

# TVEDESTRAND

ØSTERÅVEIEN 124, 4904 TVEDESTRAND

Oppusset Sørlandshus med nydelig utsikt | Ingen boplikt! Mulighet for leie av båt plass!



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Østeråveien 124!

Her får du ekte sørlandsidyll med nydelig utsikt over Østeråbukta og båthavna, samtidig som det kun er ca. 2 km til Tvedestrand sentrum. Boligen har en fantastisk veranda på hele 53 kvm hvor du kan nyte solen og utsikten.

Inne møter du et lyst og moderne kjøkken med en romslig kjøkkenøy som sørger for god benkeplass. På kjøkkenet er det også god plass til spisebord slik at du kan invitere både venner og familie til hyggelige stunder. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig atmosfære. I stue/kjøkken finner du både vedovn og varmepumpe som sørger for komfort og varme året rundt.

Boligen inneholder også 4 soverom av god størrelse og to bad.

Velkommen til visning!

<b>Adresse</b>	Østeråveien 124
<b>Prisantydning</b>	2 990 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	100 040,-
<b>Totalpris</b>	3 090 040,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	122/122 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1899
<b>Tomt</b>	866 kvm
<b>Soverom</b>	4

Kontaktperson i Exbo

Martin Olsen  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
avd. Arendal  
Telefon: 982 80 342  
Mail: mo@exbo.no



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 23 Plantegning
- 27 Egenerklæring
- 32 Tilstandsrapport
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema

Exbo avd. Arendal  
Vesterveien 4  
4836 ARENDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 122 kvm  
 BRA totalt: 122 kvm  
 TBA: 53 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
 BRA-i: 35 kvm. . Bod, Bad, Hall m/trapp, Stue/sov.  
 1. etasje  
 BRA-i: 56 kvm. . Bad, Kjøkken/stue.  
 2. etasje  
 BRA-i: 31 kvm. . Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3,  
 Alkove, Gang.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
 53 kvm

### Ikke målbare arealer

Loft: 24 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På grunn av skjevheter i etasjeskille kan det være avvik i arealet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

866 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten består av gruslagt innkjørsel, hage, veranda og uthus. Fantastisk utsikt mot Østeråbukta og båthavna. Grensen til eiendommen går rett i bakkant av det røde bygget, se vedlagt kart i prospektet.

### Beliggenhet

Her bor du fredelig og naturnært, men allikevel bare ca. 2 km fra Tvedestrand sentrum. Fra eiendommen har du kort vei til hvite trehusgater, koselige kafeer og små

butikker, men også til skjærgårdspærler som Lyngør og Sandøya. Her er det ekte sørlandsidyll rett utenfor døren. Rett utenfor Tvedestrand sentrum finner du Grisen Storsenter med blant annet apotek, cafe og alt man trenger i hverdagen.

Det er ca. 25 min i bil til Arendal sentrum.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Selger

Camilla Kildal

### Byggemåte

Enebolig

### UTVENDIG

Taktekkingen er av tegltakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Veggene er oppbygd delvis i tømmerkonstruksjon og reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkle glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Veranda rundt deler av boligen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Boligen har malt tretrapp og trapp av metall. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

## Bad

Veggene har overflater av fliser i dusjen, øvrige deler av tømmer og malte plater. I taket er det malte plater og fliser. Det er flislagt gulv i dusjen, øvrige deler av gulvet har laminat. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i dusjen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

## Bad

Veggene har overflater av fliser og malte vegger. I taket er det malt panel. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering med spalte i vinduet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget. Bygningen har grunnmur i stein og mur. Boligen er oppført i skrått terreng. Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

## Innhold

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygget i kommunale arkiv.

Uthus:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

Da det ikke foreligger tegninger av bolig eller uthus er det usikkert om rom som i dag brukes til varig opphold er godkjent til dette.

## Standard

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

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

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.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger med overflater av panel/tømmer gir TG:3 i hht NS:3600.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

- Rommet fungerer med dagens bruk da det benyttes tett dusj, men uten membran i våtsoner er det fare for skader

ved lekkasjer.

Kostnad er ikke satt da rommet fungerer i dag med tett dusjrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/  
Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved inngangspartiet og fra bakkenivå mot veien. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på

konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig - Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende bortledning av vann fra bygget vil kunne resultere i fukt i underetasjen.
- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Veggene er oppbygd delvis i tømmerkonstruksjon og reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Hele bygget har skjevheter, dette er normalt på eldre bygg.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hele taket er kledd inn, høy alder på tekking og bygget tilsier at det nok er fuktmerker i undertaket. Ved renovering eller omlegging av tekkingen bør takkonstruksjonen inspiseres av fagfolk.

#### Utvendig - Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

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

#### Utvendig - Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Veranda rundt deler av boligen. Dekke av terrassebord.  
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mangler rekkverk/håndløper på trappen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

#### Innvendig - Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Innvendig - Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

#### Innvendig - Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens kjeller ligger under terrenget.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod, trapperom, stue og bad. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert.

Bruken av rommene er avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendig.

#### Innvendig - Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp og trapp av metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til

dagens krav.

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig lekkasjesikring av anlegget.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, deler av anlegget er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt. Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting for lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i stein og mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold - Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser i dusjen, øvrige deler av tømmer og malte plater. I taket er det malte plater og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Vegger med overflater av ikke fuktbestandige plater og tømmervegger. Platene er ikke egnet for bruk på våtrom.
- Konsekvens/tiltak:
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er flislagt gulv i dusjen, øvrige deler av gulvet har laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Dusjnisen er avgrenset fra øvrige deler av rommet, avviket har ingen betydning ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak:

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS:

Våtrom uten fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken/stue - Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein.

Årstall: 2019 - Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Sprekker i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og malte vegger. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det benyttes tett dusjvegger mot døren og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjveggen fjernes) må det etableres membran i våtsoner eller dusjsonen må flyttes.

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning

på våtrommet.

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vann tett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fukt skader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med spalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fukt skader og muggvekst

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir

avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

### **Parkering**

Det er god plass til parkering på egen tomt.

### **Radonmåling**

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.

### **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Jan Arild Tallaksen, 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.

Gårdsnummer 2. bruksnummer 217 (nabohuset på baksiden opp mot fjellet) har veirett (gangrett) og rett til trasé for vann og kloakk over denne eiendommen. Gårdsnummer 2. bruksnummer 217 har rett til 2 parkeringsplasser nord på denne eiendommen.

Gårdsnummer 2. bruksnummer 217. har følgende rettigheter:

Rett til vann via utvendig kran på gnr. 2 bnr. 120.

Rettighet til videreføring av eksisterende strømtilkobling.

Rettighet til egen parkering og rettighet til utnyttning av busker og trær for å sikre utsikt.

Rettighet til fri ferdsel for adgang til gnr. bnr. 217, over gnr. 2 bnr. 120.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedovn og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

2023

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter Gul Energikarakter G Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 990 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 331

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 15 331,- pr. år. Dette omfatter: Vann, avløp og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 4 800,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 3 968,-.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 968

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 590 640

### **Formuesverdi primær år**

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 362 559

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2, bruksnummer 120 i Tvedestrand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4213/2/120:

13.03.1992 - Dokumentnr: 793 - Jordskifte Sak nr 4/1988.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1996 - Dokumentnr: 116 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2011 - Dokumentnr: 992725 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2011 - Dokumentnr: 992725 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2011 - Dokumentnr: 992725 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1073840 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1073840 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1073840 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1073840 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Bestemmelse om uttynning av trær og busker for å sikre utsikt

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2022 - Dokumentnr: 1073840 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1975 - Dokumentnr: 936 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:2 Bnr:14

31.10.2011 - Dokumentnr: 889417 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:2 Bnr:217

01.01.2020 - Dokumentnr: 298566 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:2 Bnr:120

10.01.2023 - Dokumentnr: 31971 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:2 Bnr:246

Elektronisk innsendt

14.08.2025 - Dokumentnr: 943021 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:2 Bnr:248

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillatelse 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.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen er ifølge kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, delareal 2 374 kvm. Delareal KP Hensynsonenavn H910, KpDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

### **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,-))

90 540,- (Omkostninger totalt)

3 080 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsopgaven og bør leses før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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 salgsopgaven 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](http://help.no).

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 107 419,00,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Martin Olsen

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal

[mo@exbo.no](mailto:mo@exbo.no)

Tlf: 982 80 342

Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

[npf@exbo.no](mailto:npf@exbo.no)

Tlf: 988 10 216

### **Ansvarlig megler**

Martin Olsen

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal

[mo@exbo.no](mailto:mo@exbo.no)

Tlf: 982 80 342

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

06.03.2026

















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.



exbo



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



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
1004250076	
Selger 1 navn	
Camilla Kildal	
Gateadresse	
Østeråveien 124	
Poststed	Postnr
TVEDESTRAND	4904
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank sør
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1004250076

## 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Utført av faglært murer, men egen innsats
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Brukt flytemembran med mansjetter, 4 strøk indisk sone oppe. Flytemembran i kjeller
- 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  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  Nye rør til bad nede og oppe. Bytta kraner.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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  Ja det er skjeve gulv i et gammelt hus
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Det er mus som kan komme inn på vinteren, og noe sukkermaur på våren.
- 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  Godkjent el anlegg 2025. Byttet brytere til trådløse dimmere. Satt opp utestikk, sjekket ut hele anlegget. Oppgradert det som var nødvendig,
- Arbeid utført av  KM elektro ved Trygve Kråknes
- 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
- Beskrivelse  Kontroll av el tilsynet i 2024 og KM elektro
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse i 2022/23, via egen innsats.

Arbeid utført av

Egen innsats

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse

Tinglyst vann og strøm til hytta på nabo eiendom.

Document reference: 1004250076

## 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringspremie er 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
Camilla Kildal	33d76f7689134d5e8ab61 3edc0841f8fcb4095e9	11.07.2025 16:24:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250076

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport



Enebolig



Østeråveien 124, 4904 TVEDESTRAND



TVEDESTRAND kommune



gnr. 2, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 15.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2385

Referansenummer: YJ4818

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.  
Veggene er oppbygd delvis i tømmerkonstruksjon og reisverk.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.  
Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkle glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.  
Veranda rundt deler av boligen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  
Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.  
Boligen har malt tretrapp og trapp av metall.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser i dusjen, øvrige deler av tømmer og malte plater. I taket er det malte plater og fliser.  
Det er flislågt gulv i dusjen, øvrige deler av gulvet har laminat.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i dusjen.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er ingen ventilering.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

### Bad

Veggene har overflater av fliser og malte vegger. I taket er det malt panel.  
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er naturlig ventilering med spalte i vinduet.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.  
Bygningen har grunnmur i stein og mur.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

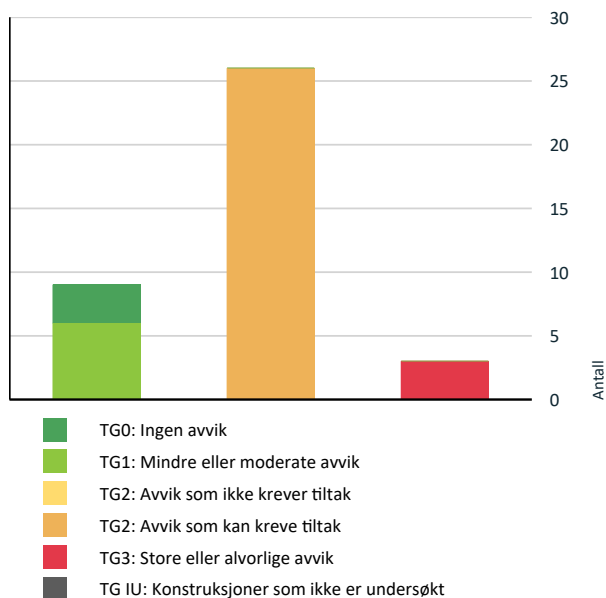
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke tegninger av bygget i kommunale arkiv.

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

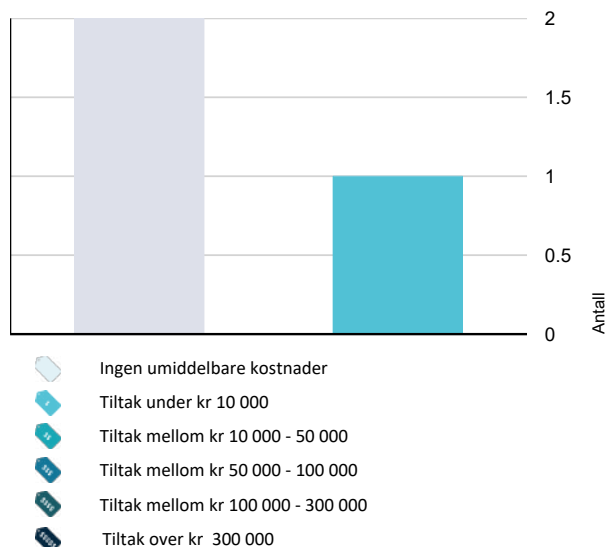
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 30.7.2025 Klokka 17.00  
Det var skyer/sol og 20 grader.  
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m\*  
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3  
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.  
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.  
Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.  
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.











## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Anvendelse

Enebolig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved inngangspartiet og fra bakkenivå mot veien.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

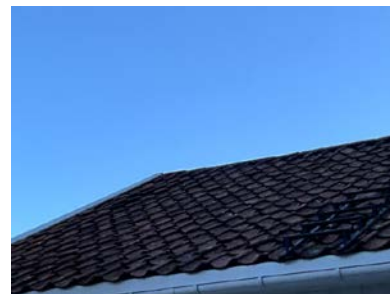
Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

- Manglende bortledning av vann fra bygget vil kunne resultere i fukt i underetasjen.
- Utettheter i beslag vil på sikt kunne resultere i råte i undertak og/eller vann i underliggende konstruksjoner.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

## TG2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppbygd delvis i tømmerkonstruksjon og reisverk. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Skader i kledningen.



Fukt i bunnsvill i front.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Hele bygget har skjevheter, dette er normalt på eldre bygg.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hele taket er kledd inn, høy alder på tekking og bygget tilsier at det nok er fuktmerker i undertaket. Ved renovering eller omlegging av tekkingen bør takkonstruksjonen inspiseres av fagfolk.

## TG2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkle glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda rundt deler av boligen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

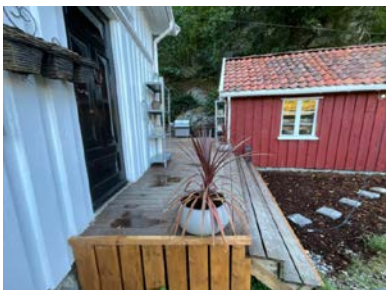
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mangler rekkverk/håndløper på trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Knekt stein i ovnen.

## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

## *Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av boligens kjeller ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Rommene som vender mot terrenget er bod, trapperom, stue og bad. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert.

Bruken av rommene er avgjørende for hvilke tiltak som er nødvendig.



## **TG 2 Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp og trapp av metall.

### **Vurdering av avvik:**

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser i dusjen, øvrige deler av tømmer og malte plater. I taket er det malte plater og fliser.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegger med overflater av ikke fuktbestandige plater og tømmervegger. Platene er ikke egnet for bruk på våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv i dusjen, øvrige deler av gulvet har laminat.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Dusjnisen er avgrenset fra øvrige deler av rommet, avviket har ingen betydning ved normalt bruk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilleggede konstruksjoner.

### KONSEKVENNS:

Våtrom uten fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i dusjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

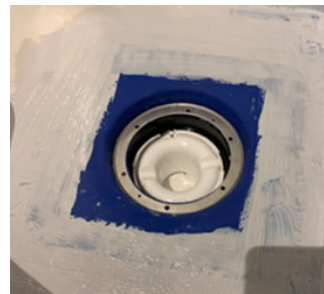
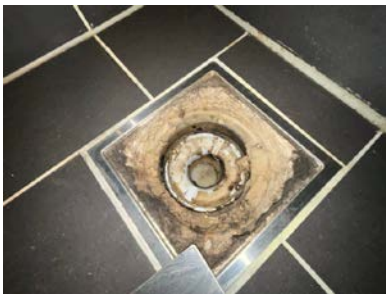
Vegger med overflater av panel/tømmer gir TG:3 i hht NS:3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Rommet fungerer med dagens bruk da det benyttes tett dusj, men uten membran i våtsoner er det fare for skader ved lekkasjer.

Kostnad er ikke satt da rommet fungerer i dag med tett dusjrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dokumentert utførelse på membranen i dusjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden av dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og malte vegger. I taket er det malt panel.

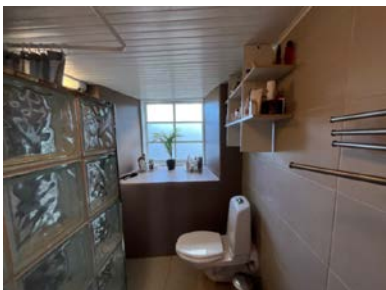
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det benyttes tett dusjvegger mot døren og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjveggen fjernes) må det etableres membran i våtsoner eller dusjsonen må flyttes.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



## KJELLER > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



## KJELLER > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med spalte i vinduet.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur. Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulv og vegger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner. Det gjøres oppmerksom på fuktigheten som er ellers i kjelleren på bygget.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Sprekker i benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

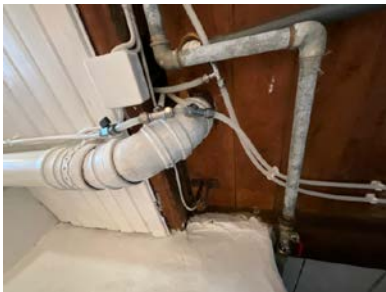
**Vurdering av avvik:**

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

Det er ikke tilstrekkelig lekkasjesikring av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

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



### TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, deler av anlegget er av nyere dato.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

## ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

## Konsekvens/tiltak

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

## KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden på loftet.

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

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

## Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i stein og mur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Uthus

**Anvendelse**

Bod/redskap

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Verksted og lager.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Undertak av bordtak, taket er tekket med takstein.

Vinduer og dører med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

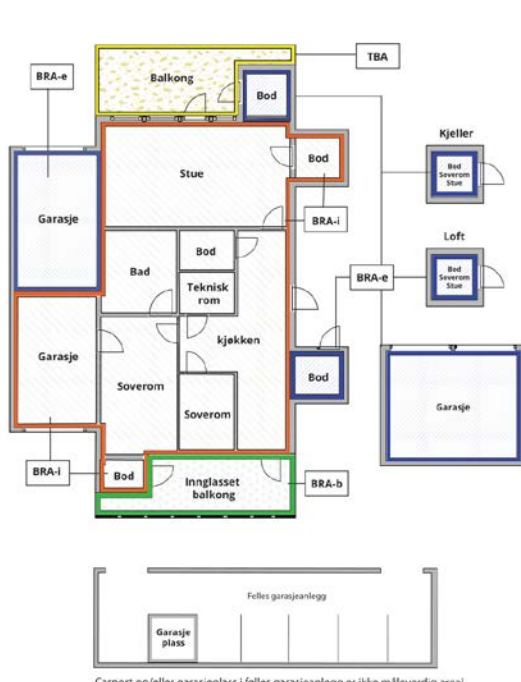
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelegg 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		24	55
1. etasje	56			56	53		56
Kjeller	35			35			35
<b>SUM</b>	<b>122</b>				<b>53</b>	<b>24</b>	<b>146</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Alkove, Gang		
1. etasje	Bad, Kjøkken/stue		
Kjeller	Bod, Bad, Hall m/trapp, Stue/sov		

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av skjevheter i etasjeskille kan det være avvik i arealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tegninger av bygget i kommunale arkiv.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæring.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i kjelleren og loftet.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	109	13
Uthus	0	28

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	2	120		0	2374.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Østeråveien 124

### Hjemmelshaver

Kildal Camilla

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Megleropplysninger	01.08.2025		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 Rappportsammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 er hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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 overgangperiode 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Y14818>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

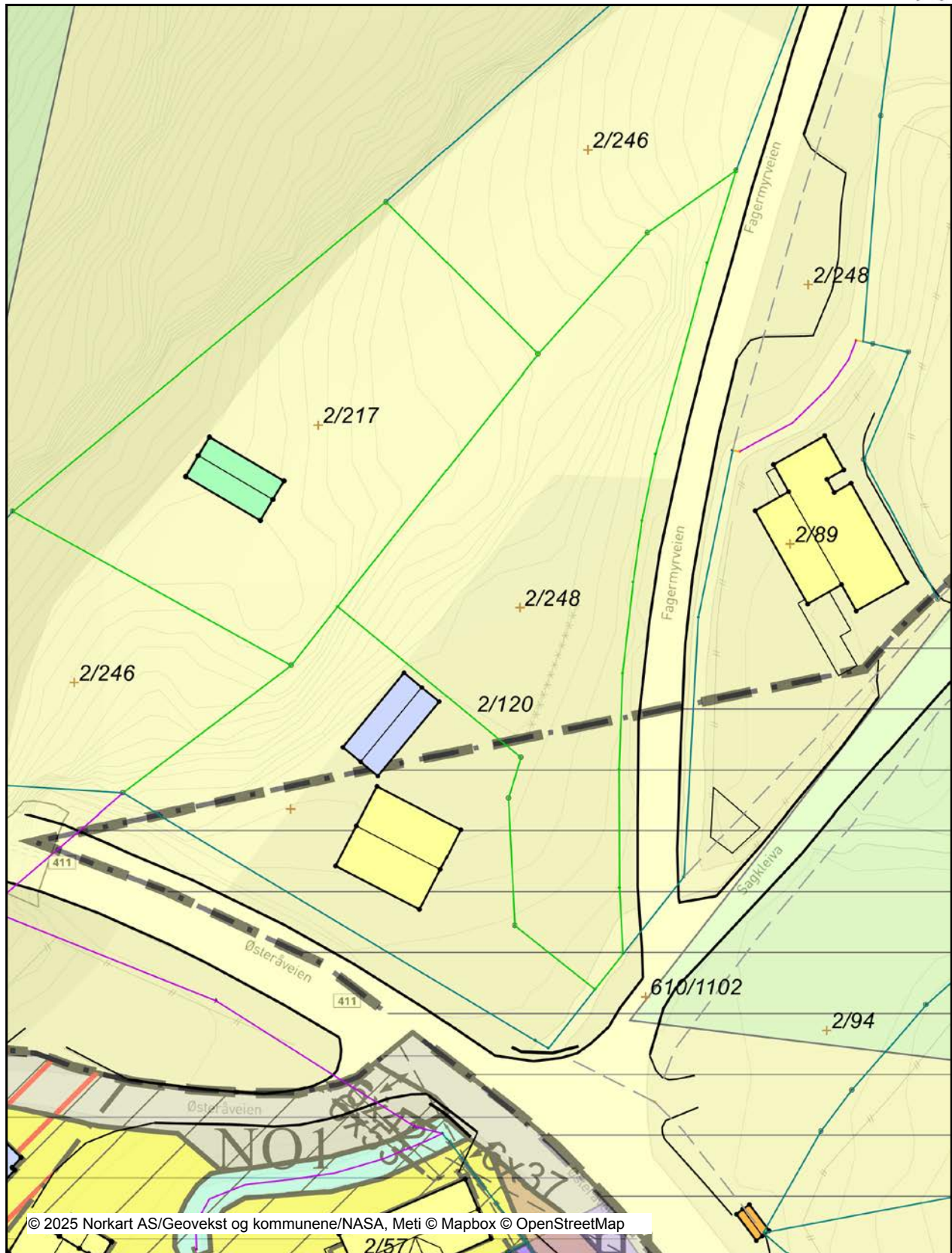


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.08.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Friluftsområde (på land)
	Forretning/Kontor/Industri
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Næringsbebyggelse
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivholdeplass
	Vegetasjonsskjerm
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring natummiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
	Brukar
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkkant i tunnell
	Vegdekkkant
<i>Matrikkel Bygning</i>	
Abc	Bygning, Boligbygg
Abc	Bygning, Fritidsbygg
Abc	Bygning, Andre bygg
	Bygning ikke registrert i Matrikkelen
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

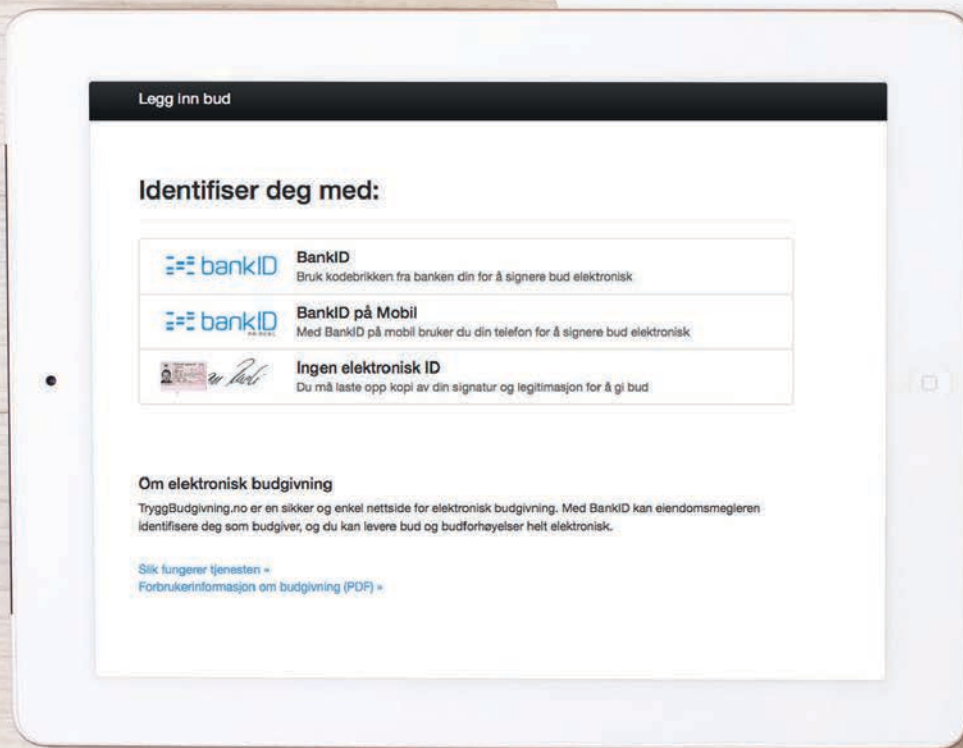
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 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](http://help.no).

tryggbudgivning.no



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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## 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!

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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 oppfordret 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



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Martin Olsen**

T: 982 80 342

mo@exbo.no

Følg oss på 

