

Vikaveien 118

Hisøy

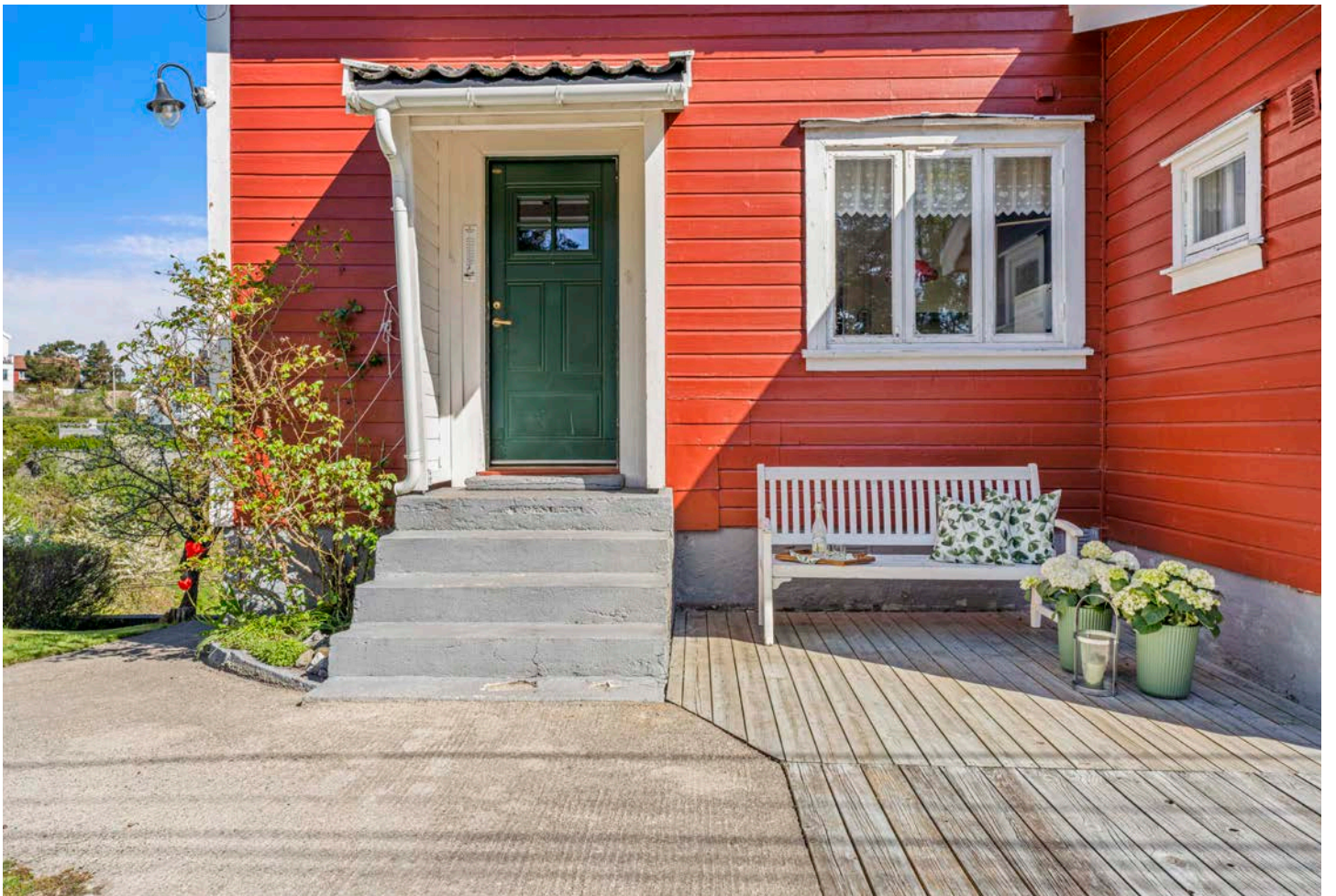


Prisantydning: **kr 2 790 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Inngangsparti

Restaureringsobjekt på fantastisk solrik utsiktstomt like over Kolbjørnsvik

OMRÅDE

Hisøy

ADRESSE

Vikaveien 118, 4816

KOLBJØRNSVIK

Prisantydning

kr 2 790 000,-

Omkostninger: **kr 90 050,-**

Totalpris: **kr 2 880 050,-**

Formuesverdi: **kr 725 409,-**

Kommunale avgifter: **kr 26 746,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 096,-**



BRA-i: 160 m²

BRA Total: 160 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 649.6 m²

Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

helga.hvass@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

VIKAVEIEN 118

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 117 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 160 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Inkl. Trappegang, 4 boder, toalettrom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Inkl. Entre/ trappegang, kjøkken, stue, soverom, bod og bad

2. etasje

BRA-i: 49 m² Inkl. Trappegang, 2 soverom, loftsstue, kjøkken og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Boligen har en innholdsrik planløsning. Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert inkludert i arealberegningen. Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjens nordlige side som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper og opparbeidelse på terreng i tilknytning til den sydlige siden er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Baderomstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også enkelte fasadeendringer i forhold til fremlagte tegninger. Den eksisterende planløsningen og bruken av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt eller utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

Der det er stue i dag er på de opprinnelige tegningene soverom i hovedetasjen. Videre er det i loftsetasjen tegnet inn en stue der det i dag er soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

649.6 m²

Tomtebeskrivelse

En fantastisk utsiktstomt like over Kolbjørnsvik med hyggelig usjenert hage. Det er trappeadkomst opp fra Vikaveien og flere nivåer med natursteinsmurer og beplantninger. Pent beplantet i hage og uteområder. Inngangsparti i lun fin krok med nydelig morgensol. Frukthage, blomsterbed og beplantninger.

Beliggenhet

Høyt og herlig over Kolbjørnsvik, i eldre sørlandsbebyggelse. Kort vei til Kolbjørnsvik med fergeleie, hvor "Kolbjørn" tar deg over byfjorden og inn til bykjernen. Kort vei til busstopp og Joker dagligvarebutikk i Kirkeveien. Vakre turområder i sjønære omgivelser.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følger man Vesterveien, tar av mot Hisøy etter Strømbroa og følger Vikaveien utover. På toppen av Rennebakken, kjører du like like over bakketoppen og eiendommen ligger opp på din høyre hånd. Gå opp trappene fra Vikaveien ved avfallsdunkene.

Bebyggelsen

Nydelig sørlandsbebyggelse i nærområdet - fine utsiktseiendommer - sentralt på Hisøy

Skolekrets

Hisøy barne- og ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 1.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Ikke sluk i gulvet. Det har vært lekkasje ifm toalett. Dette har medført fukt og råte i gulv på vaskerom. Baderommet er fra 1968 og man må anta at dette er bygd opp uten membran tetting.

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1: Hvordan ble arbeidet utført.

Svar: Ufaglært.

Pkt. 2.2: Fortell kort hva som ble gjort.

Svar: Det ble lagt inn en flis med fugemasse rundt for å sette toalettet på.

Pkt. 2.4: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Pkt. 3.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Under verandaen har det vært en lekkasje. Det er montert en sanafilduk på veranda for å hindre fukt inntrengning.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært og ufaglært.

Pkt. 4.2: Fortell kort hva som ble gjort.

Svar: Taket ble byttet med papp, skifer og takstein i 2006. Vinduer byttet i 1986, samtidig som yttervegg

mot øst ble byttet. Da ble vinduer på soverom oppe i 2. etg også byttet. 2009 ble det bygget på veranda og kledning nord siden byttet.

Pkt. 4.3: Hvis utført av faglært, hvilke(t) firma utførte jobben?

Svar: Byggmester Finn Jonassen.

Pkt. 4.4: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 6: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Pkt. 6.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Kjeller har delvis fuktgjennomslag fra yttervegg.

Pkt. 7: Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på drenering.

Svar: Ja.

Pkt. 7.2: Fortell kort hva som ble gjort.

Svar: Ved store nedbørmengder kan det trekke inn vann ved kjellerdøra.

Pkt. 8: Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 8.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Et takpunkt i kjeller var uten jording og er koblet vekk. Jording på lampearmer til bad var uten jording.

Pkt. 9: Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 9.1: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 9.2: Fortell kort hva som ble gjort. "

Svar: Byttet til automatsikringer og lagt opp ny kurs til varmpumpe. Jording på lampearmer er fikset.

Pkt. 9.3: Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Svar: Caverion.

Pkt. 9.4: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 11: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Pkt. 11.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Gamle taglestein avløpsrør byttet til pvc rør fra yttervegg. Vannrør i kobber.

Pkt. 12: Er det utført arbeid på utvendig eller innvendig avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Pkt. 12.1: Hvordan ble arbeidet utført.

Svar: Ufaglært.

Pkt. 12.2: Fortell kort hva som ble gjort.

Svar: Gamle taglestein avløpsrør byttet til pvc fra yttervegg. Vannrør i kobber byttet til plastledning fra yttervegg.

Pkt. 15: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Pkt. 15.1: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 15.2: Fortell kort hva som ble gjort.

Svar: Byttet ovn i 2.etg. Byttet ovn i 1.etg.

Pkt. 16: Er det tegn på setningsskader?

Svar: Ja.

Pkt. 16.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Avskalling og noe forvitring av mur og murpuss på utsiden av ringmur.

Pkt. 17: Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Pkt. 17.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Byttet ovn i 2. etg. Byttet ovn i 1. etg.

Pkt. 18: Har det vært skadedyr i boligen?

Svar: Ja.

Pkt. 18.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Sukkermaur i kjøkkenskap. Fanget en mus i kjøkkenskap for flere år siden. Munkelus i kjeller.

Pkt. 20: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Svar: Ja.

Pkt. 20.1: Beskriv feilen og omfanget.

Svar: Påvist råte under gulvet på vaskerom. Noe råte ifm gammel veranda.

Innhold

Boligen går over 3 plan og har følgende planløsning. Hovedetasjen har gang, kjøkken med spiseplass, stue/ spisestue med utgang til utsiktsveranda, soverom, kott og bad med wc og badekar. Trappegang til loftsetasjen som har gang, tidl. kjøkken, stue og 2 soverom samt kott.

Kjelleretasjen har adkomst både utenfra og via innvendig trappegang og har flere store lagerrom/boder, gjestetoalett og vaskerom.

Standard

Det er hovedsakelig lakkerte tregulv, belegg, tepper og parkett på gulv. Betonggulv i kjelleretasjen.

Veggene er hovedsakelig malt panel, tapet/tekstiltapet og baderomstapet. Noe umalt panel i loftsetasjen.

To eldre plassbygde kjøkkeninnredninger i hver etasje. Enkel innredning på badet i hovedetasjen. Boligen trenger oppgradering.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 10.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1940, oppført i 3 etasjer. Baderomstilbygget ble oppført i perioden rundt 1968. Den tilbygde delen av terrassen ble oppført i perioden rundt 2009. Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp, datert 2003. Varmtvannsbereideren og varmepumpen er av nyere dato. I følge eier ble taktekingen fornyet i 2006. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig merknader knyttet til drenering, terrengforhold, gjenværende vinduer, ytterkledning, takkonstruksjon, gjenværende innvendig røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert lekkasje rundt pipegjennomføringen i yttertaket. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene, kryprom og rom under terreng. Boligen har et helhetlig vedlikehold / oppgraderingsbehov og vurderes som renoveringsklar. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet, fra inspeksjonsluke. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med nyere betongtakstein. I følge eier ble taktekingen fornyet i perioden rundt 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Det ble registrert utettheter / lekkasje ved pipegjennomføringen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Undertakstekkingen rundt pipegjennomføringen må utbedres. Videre anbefales etterkontroll og eventuelle utbedringer av overgangstekkingen mellom tak og kvistsider.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- 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.

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.

Veggkonstruksjon,TG2

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører erfaringsmessig noe utettheter i vindspærresjiktet. Det er montert liggende malt kledning. Ytterkledningen er fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse. Det mangler musebånd i tilknytning til nyere kledning på østveggen. Det ble registrert råte i bunnsvill / konstruksjon ved terrasse. De eldre delene av kledningen er ikke utluftet. Innvendig råteskadet panel i kjellertrapp tilsier at det er utettheter i fasaden og at deler av konstruksjonen har fuktskader.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- råte innv panel over murkroner i trappegang.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet, fra inspeksjonsluke. Taket er en uisolert saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det ble registrert utettheter rundt pipegjennomføringen og i tilknytning til kvistsider. Videre ble det registrert fuktmerker i østveggen mot øverloftet. Den tilbygde delen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje. Tildekkede skråtak / takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Det ble registrert boremer etter treskadeinsekter på kvistsiden.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Utlufting av skråtak og kottet er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Ettermontere vindtett / slagregnstetting mot yttervegg. Anbefaler etablering av lufting i skråtak og dampspærre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Det

må etableres inspeksjonsluke for den tilbygde takkonstruksjonen.

Vinduer,TG3

Malte trevinduer med enkle glassfelt og 2-lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1985 og 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduene fremstår med synlig vedlikeholdsetterslep. Synlig innvendig råteskadet kjellervindu som følge av kondensering.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes omfattende rehabilitering og/eller løpende utskiftning av vinduene i boligen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrassedør,TG2

Malt heve/åpne dør med 2-lag glass, produksjonsmerket 1978.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- 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.
- Enkel utførelse av utvendig omramming. Døren mangler vasshelle.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes kommende utskiftning av døren.

Kjellerdør,TG2

Innadslående tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Utvendig slitasje. Terskel er særlig utsatt for fuktbelastning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etterjustering, overflatevedlikehold og rehabilitering av terskel. Eventuelt utskiftning av døren.

Hovedinngangsdør,TG2

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse med innadslående slagretning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert utvendig falming og karmslitasje. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold og jevnlig tilsyn / ettersyn med pakning og tettefunksjon ved terskel.

Treplattung mot terreng,TG3

Treplattung mot terreng og levegg med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Synlige overflateslitasje / rehabiliteringsbehov for både gulv og rekker. Tregulvet ligger nær terreng og er utsatt for terrengfukt. Det ble registrert råteskader i gulv og levegg.

Tiltak

- Tiltak:
 - Det er behov for omfattende rehabilitering eller reetablering av trekonstruksjoner og overflater.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrasse - Stue,TG2

Treterrasse med malt rekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Synlig slitasje i tilknytning til rekker og den eldre delen av terrassegulvet. Det er etablert provisorisk tettemembran ved terrassedøren, tilsynelatende som følge av tidligere lekkasje. Det ble registrert påbegynt råte i rekke. Deler av konstruksjonen ligger over kjellerrom og består av videreførte gulvbjelker med påfølgende utettheter. Deler av konstruksjonen er festet direkte mot ytterkledningen.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tekniske løsninger i forhold til innfesting og tetting, samt overflater på gulv og rekker må rehabiliteres / ombygges.

Utvendige trapper,TG3

Utvendige trappeløp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Deler av trappeløpene mangler rekkverk. Det ble registrert setninger / svikt i trappeløpet på den sydøstlige siden.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Ettermontere rekkverk og overflatevedlikehold. Utbedring / reetablering av trappeløp med setningsskader.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver, teppe og parkett. Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet. Det er benyttet takessplater og trepanel (malt og umalt) i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normal påregnelig bruksslitasje. Merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene, tørkespalter mellom gulvbordene, stedvis gulvknirk og slitasjesymptomer. Løse fliser i tilknytning til pipeløp og brannmur i loftsetasjen. Råteskadet trepanel i trappegang til kjeller.

Tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering / kosmetisk oppussing av innvendige overflater. Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det ble registrert skjevheter i skillekonstruksjonene. Åpen konstruksjon med uisolert gulv under deler av terrassen. Konstruksjonen er åpnet og provisorisk tettet etter lekkasje. Det ble registrert utflygningshuller etter stripet borebille i skillekonstruksjonen mot underetasjen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Vedovn av støpejern i loftstue. - Peiovn i stue, hovedetasje. - Vedkomfyr på kjøkken, hovedetasje. Det er montert dagtank for parafin / oljefyring i trappegang. Parafintanken er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

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

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Ildfast stein har sprekker.

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

- Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

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

Rom Under Terreng,TG3

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Tiltak

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

- Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer som står i nær kontakt med konstruksjonene.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3

Kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon i den tilbygde delen. Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefukttinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder. Generell informasjon om krypkjellere: Tilsig av fukt, avdampning fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdampning fra grunnen.

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 manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Det ble målt høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen og boremel etter stripet borebille. Videre er det påvist svikt i baderomsgulvet.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Rørøpplagg bør skiftes eller flyttes og frostsikres. Videre bør kryprommet gjenfylles, isoleres og utføres med kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Svingtrapper i tre med lakkede overflater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Bratt stigningsforhold i trappeløp og noe lav fri høyde.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Anbefaler ettermontering av håndløper langs vegglivet. Vedlikehold av overflater. Fri høyde og stigning kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep og utskiftning av trappeløpene.

Innvendige dører,TG2

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Varierende grad av slitasje, løse vridere og friksjon mellom terskel og dørblad.

Tiltak

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

Våtrom

Kjeller / underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Enkel vaskeromsløsning i boligens kjeller / underetasje. Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med mur og det er åpen isolasjon med spaltepanel i tak / himling. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke etablert tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Videre er rommet omfattet av vurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller / underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er utført med omsluttende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i

sammenheng med avsnittet: Rom under terreng.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Hovedetasje > Bad
Generell,TG3

Baderom i boligens tilbygde del. I følge eier ble baderommet etablert i 1968. Overflater: Gulvbelegg. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen. Utstyr: Standard toalett, servantinnredning og badekar. Oppvarming med veggmontert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vindu ligger innenfor våt-sonen til badekaret. Det er ettermontert plateforsterkning på gulv ved toalett, som følge av svikt i gulvet. Det er ikke etablert gulvfall, sluk og tettesjikt / tette overganger for håndtering av lekkasjevann. Avløp føres direkte gjennom gulv.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det må påregnes kommende renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Våtromsgulvet ligger over kryprom med fuktutfordringer.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- Rommet omfattes av vurderingen som fremgår av avsnittet: Kryp kjeller.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Våtrommet må renoveres, kryprom med fuktutfordringer og tilhørende skillekonstruksjon utbedres.

Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet:

Kryp kjeller

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Overflater: Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malt trepanel. Innredning: Over og underskaper med malte fronter. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Vedkomfyr. Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Defekt underskap i tilknytning til komfyr. Innredningen fremstår med synlig bruksslitasje og det er bølger / revne i belegg. Løse fliser bak vedkomfyr.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utskiftning av innredning, overflater og tilhørende installasjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator med avkast til lufterør i pipeløpet. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert feil på lys

Tiltak

- Tiltak:
- Naturlig alders slitasje medfører at det må påregnes utskiftning av ventilatoren.

Spesialrom

Kjeller / underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom i boligens underetasje. Overflater: Lakket tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater. Utstyr: Standard toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tregulv mot underliggende betonggulv har synlige fuktskader.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
 - Skader i rommet må utbedres.
 - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Påviste fuktskader i gulvet medfører at rommet med tilhørende røropplegg vurderes som renoveringsklar.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og jernrør. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Deler av røropplegget ligger i tilknytning til uisolerte konstruksjoner og er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert trykkslag ved bruk av enkelte kraner. Veggmontert utslagsvask med vanntilførsel er defekt og avstengt for videre bruk.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vannrette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom og eksisterende baderom.

Avløpsrør,TG3

Innvendige avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

Tiltak

- Avløpsrøranlegget må skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Ventilasjon,TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.
- Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i våtrommene, samt ettermontering av tilluftsventiler

og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmtvannstank,TG2

Nyere varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Hovedinntak med tradisjonelle keramiske skrusikringer. Det foreligger ingen tilgjengelig kursfortegnelse, anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Kommentar: Installert i byggeår 1940 og byttet til automatsikringer for ca.5 år siden.

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

Kommentar: Det vi kjenner til. Det var Caverion som hadde jobben med sikringsskap

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

Ja

Kommentar: Som nevnt er det nytt sikringsskap og det er lagt til en kurs for varmepumpe.

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

Kommentar: a, det har vært en representant fra Glitre Energi på besøk. Det ble oppdaget to jordfeil i i gamle lamper. Dette er rettet opp og rapport på dette forligger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Kommentar: Ikke det vi kjenner til.

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

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

Branntekniske forhold,TG3

Branntlukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Kostnadsestimat: 500,-

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket. Utvendig murflass og løs puss. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Deler av murverket må rehabiliteres. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer,TG3

Tomten er omfattende opparbeidet med forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det ble registrert varierende grad av sprekker / setninger i murene. Støttemuren / hagemuren ved hovedadkomst.

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må påregnes reetablering av deler av murverket. Videre må det påregnes etterforsterkninger i tilknytning til murer med sprekke-symptomer.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Terrengforhold,TG2

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:
- Eventuelle tiltak og endringer i terrengopparbeidelsen må sees i sammenheng med en fremtidig redrenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. I følge eier er utvendige vann og avløpsledninger skiftet i perioden rundt 2017. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert symptomer på at gråvannsavrenning fra sluk i vaskekjeller kan være ført til utvendig terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler videre undersøkelser av avløp fra vaskekjeller.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Baderomstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også enkelte fasadeendringer i forhold til fremlagte tegninger. Den eksisterende planløsningen og bruken av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt eller utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

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

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

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

Enebolig

Standard : Boligen har lav standard.

Vedlikehold : Påløpt slitasje og oppgraderingsbehov medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr.

Parkering

Ingen parkeringsplass på egen eiendom

ENERGI

Oppvarming

fin vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 26 746

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 7 096

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 725 409

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 756 554

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/306/117:

25.05.1976 - Dokumentnr: 3919 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.10.1938 - Dokumentnr: 1061 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1359815 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

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

risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle , datert 30.05.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vi gjør oppmerksom på at boligen ligger i hensynssone.
Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Hensynssone; detaljreguleringszone bebyggelsesplan.

Det foreligger planer under arbeid:

Dalen 9 - Arendal kommune. Plan id: 09062015-22. Hensikten med denne detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting med ny småhusbebyggelse med inntil 8 boligenheter, og eksisterende bolig i dårlig forfatning rives.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Bystyret i Arendal har vedtatt å innføre boplikt i Kolbjørnsvik, Kilsund og Sandvigen. Dersom landbruksdirektoratet godkjenner vedtaket vil det bli innført boplikt på denne eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Prisantydning

Kr 2 790 000

Totalpris

Kr 2 880 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 69 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 90 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 96 700,00,- inkl. mva.

Selger

Lisbeth Johannessen v/ fullmektig Ine Nordahl Lillejord

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

27.06.2024



Stor og åpen stue med god plass til både spisestue og stuemøblement



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys



Direkte adgang til solfylt veranda

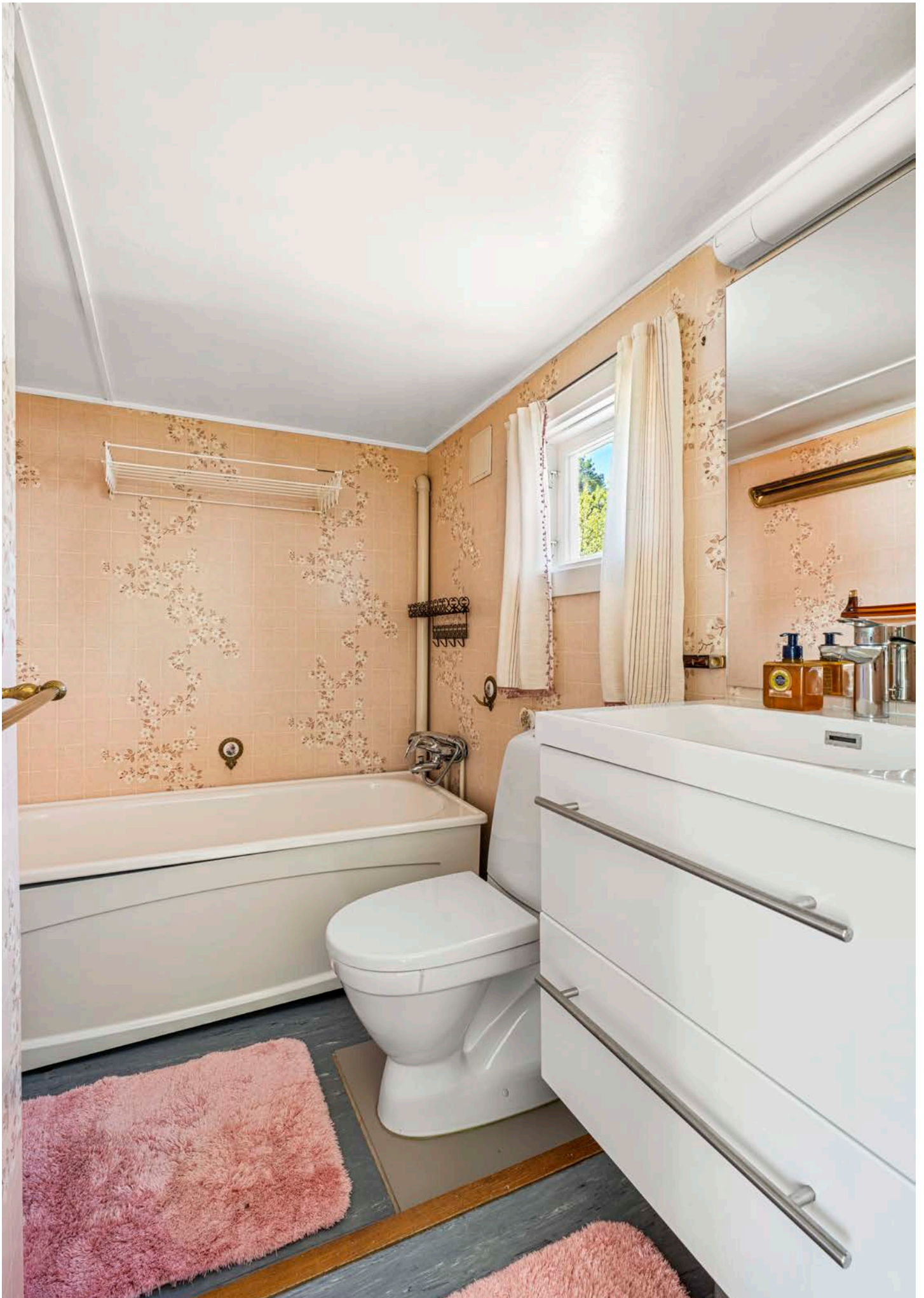


Peisovn som byr på strømbesparende oppvarming



Nydelig utsikt fra stuen

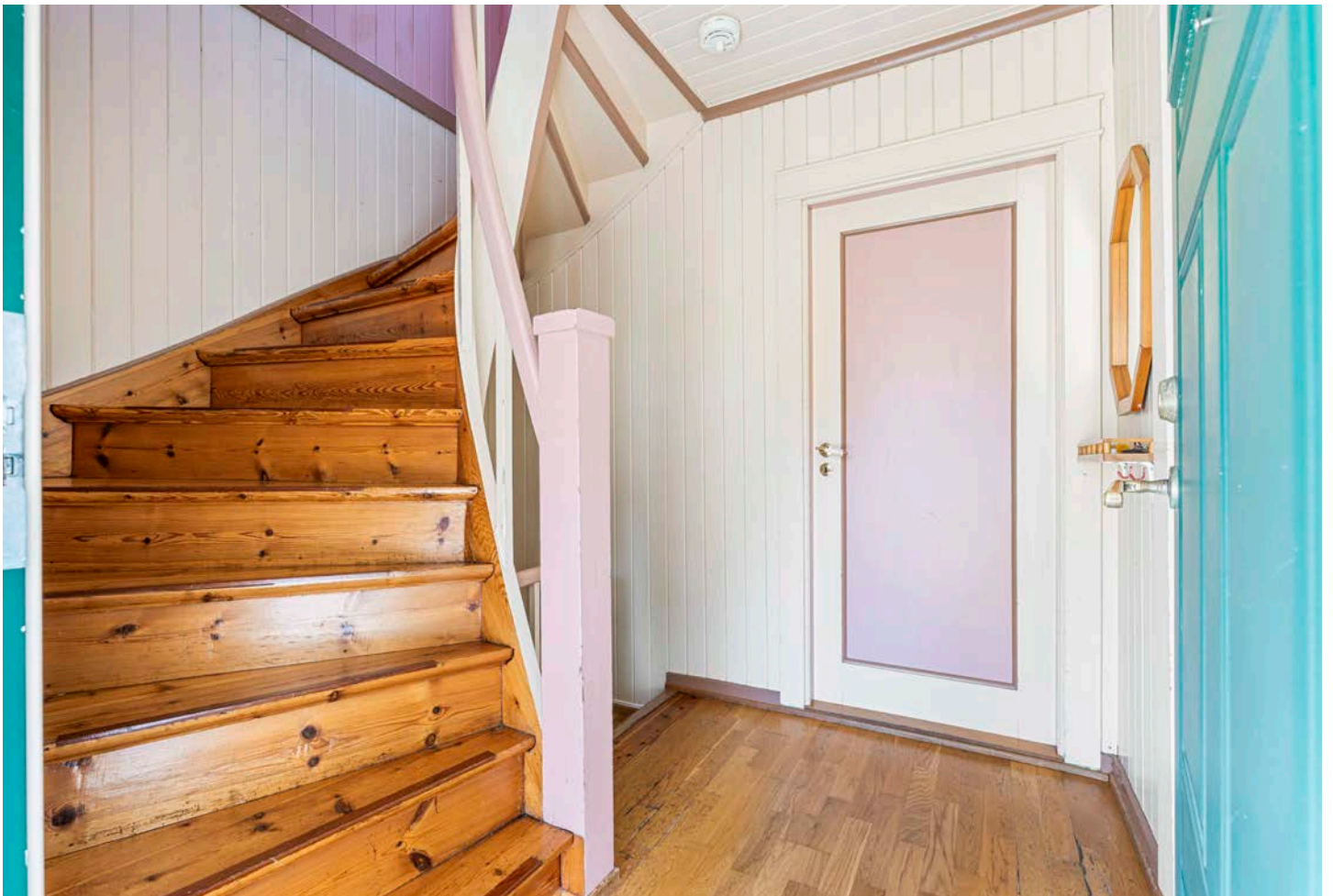




Bad i hovedetasjen



Soverom i hovedetasje

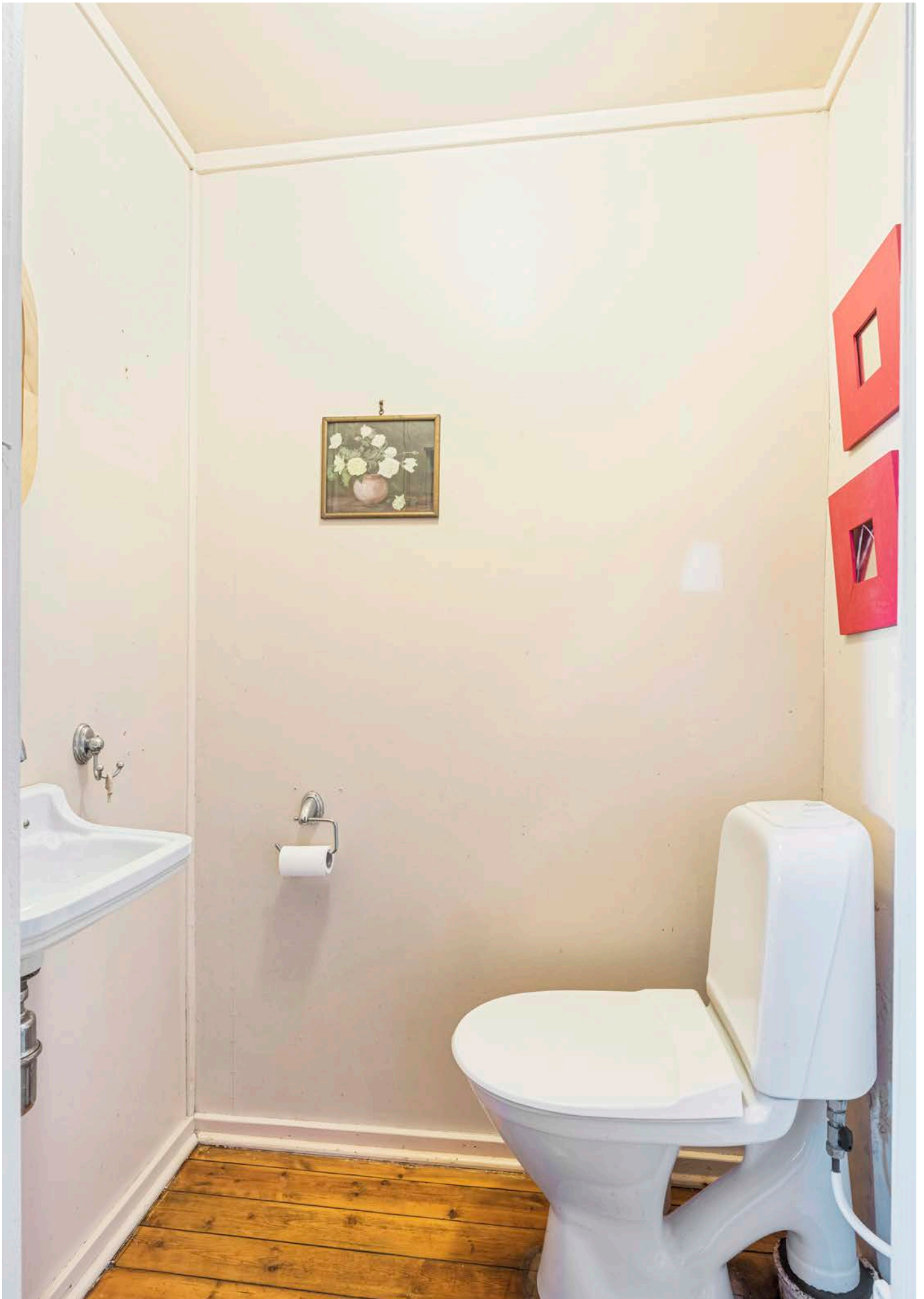


Trappegang





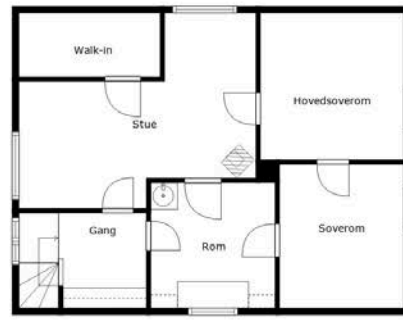




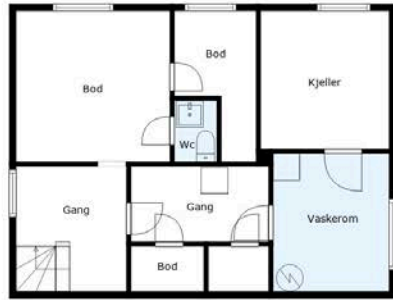
Toalettrom i 1.etg



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje



Plantegning er ikke målt og avvik kan forekomme.

Plantegning



Pent opparbeidet uteområde

Vikaveien 118

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rennebakktoppen Linje 103	1 min 0.1 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	4 min 0.3 km
Norodden ferjekai Linje 191	7 min 0.5 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.9 km
Arendal stasjon Linje R50	9 min 5 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	13 min 0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	5 min 2.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	13 min
-------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

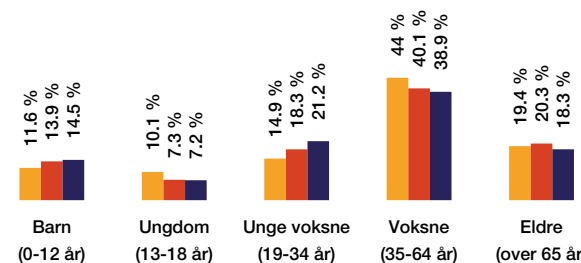
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	17 min 1.2 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.2 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1 km
Coop Extra Maxis	6 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

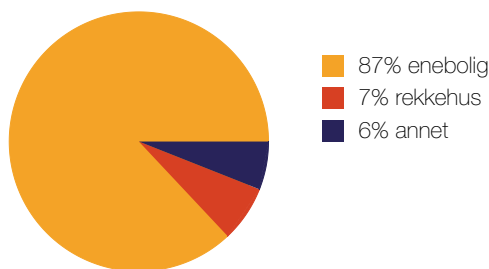
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. balløkke | 7 min |  |
| Ballspill | 0.5 km | |
|  Gullsmedenga ballbane | 10 min |  |
| Ballspill | 0.7 km | |
|  Arendal Sport og Fitnessenter | 7 min |  |
|  Aktiv Trening Arendal | 8 min |  |

Boligmasse



«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

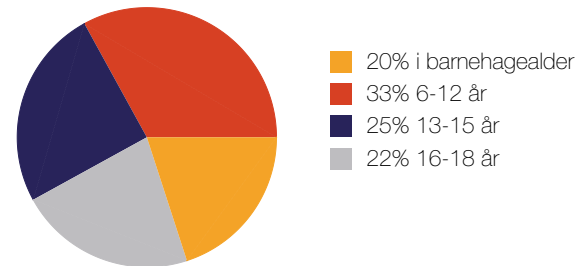
Sitat fra en lokalkjent



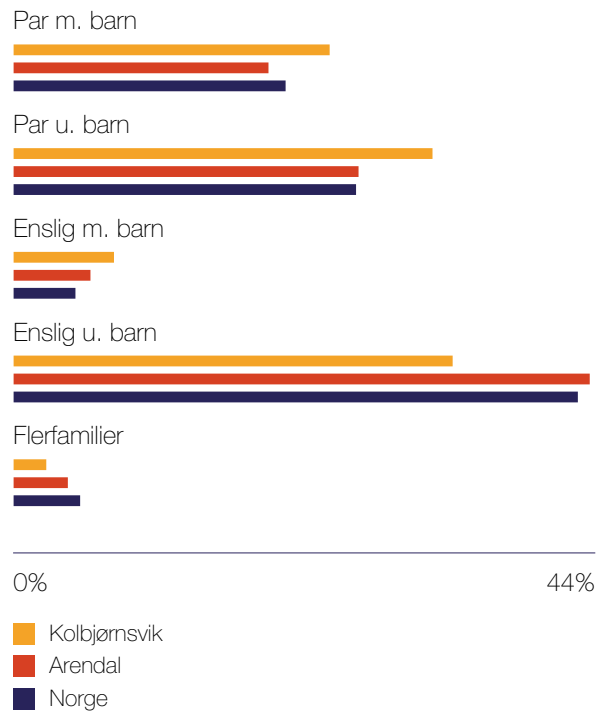
Varer/Tjenester

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  Maxis Senter | 6 min |  |
|  Vitusapotek Maxis | 6 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

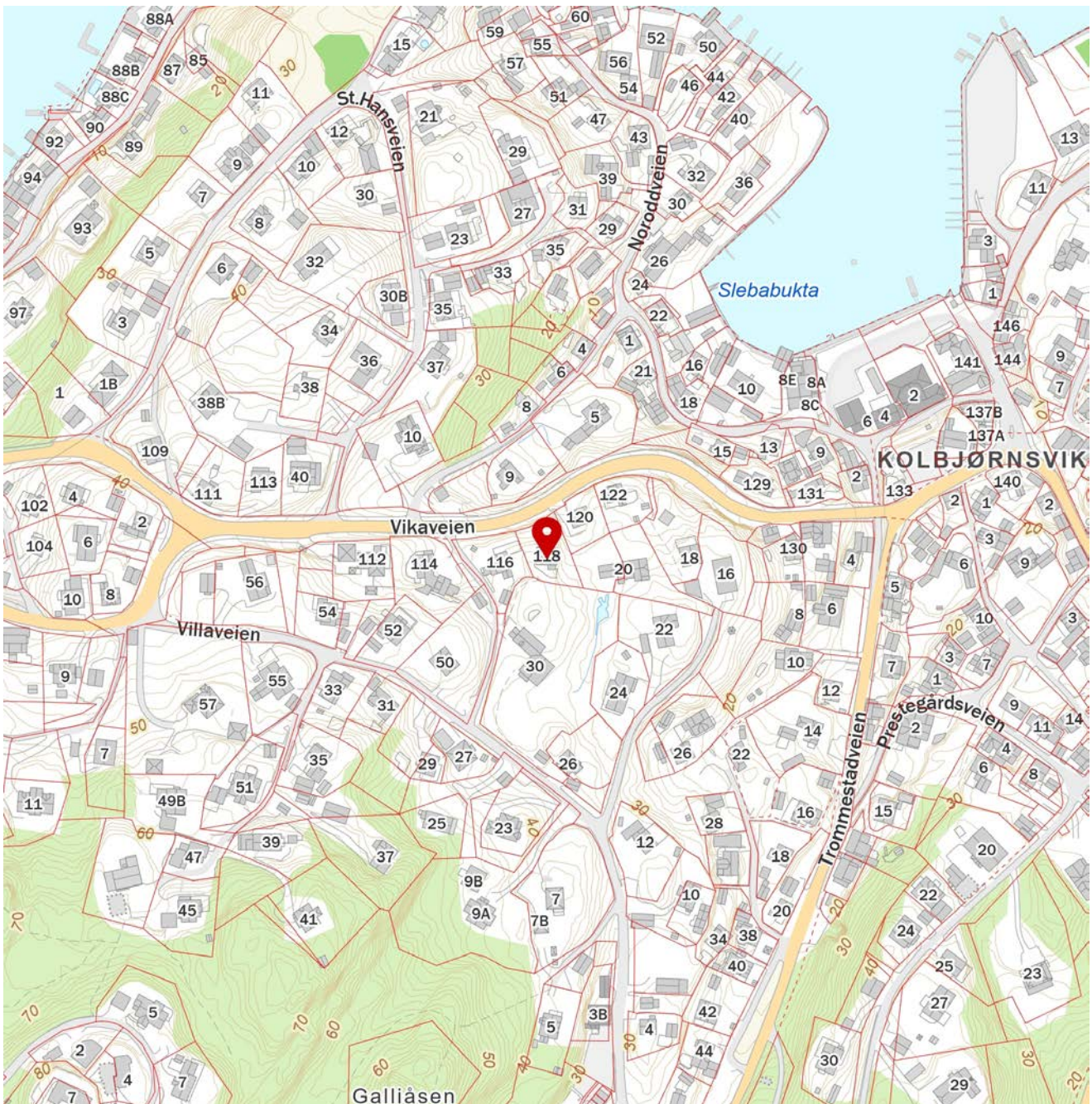
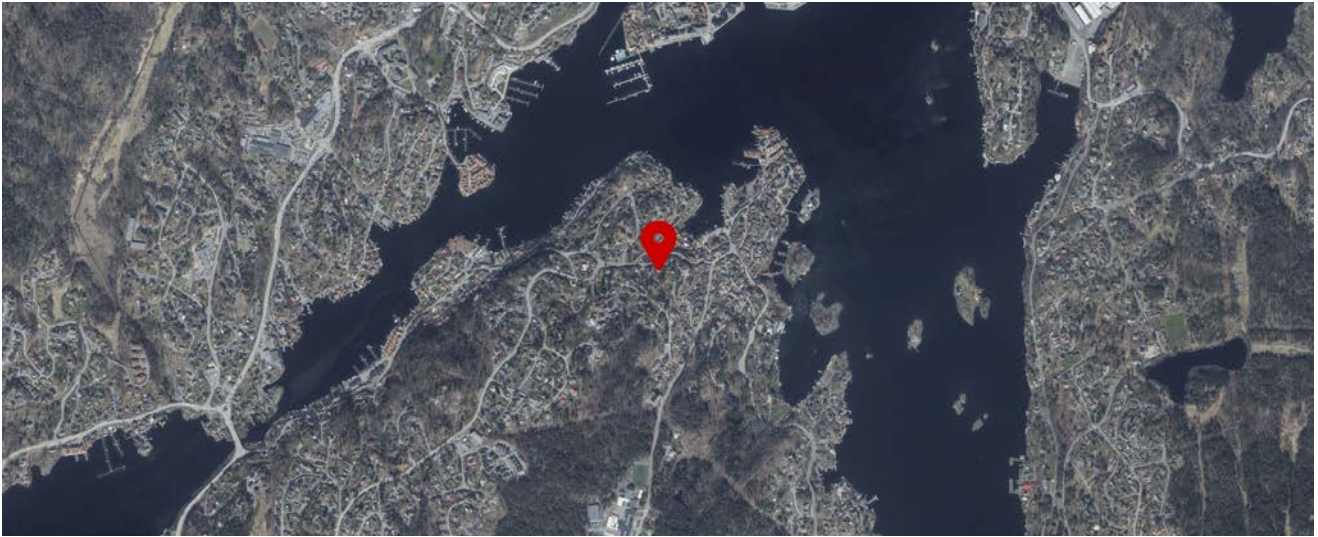


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vikaveien 118, 4816 KOLBJØRNSVIK

 ARENDAL kommune

 gnr. 306, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 21.04.2024

Oppdragsnr.: 20201-1422

Referansenummer: VE4545

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1940, oppført i 3 etasjer. Baderomstilbygget ble oppført i perioden rundt 1968.

Den tilbygde delen av terrassen ble oppført i perioden rundt 2009. Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp, datert 2003. Varmtvannsberederen og varmepumpen er av nyere dato. I følge eier ble taktekingen fornyet i 2006.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig merknader knyttet til drenering, terrengforhold, gjenværende vinduer, ytterkledning, takkonstruksjon, gjenværende innvendig røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Det ble registrert lekkasje rundt pipegjennomføringen i yttertaket. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene, kryprom og rom under terreng.

Boligen har et helhetlig vedlikehold / oppgraderingsbehov og vurderes som renoveringsklar.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

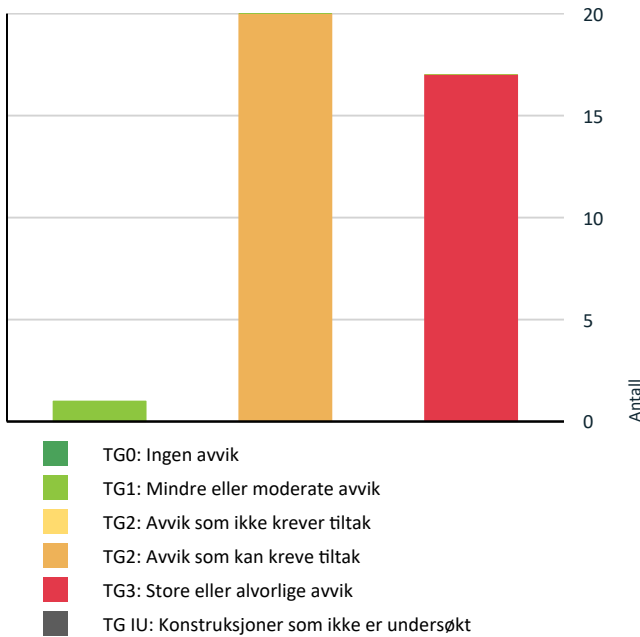
Enebolig

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

Baderomstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også enkelte fasadeendringer i forhold til fremlagte tegninger. Den eksisterende planløsningen og bruken av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt eller utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

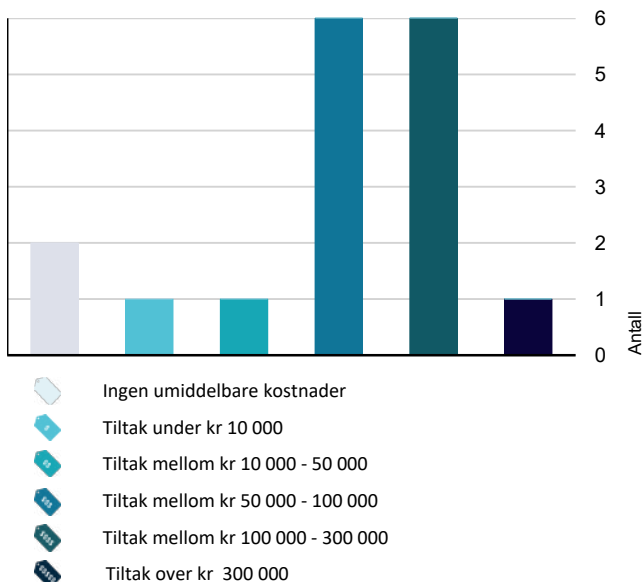
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Treplattung mot terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller / underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller / underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller / underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Terrasse - Stue [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1940

Kommentar

Det er eiers opplysninger og dateringen av tilgjengelige tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen. Videre blir det opplyst at baderomstilbygget ble etablert i 1968.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har lav standard.

Vedlikehold
Påløpt slitasje og oppgraderingsbehov medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

! TG 3 Taktekkning

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet, fra inspeksjonsluke.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med nyere betongtakstein. I følge eier ble taktekkningen fornyet i perioden rundt 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert utettheter / lekkasje ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertakstekkingen rundt pipegjennomføringen må utbedres. Videre anbefales etterkontroll og eventuelle utbedringer av overgangstekkingen mellom tak og kvistsider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Misfarget og oppfuktet innvendig takpanel ved pipegjennomføringen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- 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.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører erfaringsmessig noe utettheter i vindsperresjiktet.

Det er montert liggende malt kledning. Ytterkledningen er fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende opparbeidelse. Det mangler musebånd i tilknytning til nyere kledning på østveggen. Det ble registrert råte i bunnsvill / konstruksjon ved terrasse. De eldre delene av kledningen er ikke utluftet. Innvendig råteskadet panel i kjellertrapp tilsier at det er utettheter i fasaden og at deler av konstruksjonen har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

råte innv panel over murkroner i trappegang.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige deler av øverloftet, fra inspeksjonsluke.

Taket er en uisolert saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble registrert utettheter rundt pipegjennomføringen og i tilknytning til kvistsider. Videre ble det registrert fuktmerker i østveggen mot øverloftet. Den tilbygde delen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det er ikke etablert dampsperre mot underliggende etasje. Tildekkede skråtak / takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Det ble registrert boremel etter treskadeinsekter på kvistsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kottet er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Ettermontere vindtett / slagregnstetting mot yttervegg. Anbefaler etablering av lufting i skråtak og dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Det må etableres inspeksjonsluke for den tilbygde takkonstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med enkle glassfelt og 2-lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1985 og 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduene fremstår med synlig vedlikeholdsetterslep. Synlig innvendig råteskadet kjellervindu som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det må påregnes omfattende rehabilitering og/eller løpende utskiftning av vinduene i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedør

Malt heve/åpne dør med 2-lag glass, produksjonsmerket 1978.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

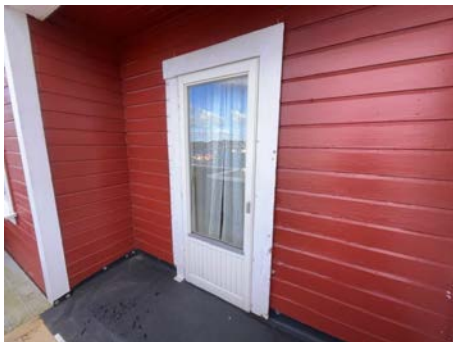
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkel utførelse av utvendig omramming. Døren mangler vasshelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av døren.



TG 2 Kjellerdør

Innadslående tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig slitasje. Terskel er særlig utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering, overflatevedlikehold og rehabilitering av terskel. Eventuelt utskiftning av døren.



TG 2 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse med innadslående slagretning.

Vurdering av avvik:

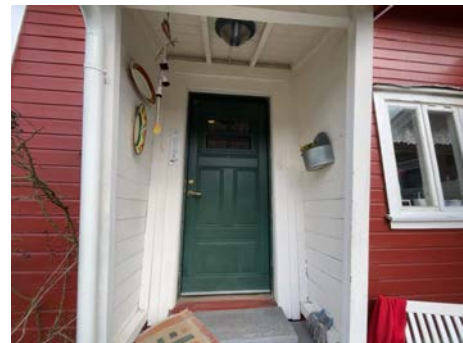
- Det er avvik:

Det ble registrert utvendig falming og karmslitasje. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og jevnlige tilsyn / ettersyn med pakning og tettefunksjon ved terskel.



TG 3 Treplattung mot terreng

Treplattung mot terreng og levegg med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Synlige overflateslitasje / rehabiliteringsbehov for både gulv og rekker. Tregulvet ligger nær terreng og er utsatt for terrengfukt. Det ble registrert råteskader i gulv og levegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for omfattende rehabilitering eller reetablering av trekonstruksjoner og overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TO 2 Terrasse - Stue

Treterrasse med malt rekke.

Vurdering av avvik:

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

Synlig slitasje i tilknytning til rekker og den eldre delen av terrassegulvet. Det er etablert provisorisk tettemembran ved terrassedøren, tilsynelatende som følge av tidligere lekkasje. Det ble registrert påbegynt råte i rekke. Deler av konstruksjonen ligger over kjellerrom og består av videreførte gulvbjelker med påfølgende utettheter. Deler av konstruksjonen er festet direkte mot ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Tekniske løsninger i forhold til innfesting og tetting, samt overflater på gulv og rekker må rehabiliteres / ombygges.



TO 3 Utvendige trapper

Utvendige trappeløp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av trappeløpene mangler rekkverk. Det ble registrert setninger / svikt i trappeløpet på den sydøstlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere rekkverk og overflatevedlikehold. Utbedring / reetablering av trappeløp med setningsskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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 registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert skjevheter i skillekonstruksjonene. Åpen konstruksjon med uisolert gulv under deler av terrassen. Konstruksjonen er åpnet og provisorisk tettet etter lekkasje. Det ble registrert utflygningshuller etter stripet borebille i skillekonstruksjonen mot underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Provisorisk tetting under deler av terrassen.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovn av støpejern i loftstue.
- Peiovn i stue, hovedetasje.
- Vedkomfyr på kjøkken, hovedetasje.

Det er montert dagtank for parafin / oljefyring i trappegang. Parafintanken er ikke lenger i bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver, teppe og parkett. Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet. Det er benyttet takessplater og trepanel (malt og umalt) i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal påregnelig bruksslitasje. Merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene, tørkespalter mellom gulvbordene, stedvis gulvknirk og slitasjesymptomer. Løse fliser i tilknytning til pipeløp og brannmur i loftsetasjen. Råteskadet trepanel i trappegang til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering / kosmetisk oppussing av innvendige overflater.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

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



Rom Under Terreng

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltakskostnaden omfatter fjerning / sanering av organiske materialer som står i nær kontakt med konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryp Kjeller

Kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon i den tilbygde delen.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefuktinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

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

Vurdering av avvik:

- 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 manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen og boremel etter stripet borebille. Videre er det påvist svikt i baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Rørøpplegg bør skiftes eller flyttes og frostsikres. Videre bør kryprommet gjenfylles, isoleres og utføres med kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kryprom - Fuktmåling - Høyt fuktinnhold / vektprosent i trepanel på krypromssiden.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapper i tre med lakkede overflater.

Vurdering av avvik:

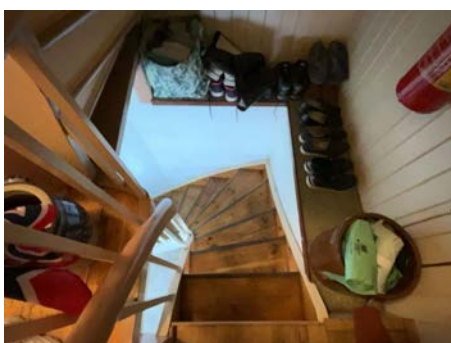
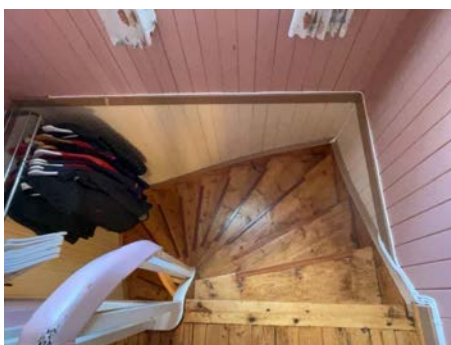
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bratt stigningsforhold i trappeløp og noe lav fri høyde.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av håndløper langs vegglivet. Vedlikehold av overflater. Fri høyde og stigning kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep og utskifting av trappeløpene.



📍 TG 2 Innvendige dører

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Variierende grad av slitasje, løse vridere og friksjon mellom terskel og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

KJELLER / UNDERETASJE > VASKEROM

📍 TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens kjeller / underetasje.

Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med mur og det er åpen isolasjon med spaltepanel i tak / himling.

Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Videre er rommet omfattet av vurderingen som fremgår av avsnittet: Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes renovering av vaskerommet, som følger av enkle tekniske tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER / UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er utført med omsluttende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom i boligens tilbygde del.
I følge eier ble baderommet etablert i 1968.

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning og badekar.
Oppvarming med veggmontert stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger innenfor våt-sonen til badekaret. Det er ettermontert plateforsterkning på gulv ved toalett, som følge av svikt i gulvet. Det er ikke etablert gulvfall, sluk og tettesjikt / tette overganger for håndtering av lekkasjevann. Avløp føres direkte gjennom gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kommende renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtromsgulvet ligger over kryprom med fuktutfordringer.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Rommet omfattes av vurderingen som fremgår av avsnittet: Kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Våtrommet må renoveres, kryprom med fuktutfordringer og tilhørende skillekonstruksjon utbedres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Kryp kjeller

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med malt trepanel.

Innredning:

Over og underskaper med malte fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Vedkomfyr. Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Defekt underskap i tilknytning til komfyr. Innredningen fremstår med synlig bruksslitasje og det er bølger / revne i belegget. Løse fliser bak vedkomfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av innredning, overflater og tilhørende installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast til lufterør i pipeløpet. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert feil på lys

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig alders slitasje medfører at det må påregnes utskiftning av ventilatoren.



SPECIALROM

KJELLER / UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens underetasje.

Overflater:

Lakket tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

Utstyr:

Standard toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tregulv mot underliggende betonggulv har synlige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Påviste fuktskader i gulvet medfører at rommet med tilhørende røropplegg vurderes som renoveringsklar.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber og jernrør. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget ligger i tilknytning til isolerte konstruksjoner og er frostsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert trykkslag ved bruk av enkelte kraner.

Veggmontert utslagsvask med vanntilførsel er defekt og avstengt for videre bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vannrette sjikt. Eksempelvis kjøkken, toalettrom og eksisterende baderom.



Avstengt utslagsvask i loftsetasjen.



Innvendig stoppekran.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern.

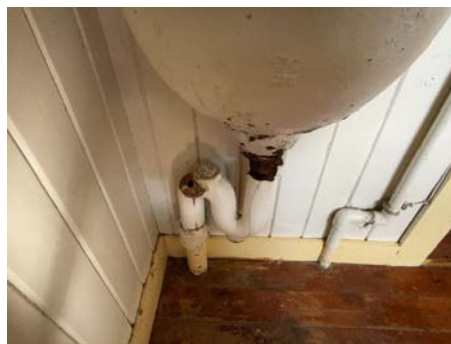
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrøranlegget må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vegghengt utslagsvask med defekt avløp.



Sluk - Vaskerom - Rustsvekkelser.

Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

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

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2019.
Service 2023.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Hovedinntak med tradisjonelle keramiske skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert i byggeår 1940 og byttet til automatsikringer for ca.5 år siden.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det vi kjenner til. Det var Caverion som hadde jobben med sikringskap
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Som nevnt er det nytt sikringskap og det er lagt til en kurs for varmepumpe.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja, det har vært en representant fra Glitre Energi på besøk. Det ble oppdaget to jordfeil i i gamle lamper. Dette er rettet opp og rapport på dette foreligger.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ikke det vi kjenner til.

Inntak og sikringskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

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

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

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Kostnadsestimat: 500,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på planerte masser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Drenering

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket. Utvendig murflass og løs puss.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Deler av murverket må rehabiliteres. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Tomten er omfattende opparbeidet med forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert varierende grad av sprekker / setninger i murene. Støttemuren / hagemuren ved hovedadkomst.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må påregnes reetablering av deler av murverket. Videre må det påregnes etterforsterkninger i tilknytning til murer med sprekkesymptomer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak og endringer i terrengopparbeidelsen må sees i sammenheng med en fremtidig redrening.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. I følge eier er utvendige vann og avløpsledninger skiftet i perioden rundt 2017. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert symptomer på at gråvannsavrenning fra sluk i vaskekjeller kan være ført til utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler videre undersøkelser av avløp fra vaskekjeller.

Oljetank

Det er ikke nedgravet brenselstank for oljefyring på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	49			49			49
Hovedetasje	61			61	12		61
Kjeller / underetasje	50			50			50
SUM	160				12		160
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Loftstue, Kjøkken, Kott		
Hovedetasje	Entrè / trappegang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod, Bad		
Kjeller / underetasje	Trappegang, Bod 1, Bod 2, Toalettrom, Bod 3, Vaskerom, Bod 4		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjens nordlige side som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper og opparbeidelse på terreng i tilknytning til den sydlige siden er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Baderomstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Vurderingen omfatter også enkelte fasadeendringer i forhold til fremlagte tegninger. Den eksisterende planløsningen og bruken av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt eller utstedt ferdigattest for tiltakene på eiendommen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Lisbeth Johannessen	Eier
	Ine Nordahl Lillejord	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	117		0	649.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikaveien 118

Hjemmelshaver

Johannessen Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelovergang

År	Type
2011	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Bolig. Datert 1939.			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Bolig - Fasadeendring - Terrasse. 2009			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest.			Finnes ikke	0	Nei
Ferdigmelding - Vann og avløp. Datert 05.02.2003			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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VE4545>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Vika veien 118	Postadresse	4816
Bruksenhetsnummer	H 0101 Knr 4203/Gnr 306 /Bnr 117	Boligtype	Enebolig
		Areal	71
Antall våtrom	1	Byggeår	1940

Informasjon om selger

* Hovedselger	Lisbeth Johannezen v/ Jone N. Lillejord		
Medselger		Medselger	
Medselger		Medselger	

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

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

Ja Nei



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

IKKE sluk i gulv. Det har vært lekkasje ifm toalett. Dette har medført fukt og råte i gulv på badetrom. Badetrommet er fra 1968 og man må akta at dette er bygget opp uten membran tetting.

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

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Det ble lagt inn en flis med fugemasse rundt for å rette toalettet på.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

—

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

Under veranda har det vært en lekkasje.
Det er montert en sanafilduke på veranda for
å hindre fukt inntrengning.

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

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Taket ble byttet med papp, sekter og
talestein i 2006.
Vinduer byttet i 1986, samtidig som yttervegg mot
øst ble byttet. Da ble vinduer på sove rom oppå
i 2nde etg også byttet.
2009 ble det bygget på veranda og kledning nord-
siden byttet.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Byggmester Finn Jonassen

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

Kjeller har delvis fukt gjennomslag fra yttervegg.

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ved store nedbørs mengder kan det trekke inn vann ved kjellerdøra.

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

Et takpunkt i kjeller var uten jordning og er koblet vekk.
Jordning på lampearmatur til bad var uten jordning.

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Byttet til automat sikringer og lagt opp ny kurs til varmpumpe.
Jordning på lampearmatur er fikset

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Caverion.

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

—

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

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

Gamle teglstein avløpsrør byttet til PVC
rør fra yttervegg.
Vann rør i kobber.

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

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Gamle teglstein avløpsrør byttet til PVC rør
fra yttervegg.
Vannrør i kobber byttet til plast ledning
fra yttervegg.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmelegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert handverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

*Byttet oven i 2nde etg.
Byttet oven i 1ste etg.*

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

Avskalling og noe forvitring av mur og mur puss på utsiden av ringmur.

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

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Byttet over i 2ndre etg.
Byttet over i hoved etg. 1. etg.



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sukker maur i kjøkken skap.
Fangst 1 mus i kjøkken skap for flere år siden.
Munkemus i kjeller.

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

Påvist råte under gulv på badetrom.
Noe råte i/fm gammel veranda.

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Lisbeth Johannessen

Signatur hovedselger

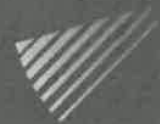
Jne N. Lillejord

Jisdy 24/3-2024

Dato og sted

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 innreninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

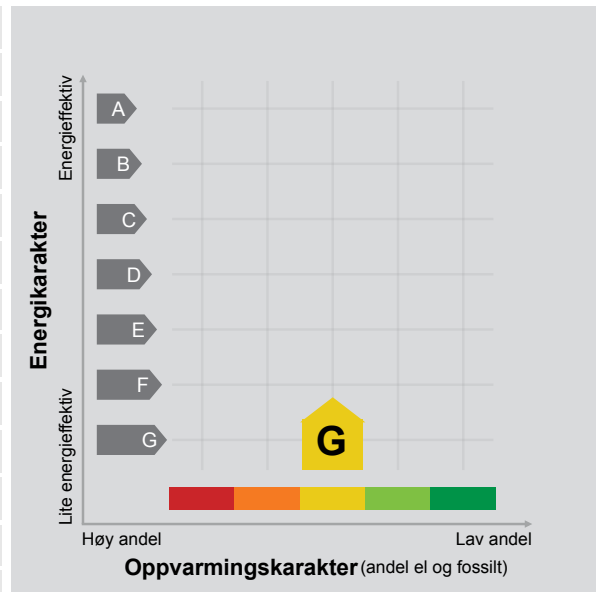
- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett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

..forts. neste side

Lisbeth Johannessø
Selgers initialet
Jone N. Lillejord

ENERGIATTEST

Adresse	Vikaveien 118
Postnummer	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	306
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167005446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	71c44971-7a0f-40b0-8c54-4d1c52399cf6
Dato	24.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vikaveien 118
Postnummer: 4816
Sted: KOLBJØRNSVIK
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 24.03.2024 12:19:20
Energimerkenummer: 71c44971-7a0f-40b0-8c54-4d1c52399cf6

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 306
Bruksnummer: 117
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167005446

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 306
Bruksnummer: 117

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.04.2024 kl. 14:56
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOPPEN ØSTRE
Etableringsdato: 17.10.1938
Skyl: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 306 / 117	649,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010746	JOHANNESSEN LISBETH		VIKAVEIEN 118 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478974	486324		649,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	4203 - 306/117				
							Omnummerert fra:	0906 - 306/117				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 306/117		smatmynd		
							Omnummerert fra:	0922 - 6/117				
						Var 922 - 6/117/0/0						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	17.10.1938				
Skylddeling	PI/19	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0922 - 6/1		-651,1
		Mottaker	0922 - 6/117		651,1

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	04.07.2013				0906spj 17.07.2013
Oppmålingsforretning	2013/4921	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0906 - 306/15		0
		Berørt	0906 - 306/117		0
		Berørt	0906 - 306/118		0
Arealoverføring	15.05.2013				0906spj 21.01.2014
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/413	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0906 - 306/121		-1,6
		Mottaker	0906 - 601/211		1,5
		Berørt	0906 - 306/111		0
		Berørt	0906 - 306/117		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.05.2013				0906spj 21.01.2014
Oppmålingsforretning	2014/413	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0906 - 306/117		0
		Berørt	0906 - 306/121		0
		Berørt	0906 - 601/211		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	15.05.2013 2014/413			0906spj 21.01.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0906 - 306/117	0
		Berørt	0906 - 306/121	0
		Berørt	0906 - 601/211	0

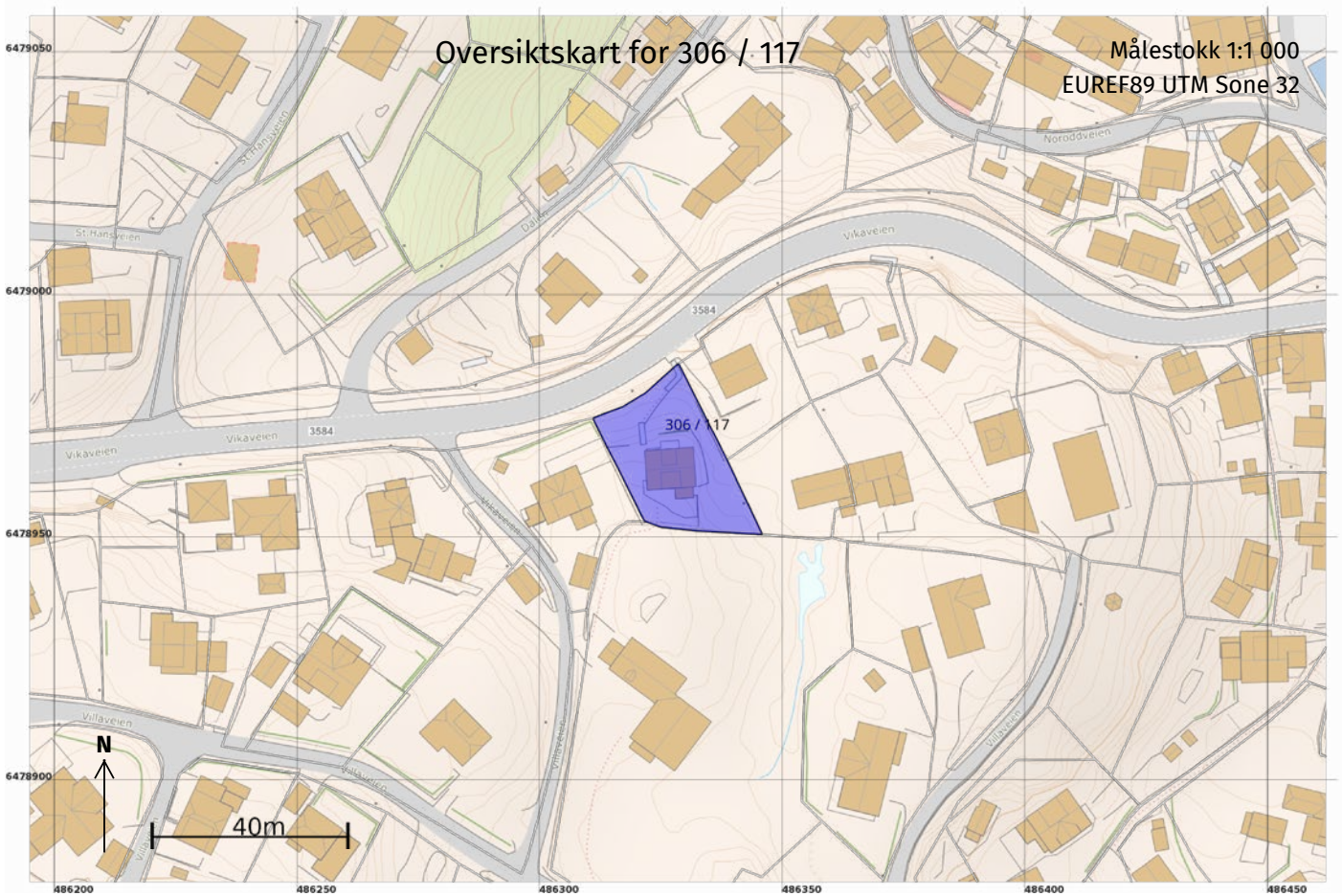
Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Vikaveien	31400	118		Grunnkrets: 3101 Kolbjørnsvik Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK Tettsted: 3511 Arendal	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6478965	486327			

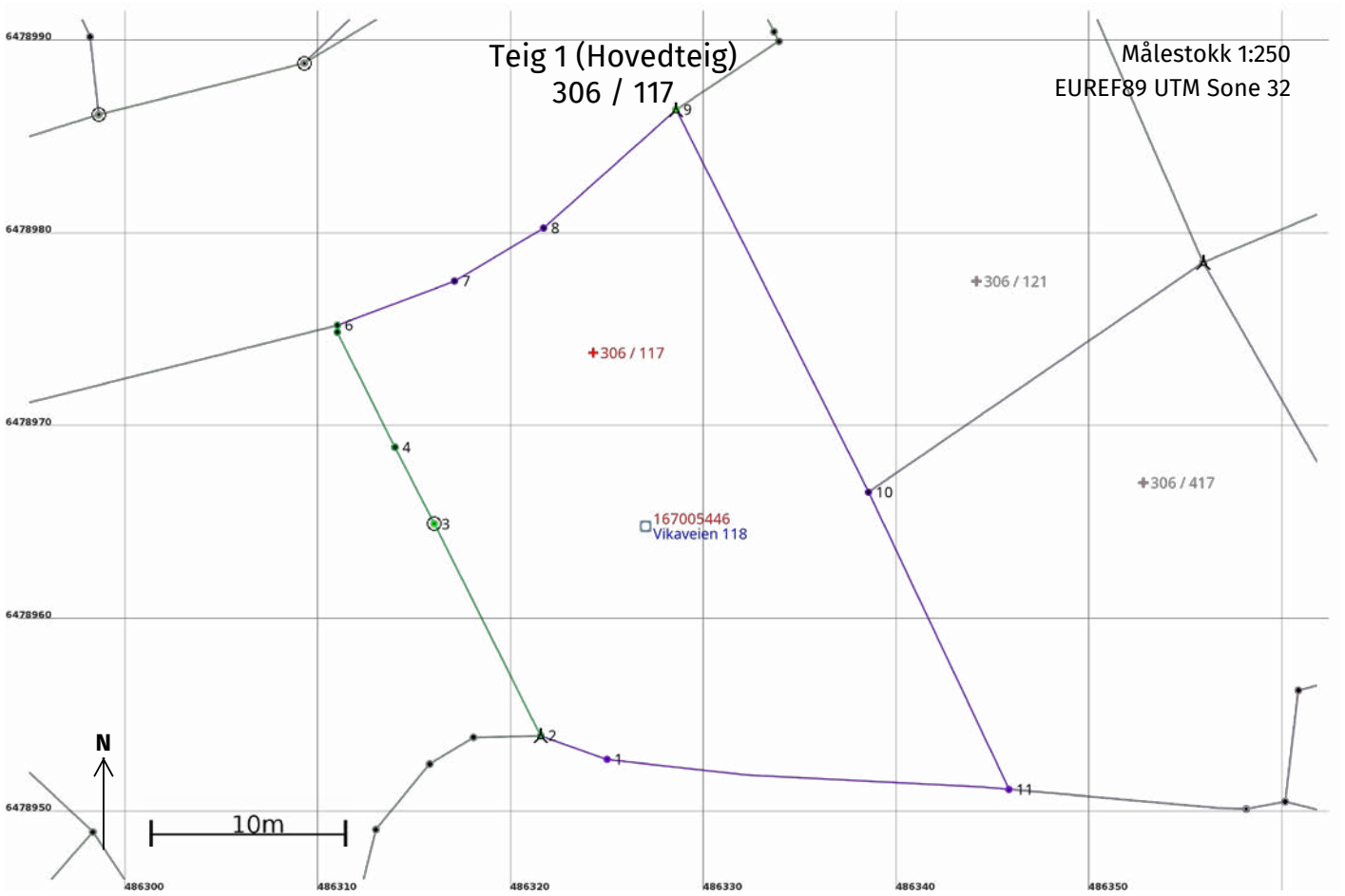
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	167 005 446	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478965 Øst: 486327	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Bruksareal totalt:	148	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		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										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0	
H01	1	60	0	60	0	0	0	0	0	
U01	0	48	0	48	0	0	0	0	0	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31400 Vikaveien 118	H0101	Bolig	148	0		0	0	306/117





Areal og koordinater

Areal: 649,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

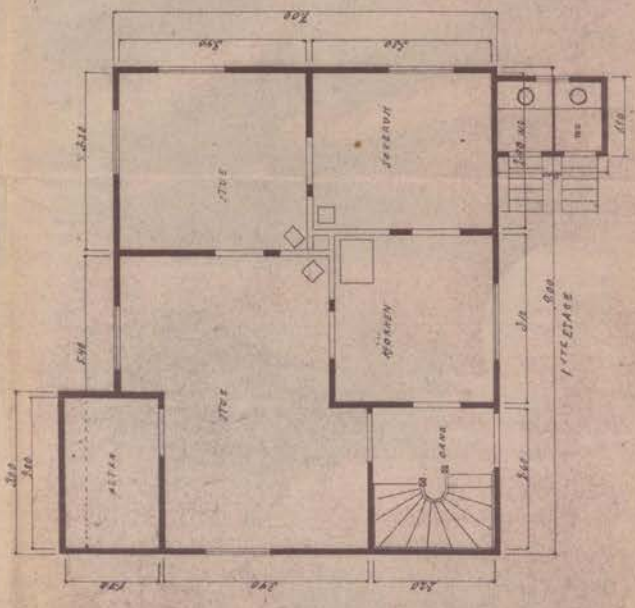
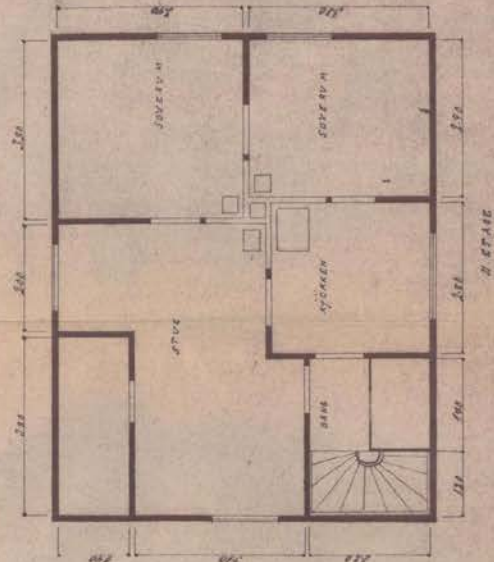
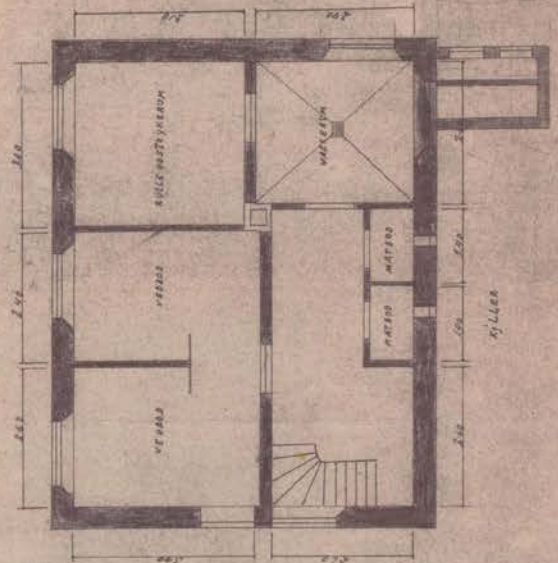
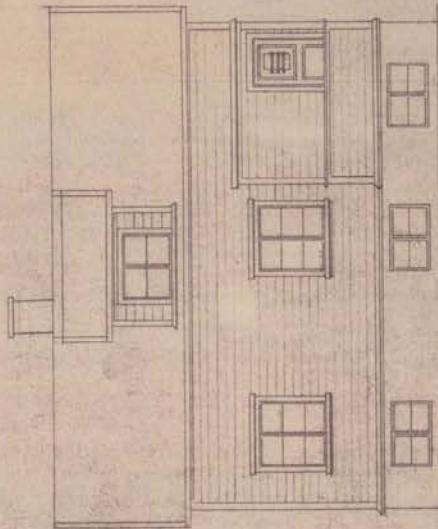
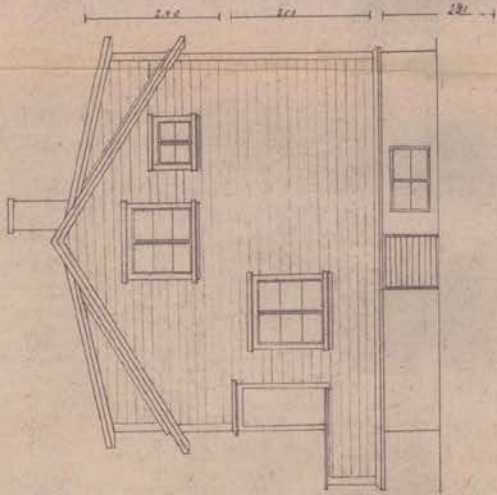
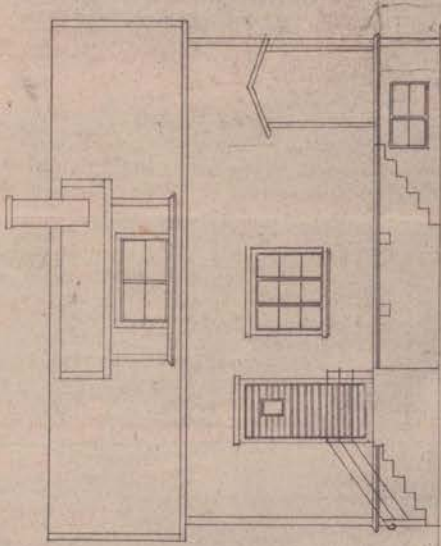
Nord: 6478974

Øst: 486324

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

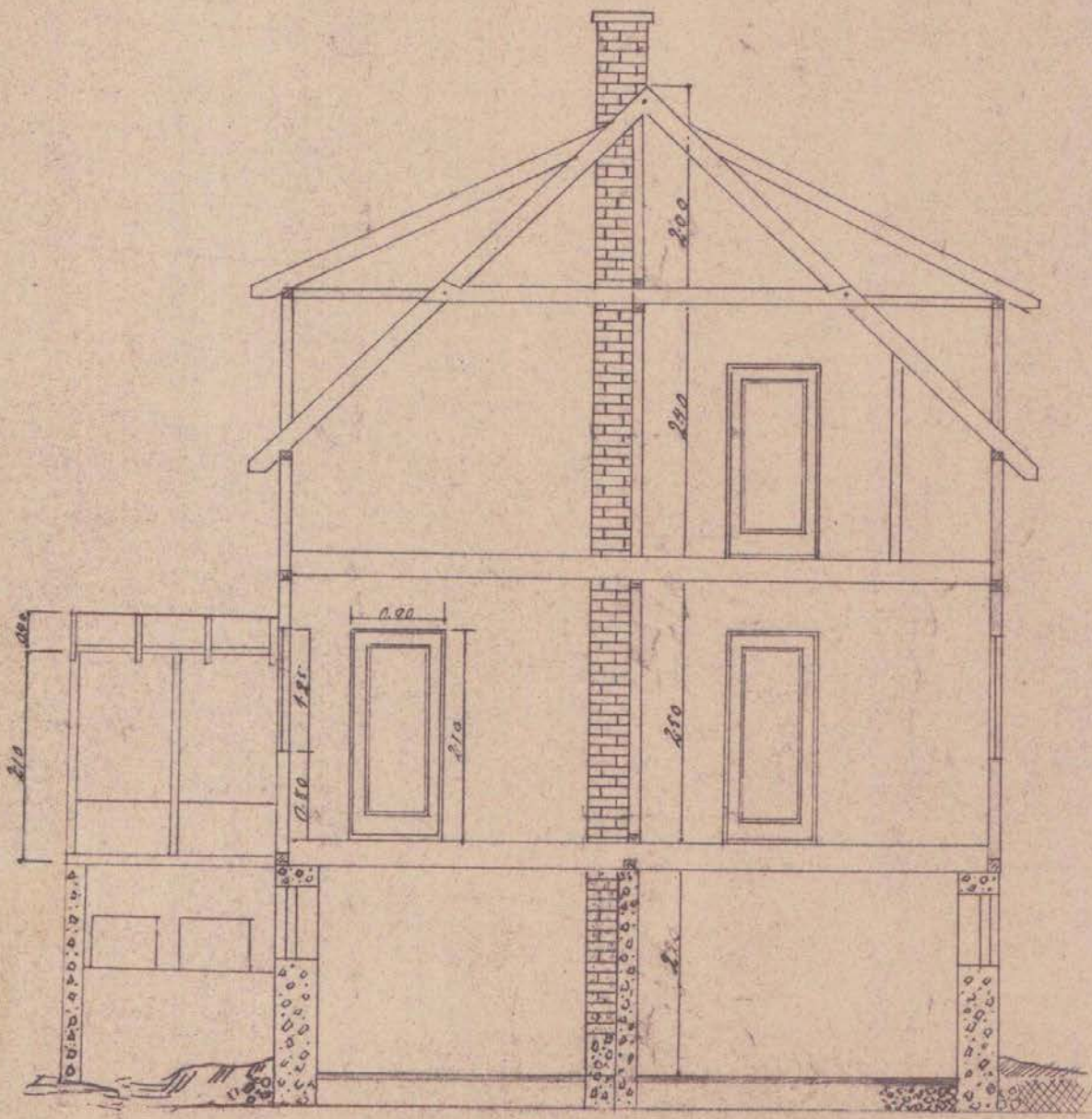
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478952,91	486324,99	3,64	Geometrisk hjelpепunkt	20 Stereoinstrument	36	
2	6478954,14	486321,56	12,29	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6478965,12	486316,04	4,46	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6478969,09	486314,00	6,66	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
5	6478975,05	486311,02	0,36	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
6	6478975,41	486311,02	6,49	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
7	6478977,70	486317,09	5,37	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6478980,45	486321,70	9,21	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
9	6478986,59	486328,57	22,20	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6478966,76	486338,54	17,04	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
11	6478951,35	486345,82	20,90	Geometrisk hjelpепunkt Følger steingjerde	20 Stereoinstrument	36	

Handwritten notes in Cyrillic script, likely identifying the project or architect.



Handwritten note: 'Шаг 2 см - 1 м' (Step 2 cm - 1 m).

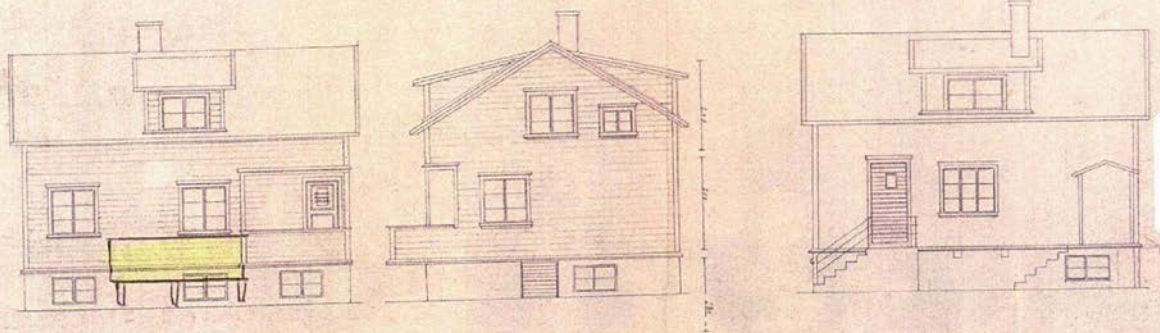
Handwritten note: 'Лестница' (Staircase).



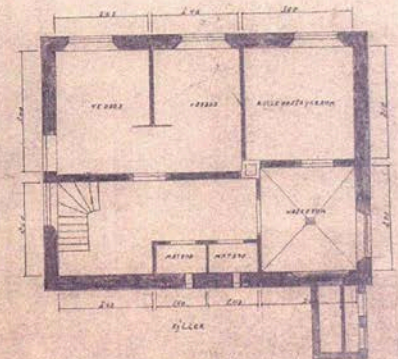
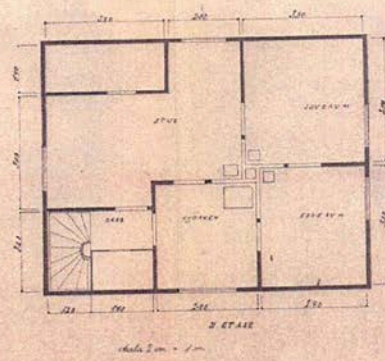
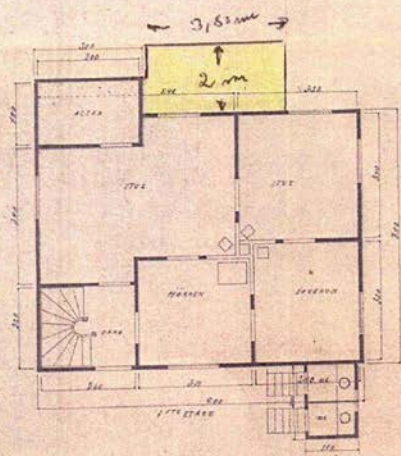
SNIT

10 JUNI 2009

E1



Arkitekt
Børge Johansen
Indgåringsvej 10





ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	117	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vikaveien 118					Dato:	24.03.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-9	Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	30.05.2013

Formål:

Boligbebyggelse

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

[Dalen 9 - Arendal kommune](#)

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

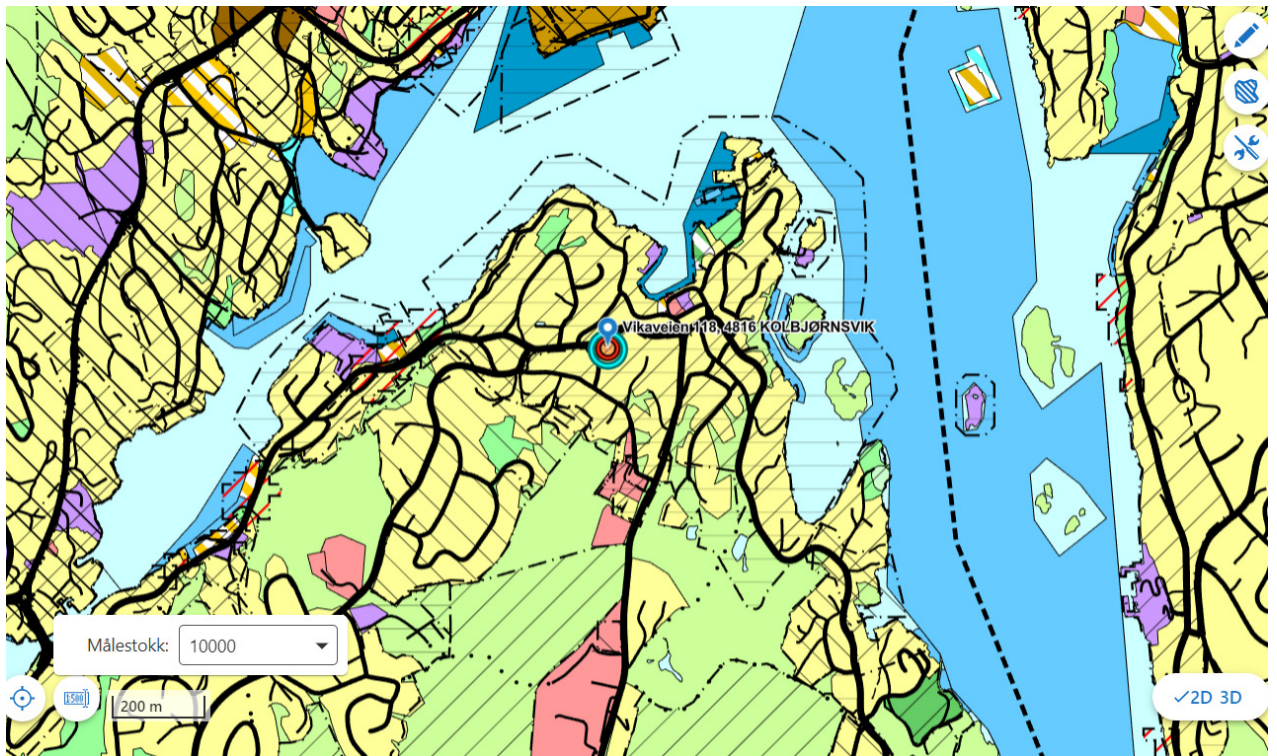


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

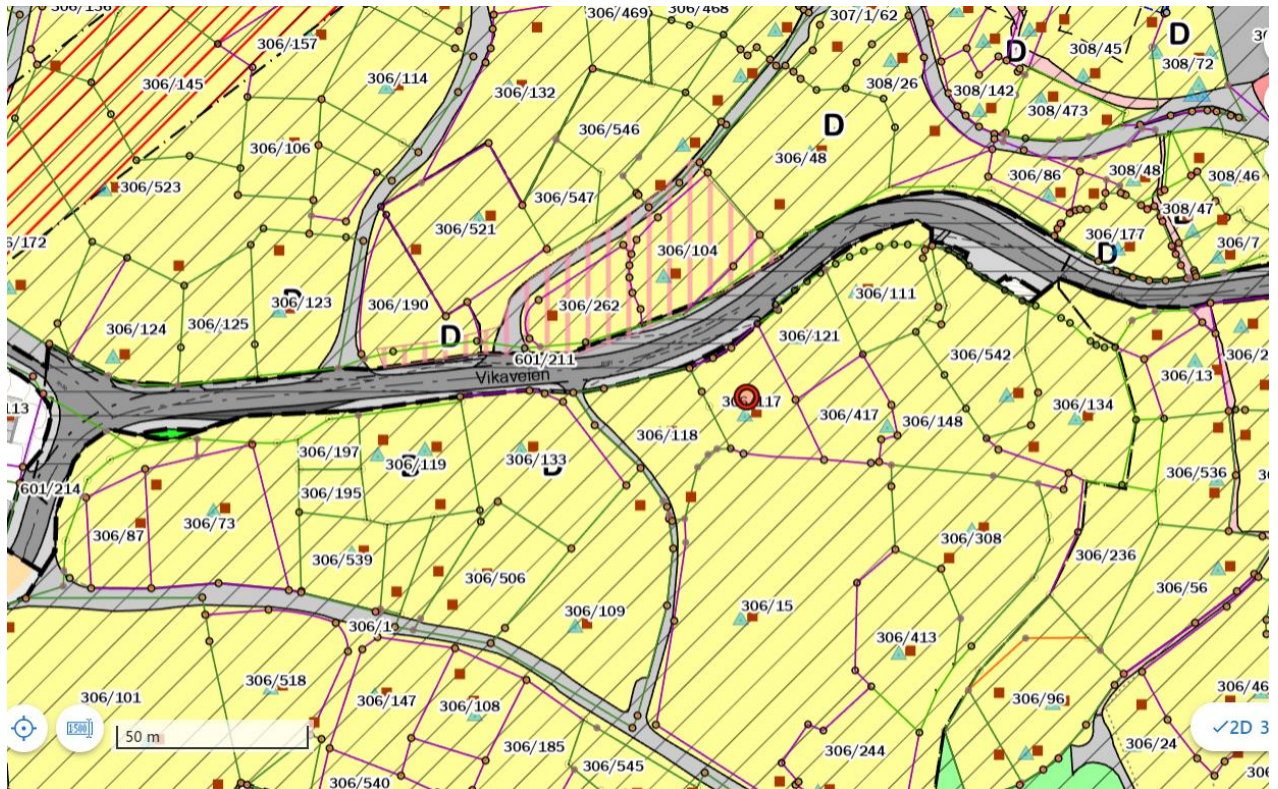



Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	306	Bnr.:	117	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Vikaveien 118, 4816 Kolbjørnsvik				Dato:	08.04.2024 EM	

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(pålegg om utbedring VA, skal være ferdig)		

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 21 928,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 7 096,-

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: 21.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vikaveien 118, 4816 KOLBJØRNSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Områdeplan Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

Arkivsak: 2010/3408

Arkivkode: 09062012-9

Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66
Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 03.04.2023

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631

Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140

Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm.

Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777

Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

Endring, administrativt vedtak datert 16.09.2022, sak 22/10614

Kort beskrivelse: Trommestadveien 50 endres fra formål tjenesteyting (barnehage) til bolig (enebolig). Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført med _19. Eksisterende tre er regulert til bevaring.

Endring, administrativt vedtak 16.11.2023, sak 23/6594

Kort beskrivelse: Regulert inn byggegrense rundt hele tomten og %BYA=30%. Hensynssone bevaring videreført, men ny hensynssone H570_20. Tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus og bygge på garasje/uthus i bakkant. Tatt ut krav om detaljplan.

1. Hensikt med planen

Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette området historiske verdi.

2. Formål

Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	-
Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat	-
Tjenesteyting, offentlig eller privat	-
Båtopplag	p_båtopplag
Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat	-
Uteoppholdsareale	-
Lekeplass, felles eller offentlig	o_Lek, f_Lek
Bolig/ forretning/ kontor	-
Bolig/ tjenesteyting	-
Kontor/tjenesteyting	-
Tilfluktsrom	-

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veg	-
Kjøreveg	-
Gang-/ sykkelveg	-
Gangveg/ gangareal	-
Annen veigrunn- grøntareal	-
Ferjeanløp/ Kai	o_ferjeanløp
Parkeringsplasser	o_P
Bro	Bro

Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Båtopplag/ friområde, privat	Båtopplag/ friområde
Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig	-
Turveg	-
Friområder	o_F
Badeplass	o_Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:

Landbruks-, natur- og friluftsområde	-
Vern av kulturmiljø	-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:

Ferdsel	-
Småbåthavn, privat eller offentlig	o_S, eller p_S
Offentlig brygge	o_BR

Hensynsoner, jf § 12-6:

c) Naturmiljø	H 560 _1
c) Kulturmiljø	H 570 _1- 19
a) Høyspent	H 370 _1- 2
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde	H 910_ 1-4

3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.1 Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinddeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

3.2 Tak

Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

3.3 Yttervegger

Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

3.4 Vinduer og dører

Vinduer som skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.

Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

3.5 Verandaer, balkonger og terrasser

Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

3.6 Brygger/ sjøfront:

Gamle brygger, forøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.

Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.

Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.

Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida)

3.7 Terreng/ uteområdet:

Terrengformasjoner, terrengelegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.

Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

3.8 Nybygg og tilbygg

Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

Store glassflater er ikke tillatt.

3.9 Renovasjon

Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:

4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1

Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.

I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.

Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.

Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.

Det kan bygges nye "miljøstasjoner" i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene.

Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet "nybygg", og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 m².

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:

Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.

Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor "Sletta" tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 20:

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei

Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik

Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

5.3 H570_8, Jomfruholmen

Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

5.4 H570_9, Gjeida

Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

5.5 H570_10, Sandvigveien 7

Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en plattform på verandaen. Denne plattformen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattformen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

5.6 H570_11, Gimle

Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

5.7 H570_13 og H570_20, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien

Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.

I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket. Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider. Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

5.9 H570_18 Noroddveien 98

Det tillates rivning av sjøbod.

Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.

Tillatt grad av utnytting settes til 60 %BYA.

Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.

Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.

Nytt tilbygg skal ha møneretning 90⁰ på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.

Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.

Det tillates utriggere i område `ferdsel i sjø`. Det tillates ikke flytebrygger.

5.10 H570_19 Trommestadveien 50

Eksisterende hovedbygning skal bevares. Det tillates etablert kun 1 boenhet innenfor området.

Tillatt grad av utnytting settes til 30 % BYA.

5.11 H570_20 Prestegårdsveien 20

Området unntas fra bestemmelsene i kap. 3. (Se også § 5.7).

Eksisterende hovedbygning skal bevares, men det tillates oppføring av nytt inngangsparti og veranda. Det tillates også etablert terrasser, drivhus m.v. på eiendommen. Tilbygg, verandaer og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og området's egenart. Det tillates ikke etablering av veranda på hovedbygningens langvegg mot nordøst.

Det tillates å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus. Tilbygg skal benyttes til garasje/uthus, og ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen. Maks bygningshøyde for tilbygg er 5,5 m. Tilbygg skal ha saltak, oppføres med stående trekledning og males rød. Det tillates påbygg på eksisterende garasje/uthus mot sørvest.

Det tillates solceller mot sør som integreres i taktekket på nytt tilbygg til garasje/uthus og hovedbygning.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H560, 1:

5.11 H560_1 bevaring naturmiljø

Blodbøk, inkludert rotsone skal bevares.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:

5.12 Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):

Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntreer også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18 og _20.

6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11

Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.

Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

Onsdag den 21.9.38. blev ihenhold til
skjolddelingsloven §11 holdt en kombineret
kort- og opmålingsforetning af skjoldde-
lingsforetning ^{over} ~~over~~ ^{parceller av} ~~over~~ gården Slæbuvig -
Nordstog q. nr. 6 br. nr. 1 av skjold mark
7.65 i Glisig herred. - Foretningen er
forlangt av Fru Dorthea Kløber / overkrets-
sagfører av B. Herlofson, som har givne
bortstjernemel til den licens som er for-
langt delt. -

Foretningen administreres av opmålings-
chefen i overset av viderne:

Rettsbygger Wilhelm Klausen af
Hjörmanne alleid Jørgensen.

Med foretningen mødre:

av partene: for selgeren: Overkretssagf. av B. Herlofson
for Kjøperen Kasper Pettersen, mødre Kasper
G. T. Trommestad. -

av naboen: Kasper a. T. Trommestad.
og under målingen av kombineret mødre Haldorf.

Om de dele av gården som er for-
skilt meddes her følgende grænsebeskrivelse:

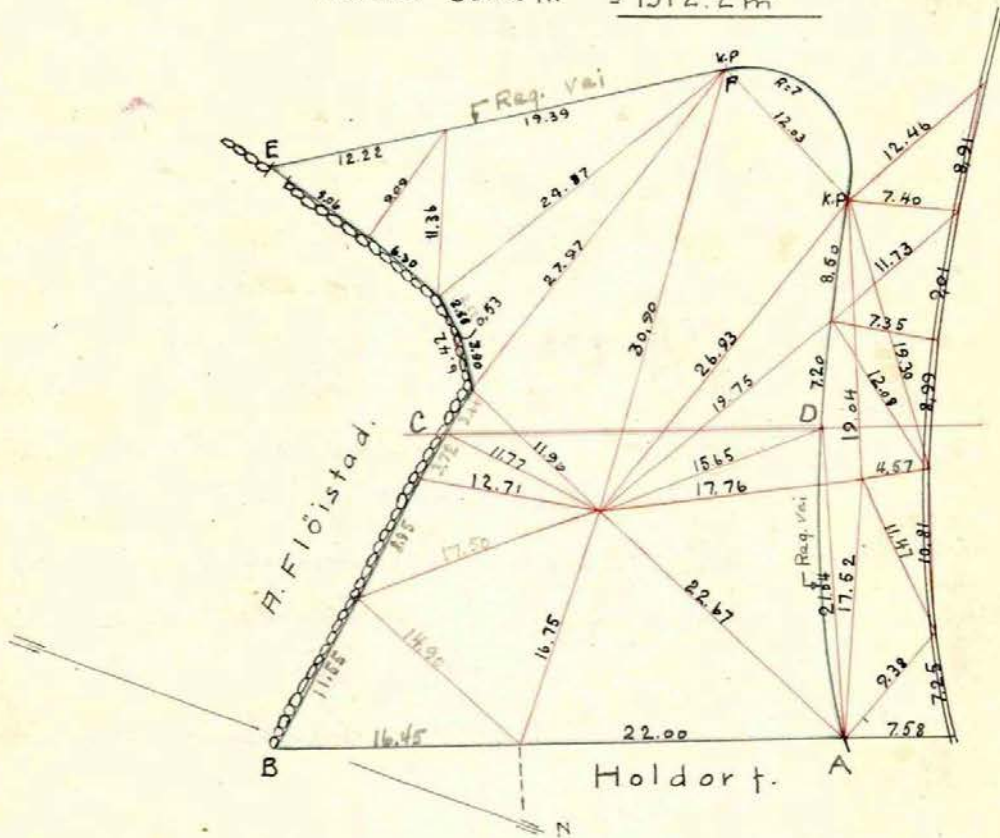
Tousen begrænses som inntegnet med
grønt på vedstående kort. - Kjøperen
Kasper Petter Pettersen ønsker parceller

M = 1 : 400.

Tomtene måler:

Toppen Østre: 661.17 m²

— " — Vestre: 661.03 m² = 1312.2 m²



Skjeldsatt som to tomter og med hvor sitt
mål. nr. i det delingslinjen C.D. er felles grense-
linje. -

Tomten ABCDA - betegnes som
"Toppen - østre" og tomten CEFDC som
"Toppen - vestre". -

Parcelen skal anordnes til hus tomt.

Skjelden fra de fastsatte dele blir bestemt
til 0.02 fra "Toppen - østre" og 0.02 fra "Toppen - vestre"

Stordbøttens gjensvarende skjeld utgjør

7.61. - De fastsatte dele er gitt

bruksnavn "Toppen - østre" og "Toppen - vestre". -

Forutningene sluttet.

Wilk. Hansson v. J. J. J. og J. J. J.

Forsamlingen sluttet.
 B. H. Haldor. O. Jørgensen
 Wilh. Haldorson for sig selv

306/117

- 4 -

Onsdag den 21.9.38. blev ikenhold til
 skjeddelingskom S11 holdt en kombineret
 kart- og opmålingsforretning og skjedde-
 lingsforretning over ^{skede av} gården Skubovig -
 Nordveg qv. nr. 6 br. nr. 1 av skjedde mnt 2
 7.65 i Hising herred. - Forretningen er
 forlangt av fru Dorthea Hloer / overretts-
 sakfører av B. Haldorson, som har givnet
 bortsjennemul til den eiendoms som er for-
 langt delt. -

Forsamlingen administreres av opmålings-
 chefen i overværelse av vidarne:

Påbyggere Wilhelm Haldorson og
 Hjøpmanne alleid Jørgensen.

Med forretningens mødre:

av partene: for selgeren: Overrettsadv. av B. Haldorson
 for kjøperen Kapsim Pettersen, mødre Kapsim
 G. H. T. Trommestad. -

av naboer: Kapsim G. H. T. Trommestad.
 og mindre målinger av forsamlingen mødre Haldorson.

Om de le dele av gården som er på 2
 skilt meddeles her følgende grunsketskrivelse:

Forsamlingen begynner som innlegg med
 grønt på mestående kart. - Hjøpmanne
 Kapsim Petter Pettersen iustum parceller

Legg
ved
tegningen

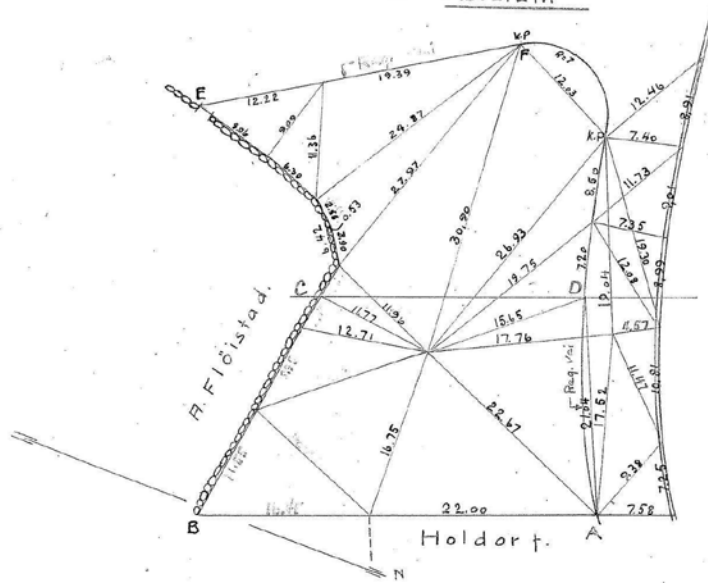
M = 1 : 400.

Tomtene måler:

Toppen Østre: 661.17 m²

-||- Vestre: 661.03 m² = 1312.2 m²

ed til
utbyrnet
og lde
ny -
mura
i m
mura
i grunn
for
måling






B. Herlofse
in
ad.
aldor.
4 pra
nede:
med
Hjerppe
eller

Styrelsen som Dr. Aarsten og med hvem sikk
m. m. nr. i det delingslinjen C.D. er felles grense
linje. -

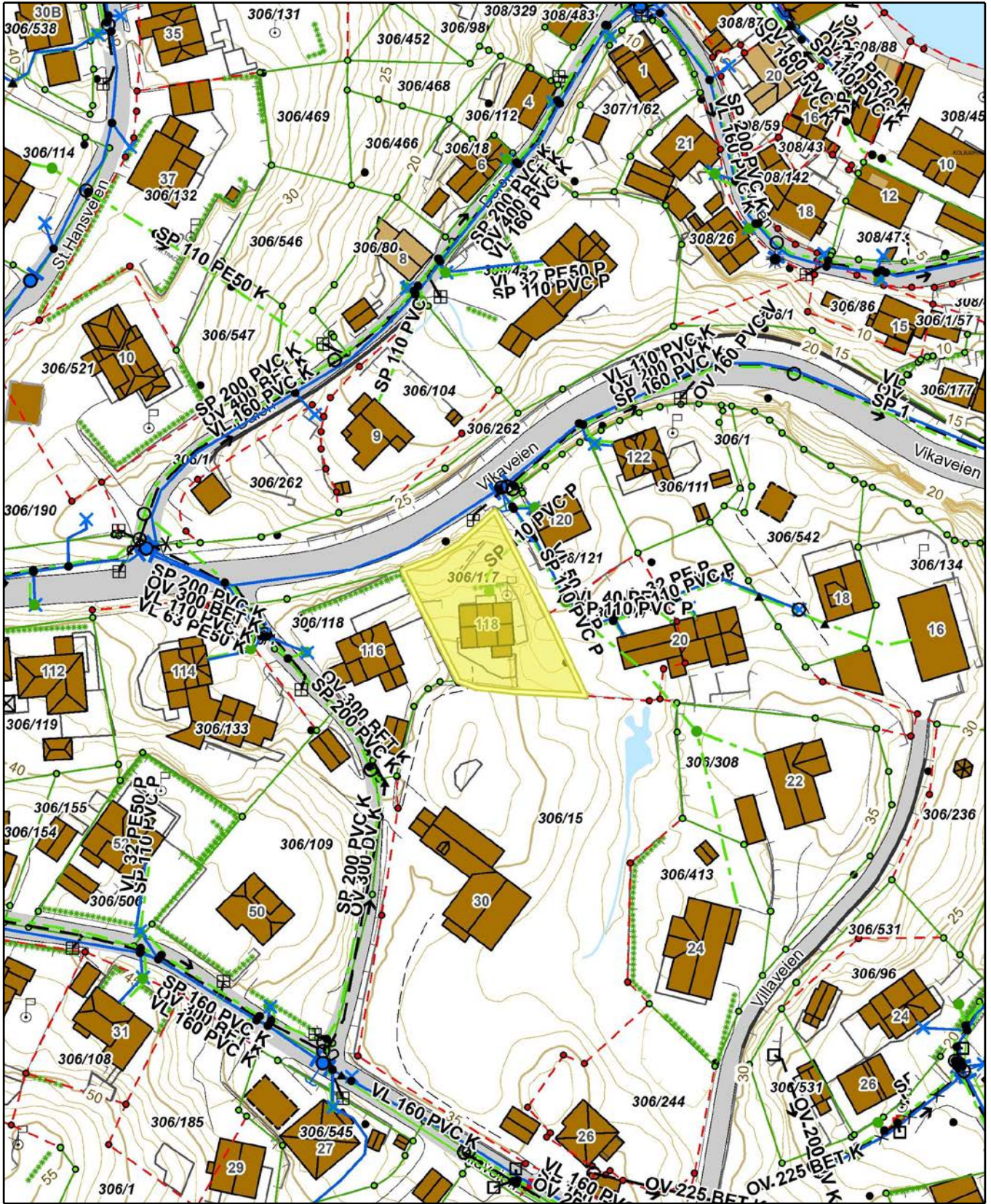
Tomten ABCDA - betegnes som
"Toppen - østre" og tomten CEFDC som
"Toppen - vestre". -




Parcellem skal avrundes til hestpunkt.
Stykken for de forskjellige dele blir bestemt
til 0.02 fm. Toppen - østre og 0.02 fm. Toppen - vestre.
Hordbils gjensvarende stykke utgjør
7.61. - De forskjellige dele er gitt



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	306/117 Vegstatuskart		
	Dato: 05.04.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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



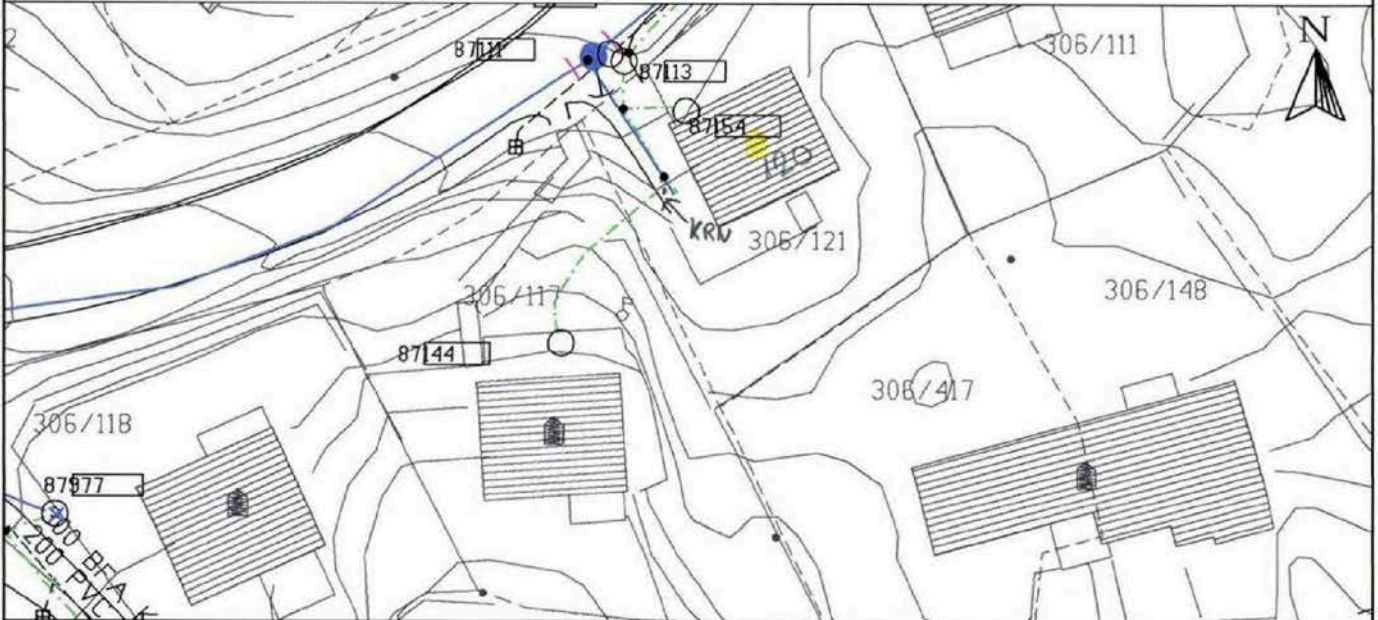
 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	306/117 Ledningskart		
	Dato: 05.04.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 306 Bnr: 147 Feste nr: Seksjonsnr:
Navn: Thore Forsberg Kjell Nordahl Johannessen
Gater: Vikaveien 120/118 Område: Kolbjørnsvik

Kartutsnitt: målestokk 1:500. Berørt bygning og ledninger markeres.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmølingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målesites nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

Stoppekran (KRV) lagt inn i GVA. Ved avstikk spillvann.



00KF5
167005446 306/117 Fer

Tilkobling vann: 32 PE
Tilkobling avløp: 110 PVL
Tilkoblingsdato: Okt-01
Temning/utkoblingsdato:
Temnefirma:

Ansvarlig foretak: Kunt Overland AS
Dato: 5/2-03 Underskrift: Kunt A. Overland

Utfylles av Kommunalteknikk:

Dato: Underskrift:

Dok avg kr. 100,-

S K J Ø T E .

06 NR.
03919 25.5.76

1.

Hissøy kommune skjøter og overdrar herved "Toppen Østre" gnr. 6, bnr. 117 av skyld 0,02 i Hissøy til Borghild Nordahl Johannessen født _____ personnr. _____

Kjøpesum stor kr. 2.625,-, betales kontant mot utlevering av skjøtet.

2.

Kjøperen betaler tinglysing og dokumentavgift for skjøtet.

3.

Både private og offentlige vann-, kloakk- og dreneringsledninger kan etter krav fra Hissøy kommune legges over tomten uten erstatning til tomtens eier. Ledningstracéen fastlegges av kommuneingeniøren. Skade på hageanlegg eller lignende i forbindelse med legging og eventuelle reparasjoner av slike ledninger erstattes etter offentlig skjønn, hvis det ikke oppnås enighet om erstatningens størrelse. Planting av trær eller større busker må ikke skje nærmere slike ledninger enn 2 meter på hver side, det samme gjelder oppføring av bygninger.

4.

Ny tilkøpling av tomtens vann- og avløpsledninger til de kommunale ledninger kan bare skje etter anvisning av kommuneingeniøren. Stikkledninger for vann- og kloakk må anlegges etter de krav som til enhver tid gjelder for tilknytninger til det offentlige ledningsnett.

5.

Kraft- og telefonledninger med stolper - som luftledninger eller nedgravet kabel - kan føres over tomten uten erstatning til tomtseieren. Framtidig vedlikehold av slike anlegg er Hissøy kommune uvedkommene.

6.

Hovedbruket har ikke gjerdeplikt mot tomten. Gjerde som oppsettes av tomtseierne må på forhånd anmeldes til og godkjennes av Hissøy bygningsråd.

- 2 -

7.

Bestemmelser vedrørende festetid, årlig grunnleie stor kr. 75,- samt innfestningsavgift stor kr. 50,- i henhold til skjøte av 30/11.1938, tinglyst 10/12.1938, bortfaller herved ved tinglysing av denne kontrakt.

8.

Dette skjøtet utferdiges i to eksemplarer - ett til hver av partene - og medunderskrives av kjøperen som bekræftelse på at han godtar de betingelser som skjøtet inneholder.

Hissy, den 11. mai 1976.

Som selger:

F. Tolst. Pedersen
.....
ordfører.

Som kjøper:

Borghild W. Johannessen
.....
Borghild W. Johannessen.

Det bekreftes at *Borghild W. Johannessen* har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Lera Nilsen født *27/3.34* adr. *Hissy*

Wenche Nybø født *28/4.54* adr. *Hissy*

17



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Vikaveien 118, 4816 KOLBJØRNSVIK

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

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