rett avskrift av oppmålingsprotokollen bekreftes.

Aslak Langemyr
Aslak Langemyr
komm.ing.

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



G.S. 36

G.S. 34

G.S. 35

G.S. 32

G.S. 30

G.S. 33

G.S. 31

G.S. 29

G.S. 27

GABRIEL SCOTTSEI

37B

HJPT1

509

1122

510

511

KP3

513

515

514

KP4

518

535

536

537

538

540

517

518

543

542

520

KP5

522

524

573

572

574

575

545

548

523

1125

528

530

531

577

578

547

528

532

533

534

515

544

519

1124

541

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

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **Husbygging**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **0.01**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **3.15**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **GABRIEL SCOTTSSVEI 31**

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

Aslak Langemyr

Wiggen *Søren Aucke*

Påtegninger: ³⁾

Tomten er utparsellert etter vedtatt reguleringsplan. Koordinatene refererer seg til Norges Geografiske Oppmålings koordinatsystem.

Reguleringsplan godkjent av:

Tromsø bygningsråd i møte den 9/1-69.

Fylkeslandbruksstyre " " 2/6-69.

Aslak Langemyr

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

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

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

St.mrk.kr. 40.00

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr. 747 19 7
Nedens Sørenskrivingskontor
4/12

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede D/S A/S "ORA"

født _____ som eier av eiendommen RØGEVIG GÅRD
GNR. 6 BNR. 16

Eiendommens navn (evt. velnavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i TROMØY kommune, AUST-AGDER fylke

fester herved bort til KJELL L. TERJESEN

født 10.5.1933 en hustomt stor 605.05 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

~~Bunnrettighet~~

Parsellen har ved kart- og skylddelingsforretning

tgl. 23.2. 1971 fått betegnelsen Gabriel Scotts-

vei nr. 31 og fått bnr. 365 ~~(Annet)~~

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 150,- etthundreogfemti kroner

beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 3.000,-

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års _____

og _____

1) Feste kontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når feste kontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysningsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysningsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På tegr Sem & Simonsen & Dale
9-69.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være.....99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Den årlige grunnleie kan av grunneier eller

fester forlanges justert hvert. 10. år i over-

enstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.

Første gang i 1980.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysning av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

1. januar 1971

Denne kontrakt trer i kraft _____
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Tromøy den 7/12-71

Osøy den 8/12-71

Etter fullmakt

Aslak Langemyr

(grunneier)

Rygg L. Løjensen

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. *Jan Ryss*

1. *Magne Albrektson*

2. *Faye Omsvolden*

2. *Kenneth*

lf



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Gabriel Scotts vei 31, 4818 FÆRVIK

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

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