

BJORBEKK

RYKENEVEIEN 369

Asdal - Spennende mulighet! Bygning med 2 leiligheter og næringsdel sentralt beliggende på Asdal



Prisantydning: 5 290 000,- + omk.

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Rykeneveien 369!

Boligen er et kombinasjonsbygg bestående av to leiligheter, og næringsdel i byggets 1. etasje.

Leilighetene strekker seg over flere etasjer, og inneholder:

Leilighet 1 - Går over loftsetasje, 2. etasje, 1. etasje, og inneholder blant annet 3 x soverom, kjøkken, stue, vaskerom, innredet rom, gang, vindfang og balkong mm.

Leilighet 2 - Går over 1. etasje og 2 etasje, og inneholder blant annet 2 x soverom, gang, bad, kjøkken, stue, WC, vaskerom, balkong mm. Næringsdel er lokalisert i 1. etasje, og inneholder blant annet teknisk rom, storkjøkken, lagerrom x 3, toalettrom og diverse rom / butikk mm.

Bygget ligger sentralt til på Asdal langs Rykeneveien.

Adresse	Rykeneveien 369
Prisantydning	5 290 000,-
Omkostning	146 990,-
Totalpris	5 436 990,-
P-rom/bra	282 kvm/546 kvm
Byggeår	1963
Tomt	791 kvm
Antall soverom	5



Kontaktperson i Exbo:

Martin Olsen

Eiendomsmegler

Telefon: 98 28 03 42

Mail: mo@exbo.no

INNHold



EXBO SØRLANDET AS avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 Arendal
Orgnr 986857044

- 4.** Salgsoppgave
- 25.** Plantegning
- 28.** Tilstandsrapport
- 57.** Egenerklæring
- 62.** Veikart
- 64.** Boligkjøperforsikring
- 66.** Budskjema

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



Adresse

Rykeneveien 369
4824 Bjorbekk

Tomt

Fellestomt på 791 kvm.
Flat opparbeidet tomt.

balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Kontaktperson

Martin Olsen, Eiendomsmegler
Mob: 98 28 03 42

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 282 kvm, Bruksareal: 546 kvm, BRA-i: 282 kvm, BRA-e: 264 kvm, TBA: 44 kvm

Parkering

Parkering i garasje og parkeringsplasser foran bolig / næringsbygg.

Type eiendom

Tomannsbolig

Byggeår

1963

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler:

Loftsetasje (Leilighet 1): BRA: 44 kvm, BRA-i: 44 kvm.

2.etasje (Leilighet 1): BRA: 76 kvm, BRA-i: 76 kvm, TBA: 28 kvm.

2.etasje (Leilighet 2): BRA: 92 kvm, BRA-i: 92 kvm, TBA 16 kvm.

1.etasje (Leilighet 1) : BRA: 50 kvm, BRA-i: 50 kvm.

1.etasje (Leilighet 2): BRA: 20 kvm, BRA-i: 20 kvm.

1.etasje (Næringsdel): BRA: 182 kvm, BRA-e: 182 kvm.

Sum BRA: 464 kvm.

Reguleringsforhold

Boligen ligger i uregulert område, men er i henhold til kommunplanen avsatt til boligområde nåværende, veg nåværende, gang- og sykkelareal nåværende og ligger i følge planen i hensynssone Kp Faresone, ikrafttredelsesdato 27.04.2023. Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Matrikkel

Gnr. 436 bnr. 191 i Arendal kommune

Oppdragsnummer

4-24-0024

Byggemåte

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler - Byggeår: 1963

Hjemmelshaver

Just invest as

Garasje:

1. etasje: BRA: 82 kvm, BRA-e: 82 kvm.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Fra 1. januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak på hoveddelen, Eldre betongtakstein og Sarnafil som takteking. Takrenner, pipebeslag og takbeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 70, 80 og 90 tallet. Vindu i tre med 2-lags glass fra 2016. Inngangsdører, skyvedør og balkongdør. Verandaer tekkt med glassfiber.

INNVENDIG

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, tapet og panelplater. Malte himlinger, takplater og panel. Vedovner er tilknyttet pipene. Piper har feierluke i 1 etasje. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører av varierende alder.

VÅTROM

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Asdal langs Rykeneveien ca. 6,5 km vest for Arendal sentrum. I nærheten finner man barne- og ungdomskole, barnehage, butikker, apotek, bakeri, kafé etc. Det ligger også flotte turområder i nærheten, samt løpebane, fotballbane og lysløype. Om man kjører ca. 5 minutter finner man Stoa, og alt det har å tilby.

Bad av ukjent alder i loftsetasjen i leilighet 1 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og badekar. Bad av eldre dato i 2 etasje i leilighet 2 har gulv med belegg, baderomspaterl på vegger og takplater i himling. Toalett, vask, badekar og dusjkabinett. Bad av ukjent alder i 1 etasje i leilighet 1 har gulv med belegg, baderomspanel på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Vaskerom av ukjent alder i 1 etasje i leilighet 1 har gulv med belegg, baderomspanel på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerom av eldre dato i 1 etasje i leilighet 2 har gulv med belegg, tapet på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i leilighet 1 med profilert fronter, slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning i leilighet 2 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Storkjøkken med diverse utstyr i gatekjøkken.

SPESIALROM

Toalettrom i 1 etasje i leilighet 2 av eldre dato har gulv med belegg, tapet på vegger og takplater i himling. Toalett og vask. Toalettrom i 1 etasje i frisor har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling. Toalett og vask. Toalettrom i 1 etasje i gatekjøkken har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap og noe kobber. Eldre vannledning av kobber. Nyere

avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon i leilighetene med lufteventil i noe rom/vinduer. Nyere ventilasjonsanlegg i frisor. Antatt noe eldre ventilasjonsanlegg i gatekjøkken. 116 liters varmtvannstank fra 2014, 167 liters varmtvannstank fra 2018, 198 liters varmtvannstank fra 1991 og 191 liters eldre varmtvannstank. Flere sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i flatt terreng oppført på grunnmur/yttervegger av blokker.

Se tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, datert 29.05.2024. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler:

BRA-i:

Loftsetasje (Leilighet 1): Gang, bad, 3 x soverom. 44 kvm.

2.etasje (Leilighet 1): Trapperom, kjøkken, stue. 76 kvm.

2.etasje (Leilighet 2): Gang, bad, kjøkken, stue, 2 x soverom. 92 kvm.

1.etasje (Leilighet 1) : Entrè, gang, bad, vaskerom, innredet rom. 50 kvm.

1.etasje (Leilighet 2): Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom. 20 kvm.

BRA-e:

1.etasje (Næringsdel): Teknisk rom, ventilasjonsrom, frisor, toalettrom (frisør), 3 x lagerrom, storkjøkken, toalettrom (gatekjøkken), 2 x diverse rom / butikk. 182 kvm.

TBA:

2. etasje (Leilighet 1): Terrasse- og balkongareal. 28 kvm.

2. etasje (Leilighet 2): Terrasse- og

balkongareal. 16 kvm.

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

Dagens rominndeling/bruken av 2 etasje i leilighet 2 stemmer med kommunale godkjente tegninger. Ellers er dagens rominndeling/bruken av flere rom endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. Eiendommen selges som besikttet og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Garasje:

1. etasje: Garasje, lager, bod. 82 kvm.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard

Bolig med 2 leiligheter og næringsdel med loftsetasje, 2 etasje og 1 etasje oppført i 1963 og tilbygd i 1977. Det er utført noen oppgraderinger av boligen og næringsdeler. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Takstmannens konklusjon:

Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved leilighet 2 tekket med glassfiber. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

Rekkverk og glassfiber tekke har slitasje. I følge eier er det lekkasje ned til gatekjøkken under.

Konsekvens/tiltak:

Veranda må renoveres.

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Eldre betongtakstein og Sarnafil som taktekking besikket fra bakkenivå og vinduer.

Vurdering av avvik:

Store deler av forventet brukstid er oppbrukt på betongtakstein er oppbrukt. Over halvparten av forventet brukstid på Sarnafil er oppbrukt. På det ene taket er det feil fall hvor det samler seg mye vann.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftninger

Utvendig - Nedløp og beslag

Takrenner, pipebeslag og takbeslag besikket fra vinduer og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Behov for utskiftninger.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje, stedvis råte og lite lufting.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftninger og vedlikehold.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak på hoveddelen. Ellers har boligen har igjen kledde himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

På undertak/takkonstruksjon på loft er det noen opptørkede fukt merker etter lekkasjer og spor etter mus. Det er grunn

til å anta at det er sig/under dimensjonert takkonstruksjon over gatekjøkken hvor det samler seg opp vann.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Utvendig - Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 70, 80 og 90 tallet.

Vurdering av avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Et vindu fra 1975 i leilighet 1 er fuget igjen. Minst et vindu har punktert glass. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftninger.

Utvendig - Dører

Inngangsdører, skyvedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

Ytterdører med varierende slitasje. Glass i eldre dører er også en del år.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftninger.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom

under balkonger

Veranda ved leilighet 1 tekket med glassfiber. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

Rekkverk og glassfiber tekke har slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for renovering av veranda nærmer seg. Generelt er verandadekker som danner tak for underliggende rom en konstruksjon som kan vær utsatt for lekkasje.

Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik:

Eldre overflater har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for oppussing og utskiftninger.

Innvendig - Pipe og ildsted

Vedovner er tilknyttet pipene. Piper har feierluke i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipene.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg

Innvendig - Innvendige dører

Eldre innvendige profilerte og slette dører.

Vurdering av avvik:

Eldre dører har noe slitasje. Enkelte dørblad tar imot.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Våtrom - Loftsetasje (leilighet 1) - Bad -

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

Det er riss/sprekker i flis fuger ved badekar.

Konsekvens/tiltak:

Bad er modent for renovering.

Våtrom - Loftsetasje (leilighet 1) - Bad -

Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 18mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

Flere gulv fliser sprekk, noen løse og fliser med bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

Bad er modent for renovering.

Våtrom - Loftsetasje (leilighet 1) - Bad -

Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak:

Bad er modent for renovering.	brukstid er passert på slukløsningen. Store deler av forventet brukstid for belegg er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Bad er modent for renovering.	El. avtrekksvifte startet ikke på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Må undersøkes nærmere/fikses/skiftes.
Våtrom - Loftsetasje (leilighet 1) - Bad - Sanitærutstyr og innredning Baderomsinnredning og badekar. Vurdering av avvik: Eldre utstyr. Baderomsinnredning er est ut på fronter. Konsekvens/tiltak: Utskifting nærmer seg.	Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Sanitærutstyr og innredning Vask og badekar. Vurdering av avvik: Eldre utstyr. Innredning ved siden av vask er est ut. Konsekvens/tiltak: Utskifting nærmer seg.	Våtrom - 1 etasje (leilighet 2) - Vaskerom - Overflater vegger og himling Tapet på vegger og takplater i himling. Vurdering av avvik: Eldre overflater. Konsekvens/tiltak: Vaskerom er modent for renovering
Våtrom - Loftsetasje (leilighet 1) - Bad - Ventilasjon Rommet har avtrekksventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Luftespalte i dør bør etableres.	Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Ventilasjon Rommet har avtrekksventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Luftespalte i dør bør etableres	Våtrom - 1 etasje (leilighet 2) - Vaskerom - Overflater Gulv Gulv med belegg. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 85mm oppkant ved dør. Vurdering av avvik: Belegg er misfarget. Konsekvens/tiltak: Vaskerom er modent for renovering
Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Overflater vegger og himling Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Vurdering av avvik: Det er synlig tidligere fuktskader i vegg plater bak dusjkabinett. Konsekvens/tiltak: Bad er modent for renovering.	Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold. Vurdering av avvik: Men kan se tidligere fuktskade i veggen. Konsekvens/tiltak: Bad er modent for renovering.	Våtrom - 1 etasje (leilighet 2) - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt Belegg er klemte under klemring i sluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Store deler av forventet brukstid for belegg er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Vaskerom er modent for renovering.
Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Overflater Gulv Gulv med belegg. Det er 40mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk (mest lokalt fall ved sluk). 20mm oppkant ved dør. Vurdering av avvik: Belegg har noen sprekker. Konsekvens/tiltak: Bad er modent for renovering.	Våtrom - 1 etasje (leilighet 1) - Vaskerom - Overflater Gulv Vurdering av avvik: Gulv har feil fall. Det er 7mm mot fall fra gulv ved dør tilt gulv ved sluk, men 50mm oppkant med belegg ved dør. Konsekvens/tiltak: Behov for tiltak må vurderes	Våtrom - 1 etasje (leilighet 2) - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Eldre utstyr. Konsekvens/tiltak: Behov for utskiftninger nærmer seg.
Våtrom - 2 etasje (leilighet 2) - Bad - Sluk, membran og tettesjikt Belegg er klemte under klemring i slukene. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet	Våtrom - 1 etasje (leilighet 1) - Vaskerom - Ventilasjon Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør. Vurdering av avvik:	Våtrom - 1 etasje (leilighet 2) - Vaskerom - Ventilasjon Rommet har avtrekksventil. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Luftespalte i dør bør etableres.

Kjøkken - 1 etasje (næringsdel) -
Storkjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Deler av utstyr er eldre.
Konsekvens/tiltak:
Behov for tiltak må vurderes.

Spesialrom - 1 etasje (leilighet 2) -
Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom av eldre dato har gulv med beleg, tapet på vegger og takplater i himling.
Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre overflater med normal slitasje
Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Behov for oppgradering av toalettrom nærmer seg.

Spesialrom - 1 etasje (leilighet 2) -
Toalettrom - Teknisk anlegg
Vask og toalett.
Vurdering av avvik:
Eldre utstyr med normal slitasje.
Konsekvens/tiltak:
Behov for utskifting nærmer seg

Spesialrom - 1 etasje (næringsdel) -
Toalettrom (gatekjøkken) - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling.
Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Eldre vannledning av kobber.

Vurdering av avvik:
Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Eldre avløpsrør av plast og støpejern.
Vurdering av avvik:
Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak:
Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Antatt noe eldre ventilasjonsanlegg i gatekjøkken. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurderes ventilasjonsanlegg. Tilstandsgrad satt ut fra antatt alder.
Vurdering av avvik:
Antatt noe eldre anlegg.
Konsekvens/tiltak:
Bør undersøkes nærmere.

Tekniske installasjoner -
Varmtvannstank
198 liters varmtvannstank fra 1991 og 191 liters eldre varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Eldre varmtvannstank lekker litt i kobling på toppen.
Konsekvens/tiltak:
Varmtvannstank fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Behov for utskiftninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Vurdering av avvik:
Deler av anlegget er eldre.
Konsekvens/tiltak:
El-kontroll anbefales på alle eldre boliger.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Boligen er oppført på grunnmur/yttervegger av blokker.
Vurdering av avvik:
Grunnmur/yttervegger og puss har mye sprekker.
Konsekvens/tiltak:
Behov for tiltak.

Tomteforhold - Terrengforhold
Boligen ligger i flatt terreng.
Vurdering av avvik:
Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.
Konsekvens/tiltak:
Noen terrengjustering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.
Vurdering av avvik:
Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør kan være av eldre dato.
Konsekvens/tiltak:
Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det finnes flere tilfeller av TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak. Derfor er det viktig at tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Oppvarming

Vedfyring i peis, ellers elektrisk.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vann og kloakk.

Privat stikkvei rett foran og tildels på eiendommen. Utgifter for evt. brøyting av denne må påregnes.

Offentlige avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 67 044,- i året pr. 2024. Kommunale avgifter inkluderer ab. gebyr vann nær m/måler, ab. gebyr vann bolig, akonto vann næring, målerleie, ab. gebyr avløp nær m/måler, ab. gebyr avløp bolig, akonto avløp næring, feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 9 636,- i året pr. 2024. Dette beløpet dekker 2 abonnementer da det er to boenheter på eiendommen. Beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

Bestemmelse om gjerde
06.11.1963

Bestemmelse om bebyggelse
19.10.1977
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere.

Best om garasje/parkering
21.02.1980
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest på leilighet datert 20.02.1984 foreligger. Denne kan fås hos megler.
Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på resten av bygningene.

Søknadspålagt tiltak skal avsluttes med

ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no

Energiattest

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

Ligningsverdi

Rekvirert - ikke mottatt.

Andre opplysninger

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

Lovverk

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For ørig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke

målsatt eller juridisk bindende.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radon nivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

NÆRING: Eiendommen er delvis et næringsbygg. For eventuelle spørsmål om skatt og merverdiavgift tilknyttet kjøp av næringsbygg oppfordres kjøper å ta kontakt med skatteetaten. Exbo er ikke ansvarlig for partenes merverdiavgift/justeringsforpliktelse/avskrivninger m.m vedørende kjøp av næringsbygget.

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

Det foreligger i dag leieavtale på næringslokalet ved gatekjøkken og frisør som er på utgående avtale.

Leilighet 1 er under leiekontrakt på utgående avtale.

Leilighet 2 er under leiekontrakt på utgående avtale.

Meglers vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.5 500)

Kommunale opplysninger (Kr.2 610)

Exboneringspakke (Kr.13 500)

Presentasjonspakke (Kr.16 900)

Panterett med urådighet - Statens

Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 290 000,-) (Kr.79 350)

Servitutter x6 (Kr.1 440)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.576)

Totalt kr. (Kr.120 376)

Prisantydning

5 290 000,-

Beregnet totalkostnad

5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,-))

146 990,- (Omkostninger totalt)

5 436 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om at forsikringsselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.



























exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Tilstandsrapport

 Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler

 Rykeneveien 369, 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 gnr. 436, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 546 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 16579-5555

Referansenummer: ZE1685

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker de siste 20 årene. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ker-ols@online.no

905 44 402



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med 2 leiligheter og næringsdel med loftsetasje, 2 etasje og 1 etasje oppført i 1963 og tilbygd i 1977. Det er utført noen oppgraderinger av boligen og næringsdeler. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak på hoveddelen, Eldre betongtakstein og Sarnafil som takteking. Takrenner, pipebeslag og takbeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 70, 80 og 90 tallet. Vindu i tre med 2-lags glass fra 2016. Inngangsdører, skyvedør og balkongdør. Verandaer tekket med glassfiber.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, tapet og panelplater. Malte himlinger, takplater og panel. Vedovner er tilknyttet pipene. Piper har feierluke i 1 etasje. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent alder i loftsetasjen i leilighet 1 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og badekar. Bad av eldre dato i 2 etasje i leilighet 2 har gulv med belegg, baderomspaterl på vegger og takplater i himling. Toalett, vask, badekar og dusjkabinett. Bad av ukjent alder i 1 etasje i leilighet 1 har gulv med belegg, baderomspanel på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Vaskerom av ukjent alder i 1 etasje i leilighet 1 har gulv med belegg, baderomspaterl på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerom av eldre dato i 1 etasje i leilighet 2 har gulv med belegg, tapet på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i leilighet 1 med profilert fronter, slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning i leilighet 2 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Storkjøkken med diverse utstyr i gatekjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etasje i leilighet 2 av eldre dato har gulv med belegg, tapet på vegger og takplater i himling. Toalett og vask. Toalettrom i 1 etasje i frisør har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling. Toalett og vask. Toalettrom i 1 etasje i gatekjøkken har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap og noe kobber. Eldre vannledning av kobber. Nyere avløpsrør av plast. Eldre avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig ventilasjon i leilighetene med lufteventil i noe rom/vinduer. Nyere ventilasjonsanlegg i frisør. Antatt noe eldre ventilasjonsanlegg i gatekjøkken. 116 liters varmtvannstank fra 2014, 167 liters varmtvannstank fra 2018, 198 liters varmtvannstank fra 1991 og 191 liters eldre varmtvannstank. Flere sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i flatt terreng oppført på grunnmur/yttervegger av blokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

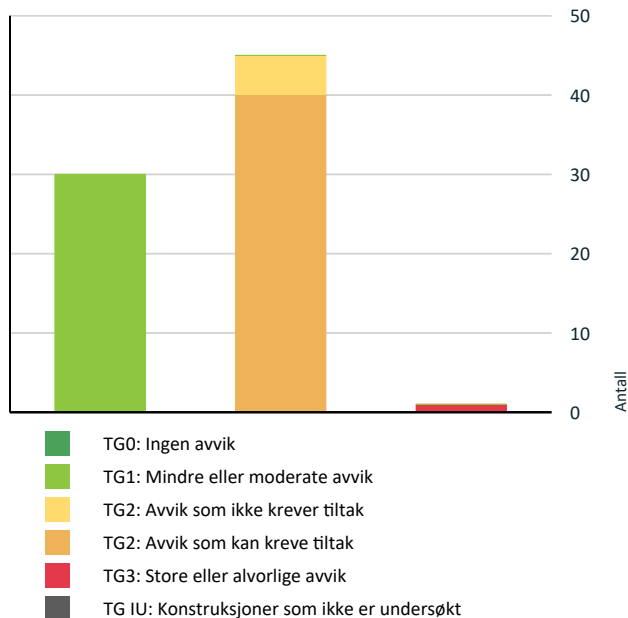
[Gå til side](#)

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens rominndeling/bruken av 2 etasje i leilighet 2 stemmer med kommunale godkjente tegninger. Ellers er dagens rominndeling/bruken av flere rom endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.
- ### Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

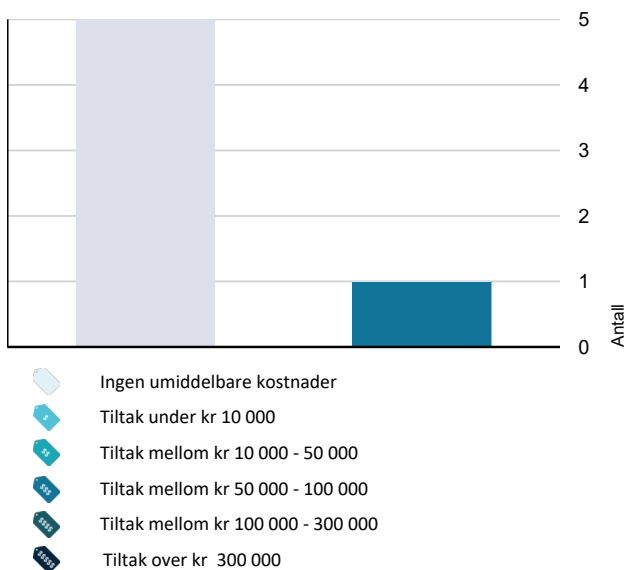
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje (leilighet 1) > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje (leilighet 1) > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje (leilighet 1) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje (leilighet 1) > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje (leilighet 1) > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje (leilighet 2) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 1) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 1) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 2) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 2) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 2) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 2) > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 2) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje (næringsdel) > Storkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje (leilighet 2) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje (leilighet 2) > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje (næringsdel) > Toalettrom (gatekjøkken) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje (leilighet 1) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje (leilighet 2) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG MED 2 LEILIGHETER OG NÆRINGSDELER



Byggeår

1963

Kommentar

I henhold til byggesøknad.

Anvendelse

Bolig og næringsdel til eiers egen anvendelse.

Standard

Bolig og næringsdel holder en normal standard.

Vedlikehold

Bolig og næringsdel med behov for oppgraderinger og vedlikehold.



UTVENDIG

Taktekking

Eldre betongtakstein og Sarnafil som taktekkning besikket fra bakkenivå og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid er oppbrukt på betongtakstein er oppbrukt. Over halvparten av forventet brukstid på Sarnafil er oppbrukt. På det ene taket er det feil fall hvor det samler seg mye vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftninger.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, pipebeslag og takbeslag besikket fra vinduer og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Tiltak:

Behov for utskiftninger.



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje, stedvis råte og lite lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger og vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak på hoveddelen. Ellers har boligen har igjen kledde himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon på loft er det noen opptørkede fukt merker etter lekkasjer og spor etter mus. Det er grunn til å anta at det er sig/under dimensjonert takkonstruksjon over gatekjøkken hvor det samler seg opp vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 70, 80 og 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Et vindu fra 1975 i leilighet 1 er fuget igjen. Minst et vindu har punktert glass. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.

TG 1 Vinduer - 2

Vindu i tre med 2-lags glass fra 2016.

TG 2 Dører

Inngangsdører, skyvedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører med varierende slitasje. Glass i eldre dører er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved leilighet 1 dekket med glassfiber. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og glassfiber tekke har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av veranda nærmer seg. Generelt er verandadekker som danner tak for underliggende rom en konstruksjon som kan være utsatt for lekkasje.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda ved leilighet 2 dekket med glassfiber. Veranda danner tak for underliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

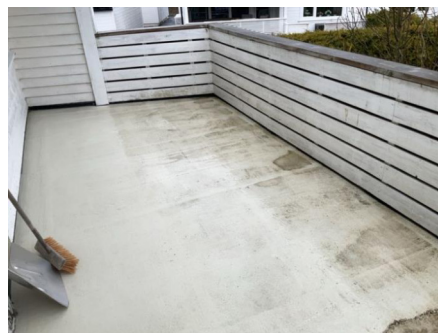
Rekkverk og glassfiber tekke har slitasje. I følge eier er det lekkasje ned til gatekjøkken under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda må renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett, gulvbord, belegg og fliser. Malte vegger, tapet og panelplater. Malte himlinger, takplater og panel.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing og utskiftinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 20mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovner er tilknyttet pipene. Piper har feierluke i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

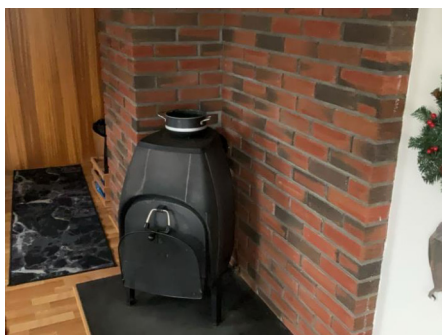
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyde i trapper under 90cm og åpninger i rekkverk over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Eldre innvendige profilerte og slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har noe slitasje. Enkelte dørblad tar imot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Innvendige dører - 2

Nyere innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

Generell

Bad av ukjent alder med dokumentert utførelse.

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/sprekker i flis fuger ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad er modent for renovering.

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Det er 18mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere gulv fliser sprekk, noen løse og fliser med bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad er modent for renovering.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad er modent for renovering.



LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr. Baderomsinnredning er est ut på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting nærmer seg.

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 2

Toalett.

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte i dør bør etableres.

LOFTSETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

Generell

Bad av eldre dato med synlig utførelse.

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig tidligere fuktskader i vegg plater bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad er modent for renovering.

Tilstandsrapport

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Det er 40mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk (mest lokalt fall ved sluk). 20mm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad er modent for renovering.

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt under klemring i slukene.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av forventet brukstid for belegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad er modent for renovering.



2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Vask og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr. Innredning ved siden av vask er est ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting nærmer seg.

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Men kan se tidligere fuktskade i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad er modent for renovering.



1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad av ukjent alder med synlig utførelse.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger og takplater i himling.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har litt riss/skraper. Gulv er tilnærmet flatt, men har 47mm oppkant med belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad fungerer med dagens løsning med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt under klemring i sluk.



1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett med normal slitasje. Dør på kabinett mangler et håndtak.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

Generell

Vaskerom av ukjent alder med synlig utførelse.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomspanel på vegger og takplater i himling.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har feil fall. Det er 7mm mot fall fra gulv ved dør tilt gulv ved sluk, men 50mm oppkant med belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Belegg er klemt under klemring i sluk.



1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

El. avtrekksvifte startet ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere/fikses/skiftes.

1 ETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

Generell

Vaskerom av eldre dato med synlig utførelse.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom er modent for renovering.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 85mm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom er modent for renovering.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

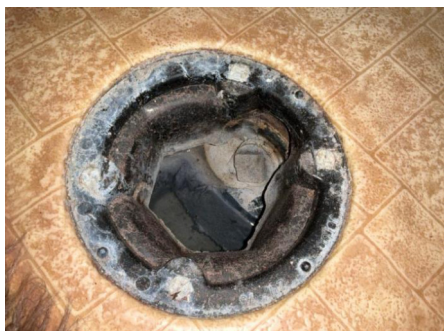
Store deler av forventet brukstid for belegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom er modent for renovering.

Tilstandsrapport



1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftninger nærmer seg.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling foretatt i ferdig luke i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri lekker. Vann renner ned i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE (LEILIGHET 2) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

2 ETASJE (LEILIGHET 1) > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert fronter, slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE (LEILIGHET 1) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > STORKJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Storkjøkken med diverse utstyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utstyr er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > STORKJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilert avtrekk.

SPESIALROM

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato har gulv med beleg, tapet på vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Eldre overflater med normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Behov for oppgradering av toalettrom nærmer seg.

1 ETASJE (LEILIGHET 2) > TOALETROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > TOALETROM (FRISØR)

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > TOALETROM (FRISØR)

! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og vask.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > TOALETROM (GATEKJØKKEN)

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulv med fliser, malte vegger og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1 ETASJE (NÆRINGSDEL) > TOALETROM (GATEKJØKKEN)

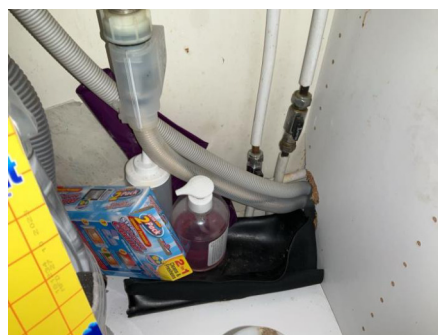
! TG 1 Teknisk anlegg

Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap og noe kobber.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger - 2

Eldre vannledning av kobber.

Vurdering av avvik:

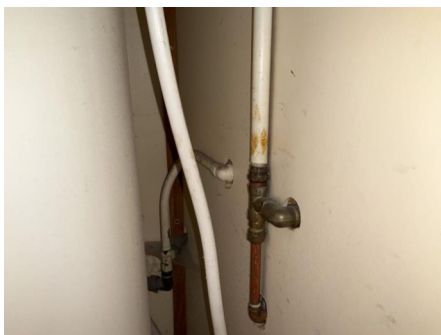
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Nyere avløpsrør av plast.



TG 2 Avløpsrør - 2

Eldre avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leilighetene med lufteventil i noe rom/vinduer.

TG 1 Ventilasjon - 2

Nyere ventilasjonsanlegg i frisør. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurderes ventilasjonsanlegg. Tilstandsgrad satt ut fra antatt alder.



TG 2 Ventilasjon - 2 - 3

Antatt noe eldre ventilasjonsanlegg i gatekjøkken. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurderes ventilasjonsanlegg. Tilstandsgrad satt ut fra antatt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Antatt noe eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere.

TG 1 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank fra 2014 og 167 liters varmtvannstank fra 2018.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank - 2

198 liters varmtvannstank fra 1991 og 191 liters eldre varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre varmtvannstank lekker litt i kobling på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Behov for utskiftninger nærmer seg.



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.

Flere sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre boliger.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Drenering

Det er tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur da boligen ikke ligger under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur/yttervegger av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur/yttervegger og puss har mye sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør kan være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1979

Kommentar

Tilbygd i 1990 i henhold til byggesøknad.

Standard

Garasje har normal standard.

Vedlikehold

Garasje er med behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert men er av eldre dato og fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

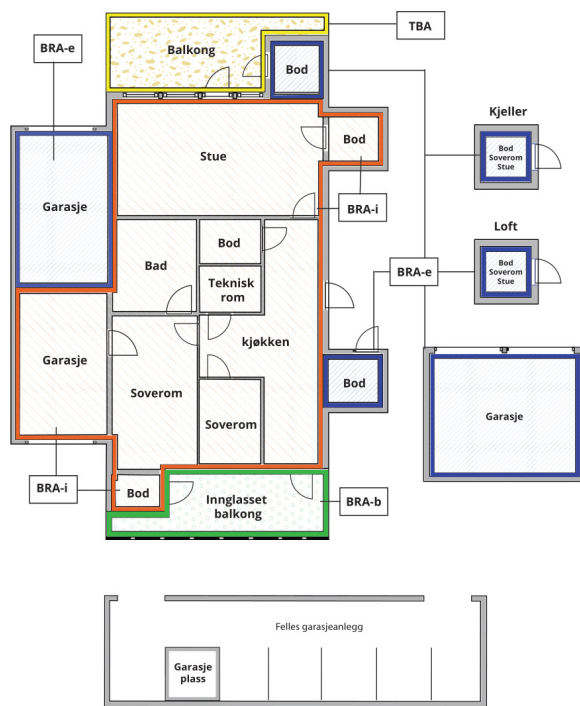
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje (leilighet 1)	44			44			44
2 etasje (leilighet 1)	76			76	28		76
2 etasje (leilighet 2)	92			92	16		92
1 etasje (leilighet 1)	50			50			50
1 etasje (leilighet 2)	20			20			20
1 etasje (næringsdel)		182		182			182
SUM	282	182			44		464
SUM BRA	464						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje (leilighet 1)	Gang , Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
2 etasje (leilighet 1)	Trapperom , Kjøkken , Stue		
2 etasje (leilighet 2)	Gang , Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
1 etasje (leilighet 1)	Entré , Gang , Bad, Vaskerom, Innredet rom		
1 etasje (leilighet 2)	Vindfang , Gang , Toalettrom , Vaskerom		
1 etasje (næringsdel)		Teknisk rom , Ventilasjonsrom, Frisør, Toalettrom (frisør), 3 lagerrom, Storkjøkken , Toalettrom (gatekjøkken), 2 diverse rom/butikk	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Dagens rominndeling/bruken av 2 etasje i leilighet 2 stemmer med kommunale godkjente tegninger. Ellers er dagens rominndeling/bruken av flere rom endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.

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: Innredet rom i 1 etasje i leilighet 1 har takhøyde på rundt 1,90m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		82		82			82
SUM		82					82
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje , Lager, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig med 2 leiligheter og næringsdeler	282	182
Garasje	0	82

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Bård Lund Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	191		0	791.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rykeneveien 369

Hjemmelshaver

Just Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.05.2024	Avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.05.1979	Ferdigattest påbygd leilighet.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest på resten av byningene.	Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaring/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/ZE1685>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
4240024	

Selger 1 navn
Just invest as

Gateadresse	
Rykeneveien 369	

Poststed	Postnr
Bjorbekk	4824

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4240024

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget to nye toaletter i næringsarealene
Arbeid utført av	Bringsverd

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i tak under terrassen mot vest.
-------------	--

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	Er en del sprekker i pussen på murene i 1. Etasje
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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	Diverse opplegg av strøm i forbindelse med næringsarealene.
Arbeid utført av	Fevik Elektro

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

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, tømmerarbeid 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 leiligheter og to næringsarealer

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er godkjent som bolig og næring

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

Skifte av vannmåler

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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: 4240024

Tilleggs kommentar

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 nedstigende 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Lund Jonassen	088ce7fad458f12d4733055 694d0082b741f80d2	24.05.2024 09:48:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 4240024

- 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>

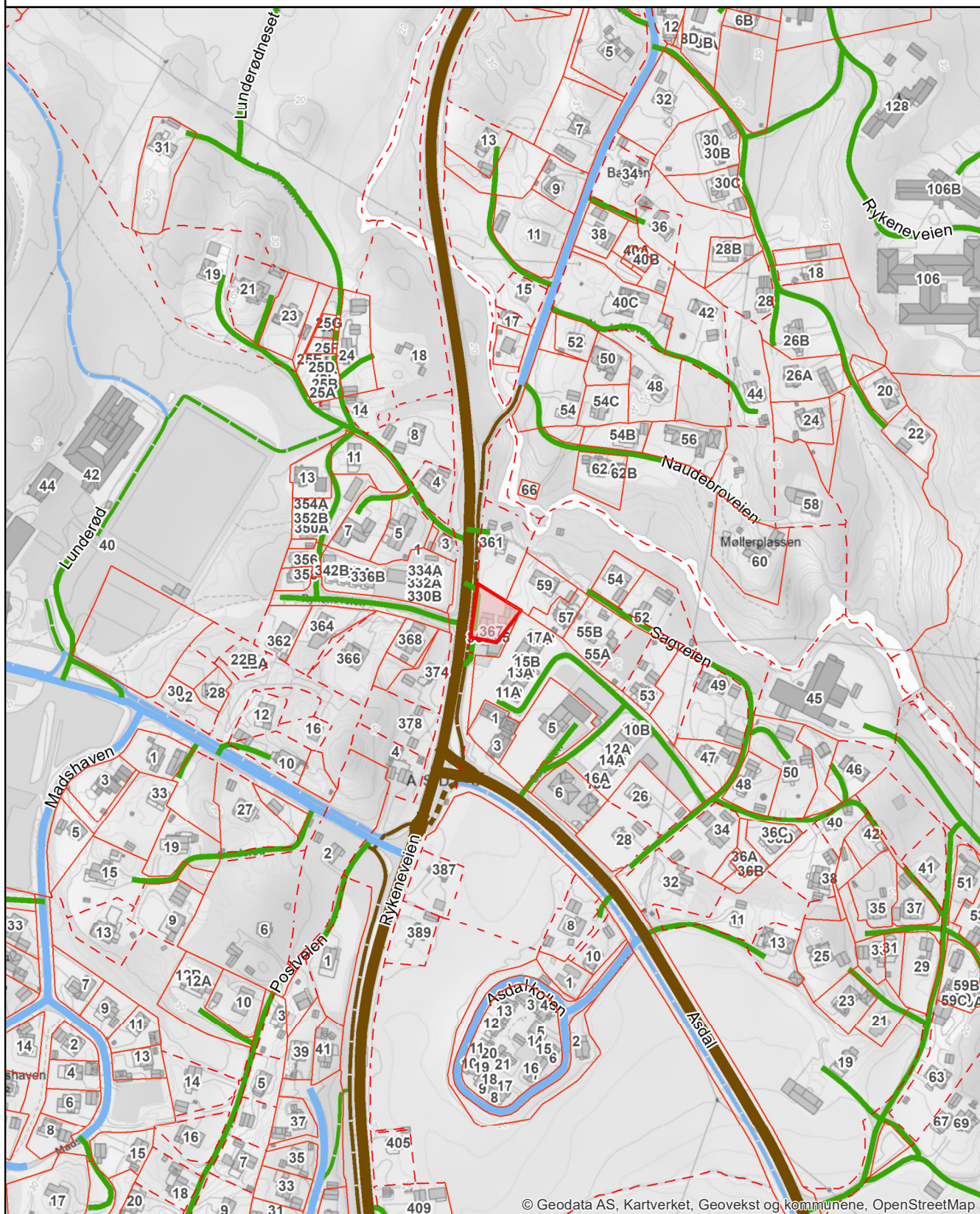
Veikart

Adresse: Rykeneveien 369, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/191/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 792 m²
Dato: 2024-04-16



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

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

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 500

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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

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

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:



BankID

Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk



BankID på Mobil

Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk



Ingen elektronisk ID

Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Olsen

T: 98 28 03 42

mo@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank