

Gjerstadveien 90



Velkommen til

Gjerstadveien 90



Salgsoppgaven produsert 11. oktober 2024

Tromøy

Frittliggende enebolig på romslig tomt - sentralt - dobbelgararasje - kort vei til sjø - strender - turområder

Prisantydning	5 290 000,-
Omkostninger	152 990,-
Totalpris	5 442 990,-
BRA-i	266 kvm
Totalt BRA	311 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1936

Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjerstadveien - Enebolig med dobbelgarasje på flott opparbeidet tomt. Boligen ligger landlig til i barnevennlige omgivelser. Flott opparbeidet eiendom med plener, bed , prydbusker og frukttrær . Kort vei til friområder på Hove og Spornes med sine mange naturstier og strender. Rett i nærheten finner man skole, barnehager og butikker.

Boligen har 4 soverom, 2 stuer samt loftstue. Pusset opp og påbygd i 1999/2000. På loftet av garasjen og deler av 1. etg. er det innredet til ny leilighet som har 2 soverom. (ikke søkt eller godkjent i Arendal kommune).

- Landlig og sentralt
- Skole og barnehage rett i nærheten
- Solrikt
- Barnevennlig
- Stor tomt
- tort drivhus med støpt såle og innlagt vann og strøm
- Varmepumper
- Mulighet for leieinntekt

Arealer og innhold

BRA-i:	266 kvm
BRA-e:	45 kvm
Totalt BRA:	311 kvm
TBA:	43 kvm

Beskrivelse

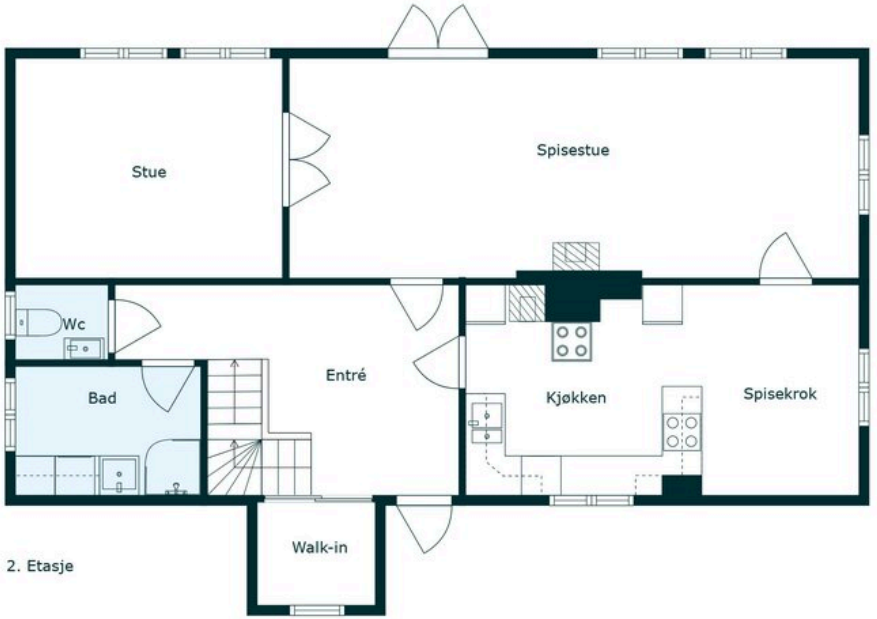
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Trimrom, hobbyrom, bod og bibliotek
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjøkken, stue, TV-stue, entré, bad/vaskerom, toalettrom og walk-in closet
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

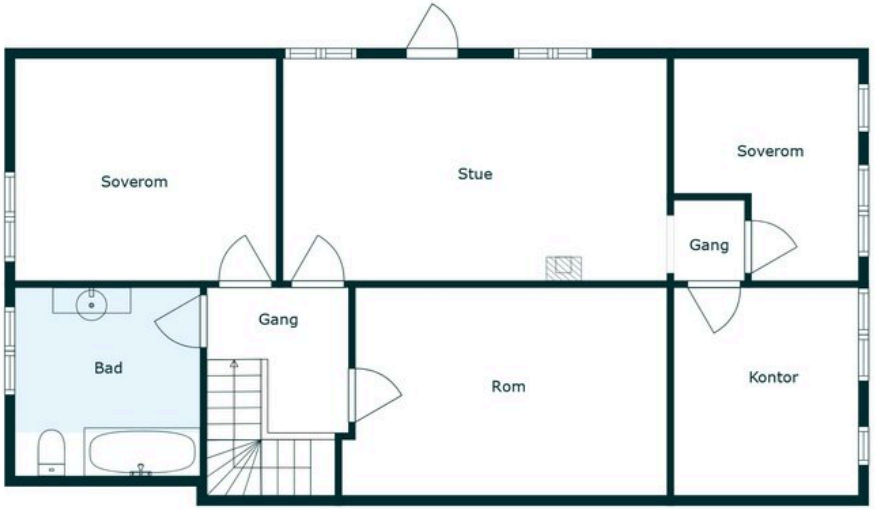
2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, 4 soverom, gang og loftstue
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Gang, bad/vaskerom
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 57 kvm.

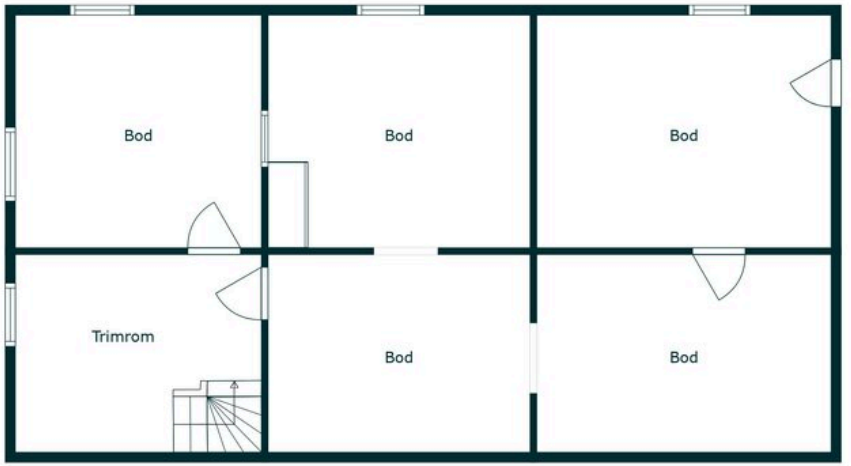
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 2 soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 42 kvm.



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje






















Du
Jeg








MERIDA































Informasjon

Gjerstadveien 90

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0160/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204, bnr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 204, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Lars Erik Willbergh
Hege Larsen

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
132 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
133 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
152 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
5 423 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
5 442 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 266 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 311 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Trimrom, hobbyrom, bod og bibliotek
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjøkken, stue, TV-stue, entré, bad/vaskerom, toalettrom og walk-in

closet
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, 4 soverom, gang og loftstue
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Gang, bad/vaskerom
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 2 soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I kjeller så er det to av bodene som ikke har målbar høyde fra gulv til tak. Dvs. under 1,9 meter. Rommene er målt til mellom 187 og 189 cm.
De to andre rommene i grovkjeller har akkurat tilstrekkelig høyde til å inngå i arealmlingene. De er fra 190 til 192 cm.
Det er høyder på kjellerrom som tilsier at de ikke er egnet for varig opphold.

Det opplyses om at det ikke foreligger ferdigattest.
Det er opplyst om at garasje ikke er søkt om i den grad den står oppført nå.

Garasje:
Bratt trapp fra 1.etg opp til 2.etg. Trapp har ikke rekkverk eller håndløper.
Sikkerhetsforeskrift brutt ved at verandadør går å åpne, og det er ikke sikring/terrasse på utside. Slik det står nå, så må
dør sikres.
Dagslysoverflate er mindre enn 10% i oppholdsrom.
Vinduer på soverom er høyere enn 1 meter. Målt til ca. 1,2 meter. Dette er ikke i henhold til krav til rømningsvei. Det
står en seng under ett av vinduene, hvilket er å anse som et tiltak for å komme i høyde

Ikke målbare arealer:
Kjeller: 25 m^2

Innhold

Kjeller: Trimrom, hobbyrom, bod og bibliotek
1. etasje: Kjøkken, stue, TV-stue, entré, bad/vaskerom, toalettrom og walk-in closet.
2. etasje: Bad, 4 soverom, gang og loftstue. 3 soverom er godkjent mht til byggemeldte tegninger, 1 er ikke godkjent.

Garasje:
Dobbel garasje med plass til 2 biler.
Leilighet med 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom og gang. Leiligheten er ikke godkjent for varig opphold.

Standard

1. etasje, kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og en benkeplate i laminat. Det er

godt utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøkkenventilator og kjøleskap.

1. etasje, bad/vaskerom:
Badet/vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og vegger kledd i våtromspanel/belegg. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

1. etasje, toalettrom:
Toalettrommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med WC og servant.

2. etasje, bad:
Baderommet har flislagt gulv med varmekabler og fliser på veggene. Det inneholder en innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og mekanisk avtrekk.

Generelt:
Boligen har både mekanisk og naturlig ventilasjon, med luftespalter i noen vinduer og ventiler i enkelte rom. En kraftig varmepumpe, installert i 2023, sørger for effektiv oppvarming.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i 2. etasjer. 2. etasje er innredet som leilighet, med våtrom i 1. etasje.
Våtrom med opplegg for vaskemaskin, veggplater og flis på gulv. Kjøkken med profilerte fronter og benkeplate.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 1
1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskrivelse: Feil plassering av sluk rister.
5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: Fukt i gammel kjeller, og i nye delen.
6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Det kom inn litt vann over doble verandadøren ved ekstrem vær en gang.
8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Det finnes sprekker i grunnmur og skjevheter i gulv.
9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Det har blitt tatt mus i kjelleren, Har kommet en maur inn.
11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De som la opp strøm til varmepumpene.
Arbeid utført av: Abp Elektro AS
13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse: Easee lader
17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja
Beskrivelse: Leilighet på garasjen. Ikke søkt om og godkjent.
20: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser

vedrørende eiendommen? Ja
Beskrivelse: Kulturminne på tomta.
22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja
Beskrivelse: Garasjen

Bygningssakkyndig

Takstmann Preben Nilsen AS

Byggemåte

Enebolig
Utvendig

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Nedløp og beslag,TG2
Beslag i plastbelagt stål. Takrenner og nedløpsrør i plastikk.

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
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

Tiltak
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Større luftespalte på vegg med mindre spalte etableres når kledning skiftes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det er muselort på loftet. Kondensmerker i undertak, kan stamme fra dårlig ventilert takkonstruksjon. Montere ventiler i gavl under halvvalm. Diffusjonstett plast er hulltatt ved downlights. Det er ei heller montert isolasjon over disse. Kan være med på danne kondens på kaldtloft.

Tiltak
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer,TG2
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer er antatt satt inn i år 2000.

Vurdering av avvik:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er enkelte vinduer med oppsprekking i maling i sjikt mellom koblet glass. Kan være som følge av kondens. Må påregnes å utføre vedlikehold.

Tiltak
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er registrert luftlekkasje ved hoveddør. Over terrassedøren så er det tegn til lekkasjemerker, hvor det må utføres strakstiltak. Utvendig utetthet må lokaliseres og utbedres. Lekkasjemerker på brytning under glass i terrassedør innvendig.

Tiltak
Dører må justeres.
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Utvendig uthev må utbedres snarlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Veranda og terrasser i trevirke

Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er påvist andre avvik:
Terrasse/veranda har rekkverk lavere enn 0,9 meter som er kravet.
Rekkverkshøyde må økes for å lukke avviket. Spennvidde på 48x148mm justert trevirke er for lang. Og innfesting i labank er kun med spiker. Bør monteres stolpesko. Rekkverk på skiferlagt platting har stedvise svekkelser, hvor endestolpe er løs.

Tiltak
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper,TG2
Trapper i trevirke

Vurdering av avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist andre avvik:
Rekkverk for lavt ift dagens krav.

Tiltak
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Rekkverk på liten trapp ved hovedinngang må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eldre del fra 1936 med naturlige skjevheter.

Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist andre avvik:
Det er målt 18mm retningsavvik på gulv i stue innenfor 2 meter. Det er målt 32mm retningsavvik på gulv gjennom hele stue. Norsk Standard har satt referanser ift tilstandsgrad, og tilstandsgrad er satt ut i fra dette. Stedvis knirk i gulv.

Tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Etasjeskillet må evt avrettes. Tiltak ikke kostnadsbærende før det eventuelt skal pusses opp.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Takstmann er ikke brannmann eller feier, og det anbefales i alle tilfeller at det fortas en kontroll av ildsted og pipe av fagperson. F.eks. det lokale brann/feiervesen.

Tiltak
Større avstand til brennbart materiale må lages.
Større plate monteres under baksteovn på kjøkkenet.

Rom Under Terreng,TG2
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist andre avvik:
Det er synlig fuktig på bakke i råkjeller, og hvor det er noe fuktmerker mot vegger under terreng. Det står på avfukter i kjeller, hvilket holder trefukten nede på et nivå som er akseptabelt. Det er målt 19,3% fuktkvote på bunnstokk som ligger på murkrone på bod ved kjellerinngang. Skal være under 17%. Det er funnet musefelle i kjeller, hvilket kan indikere at det kan ha vært/er museforekomst. Det er målt forhøyet fuktkvote i utformet vegg i kjeller. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon mtp fukt.

Tiltak
- Andre tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Konstruksjon må holdes under oppsyn, kan ha sammenheng med utvendig drenering.

Innvendige trapper,TG2
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Våtrom
Etasje 1 > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
Tapetskjøter er ikke tette
Rift i tapet i dusjsone. Det benyttes dusjkabinett, så fuktbelastning er mindre.

Tiltak
Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Etasje 1 > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm

Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Etasje 1 > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Våtrommet er eldre og må påregnes å utbedre innen rimelig tid. Rommet har snarlig nådd sin antatte levetid.

Tiltak
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Etasje 1 > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etasje 2 > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak
Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Etasje 2 > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm

Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Riss/sprekk i flis ved sluk under kar. Trolig også vært sprukket flis som er skiftet ut ved tidligere anledning, da en flis er i annen utforming. Baderommet har snarlig utstått sin antatte levetid, og må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid.

Tiltak
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Ett nytt bad vil kunne variere i pris, alt etter som hvilken løsning en ønsker. Antatt pris, 300 000NOK.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasje 2 > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Våtrommet er eldre og må påregnes å utbedre innen rimelig tid. Rommet har snarlig nådd sin antatte levetid.

Tiltak
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Etasje 2 > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Sprekk i vask, må utbedres.

Tiltak
Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken
Etasje 1 > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Mangler noen dørhåndtak. Ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Spesialrom
Etasje 1 > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med flis på vegg og gulv. WC og servant.

Vurdering av avvik:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG3
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
Ved eventuell lekkasje som ledes til fordelerskap, så vil lekkasjevann lekke via drenshull i skap og inn i lukket veggkonstruksjon.

Tiltak
Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
Avvik må lukkes så snart som mulig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Lufting av kloakk er ikke etablert. Lufting stopper på kaldtloft, hvor rør er plugget med plastlokk.

Tiltak
Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning

fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG2
Automatsikringer, 220v anlegg. 63amp informert inn.
21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: Dette basert på eiers uttalelse, hvor de har fått info fra tidligere eier ved salg i 2023.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
Kommentar:
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar: Smartmåler i 2024. Ikke samsvarserklæring på noe annet arbeid.
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Kommentar:
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
Kommentar:
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Kommentar:
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
Kommentar:
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
Kommentar:
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Takstmann er ikke elektriker, og med tanke på at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget og eier har liten kunnskap om anlegget, så må det innhentes en faglig vurdering på el-anleggets tilstand. F.eks. det lokale el-tilskyndet.

Tomteforhold
Drenering,TG2
Dreneringen er fra 2000, antatt ifm oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Sprekker og riss ser ut til å være av eldre dato, men må holdes under oppsyn.
Murpuss har falt stedvis av grunnmur.

Tiltak
Lokal utbedring må utføres.
Sprekker kan spisses opp og det må fylles til egnet masse. Murpuss føres på grunnmur der den er falt ned.

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmurer er av sementert naturstein.

Vurdering av avvik:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Normale sprekker/riss/skjevheter på gammel støttemur. Ingen tiltak nødvendig utover å holde konstruksjon under oppsyn.

Tiltak
- Andre tiltak:
Terrengforhold,TG2
Skrånende terreng mot grunnmur på boligens nordvestlige side.

Vurdering av avvik:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses om at det ikke foreligger ferdigattest. Det er opplyst om at garasje ikke er søkt om i den grad den står oppført nå. Tegninger er ikke mottatt før befaring.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Garasje
Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigrapport. Garasje er opplyst at ikke er byggemeldt.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Det er avvik i forhold til brannskillet opp mot leilighet. Dette strider mot krav i forhold til bebolighet. Konstruksjon er ikke ytterligere åpnet for kontroll av brannskillet.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Bratt trapp fra 1.etg opp til 2.etg. Trapp har ikke rekkverk eller håndløper. Sikkerhetsforeskrift brutt ved at verandadør går å åpne, og det er ikke sikring/terrasse på utside. Slik det står nå, så må dør sikres. Dagslysoverflate er mindre enn 10% i oppholdsrom. Vinduer på soverom er høyere enn 1 meter. Målt til ca. 1,2 meter. Dette er ikke i henhold til krav til rømningsvei. Det står en seng under ett av vinduene, hvilket er å anse som et tiltak for å komme i høyde.

Enebolig
Vedlikehold : Eiers kommentarer: Vaskerom - renovert i 2000 Baderom 2.etg. - renovert i 2000 Forbedringer siden eier overtok i 2023: Varmepumpe montert i garasje og enebolig i 2023. Drivhus oppført på eiendom i 2024.

Garasje
Standard : Frittstående garasje ført over to etasjer over terreng. 2. etasje er innredet som leilighet, med våtrom i 1.etasje. Dobbel garasje med biloppstillingsplass til to biler. Det er montert el-bil lader utvendig. Garasjen er godt vedlikeholdt, og selve garasje har normal standard. Det bemerkes dog at det trolig er utført egeninnsats ved oppføring og vedlikehold av garasje av tidligere eier. En del strakstiltak må påregnes i forhold til sikkerhet.
Vedlikehold : Montert varmepumpe i 2023. Eier har overtatt boligen i 2023 og har ikke opplysninger utover hva som var kjent fra før.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekronene medfølger ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarmning og vedovn. Det er installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 348,-pr. 2024

Renovasjon, abonnement gebyr vann- og avløp, forbruk vann- og avløp og feie- og tilsynsgebyr.
Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14.022,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1.048 ,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 727,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 017 547,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 866 678,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 2299940

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd 500.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 875 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som består av 2 matrikler. Ifølge grunnkart og matrikkelkart har eiendommen usikker eiendomsgrense. Deler av tomten er registrert som kulturminne se beskrivelse under offentlige forhold.

Parkering
I dobbel garasje og på egen grunn.

Adkomst
Fra Arendal ta RV 42 mot Krøgenes og Saltrød. Ta mot Tromøya i rundkjøringen. Følg over boren for så å ta til venstre i neste rundkjøring. Følg veien til skilt mot Gjerstad til høyre. Kjør innover til du kommer til noen hus på både høyre og venstre side. Ta inn til høyre og følg veien til endes.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Enebolig i naturskjønne omgivelser og kort vei til alle fasiliteter øya har å by på. Her bor man midt i nydelig natur!
Ønsker man at barna skal være i bevegelse er dette ett område som innbyr til aktivitet. Det er flotte skogsområder med lysløype, fotballbane og Tarzanløype samt sommeraktiviteter på flere av de fine strendende som er kun kort vei unna!

Her er turmuligheten som den flotte løysløypa som har stier som går på kryss og tvers - helt inn til Alve. Det er er uttallig muligheter for turer langs sjøen på stier og veier langs Tromøysund helt ut til Vågsnes, dette er en utrolig fin tur i flotte omgivelser. Også Alvekilen og Skarestrand er supre med den herlige kombinasjonen av skog og sjø.

Gjerstadvannet har fine stier og passer perfekt for en løpetur. Det er også ett fint sted og bade om man ikke ønsker ut til sjøen.

Om man skulle ønske en lengre tur til fots eller på sykkel er jo Bjellandstrand og Hove ett nydelig område. Her kan man også få seg en matbit om ønskelig!

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Skudereis - linje 102, ca. 14 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50, ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik, ca. 58 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Tybakken barnehage (1-5 år), ca. 5 minutter i bilavstand.
Blåklokken barnehage (1-5 år), ca 5 minutter i bilavstand.
Marisberg barnehage (1-5 år), ca. 5 minutter i bilavstand.

Skoler:
Roligheten skole (1-10 klasse), ca. 6 minutter i bilavstand.
Sandnes skole (1-7. klasse), ca 7 minutter i bilavstand.
Arendal videregående - Mølleheia, ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole, ca. 16 minutter i kjøreavstand.

Roligheten skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Ferdig melding VA, datert 20.01.1999.
Merknader: Stikkledninger fra Vestøl er lagt ned til tilkobl.punkt når felles vann/kloakk ledn. kommer, disse vet ikke vi hvem som skal legge.

I forbindelse med tilbygget på huset som ble byggemeldt i 1998 foreligger det tegninger. Det er disse tegningene som brukes for å kontrollere om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Huset:
Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
Det er tegnet inn 3 soverom. Det er gjort om til 4 soverom. Dette er ikke søkt om eller bruksendret.

Kjeller

Vaskerom brukes i dag som bod. Tilbygget som skulle være kjellerstue er i dag i bruk som trimrom og bod. Det er satt opp vegg mellom rommene.

1. etasje
Soverommet brukes i dag som stue. Vaskerommet brukes i dag som bad.
Oppholdsrommet brukes som stue.

2. etasje
Soverommet i hoveddelen er i dag i bruk som stue sammen med deler av oppholdsrommet.
Kott og deler av oppholdsrommet er i bruk som kontor og alkove og deler av oppholdsrommet er i bruk som som soverom. Del av oppholdsrommet er laget til gang mellom oppholdsrommet, soverom og kontoret.
Gangen ved toppen av trappeoppgangen er gjort mindre og er i dag i bruk som rom sammen med ett arealet som ikke er definert på tegningene.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Garasjen
Det foreligger ingen byggesøknad eller byggemeldte tegninger. Ifølge tilstandsrapporten er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde for delen som ikke brukes som garasje. Leiligheten er ikke godkjent for varig opphold.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som

følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privatvei. Det foreligger ikke tinglyst veirett over nabotomten. Ifølge selger er det er opprettet privat brøyteavtale med naboen.
I år ble det betalt 4.000,- for brøytingen. Det foreligger ingen vedlikeholdsavtale av veien, men pr i dag har nabo tatt dette ansvaret.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Arendal (2023-2033) - planid: 42032022-8.
Reguleringsplan - formål: uregulert - planer under arbeid.
Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering, Gjerstadkollen. Samt varsel om utbyggingsavtale med Arendal kommune.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Gjerstadkollen, Tromøya - planid: 09062013-18.

Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse.
Hensynssone 560 naturmiljø; ørretbekker.
Kommuneplanen arealdel 2019 - 2029 og kommunaldelplan for kulturminner. Ta kontakt for kopi.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/204/21:

11.11.1998 - Dokumentnr: 8733 - Bestemmelse om bebyggelse
Betyr: Erklæring oppføring av tilbygg og utføring av nødvendig brannsikring.
Se servitutt for utfyllende informasjon.

04.10.2024 - Dokumentnr: 2047176 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.1935 - Dokumentnr: 900199 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:204 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 64615 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:204 Bnr:21

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er

tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:
Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet.
Art: 20159 - Bosetning aktivitetsområde.
Vernetype: Automatisk fredet.
Matrikkelført: 18.09.2014.
Lokalitetsnummer: 177790.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren:
https://riksantikvaren.no/

Kulturminnesøk:
Kategori: Arkeologisk minne
Beliggenhet: Agder, Arendal
Vernestatus: Automatisk fredet
Datering: Steinalder
Lagt inn av: Agder fylkeskommune

Lokalitet som ligger på en lavereliggende gressplen med bergknauser i nord og i sør. Gressplenen ligger i et naturlig søk omkranset av bergknauser og som skråner svakt mot sør. Mot sørøst er lokaliteten avgrenset av to negative prøvestikk. Nordvest for lokaliteten ligger det et bolighus der det bak huset, mot vest, har blitt fylt på masser. Sør for garasjen som tilhører bolighuset skal det tidligere har vært gruver.

Lokaliteten er mot øst avgrenset av en grusplass som hører til et bolighus nordøst for lokaliteten. Fra bolighuset i vest går det en grusvei rett øst over lokaliteten. På den nordligste delen er det gravd ned en kloakkledning fra huset i vest til veien i øst. Langs bergkanten som avgrenser mot sør er det grav en dreningsgrøft som er tydelig på overflaten.

Lokaliteten ligger på en gressplen som tidligere skal ha blitt dyrket med poteter. I dag vokser det noen frukttrær og blir brukt som hage. Det skal ha blitt funnet en pilspiss eller dolk av flint i området, men eieren har ikke klart å lokalisere denne.

Lenke:
https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=58.46250612841216,8.832707405090332,58.460393227313176,8.8357114791870 12&zoom=18&id=aeba61bd-6368-11eb-9df2-005056bf3d73

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er installert Easee lader.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det er kommet varsel om pålegg om å koble til vannmåler fra kommunen.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,3% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 68 770,-
Tilrettelegging: 10 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 516,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 076,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. oktober 2024

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

Gjerstadveien 90

Tilstandsrapport

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
ARENDAL kommune
gnr. 204, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 10.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12253-1037 **Referansenummer:** ER5368

Autorisert foretak: Takstmann Preben Nilsen AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
preben@bygningssakkyndig.as
415 07 809

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig ført over tre etasjer, inkludert kjeller delvis nedsenket i terrenget.
Bolig og frittliggende garasje med normalt vedlikehold.
Boligen er opplyst totalrenovert og påbygget i år 2000.
Flere bygningsdeler må holdes under oppsyn, dette pga. alder og utforming.
Flere forhold må undersøkes i forhold til sikkerhet, hvor enkelte forhold trenger strakstiltak. Lovlighet av bygningsmassen må undersøkes.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong med pusset overflate.
Liggende bordkledning. Halvvalmet yttertak med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i diverse utforming, hvor gulv og vegger har blitt holdt vedlike i byggets levetid og gjennom oppussinger. Overflater i normal utforming og med normalt vedlikehold. Normal bruksslitasje må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Begge våtrom er fra år 2000, hvor den antatte levetiden snart er utstått. Begge våtrom må påregnes å renovere innen rimelig tid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter i trevirke. Ukjent produsent på kjøkken. Normale slitasjeskader, med et par dører uten håndtak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis, innredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med fordelerskap. Må undersøkes og utbedres av fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selveiet tomt, hvor eiendom er delvis opparbeidet med plen, prydbusker, naturtomt og gruslagt gårdstun.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses om at det ikke foreligger ferdigattest.
Det er opplyst om at garasje ikke er søkt om i den grad den står oppført nå.
Tegninger er ikke mottatt før befaring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

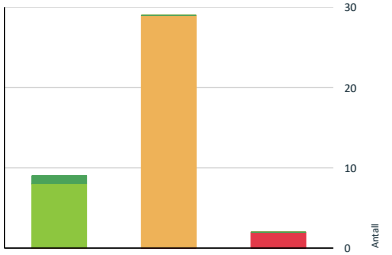
Det foreligger ikke ferdigrapport.
Garasje er opplyst at ikke er byggemeldt.

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

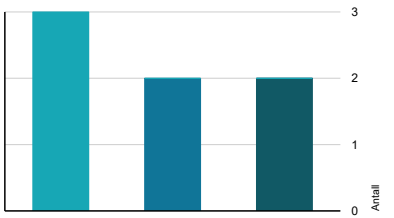
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann åpner ikke konstruksjoner for å kontrollere brannskillet, lydskillet og/eller om det finnes feilkonstruksjoner i lukkede konstruksjoner.
Tegninger er ikke mottatt før besiktigelse, hvor lovlighet ikke er mulig å vurdere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Vedlikehold
Eiers kommentarer:
Vaskerom - renovert i 2000
Baderom 2.etg. - renovert i 2000

Forbedringer siden eier overtok i 2023:
Varmepumpe montert i garasje og enebolig i 2023.
Drivhus oppført på eiendom i 2024.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg enebolig	Tilbygg ført sammen med eksisterende enebolig, over tre etasjer. Tidligere eier har meddelt byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i plastbelagt stål. Takrenner og nedløpsrør i plastikk.

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

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Større luftespalte på vegg med mindre spalte etableres når kledning skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er muselort på loftet.
Kondensmerker i undertak, kan stamme fra dårlig ventilert takkonstruksjon. Montere ventiler i gavl under halvvalm.
Diffusjonstett plast er hulltatt ved downlights. Det er ei heller montert isolasjon over disse. Kan være med på danne kondens på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer er antatt satt inn i år 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er enkelte vinduer med oppsprekking i maling i sjikt mellom koblet glass. Kan være som følge av kondens. Må påregnes å utføre vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert luftlekkasje ved hoveddør. Over terrassedøren så er det tegn til lekkasjemerker, hvor det må utføres strakstiltak. Utvendig utetthet må lokaliseres og utbedres.
Lekkasjemerker på brytning under glass i terrassedør innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig uthev må utbedres snarlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasser i trevirke

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse/veranda har rekkverk lavere enn 0,9 meter som er kravet.
Rekkverkshøyde må økes for å lukke avviket.
Spennvidde på 48x148mm justert trevirke er for lang. Og innfesting i labank er kun med spiker. Bør monteres stolpesko.
Rekkverk på skiferlagt platting har stedvise svekkelser, hvor endestolpe er løs.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i trevirke

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk for lavt ift dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rekkverk på liten trapp ved hovedinngang må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eldre del fra 1936 med naturlige skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt 18mm retningsavvik på gulv i stue innenfor 2 meter. Det er målt 32mm retningsavvik på gulv gjennom hele stue. Norsk Standard har satt referanser ift tilstandsgrad, og tilstandsgrad er satt ut i fra dette. Stedvis knirk i gulv.

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

Etasjeskillet må evt avrettes. Tiltak ikke kostnadsbærende før det eventuelt skal pusses opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Takstmann er ikke brannmann eller feier, og det anbefales i alle tilfeller at det fortas en kontroll av ildsted og pipe av fagperson. F.eks. det lokale brann/feiervesen.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Større plate monteres under baksteovn på kjøkkenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trimrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fuktig på bakke i råkjeller, og hvor det er noe fuktmerker mot vegger under terreng. Det står på avfukter i kjeller, hvilket holder trefukten nede på et nivå som er akseptabelt.
Det er målt 19,3% fuktkvote på bunnstokk som ligger på murkrone på bod ved kjellerinngang. Skal være under 17%.
Det er funnet musefelle i kjeller, hvilket kan indikere at det kan ha vært/er museforekomst.
Det er målt forhøyet fuktkvote i utformet vegg i kjeller. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon mtp fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjon må holdes under oppsyn, kan ha sammenheng med utvendig drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tapetskjøter er ikke tette

Rift i tapet i dusjsone. Det benyttes dusjkabinett, så fuktbelastning er mindre.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet er eldre og må påregnes å utbedre innen rimelig tid. Rommet har snarlig nådd sin antatte levetid.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til unde 6.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Riss/sprekk i flis ved sluk under kar. Trolig også vært sprukket flis som er skiftet ut ved tidligere anledning, da en flis er i annen utforming. Baderommet har snarlig utstått sin antatte levetid, og må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ett nytt bad vil kunne variere i pris, alt etter som hvilken løsning en ønsker. Antatt pris, 300 000NOK.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrommet er eldre og må påregnes å utbedre innen rimelig tid. Rommet har snarlig nådd sin antatte levetid.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i vask, må utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mangler noen dørhåndtak.
Ikke montert komfyrvakt eller lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på vegg og gulv. WC og servant.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Ved eventuell lekkasje som ledes til fordelerskap, så vil lekkasjevann lekke via drenshull i skap og inn i lukket veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avvik må lukkes så snart som mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Lufting av kloakk er ikke etablert. Lufting stopper på kaldtloft, hvor rør er plugget med plastlokk.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon. Luftespalte i enkelte vinduer, og ventiler i enkelte rom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Montert kraftig varmepumpe i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer, 220v anlegg. 63amp informert inn.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Dette basert på eiers uttalelse, hvor de har fått info fra tidligere eier ved salg i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Smartmåler i 2024.
   Ikke samsvarserklæring på noe annet arbeid.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstmann er ikke elektriker, og med tanke på at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget og eier har liten kunnskap om anlegget, så må det innhentes en faglig vurdering på el-anleggets tilstand. F.eks. det lokale el-tilskyndet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Slukkeapparat og røykvarslere

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

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000, antatt ifm oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker og riss ser ut til å være av eldre dato, men må holdes under oppsyn.
Murpuss har falt stedvis av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan spisses opp og det må fylles til egnet masse. Murpuss føres på grunnmur der den er falt ned.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av sementert naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Normale sprekker/riss/skjevheter på gammel støttemur. Ingen tiltak nødvendig utover å holde konstruksjon under oppsyn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng mot grunnmur på boligens nordvestlige side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall er antatt, da det ble gjort en totalrenovering dette året.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2004

Standard
Frittstående garasje ført over to etasjer over terreng. 2. etasje er innredet som leilighet, med våtrom i 1.etasje. Dobbel garasje med biloppstillingsplass til to biler. Det er montert el-bil lader utvendig. Garasjen er godt vedlikeholdt, og selve garasje har normal standard.

Det bemerkes dog at det trolig er utført egeninnsats ved oppføring og vedlikehold av garasje av tidligere eier. En del strakstiltak må påregnes i forhold til sikkerhet.

Vedlikehold
Montert varmepumpe i 2023.

Eier har overtatt boligen i 2023 og har ikke opplysninger utover hva som var kjent fra før.

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Beskrivelse
Garasje ført over to etasjer over terreng. Primærkonstruksjoner i betong, bindingsverk og sperretak. 1.etasje med dobbel garasje. Samt inngang og bad til leilighet oppført i byggets 2.etasje.

Kommentarer, avvik:
Det er målt retningsavvik på gulv gjennom hele 2.etasje på 27mm.
Rømningsveier er ikke ivaretatt ift. krav.
Terrassedøren er ikke sikret, dette må utføres sikringstiltak straks.
Lysinnslippkrav på 10% er ikke ivaretatt i oppholdsrom.
Baderom med opplegg til vaskemaskin trolig bygget i henhold til tek 97. Vites ikke årstall. Ukjent utførsel på membranløsning, vanskelig å se ut i fra sluk som ligger noe kronglete til. Bom i flis. Ikke påvist 25mm fall fra topp membran ved dørsvill og topp sluk. Veggplater er ikke egnet i våtsoner, og det er utettheter rundt gjennomføringer i vegg. Det er registrert utett overgang i overkant av sokkelflis mot veggplater.
Varmtvannsbereder så er det tydlige spor av vann under trykkventil. Det kan indikere tidvis høyt vanntrykk, og /eller at bereder må undersøkes nærmere.
Vannskap/fordelerskap er montert på yttervegg, hvor flere vannrør også er ført i ytterkonstruksjon, det vites ikke om det er varmekabler eller andre tiltak i vegg. Det må utføres ytterligere undersøkelser, dette da det ikke anbefales å montere vannrør i yttervegger.
Vinduer og dører tar i og kan være vriene å åpne/lukke helt igjen. Ytterdør lekker luft. Det må undersøkes hvordan utførsel er gjort på utside, bak kledning og belistning, dette da takstmann vurderer at enkelte vinduer/dører kan være satt inn ufagmessig.
Trapp uten rekkverk og håndløper. Må utføres strakstiltak. Trapp er bratt og har skruehoder som ikke flykter med kantlister. Tiltak må gjøres. Åpninger mellom trinn er over ti cm.
Det er opplyst om at garasjen ikke er søkt om i den utforming den står i dag. Tegninger er ikke mottatt før besiktigelse, og ikke mulig å vurdere lovlighet. Tegninger finnes muligens ikke.
Rør i rør uten mansjett på enden av varerør, hvilket kan medføre at lekkasje på vannrør blir ledet til kjøkken og ikke fordelerskap.
Kledning ført på vindtett, uten tilstrekkelig musesikring og tilstrekkelig luftespalte mellom vindtett og stående bordkledning.
Nedløpsrør med skade. Takrenne med svank. Vann fra nedløpsrør ledes ikke bort fra garasjen. Ikke montert snøfangere på yttertak.
Mangler beslag under dører, må monteres.
Garasje er ikke kledd innvendig og det er tilstøtende borom, hvilket kan indikere at branncelle ikke er ivaretatt.
Elektriske portåpnere fungerer ikke.

Det er ikke hulltatt tilstøtende vegg til baderom, dette da det ikke er relevant i forhold til eventuelle lekkasjer på baderom. Det dusjes i hjørne mot yttervegg. Vannrør og avløp til vaskemaskin, samt bereder er i yttervegg. Servant er ført mot garasje, hvor det ikke hulltas pga. evt. brannskille. Hadde det vært lekkasje i vegger, så hadde det vist seg i utett overgang mellom sokkelflis og veggplater. Det er ikke registrert unormale utslag med fuktindikator i våtsoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

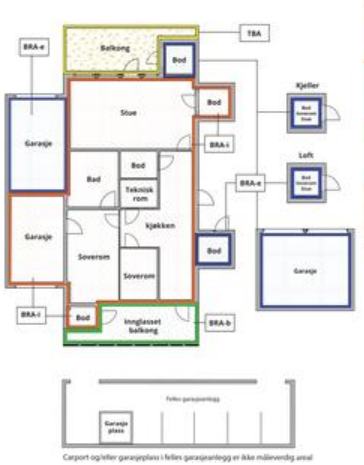
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan oppgis i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	78			78	14		78
Etasje 1	87			87	29		87
Kjeller	47			47		25	72
SUM	**212**				**43**	**25**	**237**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Soverom 4, Loftstue		
Etasje 1	Kjøkken , Stue , TV-stue , Entré , Bad/vaskerom , Toalettrom , Walk-in closet		
Kjeller	Trimrom , Hobbyrom , Bod , Bibliotek		

Kommentar

I kjeller så er det to av bodene som ikke har målbar høyde fra gulv til tak. Dvs. under 1,9 meter. Rommene er målt til mellom 187 og 189 cm.
De to andre rommene i grovkjeller har akkurat tilstrekkelig høyde til å inngå i arealmlingene. De er fra 190 til 192 cm.
Det er høyder på kjellerrom som tilsier at de ikke er egnet for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses om at det ikke foreligger ferdigattest.
Det er opplyst om at garasje ikke er søkt om i den grad den står oppført nå.
Tegninger er ikke mottatt før befaring.

Brannceller

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

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	12	45		57	
Etasje 2	42			42	
SUM	**54**	**45**			
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang , Bad/vaskerom	Garasje	
Etasje 2	Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigrapport.
Garasje er opplyst at ikke er byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forhold til brannskillet opp mot leilighet. Dette strider mot krav i forhold til bebolighet. Konstruksjon er ikke ytterligere åpnet for kontroll av brannskillet.

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: Bratt trapp fra 1.etg opp til 2.etg. Trapp har ikke rekkverk eller håndløper.
Sikkerhetsforeskrift brutt ved at verandadør går å åpne, og det er ikke sikring/terrasse på utside. Slik det står nå, så må dør sikres.
Dagslysoverflate er mindre enn 10% i oppholdsrom.
Vinduer på soverom er høyere enn 1 meter. Målt til ca. 1,2 meter. Dette er ikke i henhold til krav til rømningsvei. Det står en seng under ett av vinduene, hvilket er å anse som et tiltak for å komme i høyde.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	110	102
Garasje	54	45

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Kommentar

Enebolig

Garasje — Trapperom er medtatt i areal i begge etasjer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.10.2024	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	204	21		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjerstadveien 90

Hjemmelshaver
Larsen Hege, Willbergh Lars Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende på Tromøya. Fine turområder og med kort vei til sjøen. Kort kjøretur til barnehage og skole. Offentlig transport til skole. Kort kjøretur til butikker av diverse slag. Kort kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Lille strekket fra offentlig vei vei postkassestativ og inn er privateid, har betalt ca 4000 i brøyting i 23/24. Det var en svært snørik vinter.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Selveiet

Tinglyste/andre forhold

Det er kommet varsel om pålegg om å koble til vannmåler.
Ikke kjenner forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
4 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S
Norsk takst

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr 204 - Bnr 21
4203 ARENDAL

Takstmann Preben Nilsen AS
Rådhusgata 14 B
4611 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/ER5368

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Oppdragsnr.
39-0160/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Larsen	Lars Erik Willbergh

Gateadresse
Gjerstadveien 90

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn:

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 2299940

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Feil plassering av sluk rister.

Document reference: 39-0160/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fukt i gammel kjeller, og i nye delen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det kom inn litt vann over doble verandadøren ved ekstrem vær en gang.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det finnes sprekker i grunnmur og skjevheter i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har blitt tatt mus i kjelleren, Har kommet en maur inn.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: De som la opp strøm til varmepumpene.
Arbeid utført av: Abp Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 39-0160/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet på garasjen. Ikke søkt om og godkjent.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kulturminne på tomta.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 39-0160/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 39-0160/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Larsen	7e30c41e1ad1c739176371d07ceafeb28112c094	01.10.2024 08:48:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Willbergh	855ed06dd3821222bad33d9020931268722653de	30.09.2024 15:06:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 39-0160/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Kulturminne



Trykt på selvkopierende papir

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Byggeplass (adresse): Gjerstad, Tromøy

Til teknisk etat i kommune: Arendal kommune

Matr.nr. | G.nr. 204 | B.nr. 21 | Parsellnr.

Eier/fester av tomt: Tone Vestøl

Adresse: Anon Biesvei 35, 4815 Salthåd | Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til ~~anmeldelse~~/utstedt installasjonstillatelse av: Dato 17-8-98 ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Stikkledninger fra Vestøl er lagt ned til tilkobl. punkt når felles vann/kloakk ledn. kommer, disse vet ikke vi hvem som skal legge.

Sted, dato: Klodeborg 18-1-99

Autorisert rørleggerfirma: AUT. RØRLEGGERFIRMA EGIL BRINGSVERD EFTF. AS

Egil Bringsverd

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato | De utførte installasjoner: ☒ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Kvalitet ikke forsvarlig

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksid. 9900618 Saksbeh. HET
Sett: 20 JAN. 1999
Ark.kode P 204/21 DRF
Ark.kode S H06
Ark.kode 99002991 Dok.nr. Kassasjon

oOGoP
167071457 204/21 Fer

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato: 7/2-99 Underskrift: Nilsen

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92

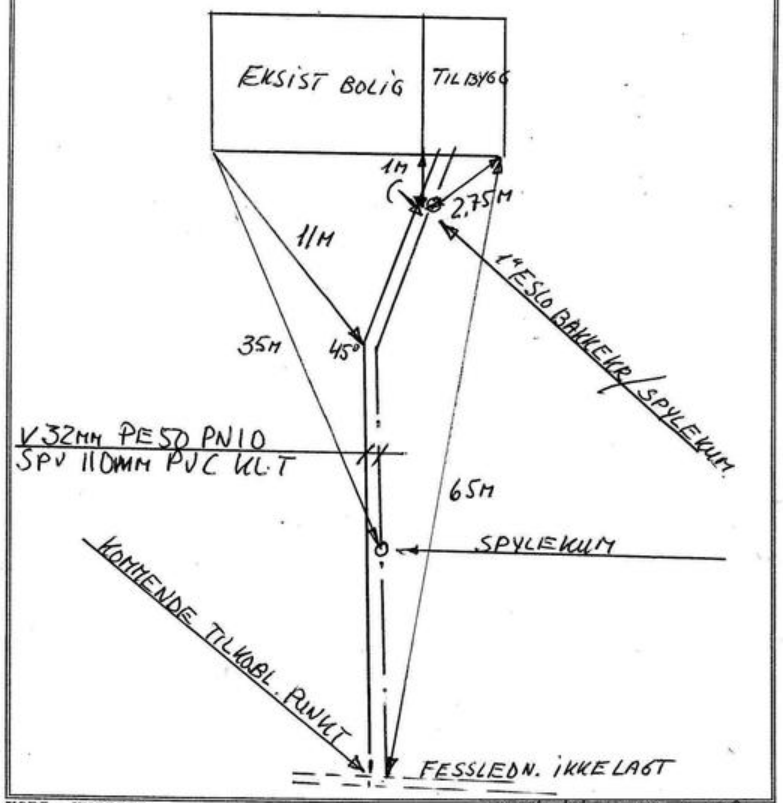
INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 22-12-98 GATENAVN Gjerdstad Tromøy HUSNR.

GNR. 204 BNR. 21

Målsatt skisse som viser:
- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype

TONE VESTØL

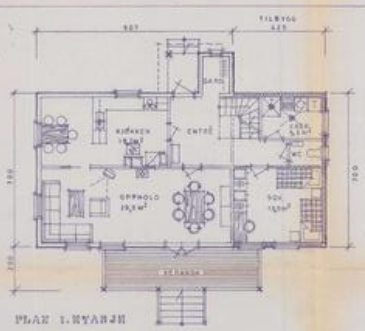


KOPI: HUSEIER

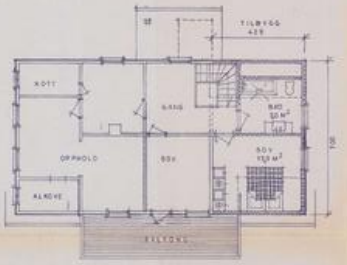
Klodeborg 18-1-99

Egil Bringsverd

AUT. RØRLEGGERFIRMA EGIL BRINGSVERD EFTF. AS



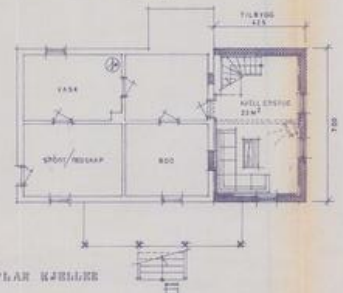
PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



FASADE MOT ØST



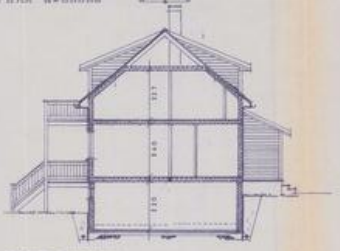
PLAN KJELLER



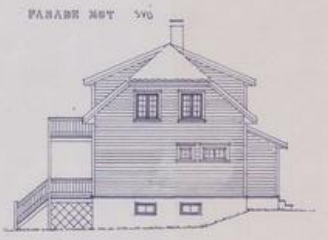
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



SNITT TILBYGG



FASADE MOT NORD

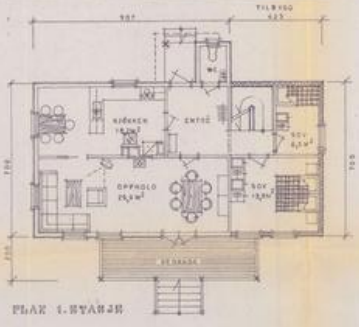
9803069 018
- 6 JUL 1998
204/21 PKV
98038326

TONE & FRODE VESTÖL

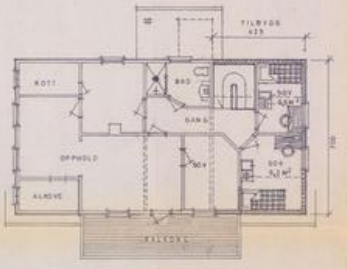
TILBYGG BOLIG GJERSTAD. TROMØYA.

MÅL 1/100. DATO: 29.09.97.

SIV. ARK. MNAL NYNIX NØKKENDK, ARENDAL.



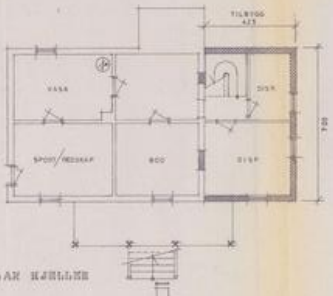
PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



FASADE MOT ØST



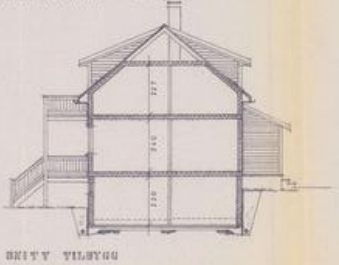
PLAN KJELLER



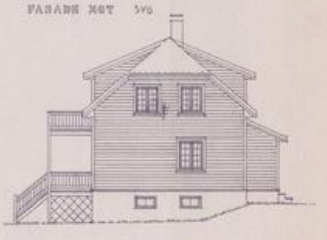
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



SNITT TILBYGG



FASADE MOT NORD

Vedlegg 3

16 JUNI 1998
Jnr. 98032749

TONE & FRODE VESTÖL

TILBYGG BOLIG GJERSTAD. TROMØYA.

MÅL 1/100. DATO: 29.09.97.

SIV. ARK. MNAL NYNIX NØKKENDK, ARENDAL.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-204/24/0

Bruksnavn	SOLGLIMT	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	16.08.1941	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	07.11.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [x] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LARS ERIK WILLBERGH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HEGE LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	16.08.1941			

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20159 - Bosetning-aktivitetsområde	AUT - Automatisk fredet	18.09.2014	177790

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[x]	[ ]	18.04.1995	2 875.2	

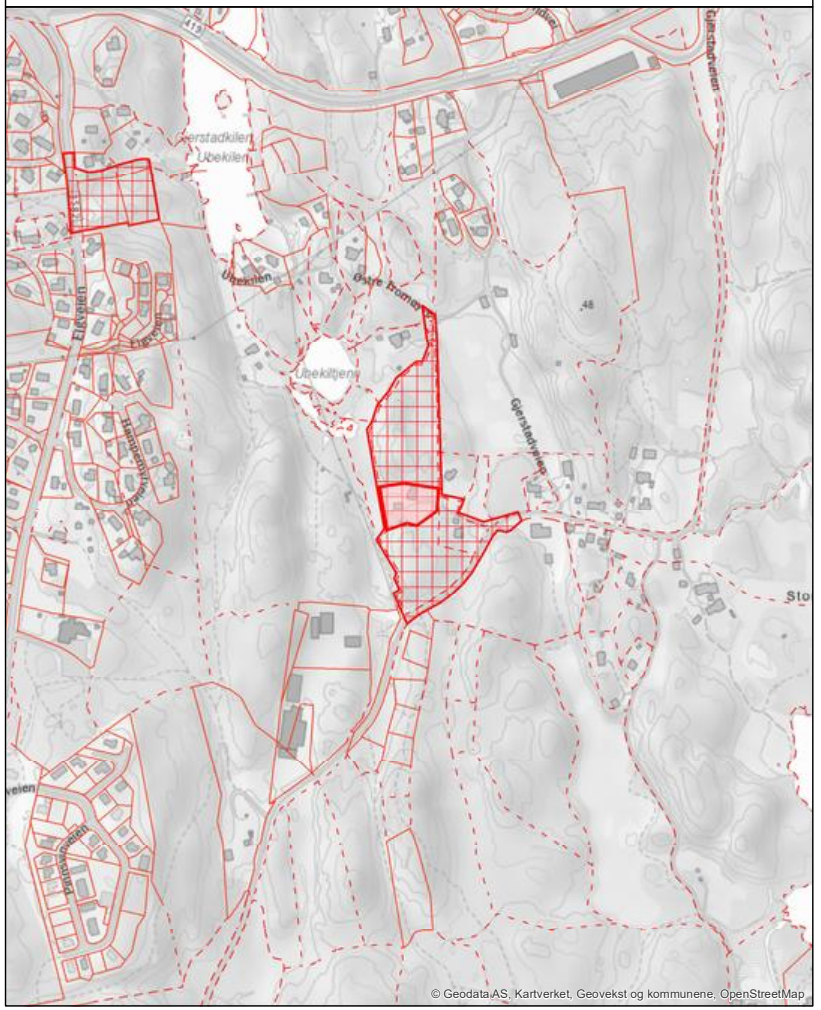
Arealplaner under arbeid

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0
Planident: 09062013-18
Plannavn: Gjerstadkollen, Tromøy

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-09-30

ARENDAL KOMMUNE

N



Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Gnr 204 Bnr. 53, «Gjerstadkollen»,Tromøy, i Arendal kommune.
-Samt varsel om utbyginsavtale med Arendal kommune i hht. Pbl.§17.4.

I samsvar med plan- og bygningsløvens § 12-8, varsles igangsetting av arbeider med detaljregulering av området «Gjerstadkollen», Tromøy. Planområdet ligger på Gjerstad, Tromøy, nord for Gjerstadveien. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, hvor en mindre del er avsatt til kulturmiljø.
Forslag til planavgrensning omfatter området innenfor eiendommen 204/53 samt deler av eiendommene 204/21,24 | 204/18,30 | 204/5 | 204/34 og 204/3. Under planarbeidet kan områdets avgrensning bli justert. Avgrensning for regulert område er vist på vedlagte kart. Grunnet usikre grenser er planavgrensningen lagt ca 2-3m utforbi grenser i kart.

Forslagsstiller og planlegger
Forslagsstiller er Boligområder AS og planleggingsarbeidet skal utføres av Drag AS.
Målet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av2 og 4 mannsboliger på eiendommen 204/53. Eiendommen er på om lag 17 mål og utbygger ser for seg at det etableres ca 35 boenheter. Inkludert nødvendig infrastruktur og tekniske anlegg i sammenheng med dette. Det varsles samtidig om utbyginsavtale med Arendal Kommune.

Informasjon, innsending og frist
For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til Drag AS,
Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal sendes skriftlig til:
Drag AS, 4529 BYREMO, innen den **20.08.2013.**
Kontaktperson er: Stein Åge Fuglestveit **, Mail: stein@dragark.no Tlf: 95 23 95 91**

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Reguleringsplan

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

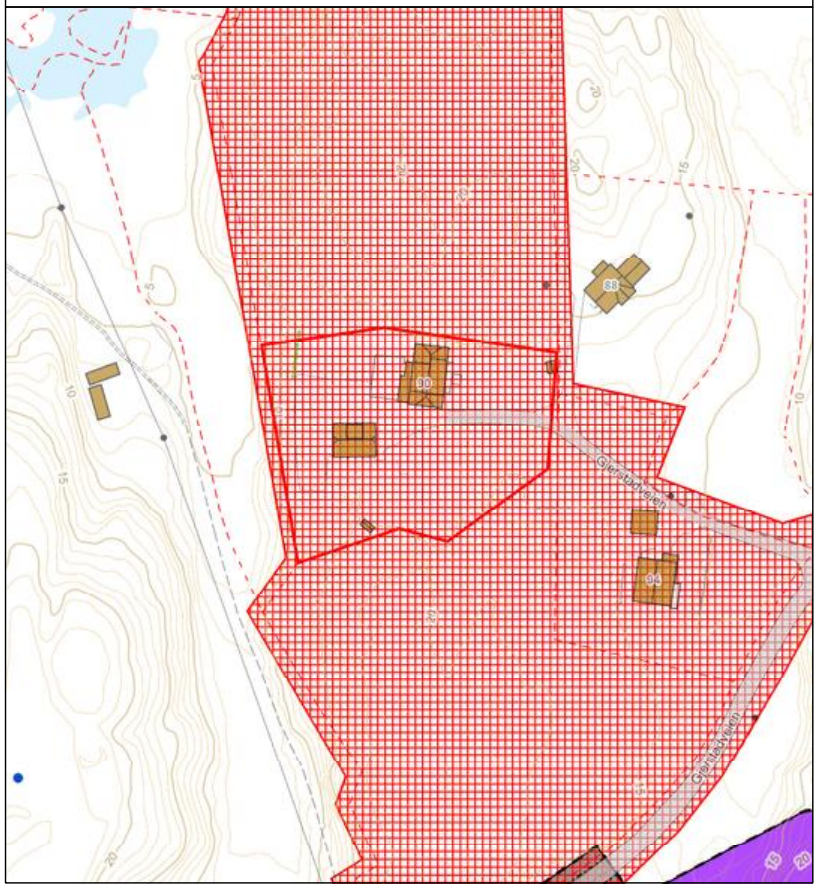
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-09-30

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- Områder for industri / lager
- Kjørevei

Kommunedelplan

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

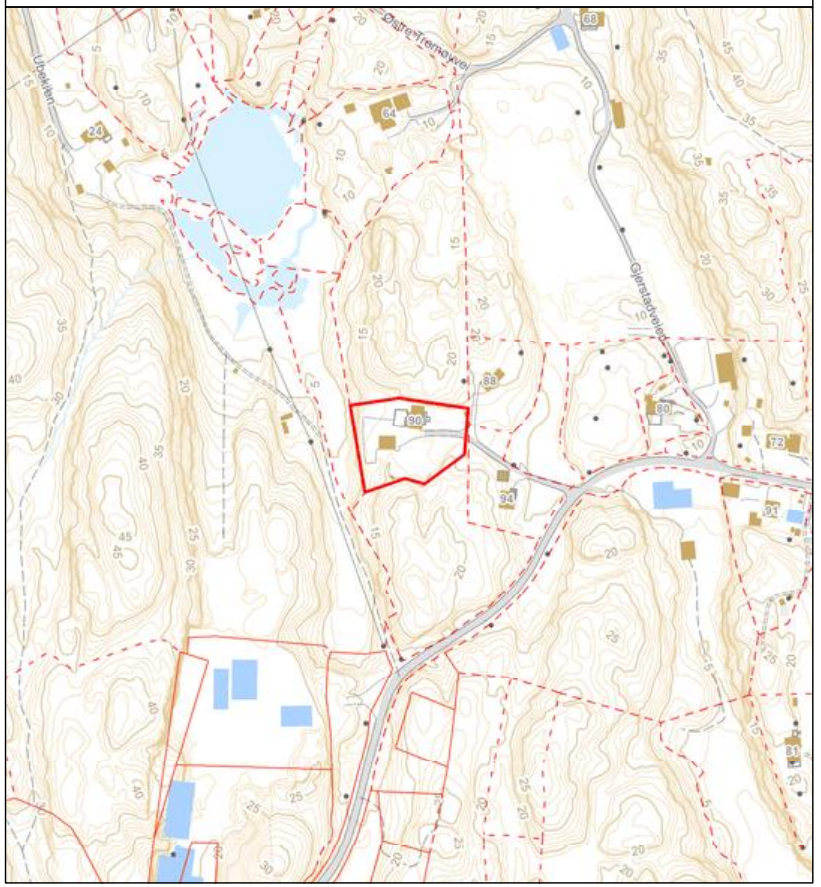
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-09-30



Kommuneplan

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

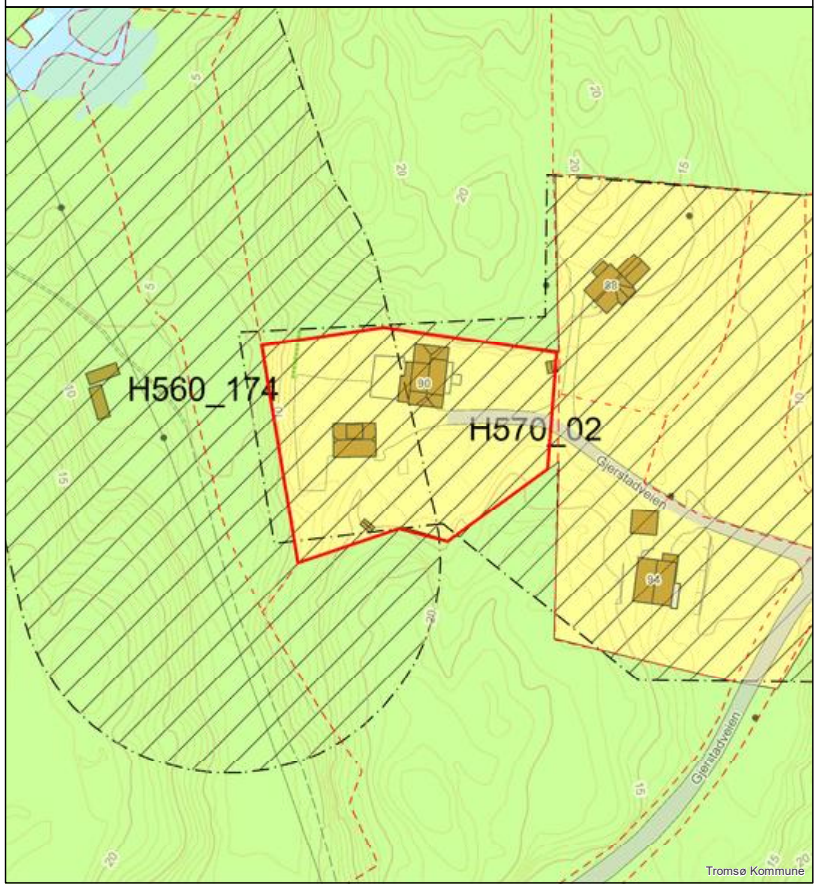
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-09-30

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

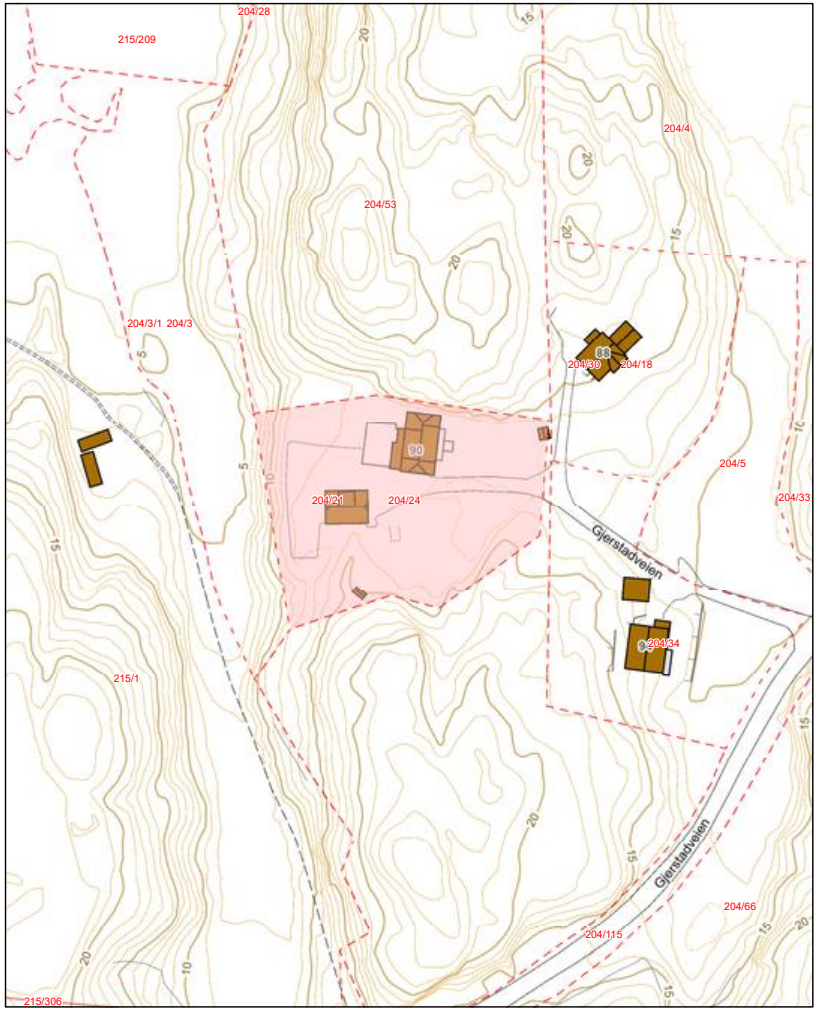
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2875 m□
Dato: 2024-09-30

N



Matrikkelkart

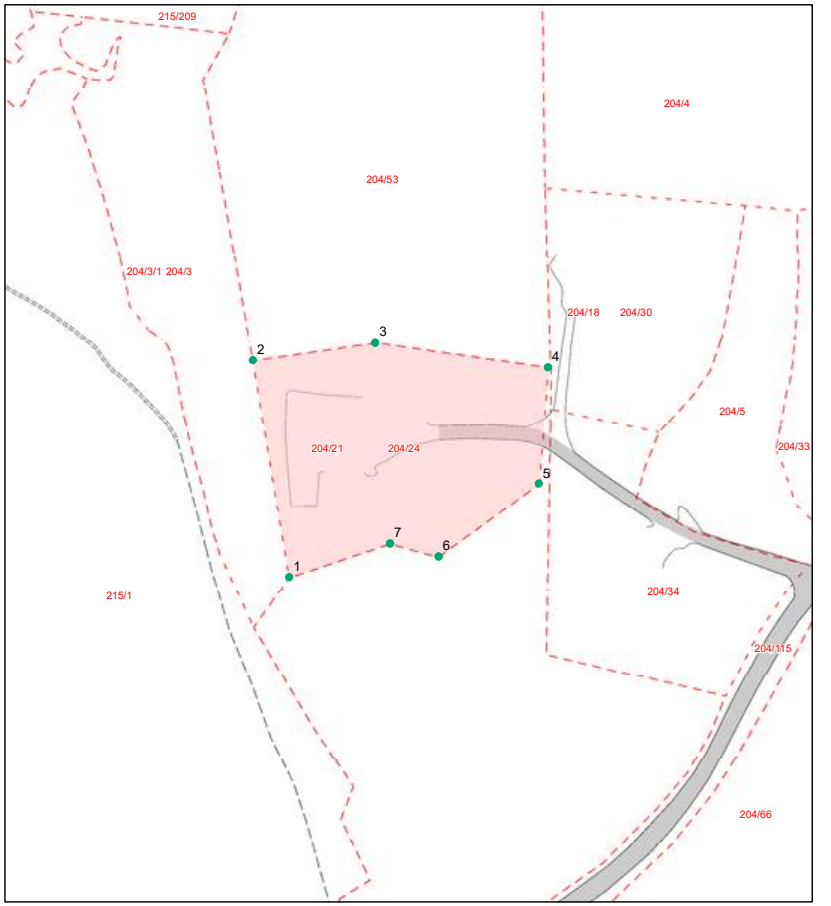
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2875 m□
Dato: 2024-09-30

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.9.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2875.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480067.93063	490278.293141	Ikke spesifisert	51.88	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480119.00649	490269.707723	Ikke spesifisert	29.12	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480123.1883	490298.483376	Ikke spesifisert	41.14	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6480117.3065	490339.127058	Jord	27.47	Stein med kors og viner		Direkte innlagt på skjerm	36	0
5	6480089.97092	490337.004956	Ikke spesifisert	29.15	Bolt		Direkte innlagt på skjerm	36	0
6	6480072.88504	490313.455147	Ikke spesifisert	11.84	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6480075.90017	490302.018102	Ikke spesifisert	25.07	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2875 m□
Dato: 2024-09-30

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

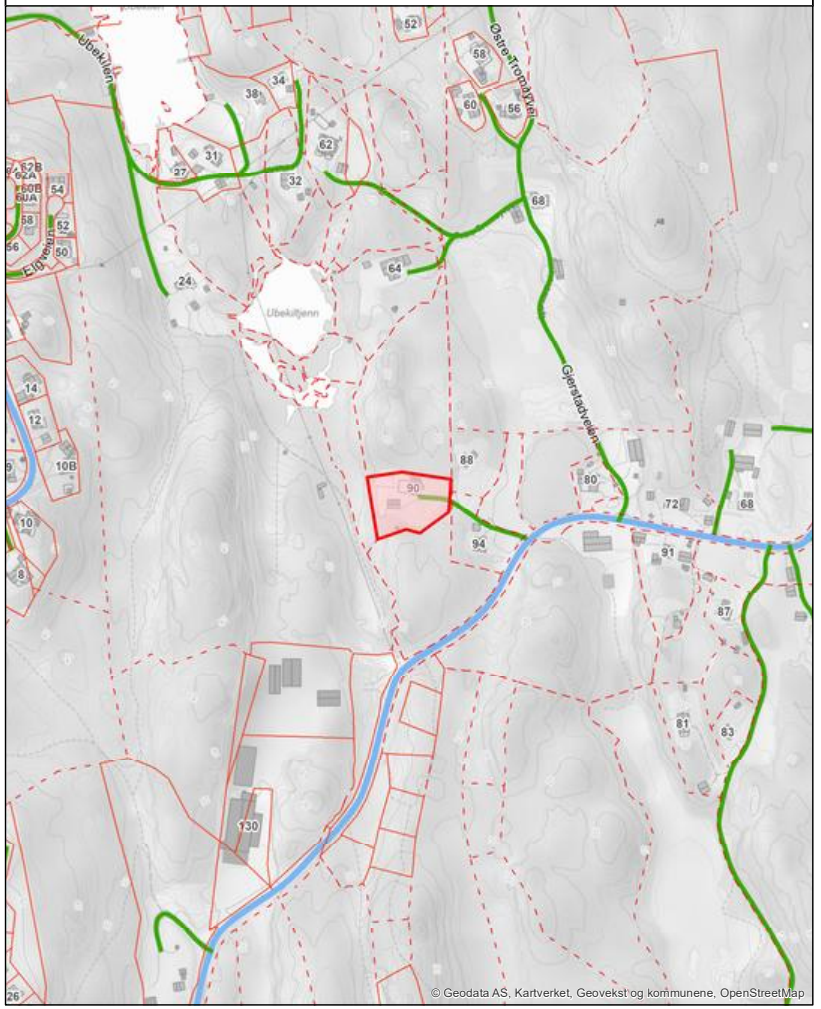
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2875 m□
Dato: 2024-09-30

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-204/21/0

Bruksnavn	SOLLID	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	02.12.1935	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	07.11.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [x] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HEGE LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LARS ERIK WILLBERGH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	02.12.1935			

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20159 - Bosetning-aktivitetsområde	AUT - Automatisk fredet	18.09.2014	177790

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☑	☐	18.04.1995	2 875.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167071457	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300316481	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167071457: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	190.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	190.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	190.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H02	0	50.0	0.0	50.0	0.0
K01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167071457-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	26.0	0.0	26.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	27.0	0.0	27.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	23.0	0.0	23.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.10.1998	06.11.1998
IG - Igangsettingstillatelse	15.04.1999	12.11.2001
TB - Tatt i bruk	07.10.1999	12.11.2001

Bygningsendringer

Bygning 300316481: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	95.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	95.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.05.2004	03.09.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	65.0	65.0	0.0
H02	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjerstadveien	90		4818 FÆRVIK

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gjerstadveien 90, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 204/21/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2875 m□
Dato: 2024-09-30

N



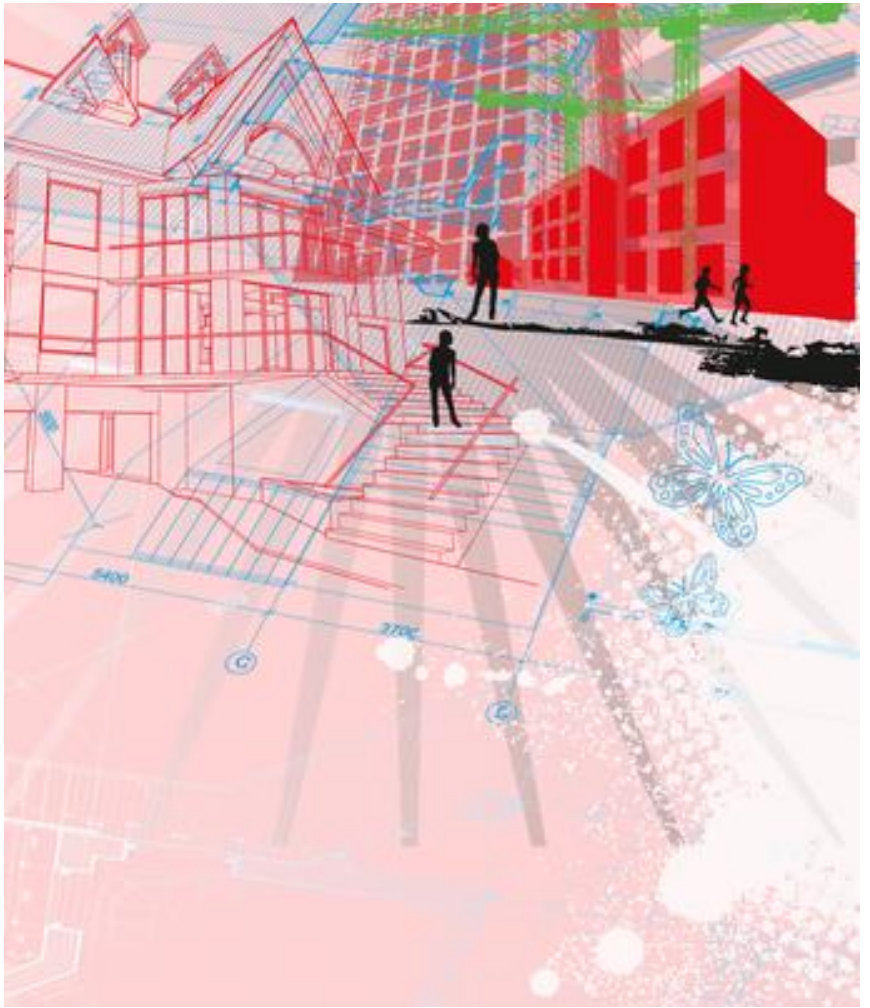
Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense



MEGLERPAKKEN
Kart - og eiendomsinformasjon

Arendal 2017

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmeglere

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:
Grunnkart: Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.
Ledningskart: Produseres automatisk. Grunnkart med vann- og avløpsledninger.
Veikart: Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner: Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid: Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart: Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport: Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

ARENDAL KOMMUNE

Bygningstegninger:
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer:
Produseres automatisk. Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Informasjon om kommunale pålegg:
Avløp: I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 til § 27-3 skal eiendommer som ikke har en akseptabel avløpsløsning kobles til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.
Vannmåler: Dersom eiendommen ikke har vannmåler pr. i dag, må en regne med at det kommer et pålegg om installering.

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på
Telefon: 37 01 30 00 (kommunens sentralbord)
Epost: megleropplysninger@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0160/24
Vår referanse: 3596589/25031296
Bestilling: C3 2024-10-01 48

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8733	36	11.11.1998	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	204	21	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
11 NOV. 1998
NEDENES
SORENSKRIVEREMBETE
Dagbok nr 8733

ERKLÆRING

I forbindelse med oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 204, bnr. 21 med avstand 3 meter til grense mot naboeiendommen gnr. 204, bnr. 53 erklærer undertegnede eier(e) av gnr. 204, bnr. 21 med dette følgende for seg og etterfølgende eiere:

For det tilfellet at det blir aktuelt å oppføre bygning på naboeiendommen gnr. 204, bnr. 53 med mindre enn 8 meter avstand til omtalte tilbygg, forplikter eier(e) av gnr. 204, bnr. 21 seg til å utføre nødvendig brannsikring av tilbygget etter de på aktuelt tidspunkt gjeldende byggeforskrifter.

Erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. 204, bnr. 21.

Arendal 11/11 /1998

eier(e) av gnr. 204, bnr. 21

Doknr 8733 Tinglyst 11.11.1998 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gjerstadveien 90

Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.)	**6 min**
526 elever, 35 klasser	3.1 km
Sandnes skole (1-7 kl.)	**7 min**
200 elever, 13 klasser	4.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	**12 min**
Arendal videregående skole	**16 min**
880 elever, 30 klasser	9.2 km

Offentlig transport

Skudereis	**14 min**
Linje 102	1 km
Arendal stasjon	**11 min**
Linje R50	7.6 km
Kristiansand Kjevik	**58 min**

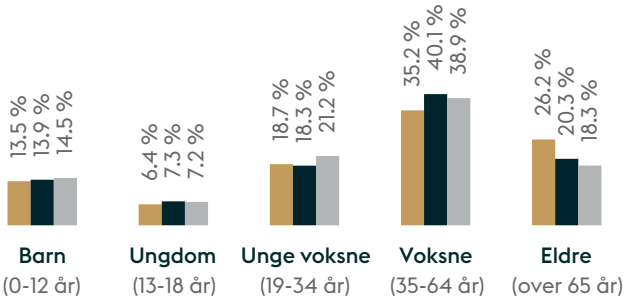
Barnehager

Tybakken barnehage (1-5 år)	**5 min**
38 barn	2.6 km
Blåklokken barnehage (1-5 år)	**5 min**
29 barn	2.7 km
Marisberg barnehage (1-5 år)	**5 min**
49 barn	3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet	**24 min**
Joker Tromøy	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjerrestad/Færvik	1 246	598
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Ekornveien Tybakken nærmiljøan...	26 min
Lofstadåsen ballbinge	5 min
MOVA Krøgenes	6 min
Arendal Sport og Fitnessenter	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Arendal Eiendomsmegling AS

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 39-0160/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gjerstadveien 90 4818 FÆRVIK

Betegnelse: Gnr 204, bnr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 204, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no