

Frydentoppveien 8

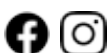
Arendal – Arendal Nord



Prisantydning: kr 5 500 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Spennende, sentrumsnær bolig med stor tomt. Anneks, redskapsbu samt garasje. Meget solrikt beliggende

Området
Arendal

Adresse
Frydentoppveien 8

Prisantydning
kr 5 500 000,-

Omkostninger: **kr 153 970,-**
Totalpris: **kr 5 653 970,-**
Kommunaleavgifter: **kr 22 279,74**
Formuesverdi: **kr 745 766,-**

Primærrom: 151 m²
Bruksareal: 177 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1914
Soverom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1339 m²



Rune Narten
Eiendomsmegler

40 40 80 26
rune@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Arendal
Vesterveien 1B
37 02 05 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

FRYDENTOPPVEIEN 8

BESKRIVELSE

Nydelig enebolig med stor hage. Beliggende i attraktivt, barnevennlig boligområde med gangavstand til Arendal sentrum og alle byens fasiliteter samtidig som man ligger tilbaketrukket i forhold til støy. Noe utsikt til byfjorden og Galtesund fra eiendommen. Skole, barnehage og bussforbindelser i nærområdet samt flotte turområder med lysløype inn fra Ribbervann. Eiendommen består av enebolig, innredet anneks, stor redskapsbu i hagen. Eiendommen ligger solrikt til med nydelig hage med store plenarealer. Slik eiendommen fremstår er det behov for oppgradering/renovering.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Enebolig:

1 etg.: Gang/entrè, toalettrom, kjøkken, gang, matbod, spisestue samt 2 stuer

2 etg.: Loftsgang, toalettrom, 3 soverom, bad samt alkove.

Kjeller med 2 kjellerrom.

Anneks:

1 etg.: Stue/kjøkken og bad

2 etg.: Gang og 2 soverom

Redskapsbu i hagen

STANDARD

Eiendommen består av enebolig, innredet anneks samt stor redskapsbu i hagen.

Boligen går over to plan og inneholder:

1 etg.: Gang/entrè med belegg på gulv, malte flater på vegg. Trapp opp til 2 etasje. Toalettrom under trapp fliser på gulv, malte flater på vegg. Wc og vask. Kjøkken med belegg på gulv, malte flater på vegg. Gang med belegg på gulv, malte flater på vegg. Dør ut. Matbod med med malt gulv, malte flater på vegg. Hyller.

Spisestue med tregulv, malte flater på vegg. 2 stuer med tregulv, malte flater på vegg. Fra den mitterste stuen er det 2 fløyet dør ut til overbygd veranda. Her er også montert kombi ved/parafinovn. Stue II har åpen peis.

2 etg.: Loftsgang med malt tregulv, malte flater på vegg. Luke til loft. Toalettrom med med wc og vask. 3 soverom med tregulv/laminat, malte flater på vegg. Etasjeovn på det ene soverommet. Flislagt bad med wc, vask og dusj. Opplegg for vaskemakin. Bad oppgradert/modernisert i 2021 i følge selger/fullmektig. Alkove med tregulv, malte flater på vegg.

Kjeller med 2 kjellerrom. VVbereder. Luke til krypkjeller.

Anneks:

1 etg.: Stue/kjøkken med tregulv, panel/fliser på vegg.

Opplegg for vaskemaskin. Trapp opp fra stuedel til 2 etasje. Flislagt bad med wc, vask og dusj. VK. Vannmåler.

2 etg.: Gang med malt tregulv, malte flater på vegg.

Soverom malte tregulv/belegg på gulv, malte flater på vegg.

Egen strømmåler utvendig på anneks i egen kasse for annekset.

Redskapsbu i hagen

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 151 kvm, Bruksareal: 177 kvm Sekundærrom: 26 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 23m² - 1. etg. 81m² - Loftsetasje 73m².

P-rom 1.etg inkl: Gang, hall m/trapp, kjøkken, toalettrom og 3 stuer.

P-rom loftsetasje inkl: Alkove (ikke lysforhold), 3 soverom, gang, bad og toalettrom.

S-rom inkl.: 3 boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger fra 1934. Kjøkken inntegnet i loftsetasje, bruken på befæringsdagen med bad og soverom som ikke fremkommer av bygningstegninger. 1. etasje er som planløsning fremlagt fra 1934.

Det er ikke rømningsvinduer fra loftsetasje eller rømningsstige. Alkove med lite vindu, ikke lysforhold.

Garasje:

Bra: 25m² - P-rom: 0m² - S-rom: 25m²

S-rom inkl.: Garasje.

Anneks:

Bra: 51m² - P-rom: 51m² - S-rom: 0m²

P-rom 1.etg inkl.: Stue/kjøkken og bad.

P-rom loftsetasje inkl.: 2 soverom og gang.

Bod:

Bra: 19m² - P-rom: 0m² - S-rom: 19m²

S-rom inkl.: Bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1. etasje der kjøkken er utvidet ut i bod, ikke omsøkt. Loftsetasje med bruken

som soverom er ikke omsøkt. Lav takhøyde, ikke rømningsvinduer fra loftsetasje.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1914 i følge Arendal kommune.

OPPVARMING

Elektrijs, ved og varmepumpe

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

DIVERSE

Før avtale om salg inngås, skal endelig anbefalt bud forelegges vergeenheten hos Statsforvalteren for godkjenning. Budaksept vil derfor aksepteres med forbehold om Statsforvalterens samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av oppnevnt verge. Vergen har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet, utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er rengjort før visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 12.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1914. Takkonstruksjon med manglende lufting, synlig aktivitet av borrebille/husbukk, fuktmerker. Stående bordkledning med større råteskader, ved stikktagning går kniven inn i konstruksjonen og bakenforliggende råteskader er påregnelig. Vinduer og dører der utbyttinger, større vedlikehold utfra tilstand anbefales. Manglende rekkverk, store åpninger i rekkverk på støttemurer, trapper. Rom under terreng, krypkjeller under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med manglende fuktsikring, drenering, tildekking av grunn. Innvendig overflater med varierende grad av slitasje og skader, fuktskader i himling rundt pipe loftsetasje Skjevheter i etasjeskille utover standardens krav til godkjente måleavvik ble registrert. Eldre mursteinspipe tildekket, riss i pipe, anbefales gjennomgang av pipeløp pga. alder på mursteinspipen. Vannrør med plast rør i rør der anleggelse i rørskap med avløp til sluk anbefales. Forbedring av ventilering i rom med bruksbelastning anbefales. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Ved stikktagninger ble det registrert større råteskader i bakkant av boligen der kniven gikk inn i konstruksjonen og råte i bakenforliggende konstruksjoner er påregnelig. Videre stedvis råteskader i kledning rundt bolig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonene har skjevheter. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Borrebille, husbukk aktivitet/skader som relateres til høy relativ luftfuktighet på loftet. Underdimensjonert takkonstruksjon utfra dagens krav, skjevheter er påregnelig.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte

vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konstruksjonene har skjevheter. Det er ikke montert rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Borrebille angrep i etasjeskille mot rom under terreng, krypkjeller som må sees i sammenheng med høy relativ luftfuktighet i rommet.

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Synlig borrebille aktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet mot etasjeskille.

Innvendig > Krypkjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan

ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Plast rør i rør vann med fordelere anlagt i himling. Anbefales anlagt i rørskap med drenering til sluk eller annen type vannstoppfunksjon. Eldre kobberrør videre synlig i boligen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Mangler på brannslukningsapparat, røykvarslere.

Tomteforhold > Drenering

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det mangler rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Oljetank

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk. Det foreligger krav om sanering av oljetank.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Fuktskade i himling loftsetasje ved pipe. Videre grad av renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes referanse.

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Nedsenket dusjnisse, ikke 1:100 lokalt (bruksvann). Videre fallforhold mot sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke synlig slukmembran klemte til klemring og ukjent tilstand da ingen dokumentasjon er fremlagt på utførelse.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ukjent tilstand og gjennomgang av anlegget anbefales.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Salg via fullmektig og spørsmål til eier er ikke fylt ut.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert skråss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3,

FRYDENTOPPVEIEN 8

og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Pkt. 12: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Før begynnelsen av 2022 har jeg ingen kjennskap til tomten. Bestilt vannmåler til anneks i 2023 av rørlegger Halvorsen.

Pkt. 26: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Før 2022 har jeg ikke kjennskap til boligen. Bestilte en elektriker til å gå igjennom det elektriske anlegget i 2022 og godkjenne at det er gjort forskriftsmessig, samt montering av et par stikkontakter i anneks.

Pkt. 34: Er det - eller har det vært - nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ikke nedgravd men plassert i bod under veranda. Ingen kjennskap utover dette.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Arendal sentrum, kjør til Jernbanestasjonen og ta 3 avkjørsel i rundkjøring og inn på Jens Gjerløws vei. Ta så første vei til høyre, opp Rødmollsbakken. Ta til høyre i veikryss. Boligen ligger som første bolig på høyre side.

Velkommen til Frydentoppveien 8!

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i veletablert boligområde med gangavstand til sentrum. Snarvei ned ved Barbu kirke, Hulveien og strandpromenaden fra Barbu - inn Langbryggen med alt byens fasiliteter og service tilbud. Nærhet til Birkenlund barne- og ungdomsskole, barnehager. Nærbutikker både i Barbu, Birkenlund og Nyli. Fantastiske turområder med lysløype inn fra Ribbervann.

TOMT

Parkmessig opparbeidet hage med hekk, frukttré og store plenarealer. Gruset gårdstun. Meget solrikt beliggende

Areal: 1 339 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Parkering på egen grunn samt i garasje

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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

Enebolig:

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Kjøkken som er inntegnet på opprinnelige tegninger for 2. etasje er i dag innredet til bad. I 1.etg. er det innredet toalettrom under trapp, dette er ikke inntegnet på plantegning fra 1934.

Det foreligger igangsettingstillatelse datert 28.11.2019. Igangsettingstillatelsen gjelder oppføring av tilbygg, hagemur og bod/drivhus/lysthus.

Anneks:

Det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger/godkjenning for anneks, anneks er kun skissert på tegning datert 1912. Anneks er innredet, men det foreligger kun godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg (bad) til anneks datert 29.12.2016.

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

REGULERINGSPLAN

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

Det foreligger planer under arbeid:
Fløybanen i Arendal sentrum - Arendal kommune.
Planid: 42032023-8. Formålet med detaljreguleringsplanen er å videreutvikle Arendal sentrum og Fløybyen med typiske sentrumsformål som boliger, kontor, bevertning og tjenesteyting, inkludert parkeringsløsninger. Planforslaget vil avklare utfordringer ved prosjektet, sikre areal og danne grunnlag for videre prosjektering og gjennomføring.

VEI / VANN / AVLØP

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

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1912/900223-1/36 Bestemmelse om bebyggelse
15.06.1912

Eiendommen kan ikke bebygges ytterligere uten samtykke fra Departementet. (dokument fra Statsarkivets digitalarkiv er vedlagt salgsoppgaven. Teksten er imidlertid vanskelig å tyde. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg)

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Frittliggende anneks i hagen. Det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger/godkjenning for anneks, anneks er kun skissert på tegning datert 1912. Anneks er innredet, men det foreligger kun godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg (bad) til anneks datert 29.12.2016.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

153 970,- (Omkostninger totalt)

5 653 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 22 279,74 pr. år

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 6 662,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 745 766,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 684 756,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Frydentoppveien 8, Gnr. 507 Bnr. 391 i Arendal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Jorun Tellander v/fullmektig Rasmus Støren

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Komfyr/stekeovn/koketopp i hovedhus og anneks, oppvaskmaskin i hovedhus og anneks samt en eldre vaskemaskin i hovedhusets 2.etg.

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 26.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-23-0275

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgå før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormeegleren.no/31-23-0275. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Rune Narten, tlf. 40 40 80 26

FRYDENTOPPVEIEN 8

VEDERLAG

Grunnpakke markedsføring (Kr.10 900)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 500 000,-) (Kr.82 500)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Totalt kr. (Kr.119 785)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

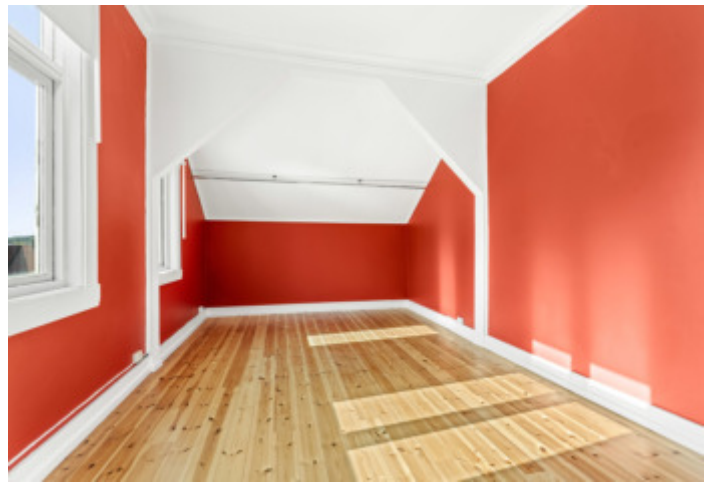
944 121 331

SALGSOPPGAVE

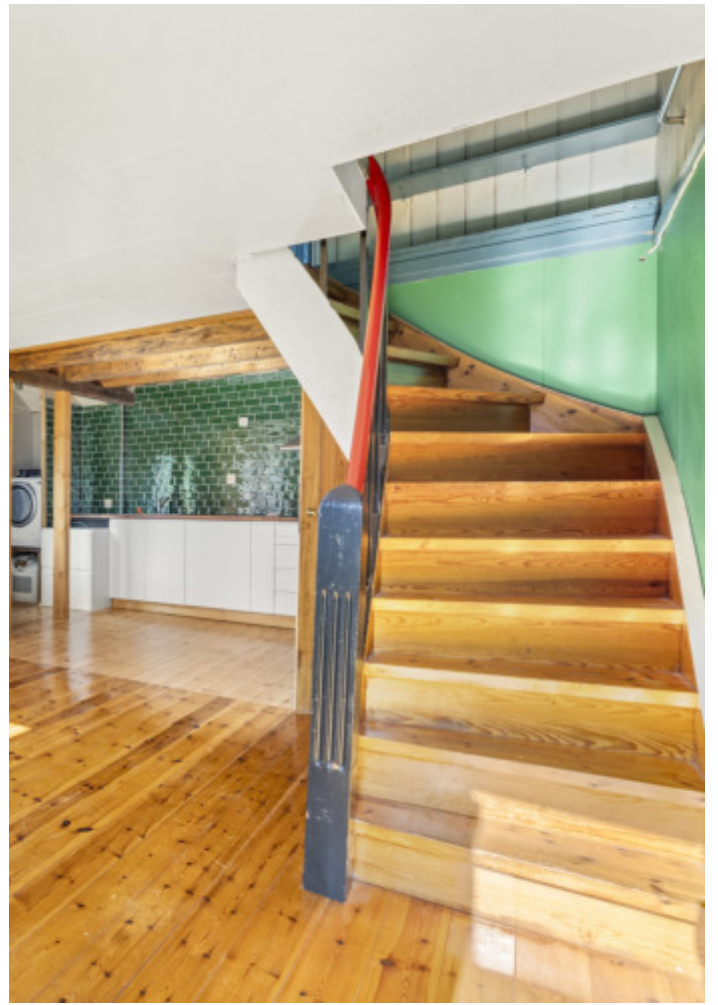
Sist oppdatert 22.09.2023









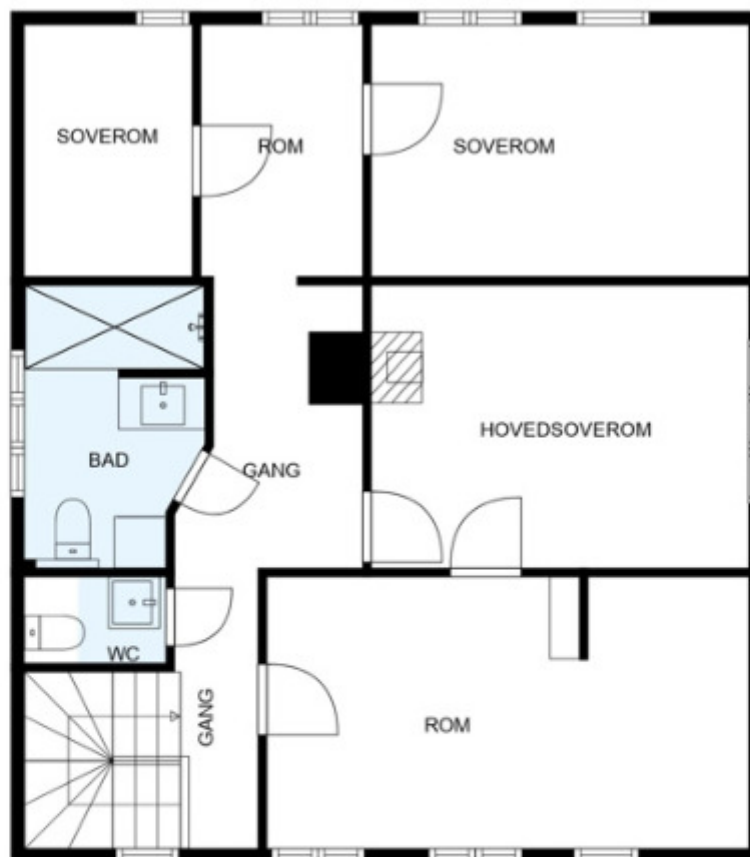
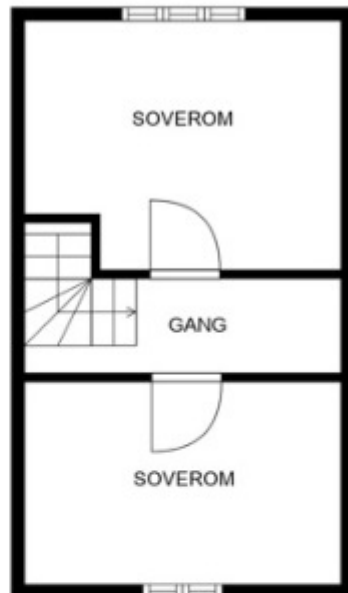








Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



Plantegningene er ment som illustrasjon. Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Frydentoppveien 8

Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Barbu kirke	5 min
	Linje 110, N110, 111	0.3 km
	Arendal stasjon	5 min
	Linje R50	0.3 km
	Arendal bussterminal	14 min
	Totalt 24 ulike linjer	0.9 km
	Arendal Tyholmen ferjekai	18 min
	Linje 191	1.2 km
	Kolbjørnsvik ferjekai	22 min
	Linje 191	1.8 km

Skoler

St Franciskus skole (1-10 kl.)	18 min
234 elever, 13 klasser	1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.)	19 min
537 elever, 32 klasser	1.3 km
Birkenlund skole (1-10 kl.)	21 min
449 elever, 23 klasser	1.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	24 min
150 elever, 12 klasser	1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min
Arendal videregående skole	18 min
880 elever, 30 klasser	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

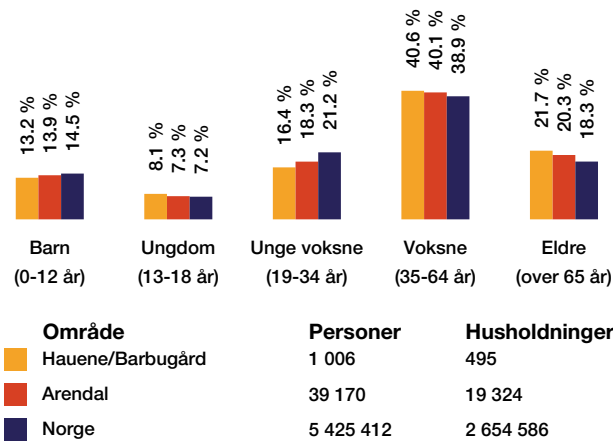
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år)	12 min
48 barn	1 km
St Franciskus barnehage (1-5 år)	18 min
21 barn	1.2 km
Tyholmen barnehage (1-5 år)	17 min
41 barn	1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Arendal	11 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Arendal Sentrum	14 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Skytebanen - kunstgressbane
Fotball

12 min 
0.8 km
- 

Nyli gård
Ballspill, sandvolleyball

11 min 
0.9 km
- 

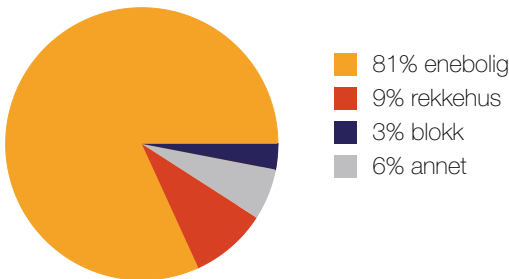
Arendal Sport og Fitnessenter

4 min 
- 

Aktiv Trening Arendal

5 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

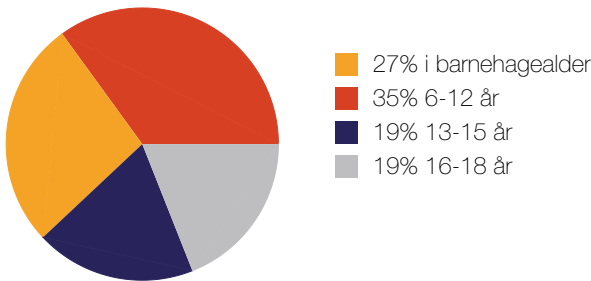
ALTI Arena

16 min 
- 

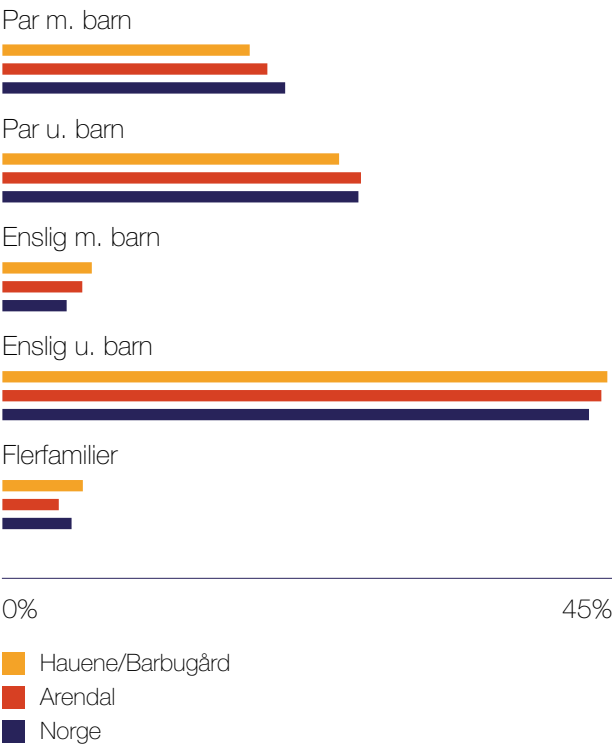
Boots apotek Arendal

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

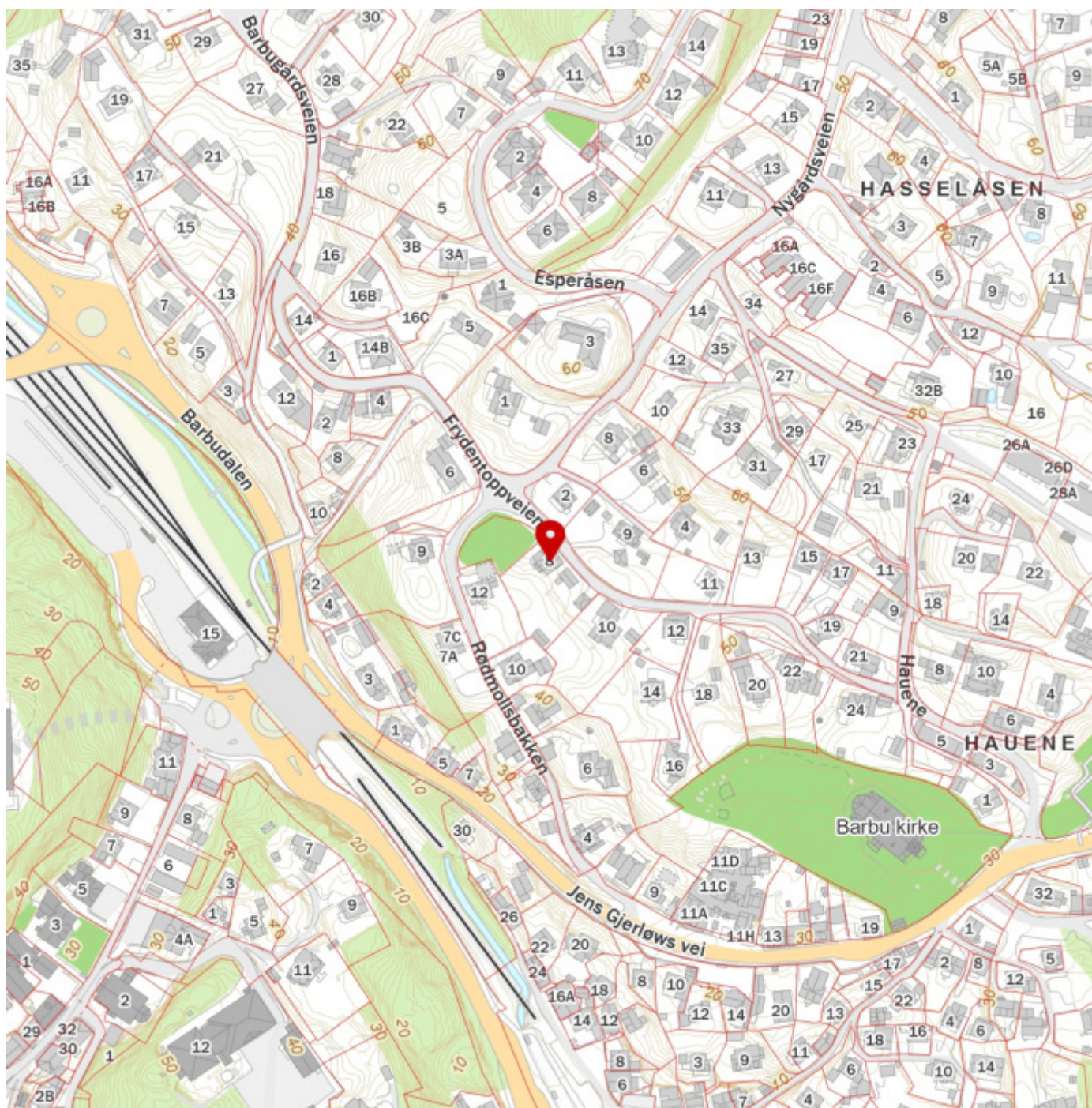


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Frydentoppveien 8, 4844 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 507, bnr. 391

Areal (BRA): Enebolig 177 m², Anneks 51 m², Garasje 25 m², Bod 19 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20249-1378

Referansenummer: SP6305

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
21.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1914

Takkonstruksjon med manglende lufting, synlig aktivitet av borrebille/husbukk, fuktmerker.

Stående bordkledning med større råteskader, ved stikktagning går kniven inn i konstruksjonen og bakenforliggende råteskader er påregnelig.

Vinduer og dører der utbyttinger, større vedlikehold utfra tilstand anbefales.

Manglende rekkverk, store åpninger i rekkverk på støttemurer, trapper.

Rom under terreng, krypkjeller under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med manglende fuktsikring, drenering, tildekking av grunn.

Innvendig overflater med varierende grad av slitasje og skader, fuktskader i himling rundt pipe loftsetasje

Skjevheter i etasjeskille utover standardens krav til godkjente måleavvik ble registrert.

Eldre mursteinspipe tildekket, riss i pipe, anbefales gjennomgang av pipeløp pga. alder på mursteinspipen.

Vannrør med plast rør i rør der anleggelse i rørskap med avløp til sluk anbefales.

Forbedring av ventilering i rom med bruksbelasning anbefales.

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

Se forøvrige punkter nedenfor.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	23	0	23
1. etasje	81	78	3
Loftsetasje	73	73	0
Sum	177	151	26
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	32	32	0
Loftsetasje	19	19	0
Sum	51	51	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	25	0	25
Sum	25	0	25
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	19	0	19
Sum	19	0	19

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fra 1934.

Kjøkken inntegnet i loftsetasje, bruken på befaringsdagen med bad og soverom som ikke fremkommer av bygningstegninger.

1. etasje er som planløsning fremlagt fra 1934.

Anneks

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

1. etasje der kjøkken er utvidet ut i bod, ikke omsøkt.

Loftsetasje med bruken som soverom er ikke omsøkt.

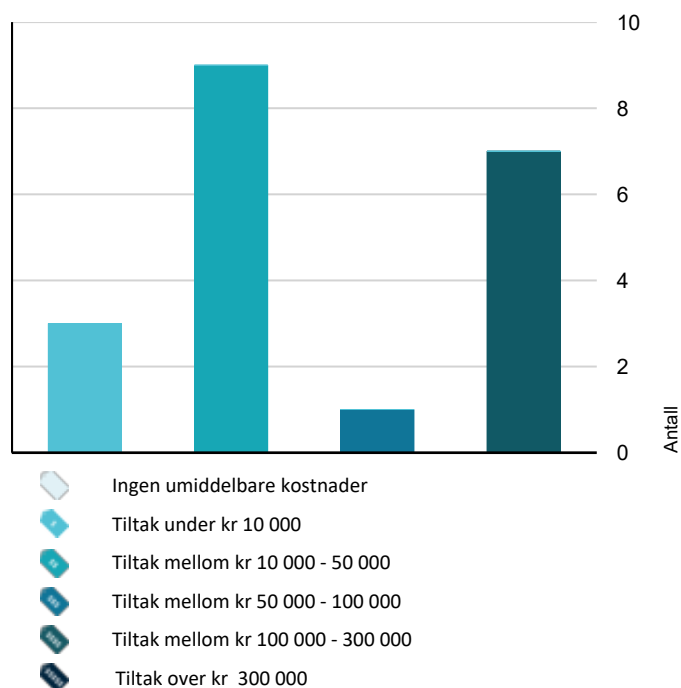
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

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

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

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Ved stikktagninger ble det registrert større råteskader i bakkant av boligen der kniven gikk inn i konstruksjonen og råte i bakenforliggende konstruksjoner er påregnelig.

Videre stedvis råteskader i kledning rundt bolig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Borrebille, husbukk aktivitet/skader som relateres til høy relativ luftfuktighet på loftet.

Underdimensjonert takkonstruksjon utfra dagens krav, skjevheter er påregnelig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Borrebille angrep i etasjeskille mot rom under terreng, krypkjeller som må sees i sammenheng med høy relativ luftfuktighet i rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Synlig borrebille aktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet mot etasjeskille.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Plast rør i rør vann med fordelere anlagt i himling.
Anbefales anlagt i rørskap med drenering til sluk eller annen type vannstoppfunksjon.
Eldre kobberrør videre synlig i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Mangler på brannslukningsapparat, røykvarslere



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale fohold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Fuktskade i himling loftsetasje ved pipe.
Videre grad av renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes referanse.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Nedsenket dusjnise, ikke 1:100 lokalt (bruksvann).
Videre fallforhold mot sluk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke synlig slukmembran klemt til klemring og ukjent tilstand da ingen dokumentasjon er fremlagt på utførelse.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

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

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

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ukjent tilstand og gjennomgang av anlegget anbefales.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Salg via fullmektig og spørsmål til eier er ikke fylt ut.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1914

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger, vedlikehold og reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Utvendig taktekking med sementtakstein.

Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

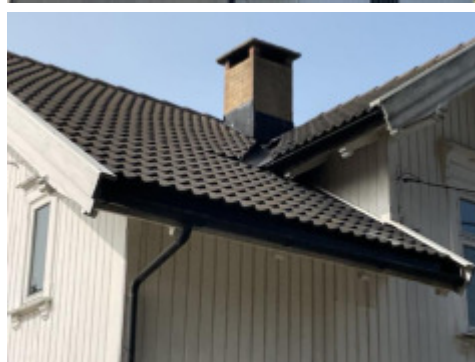
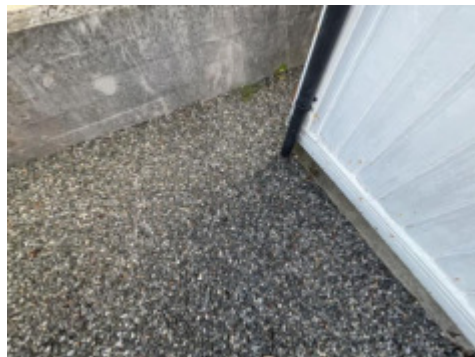
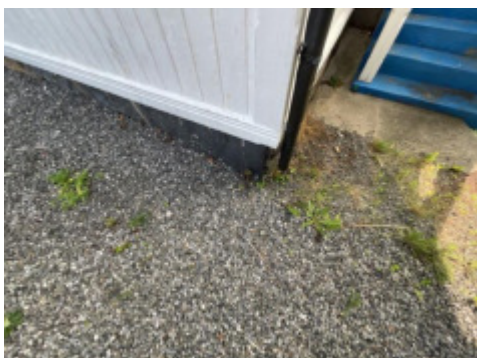
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

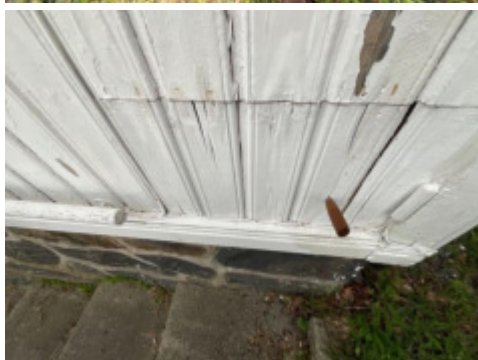
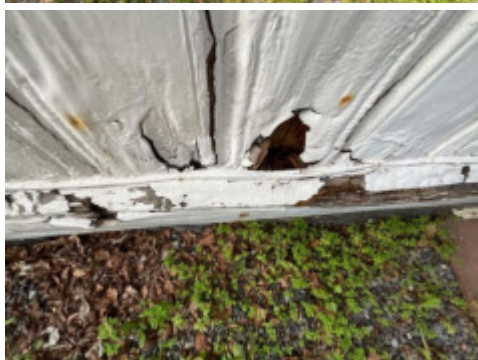
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TG 3

Utvendig stående bordkledning.

Tilstandsrapport



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

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon.

Utbygging av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Estimatet tilsier utbygging av enkelte bord.

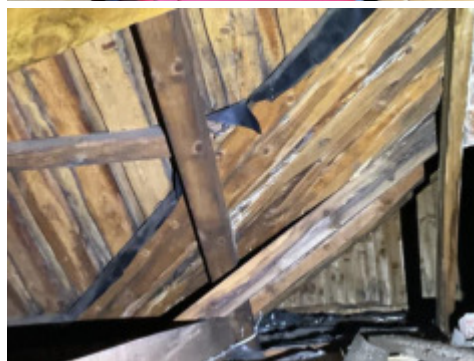
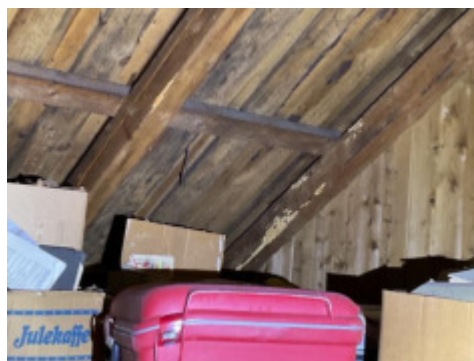
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Saltak med åstakkonstruksjon.

Hele konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Vurdering av avvik:

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

Ved stikktagninger ble det registrert større råteskader i bakkant av boligen der kniven gikk inn i konstruksjonen og råde i bakenforliggende konstruksjoner er påregnelig.

Videre stedvis råteskader i kledning rundt bolig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Borrebille, husbukk aktivitet/skader som relateres til høy relativ luftfuktighet på loftet.

Underdimensjonert takkonstruksjon utfra dagens krav, skjevheter er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

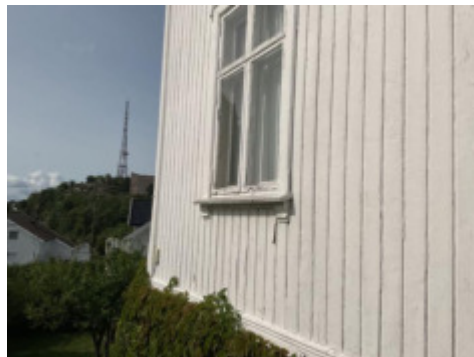
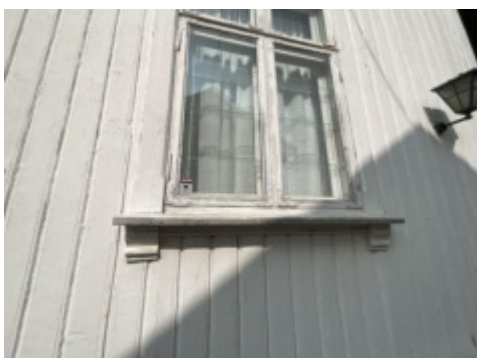
- Påviste skader må utbedres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 3

Malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige årstall.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

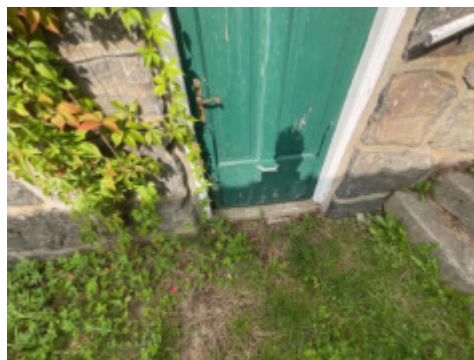
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

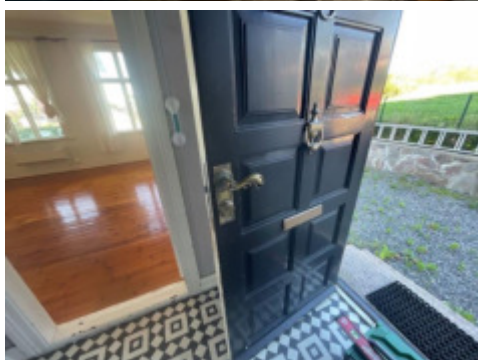
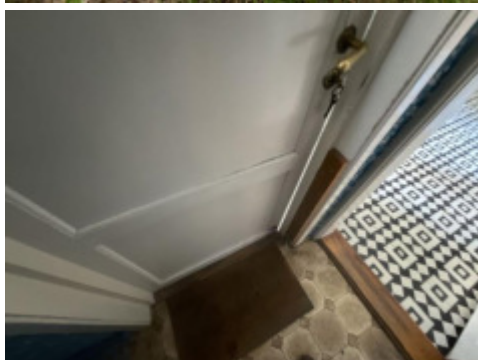
Dører

! TG 3

Kjellerdør, utgangsdører eldre tredører malt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med skifer.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

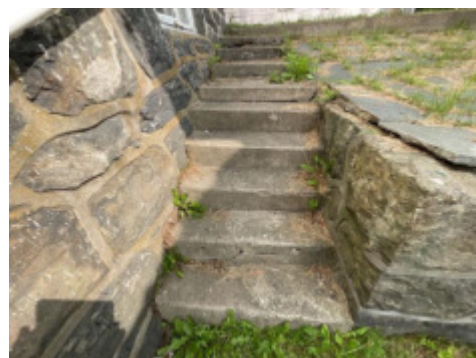
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

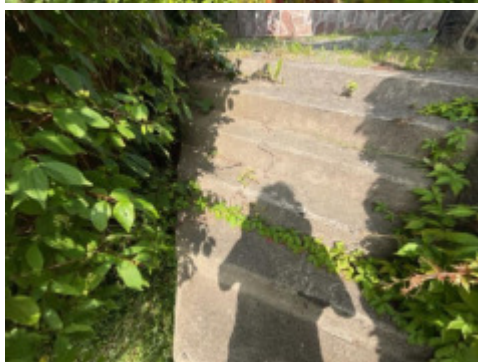
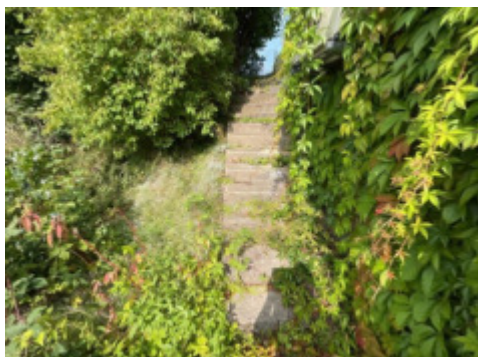
Utvendige trapper

TG 3

Trapper oppført i betong,



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

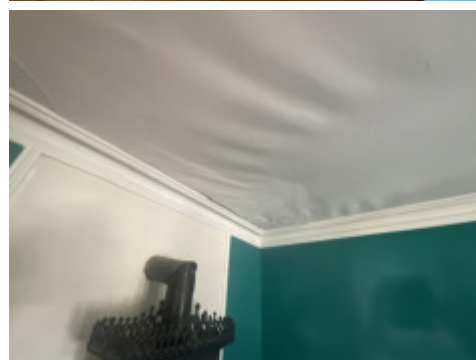
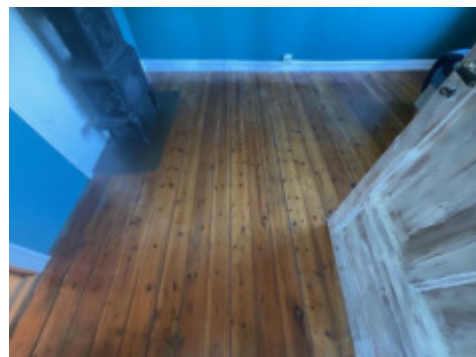
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

1 TG 2

Laminat, furugulv lakket og malt, fliser, belegg på gulver.
Trepanel, plater på vegger.
Trepanel, plater, strie i himling.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Fuktskade i himling loftsetasje ved pipe.
Videre grad av renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes referanse.

Konsekvens/tiltak

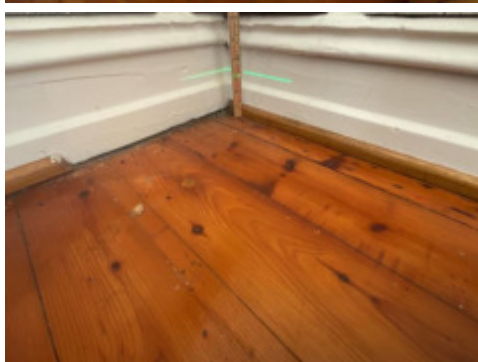
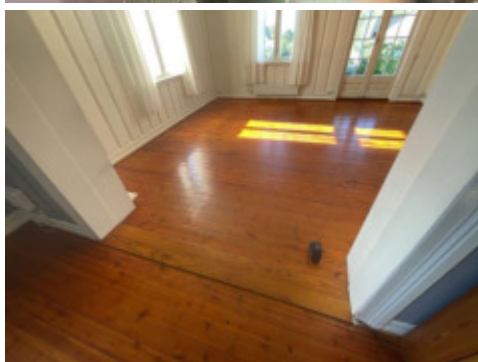
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 3

Etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Borrebille angrep i etasjeskille mot rom under terreng, krypkjeller som må sees i sammenheng med høy relativ luftfuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med kjellerdel anbefales (se rom under terreng) for senking av den høye relative luftfuktigheten mot etasjeskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted

TG 3

Mursteinspipe med ildsted



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Rom under terreng med betonggulv, gråsteinsmur murpusset på vegger. Hulltagning er ikke mulig eller nødvendig pga. murkonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Synlig borrebille aktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet mot etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

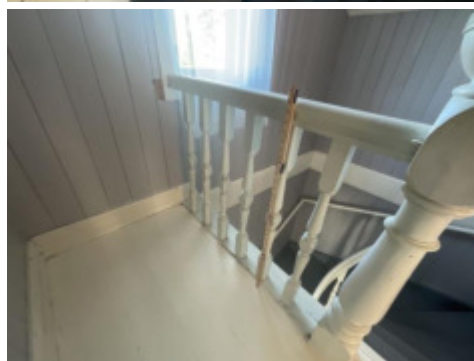
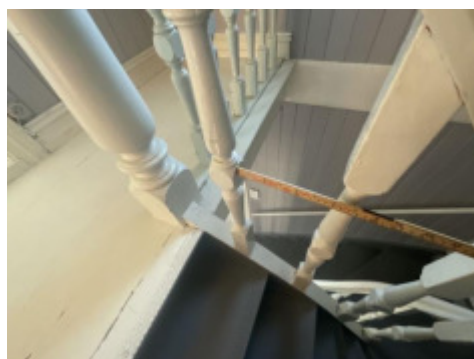
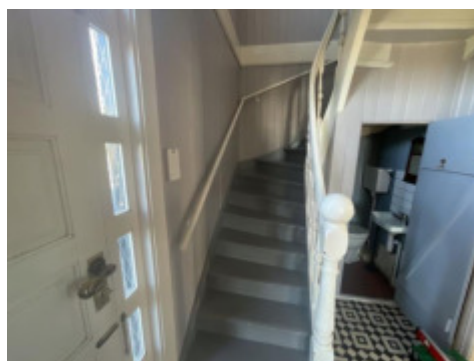
Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

1 TG 2

Malt tretrapp



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

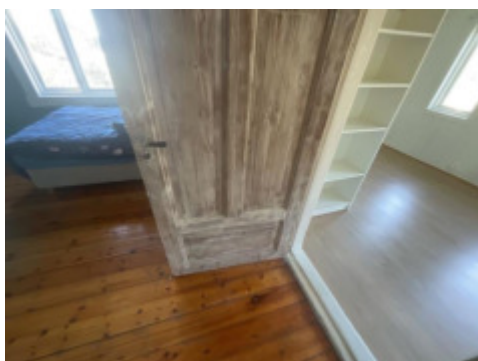
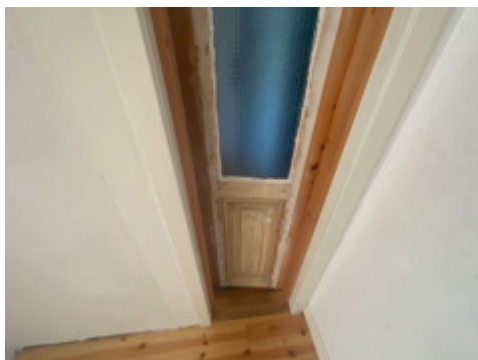
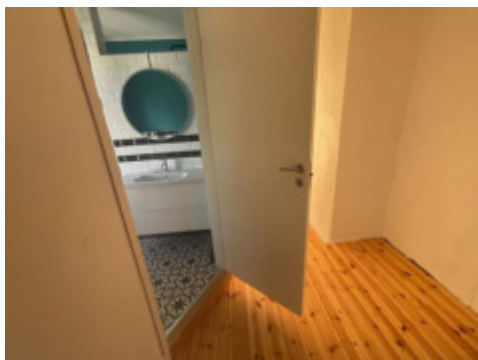
Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører



Slette, speil dører av forskjellige årstall.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

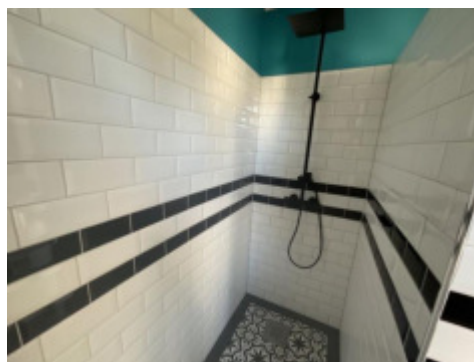
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

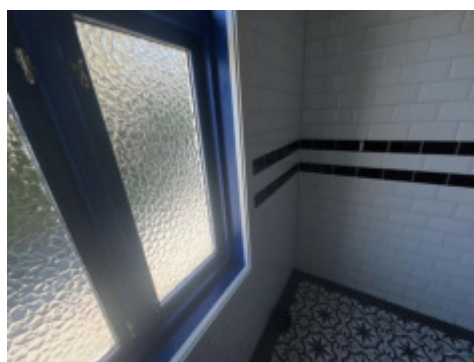
Bad, ukjent byggeår da ingen dokumentasjon er fremlagt.



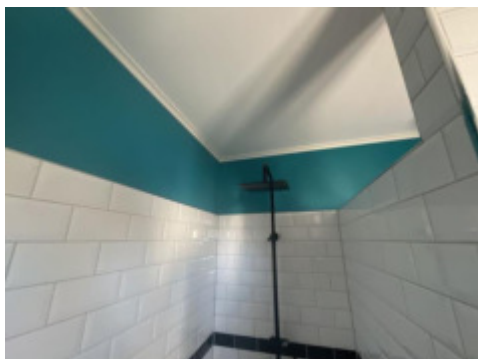
Overflater vegger og himling



Fliser, plater på vegger.
malit innvendig himling.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

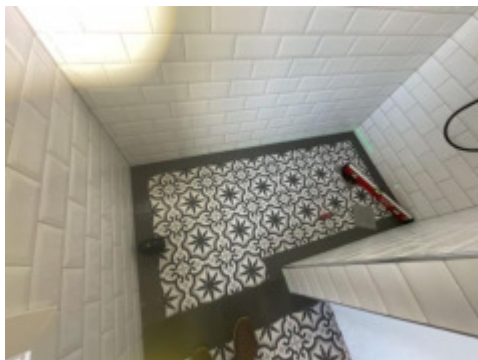
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

1 TG 2

Bad med fliser på gulv.



Vurdering av avvik:

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

Nedsenket dusjnisje, ikke 1:100 lokalt (bruksvann). Videre fallforhold mot sluk.

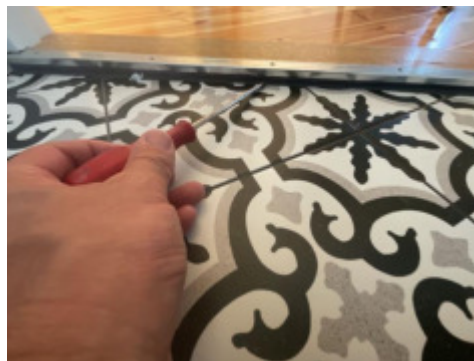
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Plastsluk, synlig noe våtomsbelegg ute ved terskel til dør på oppkanten



Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke synlig slukmembran klemmt til klemring og ukjent tilstand da ingen dokumentasjon er fremlagt på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Synlig anlagt våtomsbelegg på oppkant ved dør.

Ikke synlig våtomsbelegg eller lignende i sluk klemmt til klemring.

Sanitærutstyr og innredning

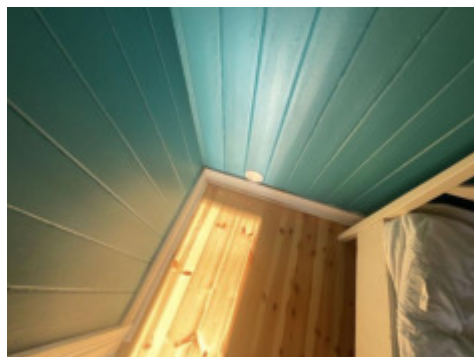
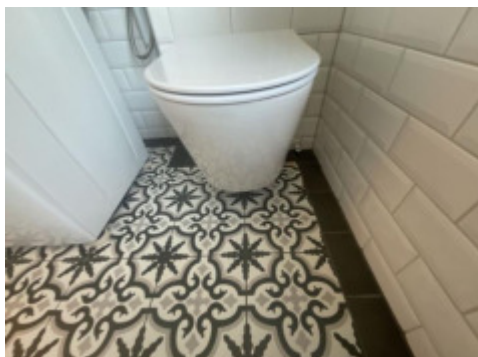
1 TG 1

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert skader på befaringsdagen utover påregnelig bruksslitasje.



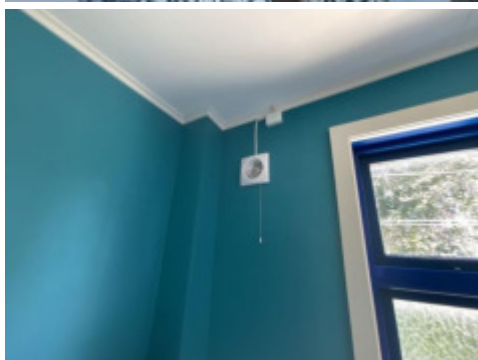
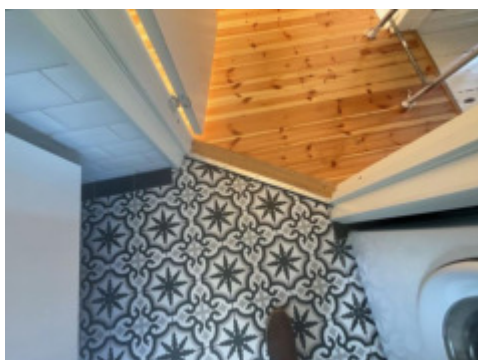
Tilstandsrapport



Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.
Normal utførelse.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltagning er foretatt i alkove uten å påvise unormale forhold.

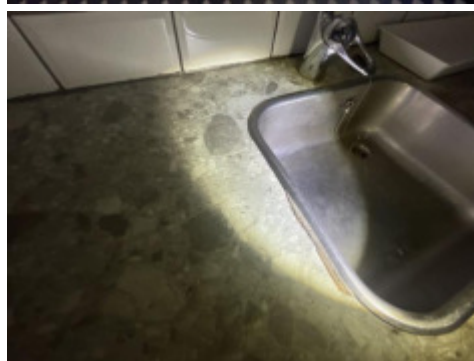
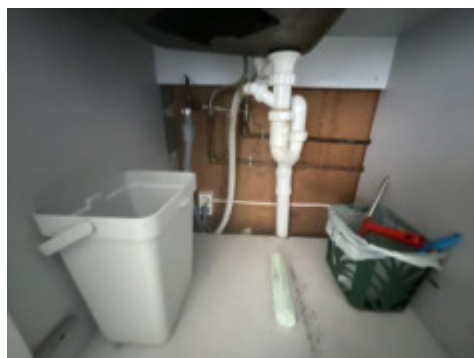
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

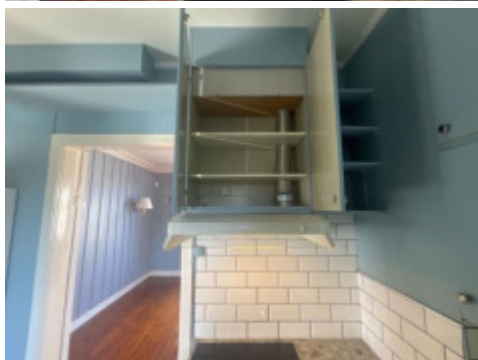
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

1 TG 1

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 3

Toalettrom med furugulv, panel på vegger.
Utstyr: vegghengt toalett, vask med innredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 3

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger.
Utstyr: vask, toalett.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

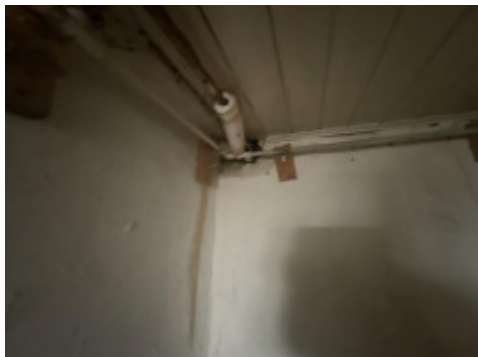
Vannledninger

1 TG 3

Vannrør av kobber og plast rør i rør.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Plast rør i rør vann med fordelere anlagt i himling. Anbefales anlagt i rørskap med drenering til sluk eller annen type vannstoppfunksjon. Eldre kobberrør videre synlig i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

1 TG 2

Avløpsrør av både plast og støpejern.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

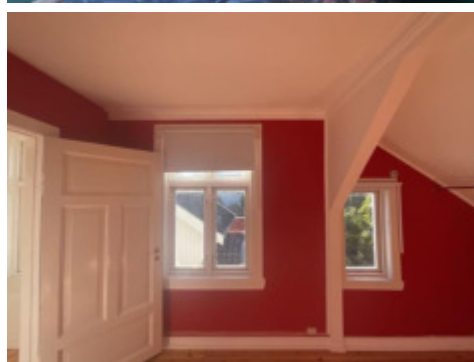
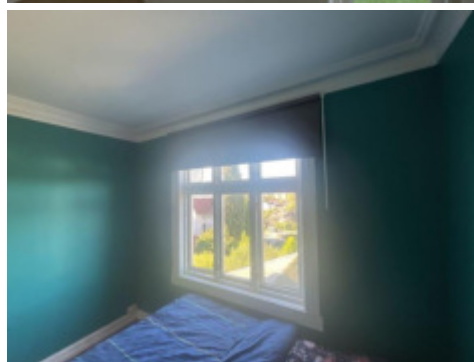
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utbyttinger av eldre soilrør vil være påregnelig innen rimelig tid.

Ventilasjon

1 TG 3

Naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmesentral

1 TG 2

Varmepumpe

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ukjent tilstand og gjennomgang av anlegget anbefales.

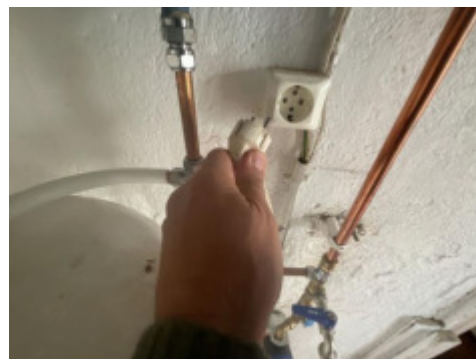
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Salg via fullmektig og spørsmål til eier er ikke fylt ut.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

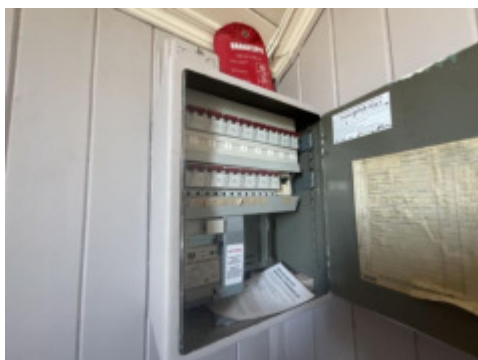
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

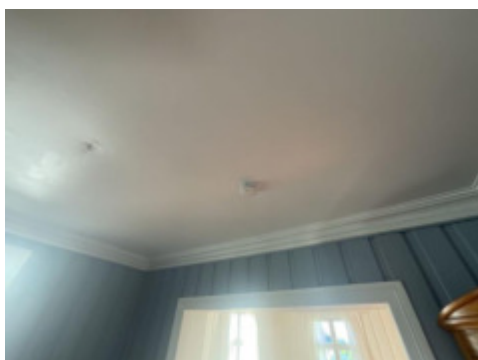


Branntekniske forhold

TG 3

Mangler på brannslukningsapparat, røykvarslere

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.

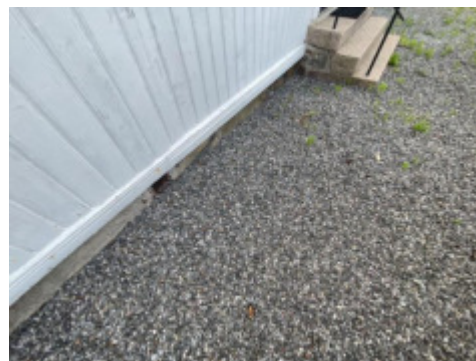
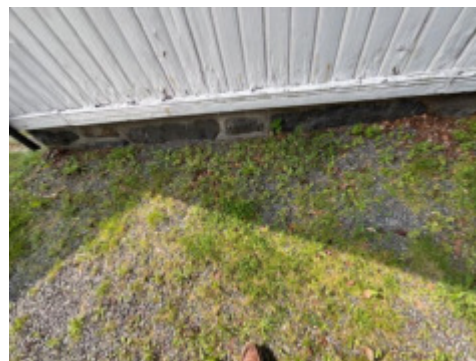
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

Drenering

TG 3

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.



Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 3

Natursteinsmur



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

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

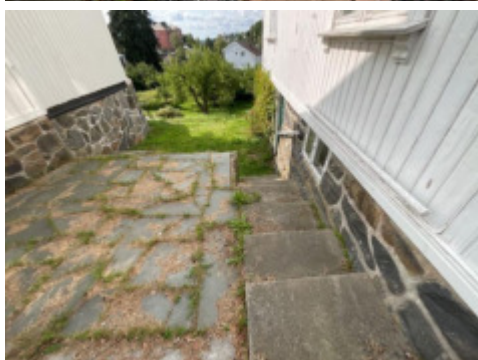
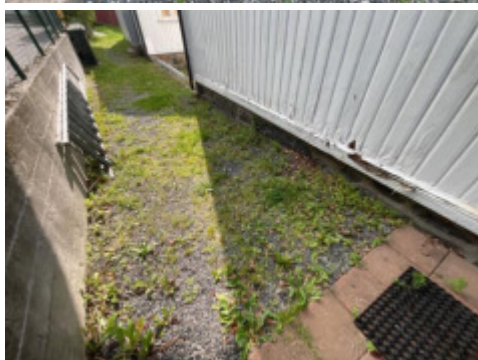
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 3

Terreng rundt grunnmur med grus, plen, betongtrapper.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

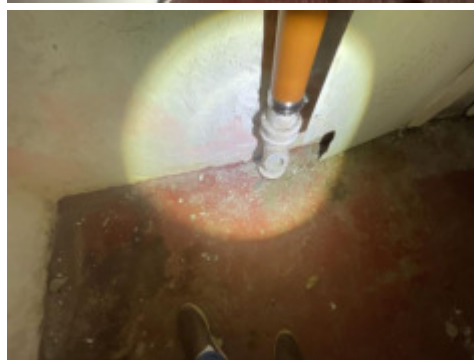
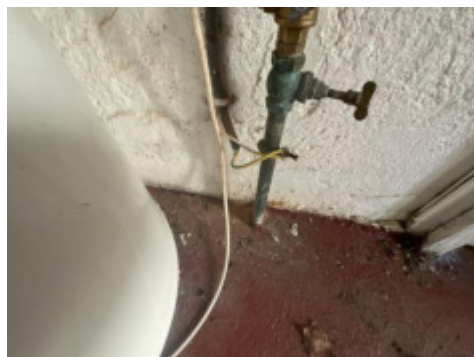
Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

I henhold til kommunale matrikkelen fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



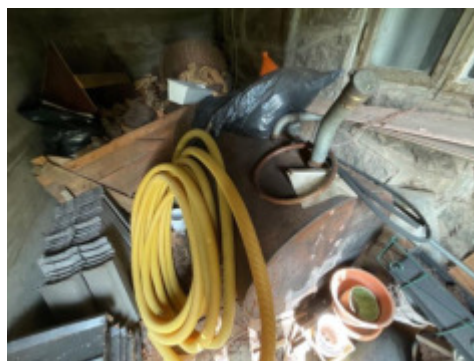
Vurdering av avvik:

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

Oljetank

1 TG 3

Oljetank i stål under balkong.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, tilbyggstegninger datert 2016.
Hovedbygning har ukjent byggeår.

Standard

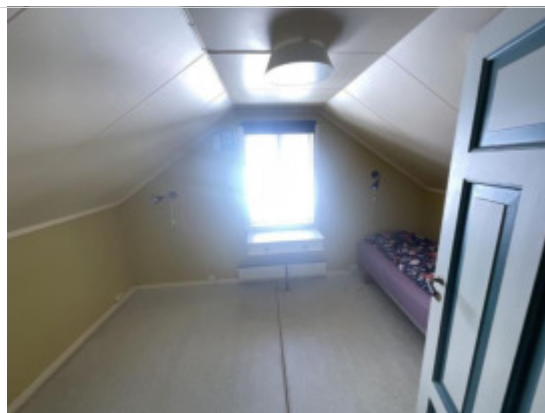
Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen fremstår med behov for renovering, oppgraderinger og vedlikehold.

Bygningsstruktur

Eldre anneks der bygningen fremstår som et renoveringsprosjekt.
Det er synlig påbegynt arbeider som ikke er avsluttet innvendig.



Utvendige forhold

Utvendig stående bordkledning med enkelte råteskader, manglende lufting.

Ikke tilgang til takkonstruksjon, synlig manglende lufting i konstruksjonen og tiltak anbefales.

Saltak med utvendig teglstein, befarings fra bakkenivå. Eldre tekking der mer enn halvparten av forventet levetid vurderes oppbrukt og omlegging vil være påregnelig.

Eldre vinduer og dører der utbyttinger og vedlikehold utfra tilstand er påregnelig.

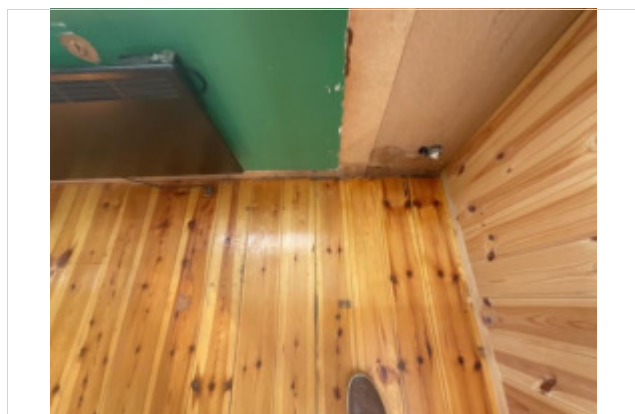


Innvendige forhold

Innvendig overflater med skader, slitasje og renovering er påregnelig.

Ukjent tilstand under etasjeskille og krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Skjevheter i etasjeskille og råteskader ble registrert i hjørne i skap.

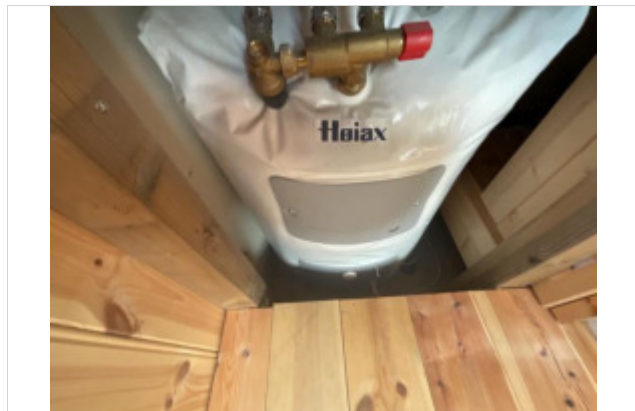


Tekniske installasjoner

Vannrør med kobber, avløp som er synlig av plast.

Varmtvannsbereder 120 liter, tiltak med vannstoppfunksjon anbefales.

Sikringsskap med automatsikringer, manglende dokumentasjon på utførelse og gjennomgang med utvidet el-kontroll anbefales.



Kjøkken

Kjøkken med slette fronter, laminat benkplate.

Utstyr: komfyr, platetopp, kjøleskap, mekanisk ventilasjon.



Våtrom

Bad med fliser på gulv og vegger.

Utstyr: veggmontert toalett, vask, dusjnisje.

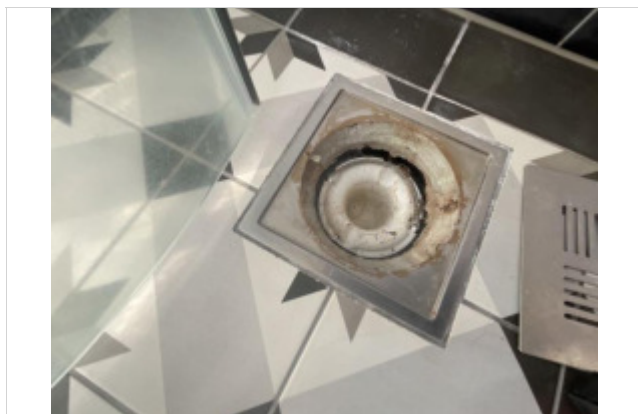
Smøremembran, manglende klemring til slukmembran.

Manglende fallforhold mot sluk ble registrert

Påkoblinger av vann og avløp er synlige og ikke avsluttet.

Hull i vegg under vindu.

Helhetsvurdering der renovering vil være påregnelig utfra dagens bruk og krav med våtsoner, fallforhold etc.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen fremstår med behov for vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner.

Beskrivelse

Garasje

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

Garasje med betongsåle, lettklinker blokker grunnmur.

Synlig noe fuktopptak i blokker fuktsikring av grunnmur anbefales.

Bindingsverk med stående bordkledning med behov for enkelte utbygting og vedlikehold.

helvalm tak, synlig råte ute i takfot, eldre shingel tekking. Manglende takrenner.

Enkle vinduer, boddør, vippeport der vedlikehold utbygting utfra tilstand er påregnelig.

Helhetsvurdering der bygningen fremstår med behov for oppgraderinger, utbygtinger, vedlikehold.

Bod



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

Standard

Enkel bod

Vedlikehold

Videre behov for oppgraderinger, vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse

Enkel bod oppført i hage.

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

Boden står på påler mot grunn, avdamping mot etasjeskille vil være tilstede.

Utførelsene av konstruksjonene bærer preg av ikke faglært utførelse.

Deler av bygningsdelene er synlig gjenbruk av eldre vinduer og dører der vedlikeholdsbehov, utbyttinger vil være påregnelig.

Ikke fullført alle plasser med konstruksjoner.

Saltak med sementtakstein, manglende takrenner.

Plassbebygde takstoler som vurderes underdimensjonert med innfesting garpekutt og mønedrager.

Fuktmerker på undertak av sutaksplater,.

Helhetsvurdering av boden der videre fullførelse, vedlikehold og oppgraderinger vil være påregnelig utfra tilstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	23	0	23		2 boder
1. etasje	81	78	3	Gang , Hall m/trapp , Kjøkken , Toalettrom , 3 stuer	Bod
Loftsetasje	73	73	0	Alkove (ikke lysforhold), 3 soverom , Gang , Bad , Toalettrom	
Sum	177	151	26		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1934.

Kjøkken inntegnet i loftsetasje, bruken på befaringsdagen med bad og soverom som ikke fremkommer av bygningstegninger.

1. etasje er som planløsning fremlagt fra 1934.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke rømningsvinduer fra loftsetasje eller rømningsstige.

Alkove med lite vindu, ikke lysforhold.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	32	32	0	Stue/kjøkken , Bad	
Loftsetasje	19	19	0	2 soverom , Gang	
Sum	51	51	0		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje der kjøkken er utvidet ut i bod, ikke omsøkt.
Loftsetasje med bruken som soverom er ikke omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde, ikke rømningsvinduer fra loftsetasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	25	0	25		Garasje
Sum	25	0	25		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	19	0	19		Bod
Sum	19	0	19		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	391		0	1339.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Frydentoppveien 8							
Hjemmelshaver Tellander Jorun							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salg via fullmektig og egenerklæring er derfor ikke fylt ut.	Gjennomgått	0	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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/SP6305>

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

Frydentoppveien 8

2. Postadresse *

4844

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

Jorun Tellander

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

Rasmus Støren

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1968?

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.

Jorun har bodd i bolig siden kjøp.

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.

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 rettsak

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.
- Angrereett: 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: _____

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere



Rasmus Støren
9578-5999-4-3970347

2023-09-21 10:28:39Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring (fullmakt) Frydentoppveien 8.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplett med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

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 - *Hus + Annex* ☒ Annet: *Eldre vaskemaskin i hovedhus, 2 etg.*
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

.forts. neste side

QS

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Porzgrunn 1/8/2023

Sted/dato

Quinn Storm

Selgers signatur

Selgers signatur



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato / klokkeslett: 16.08.2023 kl. 12:47

Gårdsnummer:

507

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Bruksnummer:

391

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	29.06.1912		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 507 / 391	1 339,8	m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		050336	TELLANDER JORUN
			Bruksenhet
			Adresse
			Havnehagan 10B
			0875 OSLO
			Andel
			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480519	486713		1 339,8 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 507/391		
		Omnummerert fra: 0906 - 507/391		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 507/391		
		Omnummerert fra: 0903 - 7/391		
	Var 903 - 7/391/0/0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	13.11.1915				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/391	0	0
		Mottaker	0903 - 7/414	0	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.06.1912				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/372	-1 333	
		Mottaker	0903 - 7/391	1 333	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	16.09.2020 20/8406				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 507/154	0	
		Berørt	4203 - 507/391	0	
		Berørt	4203 - 507/409	0	
		Berørt	4203 - 507/636	0	
Adresser					
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Atkomstpunkt
Vegadresse	Frydentoppveien	55049	8		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6480535		
			486720		
			Tettsted:	3511 Arendal	
			Grunnkrets:	5401 Hauene	
			Stemmekrets:	11 Birkenlund	
			Kirkesokn:	05070301 Barbu	
			Postnr.område:	4844 ARENDAL	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 977 258	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	166	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6480535 Øst: 486720	Bruksareal totalt:	166	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1914
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		Bruksenhetstype						Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal
H02	0	70	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	19	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetstype						Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse		Bruksenhetsnummer						166		0		Kjøkken		0		0		507/391	
55049 Frydentoppveien 8		H0101																	

Bygningsnr:	166 977 266	Bebygd areal:	8	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6480528 Øst: 486730	Bruksareal totalt:	50	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0		Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		Bruksenhetstype						Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal
L01	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetstype						Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse		Bruksenhetsnummer						Unummerert bruksenhet		0				0		0		507/391	

Bygningsnr:	166 977 266	Bebyggd areal:					8	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	3	Bruksareal bolig:					0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:					6	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480526 Øst: 486725	Bruksareal totalt:					6	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:					0	Har heis:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:					8		Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:					8				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:					0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:					0				
Oppvarming:											

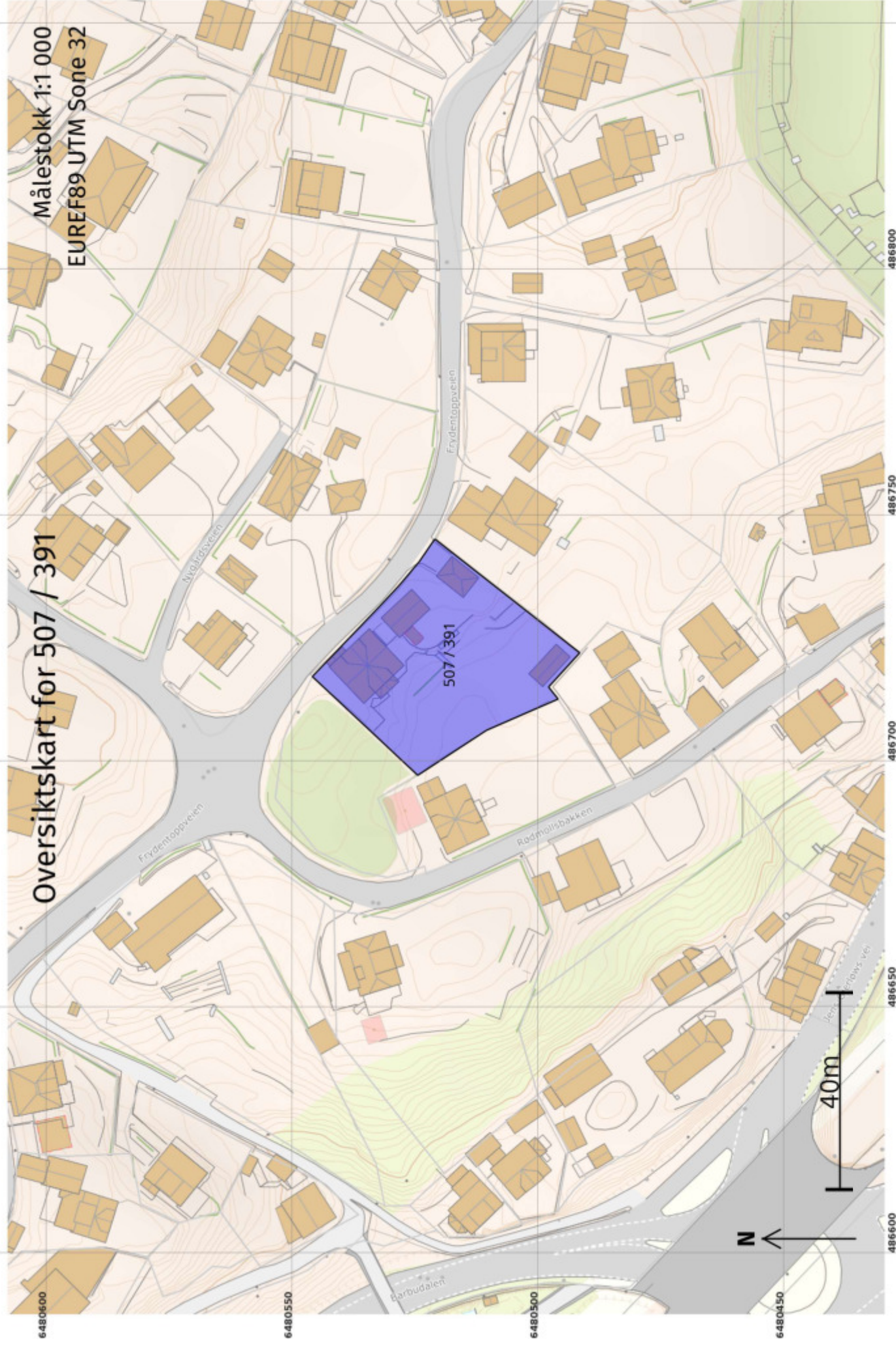
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	6	6	0	8	8	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	507/391

Kontaktpersoner			Bruksenhet		Adresse
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			
Tiltakshaver	110258	TELLANDER THOMAS			

Bygningsnr:	166 977 274	Bebyggd areal:					0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:					0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:					24	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480517 Øst: 486738	Bruksareal totalt:					24	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:					0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:					0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:					0				
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	24	24	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	507/391

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		0		507/391	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver		110258		TELLANDER THOMAS													
Bygningsnr:		166 977 266				Bebygd areal:		8		Ant. boliger:		0				Datoer	
Løpenr:		2				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1				Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		6		Vannforsyning:		Tilkn. off.				Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6480526 Øst: 486725				Bruksareal totalt:		6		Avløp:		Offentlig				Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei				Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstype:		Garasjeuthus anneks til bolig				Bruttoareal annet:		8								Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:		8								Bygningsnummer utgått:	
Bygningsstatus:		Bygningsnummer utgått				Alternativt areal:		0								20.08.2020	
Energikilder:		Elektrisitet				Alternativt areal 2:		0									
Oppvarming:																	
Etasjer																	
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal	
H01		0		0		6		6		0		8		8		0	
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		0		507/391	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver		110258		TELLANDER THOMAS													



Areal og koordinater

Areal: 1 339,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 32

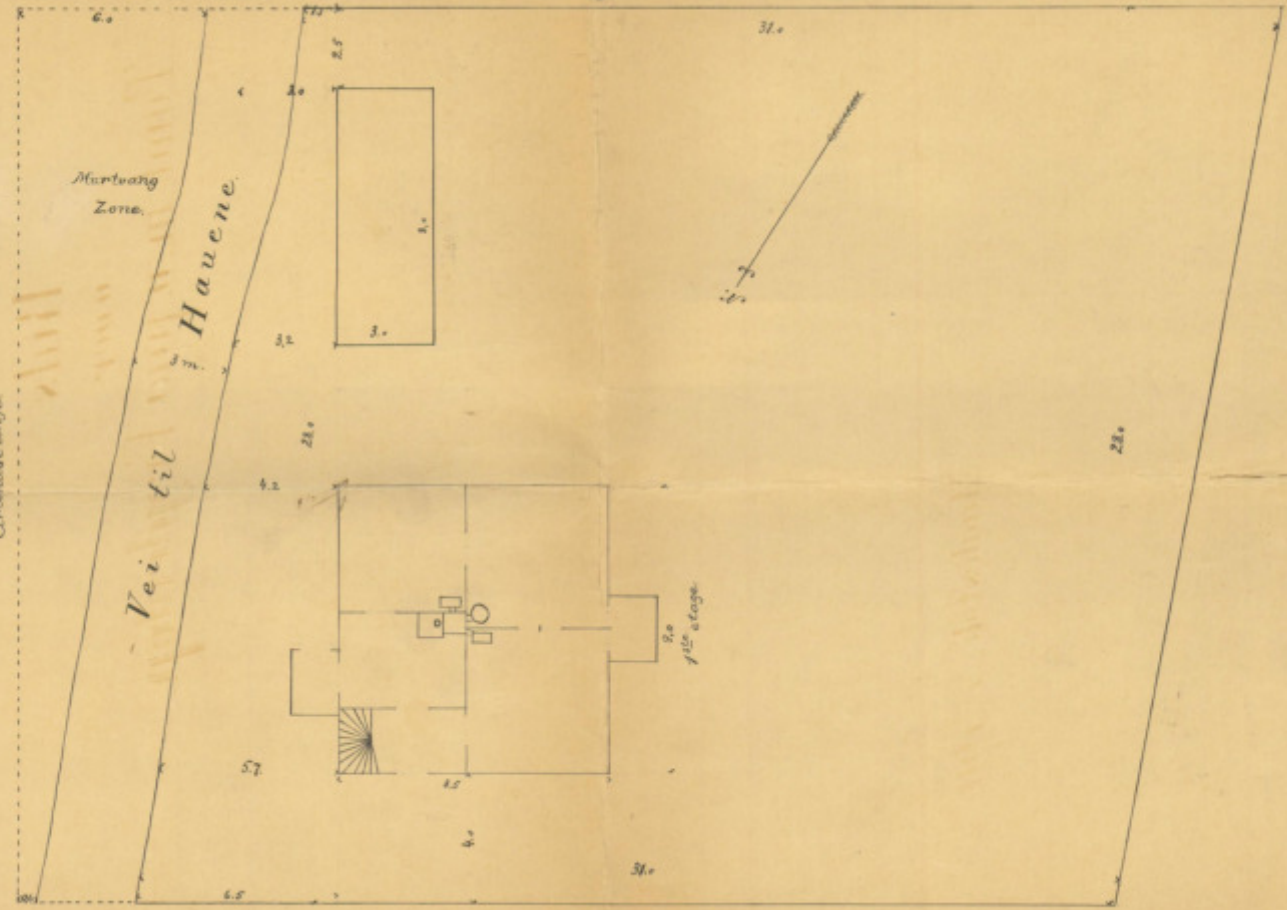
Nord: 6480519 Øst: 486713

Grensepunkt / Grenselinje

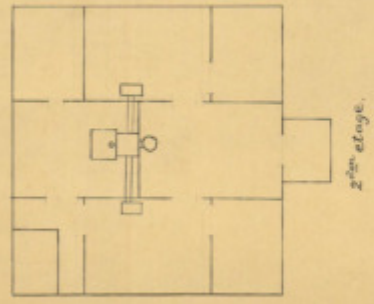
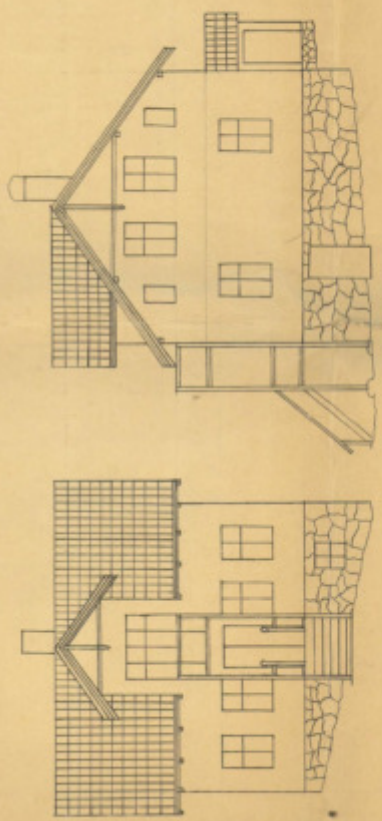
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480492,32	486721,83	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
2	6480498,69	486714,89	9,42	Mur	Murhjørne	14	
3	6480496,75	486712,39	3,16	Jord	Annet grensemerke	14	
4	6480511,28	486706,08	15,84	Ukjent		36	
5	6480525,29	486696,95	16,72	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	10	
6	6480546,68	486716,97	29,30	Ukjent		36	
7	6480532,94	486731,29	19,85	Ukjent		36	
8	6480529,14	486735,36	5,57	Ukjent		36	
9	6480524,95	486740,35	6,52	Ukjent		36	
10	6480521,79	486744,89	5,53	Ukjent		36	

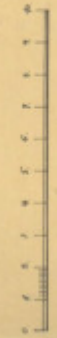
Ap. 490. 1912



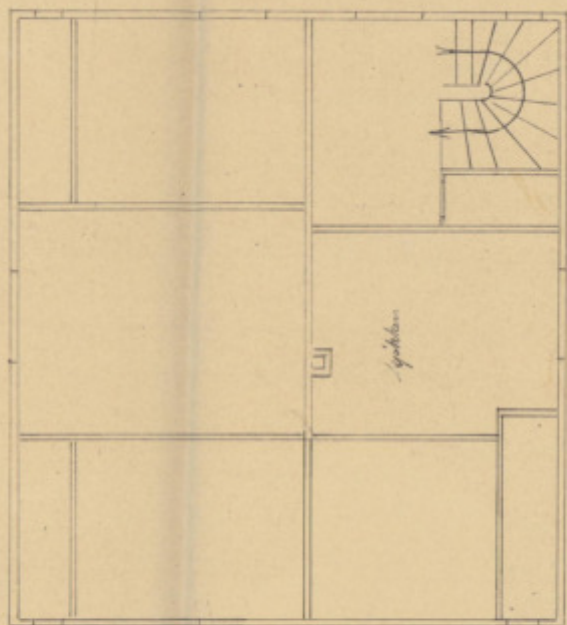
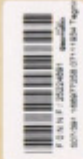
Rids over Tomt m. v. paa Frydentop.



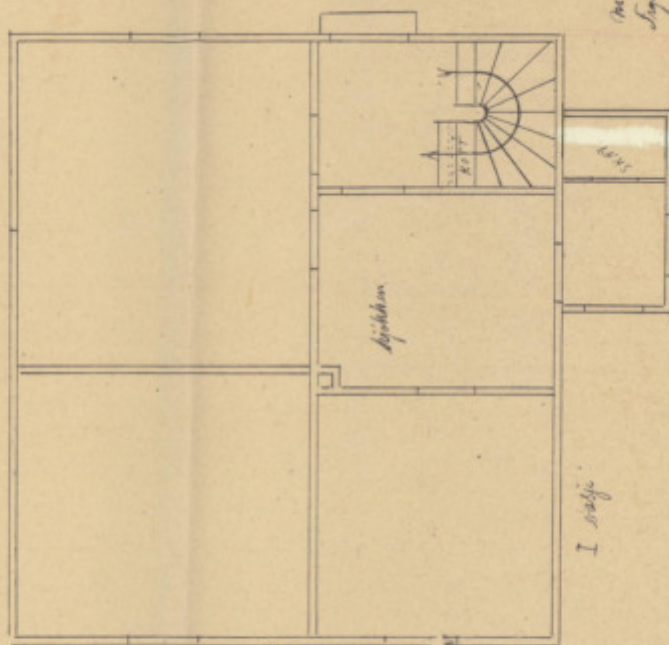
Maalestok: 1:100.



Emil Jørgensen



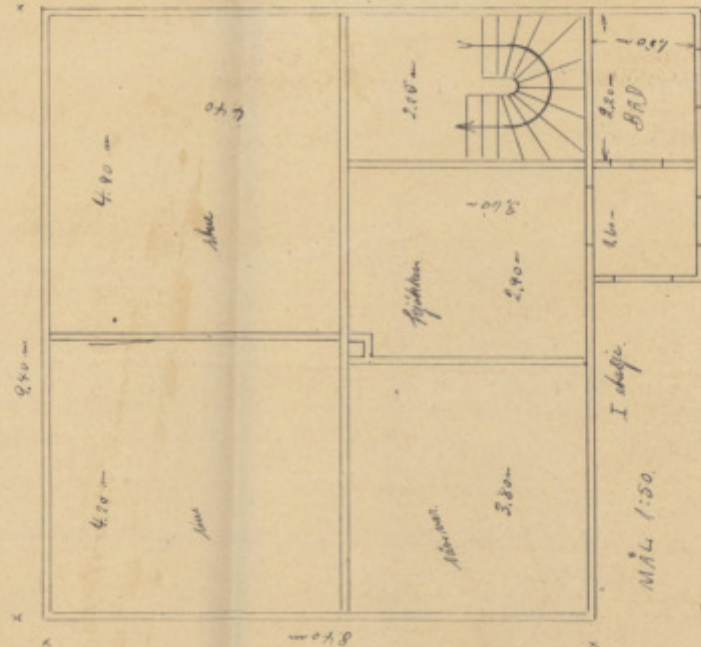
I. Stairs



I. Stairs

Made as 391
 English

Some old as

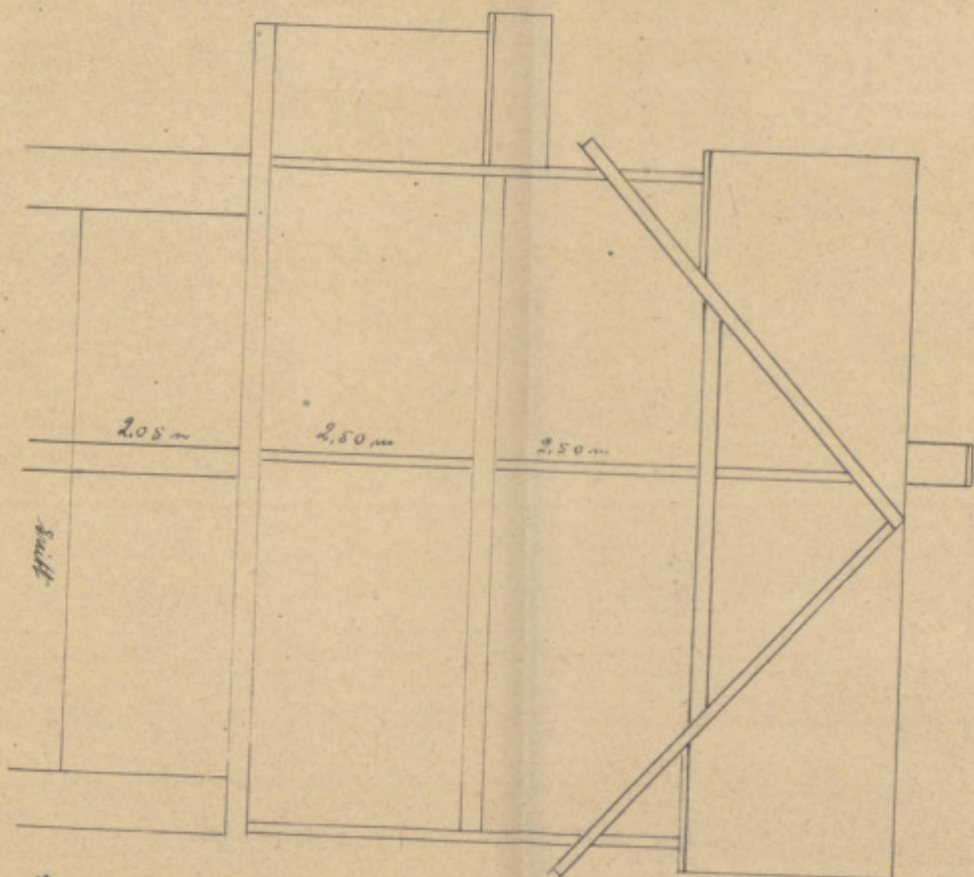


I. Stairs

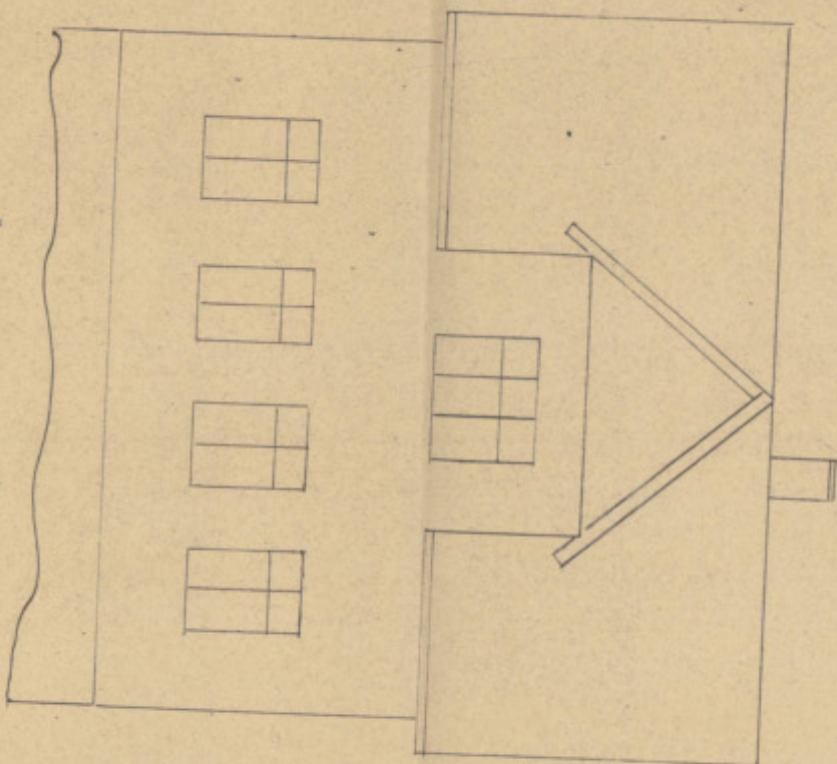
Made as 1:50
 English

Some old as
 7-11-1934

Some old as



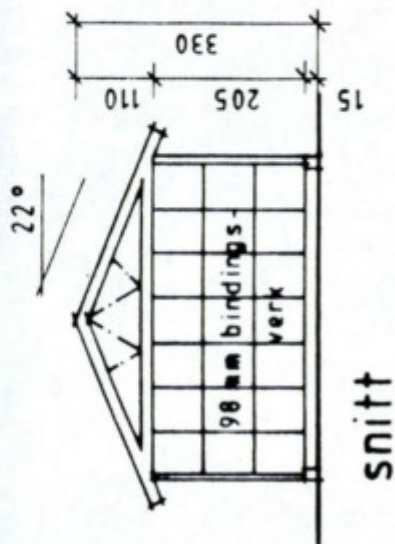
M.H.L. 1:50
quad. 391



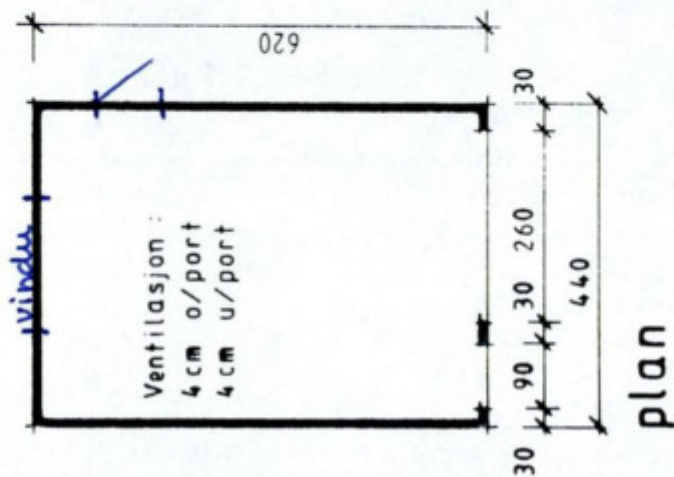
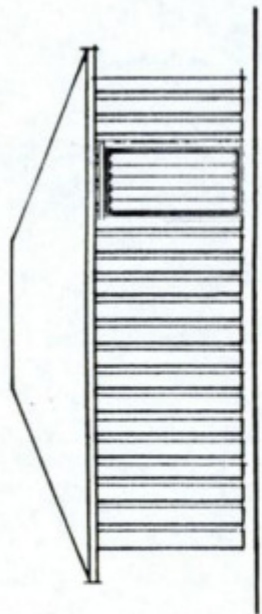
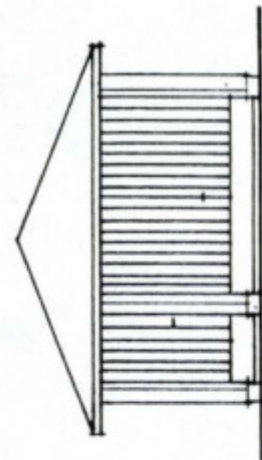
Drawn for

7-11-1934

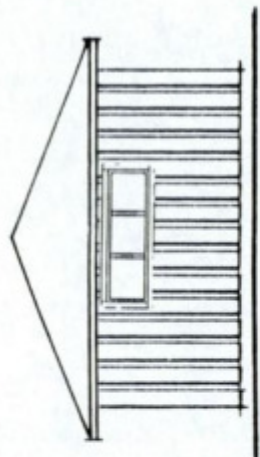
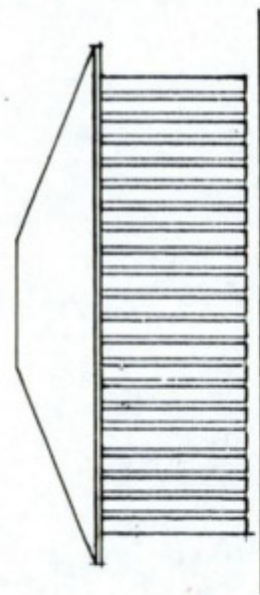
by J. S. J.



-2 JUNI 1992
Jnr. 3524



F O N N M / 25224898 geometrisk
507/391 166977274 1992-06-03 Tegr

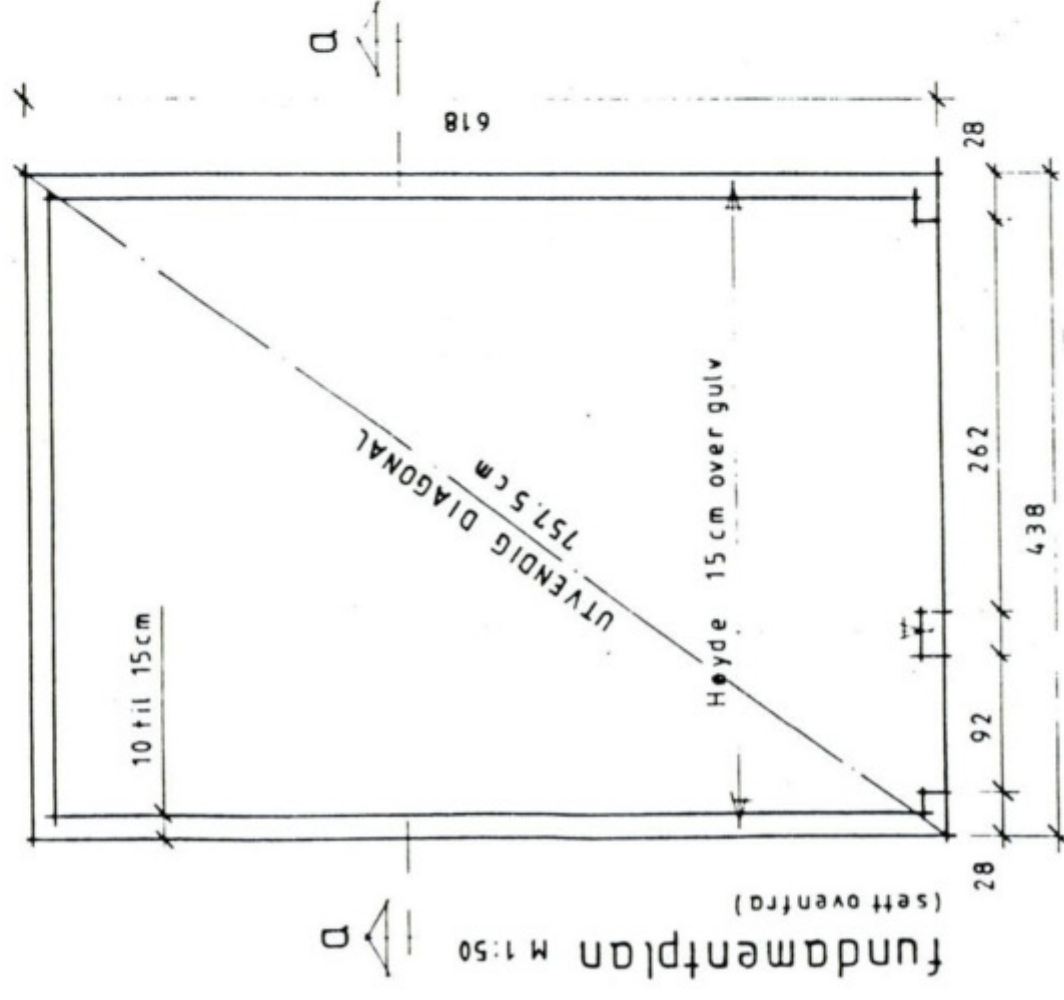
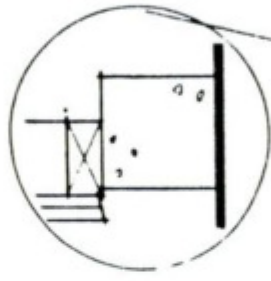


ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
05/06 1992, sak nr. /



-2 JUNI 1992
Jnr. 3524

detalj M 1:10



fundamentplan M 1:50 (sett ovenfra)

gulv

gulv

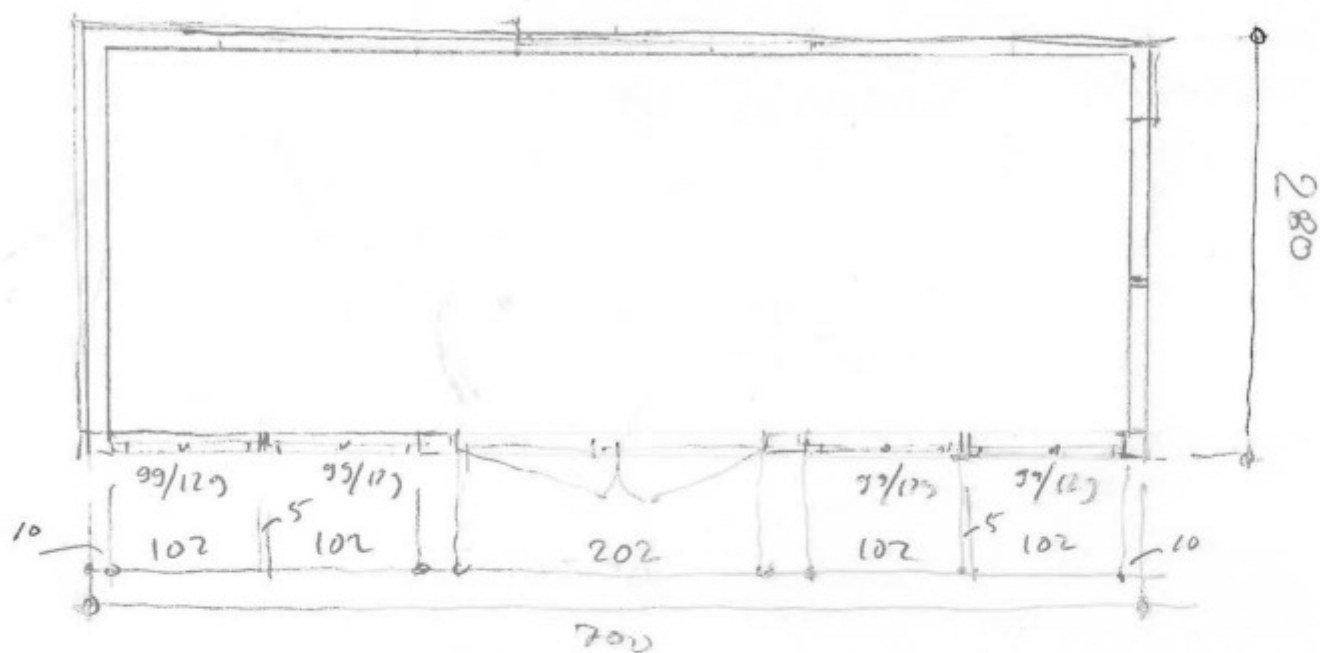
438

snitt a-a

ARENDAL BYGNINGSRÅD

Godkjent i h.ht. delegert myndighet.

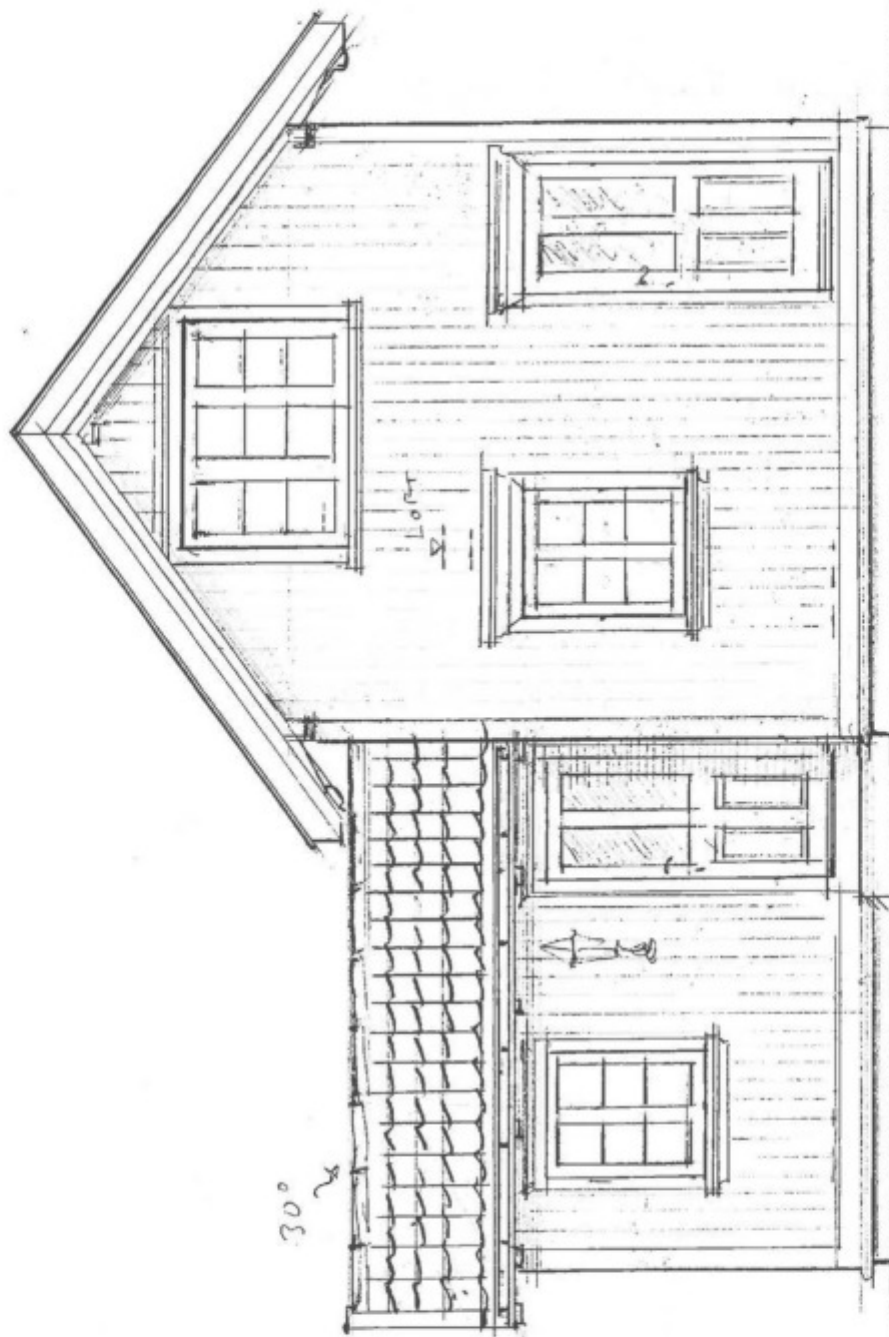
05 106 1992, sak nr. 1



BAD/DRIVHUS/LÆSTHUS

M. 1:50

25.12.16



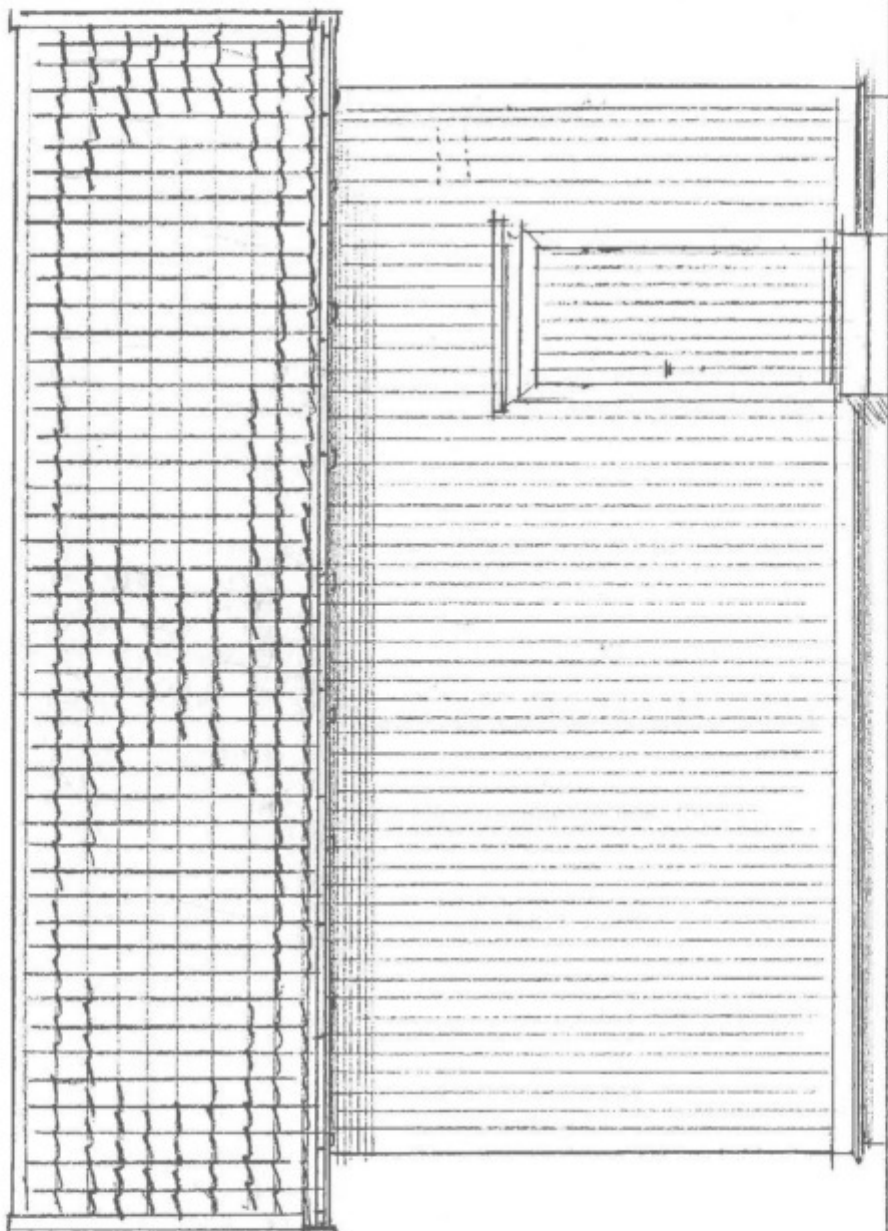
89/109

TILBEGG (350)

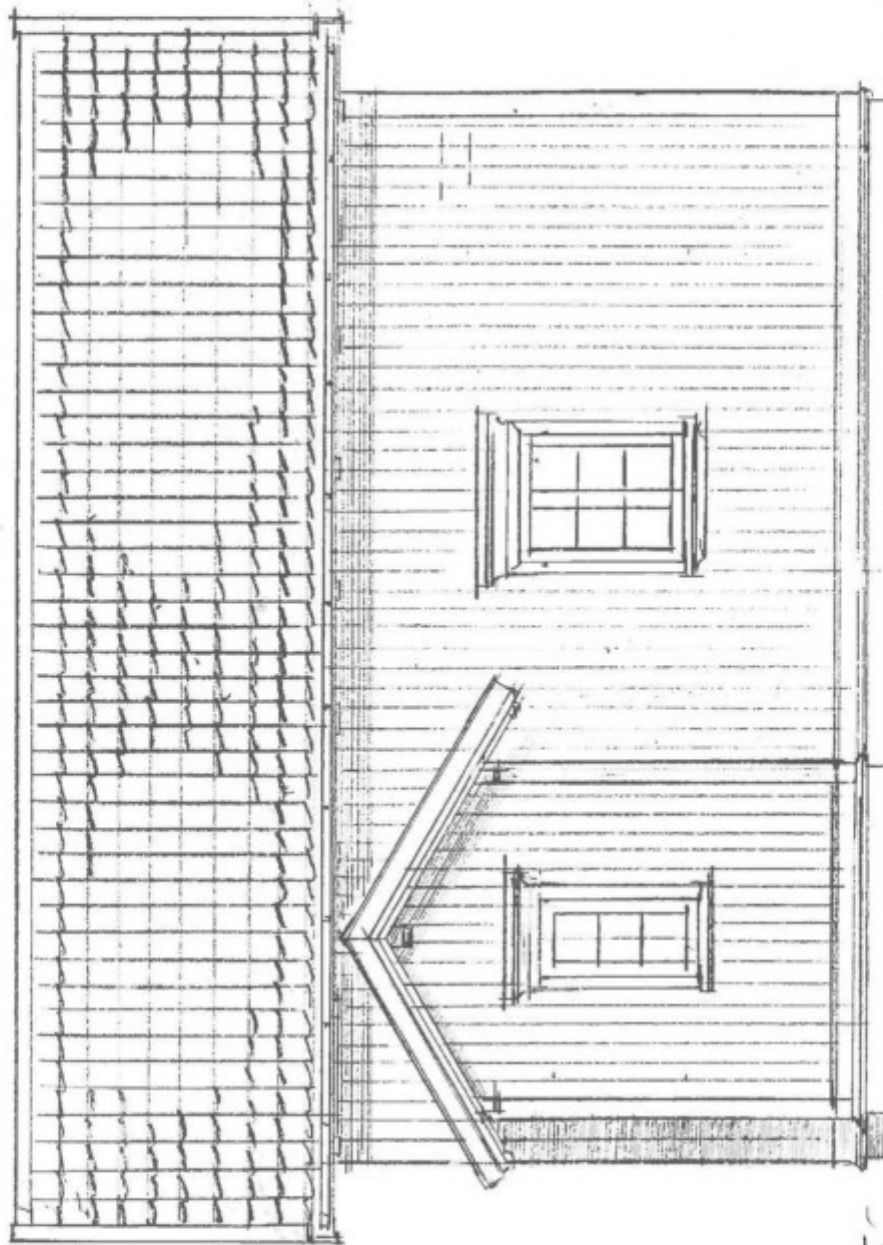
EKSTERIOR

OPDRAG		PRØVETUPPVEIEN 8		OPDR NR	TEGN NR	REV
TILBEGG		ANNENKS		DATE	29.12.16	SIGN
TILBEGG		PASADE S.P.		MÅL	1:50	SIGN
				DATE	29.12.16	SIGN

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
 BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
 ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
 TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no

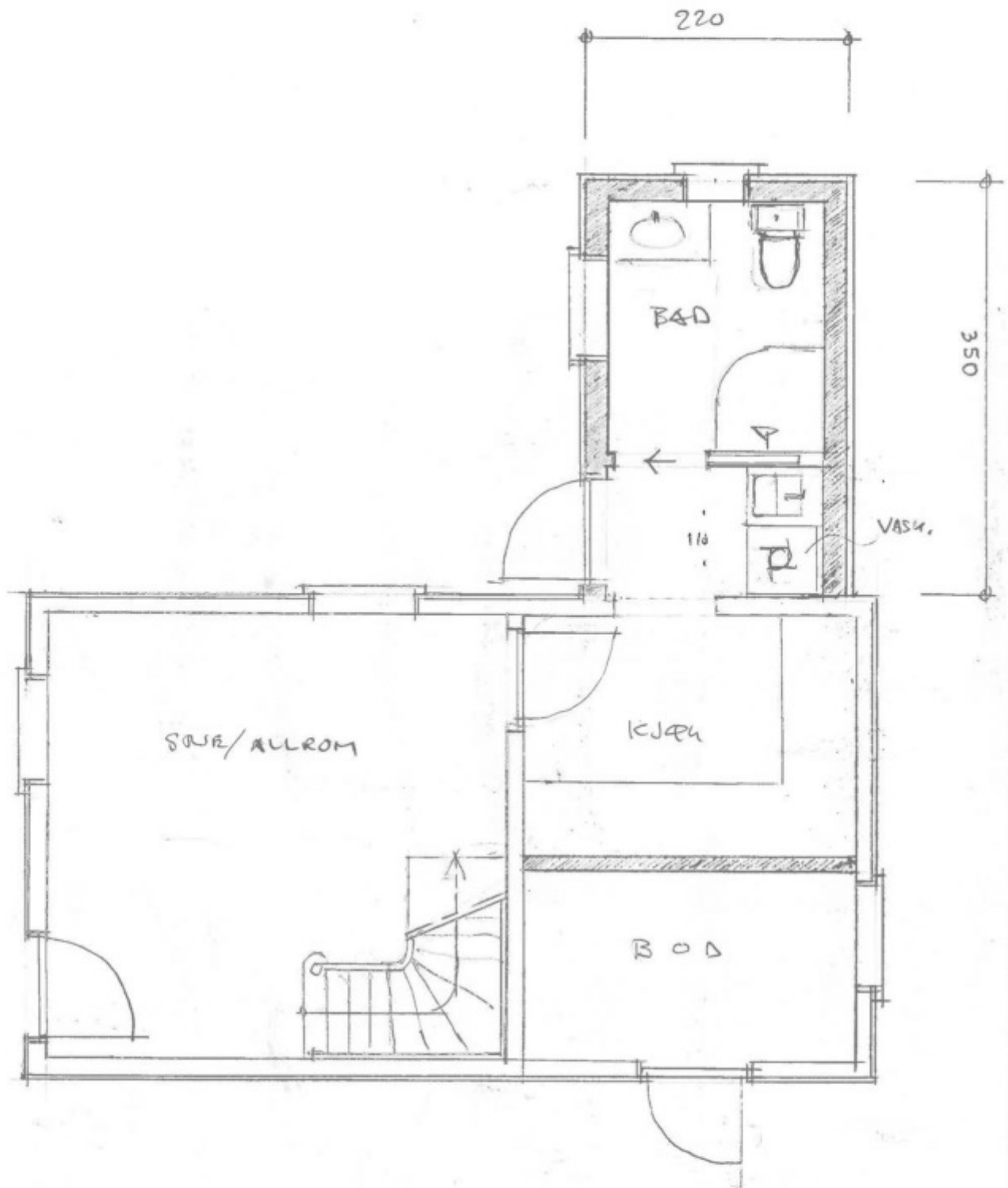


OPDRAG	FRYDENROPPV. 8	OFFER NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
TEGN	TILBYGG ANSJEK				BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
	FASADE N.Ø.	MÅL	1:50		ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
		DATE	29.12.16	SIGN	Tlf 91307964 E-mail post@tyholmen.no



TILBYGG (CA 220)

OPPDAG		FRYDEN TØPPVEIEN 8		OPPDNR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BARESTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBRANSEN 1, 4836 ARENDAL Tlf 91307064 E-mail post@tyholmen.no
TILBYGG		ANNEKS.		DATE	20.12.16	SIGN	
TTEGN		FASADE S.V.		MÅL 1:100		P.B.	



OPPDRAG	FRYDEN TOPPVEIEN 8 TILBYGG ANNEKS	OPPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN	PLAN. 1. ETG	MÅL	1:50	DATO	29.12.16
				SIGN	E.B



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Bjørn Barexstein

Dato: 28.11.2019
Vår ref: 17/9004-14
Deres ref:
Arkivkode: 507/391
Saksbeh.: Marit Holm
Tlf.

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Tiltakssted: Frydentoppveien 8 Gnr/Bnr: 507/391
Tiltaket: Oppføring av tilbygg, hagemur og bod/drivhus/lysthus
Tiltakshaver: Thomas Tellander
Ansvarlig søker: Tyholmen arkitektkontor as

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:
E-post; søknad om igangsettingstillatelse	06.11.19	06.11.19
Søknad om igangsettingstillatelse	06.11.19	
Gjennomføringsplan	06.11.19	
Erklæring om ansvarsrett fra: • Olav Ager Wick AS	21.10.19	
Søknad om ansvarsrett for selvbygger	19.09.19	

VEDTAK:

Kommunen gir igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 430. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Det er søkt om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, godkjent i rammetillatelse av 04.05.2018.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Olav Ager-Wick AS	UTF/1	Graving og masseutskiftning, komprimering, drenering. Oppsetting hagemur i naturstein

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett som selvbygger for utførelse av tilbygg til bolig i en etasje etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

Kommunens vurdering:**Ansvar:**

Tiltakshaver har gitt opplysninger som viser han bør anses kvalifisert for innvilgelse av personlig ansvarsrett som selvbygger.

Kommunen finner at det kan gis igangsettingstillatelse for hele tiltaket som omsøkt.

Øvrige merknader:

Søknadsmaterialet har kommet inn stykkevis og delt, og søknaden er ikke oversiktlig presentert. Kommunen påpeker at det følger av byggesaksforskriften § 5-1 første ledd at søknad og vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar.

Med hilsen

Marit Holm
Rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	391	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Frydentoppveien 8					Dato:	10.08.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

NEI

x JA

Merknader:

[Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029

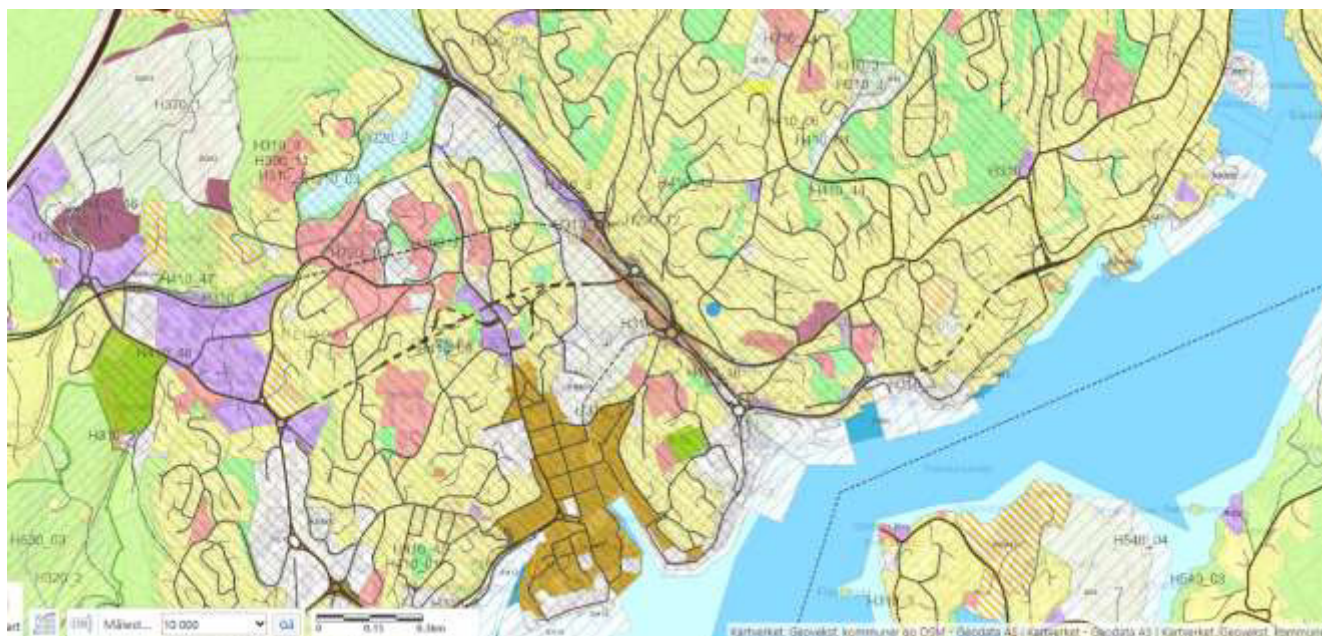


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

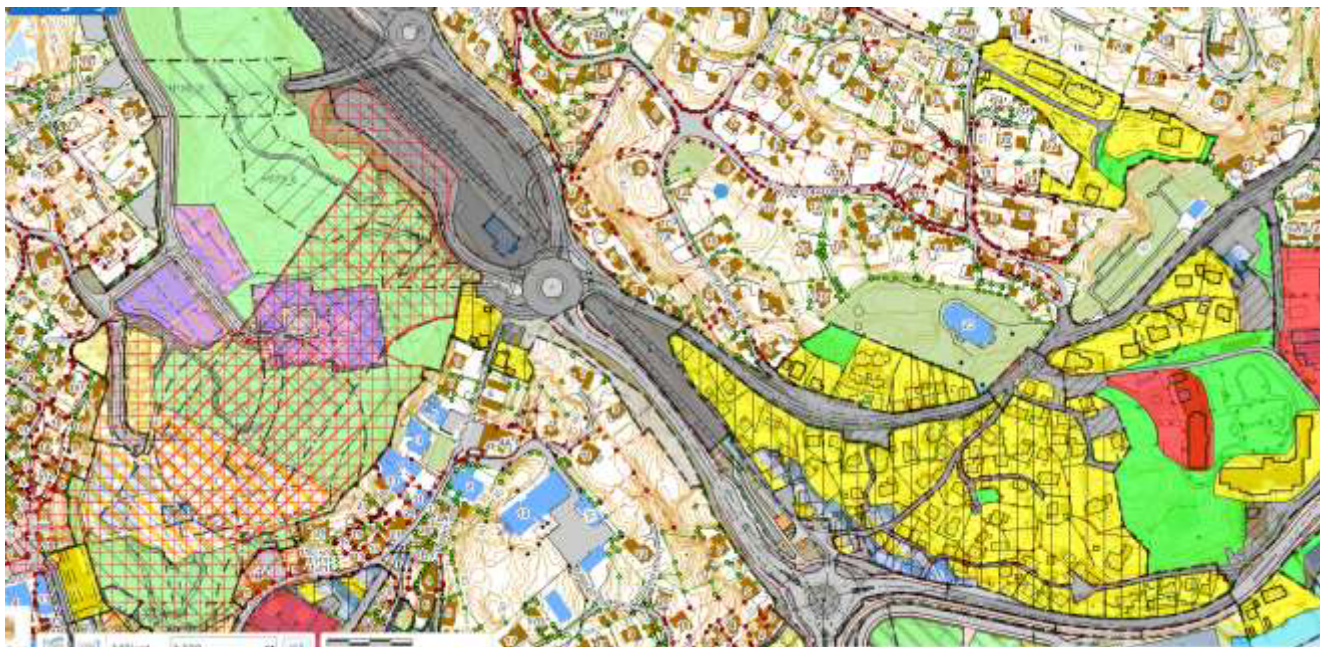


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

507	 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.:	507	Bnr.:	391	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Frydentoppveien 8, 4844 Arendal					Dato:	16.08.2023 meo

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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.

Pålegg Vann/Avløp gitt	Ja ☐	Nei ☒
-------------------------------	--------------------------------	--

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2023 kr. 17 690,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 662,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 70 m³ pr år og 63 m³. Eiendommen har 2 vannmålere.

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: 09.08.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	391	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frydentoppveien 8, 4844 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Renovasjon	4 434,72 kr
Sum	4 434,72 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	1 376,74 kr	1/1	0 %	1 376,74 kr	1 032,56 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	22,95 kr	1/1	0 %	3 213,00 kr	2 409,75 kr
				Sum	4 589,74 kr	3 442,31 kr

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Aar 1912 den 14^e Juni afholdtes efter forlangende af Hr. Kontorist

Emil Sørensen Kontoristforretning over en Tomt paa Hauime, Barbu
Kreds, som han har forset af Matr. N^o 372 tilhørende Kaptein Andersen
I de Forretninger måtte Rekvirenten og for Kaptein Andersen, der er fra-
værende, Fattigforstander Jens Andersen.

Forretningen administreredes af Stadskontoristen og fungerede som Vidnes
Kontorist Gunnar Larsen og Brandkonstabel Hans Hemm.

Andersen påviste i Markens de Grændsepunkter, hvorefter Tomten er borte,
fastet, hvorefter Kontoristen forlag den fornødne Opskrifning.

Udkrift af Forretningen med Skat bliver at tilstille Rekvirenten.

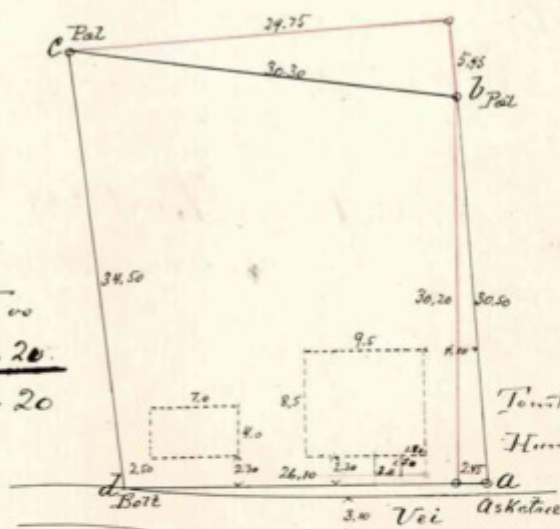
T. P. Anv. Officeren Hans Hemm Jens Andersen

Emil Sørensen

For Forretningen beregnes:
Kontoristens Tilhørende Nr 1500
Vidnesnes L^o 3.20
Nr 18.20
Betalt 26/6 1912 RA

Tomten er givet nyt Matr. N^o 391,
Barbu Kreds.

Arendals Byfogedkontor 26 Juni 1912
Emil Harboe.



Tomten indeholder 958 m² Kv. M.
Hundrede femti og otte Kv. Meter.

Aar 1882 den 26^e Juni blev ifølge Rekvirition fra Hr. Jens
Larsen Nyland en Kauduk forretning afholdt over Grund
Nr N^o . . . Libe N^o 22 tilhørende Rekvirenten og forset af
Joackim By ved Føsteruddel af . . . mod aarlig Grundhæ
H 6.00



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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.



Eiendom:

Frydentoppveien 8, 4844 Arendal

Gnr. 507 Bnr. 391 i Arendal kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.

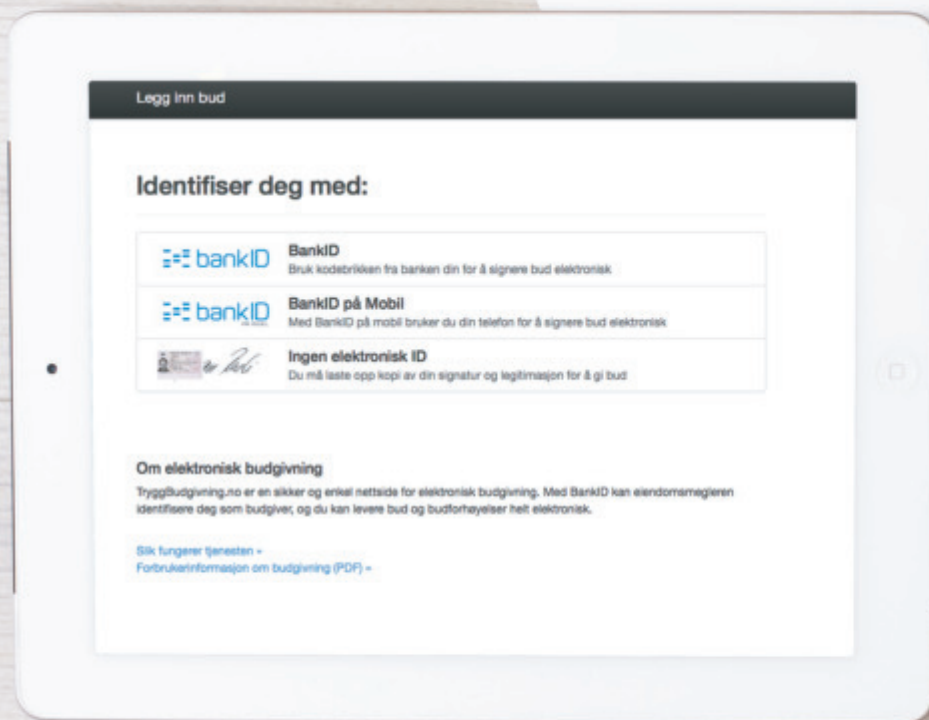
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 26** | **rune@sormegleren.no** |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00