



aktiv.

Elgtråkket 16, 4844 ARENDAL

**Solrik og oppgradert enebolig med
dobbel garasje, sentralt Nyli**



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Selger: May Lillevannet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 188/238 kvm
Tomtstr.: 581.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1470
Oppdragsnr.: 1409260004

Solrik og oppgradert enebolig med dobbel garasje, sentralt Nyli

Velkommen til en sjarmerende enebolig i Elgtråkket 16, Arendal. Denne eiendommen ligger i det familievennlige området Nyli/Jovannslia, kjent for sin ro og nærhet til naturen. Her finner du gode skoler, barnehager og dagligvarebutikker innen kort avstand. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser kun noen minutter unna, og området byr på flotte turmuligheter i skog og mark.

Eneboligen, bygget i 1975, har et bruksareal på 188 m² fordelt på to etasjer. Boligen har blitt delvis oppgradert med nytt kjøkken i 2018 og flere nye vinduer fra 2022-2025. Planløsningen inkluderer stue, kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom og boder. Uteplassen består av en terrasse på 27 m², perfekt for solrike dager. Eiendommen har også en garasje med behov for rehabilitering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	99
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 kvm

BRA - e: 50 kvm

BRA totalt: 238 kvm

TBA: 27 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom, 2 boder, vaskerom, trapperom, vindfang

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Utestue**Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Garasje**Tomtetype**

Eiet

Tomtestørrelse

581.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Beliggenhet

Rolig og barnevennlig beliggende i et veletablert og trivelig bomiljø, med kort gangavstand til Moltemyr barne-, ungdomsskole, sfo samt flere barnehager. Det er få min. gange til dagligvare og bussholdeplass, og ca. 20 min. til sentrum. Ellers ligger lysløypa i nærheten, med forbindelse til løypenettet i bymarka. Det er også fine bademuligheter i Ribbervann. Ellers er det ballbaner og lekeplass i området.

Adkomst

Fra Arendal sentrum kjører man opp til Blødekjær, tar av til høyre inn tunellen, og ta til venstre igjen i rundkjøringen når man er ute av tunellen. Kjør til høyre i neste rundkjøring, opp Engekjærdalen, og til høyre igjen på toppen av bakken, i enden av veien, inn Waglesgårdveien. I neste kryss kjører man til venstre, og ta første til venstre igjen, inn Elgtråkket. Boligen ligger på høyre side.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn 0.1 km

Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn 1.2 km

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn 1.2 km

Ørnekrokenløkka, Ballspill 0.8 km

Moltemyr skole, Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyballbane. 1.2 km

Arendal Sport og Fitnesssenter 7 min med bil

MOVA Arendal Sentrum 8 min med bil

Skolekrets

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser 1.2 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser 1.8 km

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 3.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Jovannslia, Linje 110, N110 0.1 km

Tog:

Arendal stasjon, Linje R50 2.3 km

Fly:

Kristiansand Kjevik 53 min med bil

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige på side vest.

Side nord er ikke besiktiget grunnet den er ikke mulig å se fra bakkeplan.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Det opplyses av eier at det tidligere har vært lekkasje ved snøfangere på side vest som nå er fjernet, og lekkasjen skal være utbedret.

Her må man være oppmerksom på gjenstående snøfangere, som et utsatt punkt.

Det er synlig bruk av fugemasse og tettemiddel rundt snøfangerne og på platene under snøfangerne.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål og

Nedløp blir ledet i til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Beslag på tak har ok utforming, flasser enkelte plasser.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Vegger i 1 etg. er i følge eier foret ut med 10cm reisverk, isolert, vindtettplate, utflekting og kled med liggendekledning.

Arbeidet er pågått fra 2022-2025 og er utført som egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.

Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via ventiler i gavlveggene.

Det er synlige merker etter tidligere lekkasje ved snøfanger og svertesopp på undertaket flere steder, noe som indikerer et dårlig ventilert kaldt loft.

Ifølge eier har dette vært et problem som de har utbedret ved å montere større ventiler i gavlene.

Besiktigelsen er utført via luke i gang og gangbane på loftet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduer i boligen er skiftet i perioden 2022–2025.

Det er to vinduer i underetasjen i sørveggen som er fra byggeår, og ett vindu på soverom i underetasjen er fra 2012.

Vinduene har normal slitasje og elde iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdørene og balkongdør er i malt tre.

Ytterdør i 1 etg. er av nyere dato og har normal slitasje iht. alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen er bygget i tre, med tilhørende trapp i enkel utførelse.

På grunn av snø og manglende tilgang til bjelkelag og fundamenter kunne store deler av terrassen ikke undersøkes.

Bærende deler var ikke synlige, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden.

Det er usikkert hvordan bjelkelag og fundamenter står, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Gulvene er utført med laminat på oppforede gulver, og enkelte rom har betonggulv.

Veggoverflatene består av malte plater og murpuss.

Det er gjennomført hulltaking ved kjøkken uten funn av unormale forhold.

Veggoppbyggingen består av platekledning, reisverk med isolasjon, asfaltplate og mur.

Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Ny drenering skal ifølge eier være utført i 2018 på tilbakefylte sider av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong.

Utvendig er det montert isolasjon på side nord og vest.

Terrengforhold: Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

BOD

Utestue oppført på terrasse.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon av plassbygget valmtak.

Taktekking:

Bordtak tekket med papp.

Vinduer og dør er i tre.

Dør er plassbygget og vinduer er gjenbruk og har varierende alder.

Et vindu har punktert glass.

Bygningen er uferdig og flere detaljer utvendig gjenstår.

GARASJE

Byggeår: 1975

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel.

Undertak av bord

Port, vinduer og dør er i tre.

Bygningen har generelt behov for rehabilitering.

Garasjen er kun inspisert innvendig fra portåpningen på grunn av lagret utstyr.

Innvendig er garasjen kledd med gips som har omfattende fuktskader, og himlingen viser at det tidligere har vært lekkasje i taket.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik.

Reparasjon av takplater er utført med fugemasse/tettemiddel, dette er ikke en varig løsning.

Det er råte i vindskibordene på nord og vestsiden av taket, de er moden for utskifting.

Årsak:

Alder og slitasje.

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.

Konsekvensen er at taktekkingen har redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.

Råteskadene i vindskibordene medfører svekket bestandighet og økt fare for ytterligere nedbrytning og følgeskader.

Basert på skadeomfang, alder og dokumenterte svekkelser må det påregnes at taktekkingen bør skiftes i nær framtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skader.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Snøfanger er kun montert på deler av vest siden av taket.

Beslag på tak har begynt og flasse.

Årsak:

Alder og manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller

bygningssdeler.

Nedbrutt overflatebehandling på beslag kan føre til videre korrosjon, redusert levetid og mulig svikt i tetthetsfunksjonen dersom utviklingen fortsetter.

Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik: Det er mangelfull vindtetting og avslutning på underkanten av utforingen på veggen.

Det er synlig trevirke på sør- og vestsiden av boligen, østsiden har vindtett montert. På nordsiden er dette ikke mulig å kontrollere fordi utvendig isolering på grunnmuren går helt opp.

Den generelle spikringen av den nye kledningen er ikke fagmessig utført.

De fleste spikerne er slått for langt inn i trevirket, og spikerne er ikke plassert i rette vertikale linjer, noe som gir et lite estetisk uttrykk.

Enkelte gjennomføringer i kledningen mangler tetting.

Musebåndet som er montert, er for lite i forhold til tykkelsen på utlektingen.

Det er ettermontert musebørste, ved kontroll på tilfeldige områder ble det observert steder hvor dette ikke var montert, noe som gjør musetettingen mangelfull i disse områdene.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre redusert lufttetthet og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen, og økt fare for skader på trevirke over tid.

Feil spikring kan gi forkortet levetid for kledningen og et svekket estetisk uttrykk.

Manglende tetting rundt gjennomføringer kan føre til vanninntrenging.

Kombinasjonen av for lite musebånd og ufullstendig montert musebørste gir risiko for inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting av kaldloftet bør skje via luftespalter i gesimsene på langsiden av boligen med videre tilførsel til øverloftet og ventiler i gavlveggene.

På boligen er gesimsene kledd igjen, og nødvendige luftespalter mangler.

Lufting vurderes til ikke å være tilstrekkelig.

Det er isolasjon som ikke er lagt tilbake etter arbeid, noe som medfører at et lite område av takflaten mangler isolasjon.

Det ligger plast løst oppå isolasjonen i et mindre område på loftet.

Årsak:

Manglende luftespalter i gesimsene og lufting kun via ventiler gavlvegger.

Isolasjonen er ikke tilbakeført korrekt, og løs plast er etterlatt over isolasjonen.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Redusert lufting øker risikoen for kondens og fuktrelaterte skader på undertak og trekonstruksjoner.

Mangelfull isolasjon kan gi varmetap, økt risiko for isdannelser på tak og redusert energieffektivitet.

Løst plassert plast kan hindre riktig fukttransport og bidra til ytterligere fuktproblematikk på loftet.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. 4 stk. vinduer mangler vasshelle/beslag under vinduer.

4 stk vinduer i mur er ikke montering fullført utvendig med tetting og puss.

2 stk vinduer i mur på sørveggen mangler beslag under vinduet.

Beslag på et vindu på vestveggen har løsnet.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende vasshelle/beslag og ufullstendig utvendig tetting kan føre til økt risiko for fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner, redusert beskyttelse mot nedbør og forkortet levetid for vinduskomponenter.

Løsnet beslag kan gi redusert motstand mot værpåvirkning og mulig skade på vindusramme eller kledning dersom det løsner ytterligere.

1 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, da membranens tilstand og funksjon ikke kan verifiseres.

Overskredet brukstid gir ytterligere usikkerhet om tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Det må påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader.

Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenventilatoren mangler filter, noe som medfører at avtrekkssystemet ikke fungerer som forutsatt.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er redusert luftfiltrering og mulig opphopning av fett i kanalene, noe som kan gi dårligere luftkvalitet, økt behov for rengjøring av kanalene og forhøyet risiko for avleiringer som kan påvirke brann sikkerheten.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Benkeplaten har svulmet noe i den ene skjøten.

Årsak:

Utett skjøt og fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Skaden medfører redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre materialforringelse ved fortsatt fuktpåkjenning og mulig svekket funksjon og forkortet levetid for benkeplaten i området.

Vannledninger

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

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Det kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør

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

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. Isolasjonen over terreng er ikke pusset eller dekket med egnet materiale.

På vestveggen er ikke isolasjonen ført helt opp til bindingsverket.

En åpning i grunnmuren på østsiden er murt igjen med Leca, denne er ikke pusset.

Årsak:

Utførelse/manglende slutføring.

Konsekvens/tiltak: Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte. Konsekvens:

Manglende puss og eksponert isolasjon kan føre til fuktopptak og redusert levetid for materialene.

Utilstrekkelig avslutning mot bindingsverket kan medføre kuldebroer og økt risiko for fuktbelastning i overgangssonen.

Den upussede Leca-utfyllingen kan svekke bestandighet og motstand mot fukt og frostsprengning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

TG3

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Ytterdøren i underetasjen er av eldre dato.

Den har deformert i bunnen av dørbladet, og overflaten flasser.

Sidefeltet til døren har kledning med råte i bunnen.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Konsekvensen er redusert funksjon og tetthet, økt risiko for videre råteutvikling og svekket sikkerhet.

Underetasje - Bad - Generell

Badet av eldre dato.

Veggene og himlingen er utført med malte plater.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

Badet er utstyrt med servant, toalett, badekar. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Konsekvens:

Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.

Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk, røropplegg og standard innredning.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom av eldre dato.

Veggene og himlingen er utført med malte plater, en vegg er revet.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og bereder. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Årsak:

Alder og manglende utførelse.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvens:

Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.

Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk og oppføring av ny vegg inkl. dør.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er bygget i tre, med tilhørende trapp i enkel utførelse.

På grunn av snø og manglende tilgang til bjelkelag og fundamenter kunne store deler

av terrassen ikke undersøkes.

Bærende deler var ikke synlige, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden.

Det er usikkert hvordan bjelkelag og fundamenter står, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Årsaken er at snødekke skjuler terreng, overganger mot bygning, dreneringsforhold og eventuelle synlige skader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstandsgrad ikke kan fastsettes på grunn av manglende observasjonsgrunnlag, og det kan foreligge forhold som ikke er mulig å avdekke før forholdene er snøfrie.

Helse, miljø og sikkerhet

Det innvendige trappeløpet mangler rekkverk og har ikke håndløper på vegg.

Rekkverket på balkong eller terrasse har utilstrekkelig høyde etter dagens krav, og åpninger i rekkverk på utvendige trapper er større enn det som er tillatt i gjeldende forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:

Utførelse, manglende montering.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

Avvikene medfører redusert personsikkerhet ved fare for fall både i innvendige og utvendige trapper samt på balkong eller terrasse. Manglende håndløper og rekkverk kan gi økt risiko for ulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet. For store åpninger i rekkverk øker faren for gjennomfall.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Feil eller skader på bad/våtrom

Badene og vaskerom må renoveres.

Rørlegger har anbefalt at rør oppe skiftes.

Tiltak utført:

2021: Fikset lekkasje på avløpsrør til kjøkken/bad, gjort klart for rør-i-rør til kjøkken.

2017: Installert vannrør til vaskemaskin og tørketrommel.

2024: Vannmåler installert i hoveddel og leilighet.

2. Arbeid på bad/våtrom

Ufaglært arbeid (2025):

Hoveddel: Skiftet vindu, ny ventilasjonsvifte, nytt dusjkabinett og innredning.

Baderomsplate yttervegg. Grunnet med våtromsgrunning og malt med våtromsmaling på eksisterende vegger.

Leilighet: Grunnet med våtromsgrunning og malt med våtromsmaling. Skiftet innredning.

Tettesjikt / membran / sluk:

Ikke fornyet, ikke kjent.

Dokumentasjon på oppbygging:

Ikke kjent.

4. Feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje mv.

Lekkasje på tak der snøfanger har vært montert.

Garasje fra byggeår, må renoveres.

Tiltak utført (2024):

Tettet lekkasje på tak.

Tatt ned snøfanger som forårsaket lekkasje.

5. Arbeid på tak, yttervegg, vinduer, dører eller fasade

Arbeid utført 2022–2025:

Byttet kledning

Beiset kledning

Lagt inn lufting i kledning for å forbedre ventilasjon kaldloft

Lagt ny vindsperre på hushjørner (asfaltplater)

Etterisolert 10 cm hus med Glava

Byttet verandadør

Byttet vinduer

Byttet ytterdør i hoveddel

Musebånd og musebørste

Bygget ny veranda med trapp

Bygget ny trapp

Bygget platting i hagen

Nye takrenner og nedløp

6. Feil eller skader på vinduer

Gamle vinduer i hele huset.

Tiltak utført (2025):

Byttet alle vinduer bortsett fra ett.

7. Arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger

Arbeid utført (2025):

Bygget drivhus/hagestue.

8. Skjevheter eller setningsskader

Manglende bæring i etasjeskillet og bærevegg.

Tiltak utført (2023):

Lagt inn ekstra bjelkelag (ca. cc 30) i halve huset

Lagt inn ekstra 2x4 under bad

Bygd opp to murvegger i Leca for ytterligere forsterkning av bæring

9. Feil eller skader med drenering

Manglende drenering.

Tiltak utført (2018):

Fjernet gamle masser til under grunnmur

Fjernet stein og berg 70–100 cm fra grunnmur

Lagt drenerør, duk, vortepapp og 10 cm isolasjon

Drenerør leder ut på nordsiden av huset

Etterfylt med kun pukk

10. Fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje / kjeller

Oppdaget fukt i forbindelse med riving av boder.

Tiltak utført (2020):

Fjernet alt tremateriale i halve huset

Fjernet sand, isopor og papp fra gulv

Pigget bort betong og avrettet gulv

Isolasjon, fuktsperre, våtromssponplater og nytt gulv

Vegger pusset

Fjernet skadet isolasjon i tak

Ny tak- og veggoppbygging i flere rom

Bygd ny trapp

Isolert og bygget opp rom under trapp

Isolert og bygget opp yttergang i leilighet

11. Arbeid med drenering

Utført på deler av boligen som ligger under terreng.

Samme arbeid som beskrevet under punkt 9.

12. Fukt, sopp eller råteskader i boligen

Dårlig ventilasjon på kaldloft

Vanninntrengning i yttergang hoveddel

Tiltak utført (2020):

Lagt større ventiler på loft

Lufting i kledning

Tettet taklekkasje

Renovert yttergang

13. Skadedyr

Det har vært mus i huset.

Tiltak utført (2023):

Anticimex: befaring og råd

Fulgt anbefalinger, satt opp ekstra musebørster og musebånd

Brukt feller

Ikke observert mus etter dette

14. Feil på vann- eller avløpsanlegg

Kan ikke når man tapper varmtvann

Smeller fra rør i gammel varmtvannstank i leilighet

Tiltak utført (2021):

Rørlegger vurderer at tikkingen kan skyldes kondens.

15. Arbeid på vann og avløp

Arbeid utført (2024):

Montert vannmåler i både hoveddel og leilighet etter pålegg fra kommunen.

17. Ventilasjon og tekniske installasjoner

Ventilasjon på kaldloft

Avtrekksvifte bad

Tiltak utført (2025):

Installert ny avtrekksvifte på bad

Større ventil og lufting i kledning på kaldloft

22. Feil eller skader på elektrisk anlegg

Sikringsskap gikk varmt og sikringer koblet ut.

Tiltak utført (2018):

Nytt trefaseanlegg

Nye sikringsskap hoveddel og leilighet

Nytt elektrisk anlegg i flere rom

Komfyrvakt

Nye varmekabler i yttergang

Utelys og utvendige strømuttak

Opplegg for strøm til garasje

Utbedret tidligere ulovligheter

23. Arbeid på elektrisk anlegg

Alt arbeid utført av elektriker.

Flere ulovligheter avdekket og utbedret fortløpende.

26. Endringer etter opprinnelig byggeår

Boligen avviker fra opprinnelige byggetegninger, utført av tidligere eier(e).

Etter overtakelse er trapp flyttet, veranda kortet ned, hagegjerde og drivhus/hagestue bygget.

Tiltakene er ikke byggemeldt.

Ikke kjent om tiltak er godkjent av kommunen.

30. Utleiedel

Boligen er bygget som enebolig med hybelleilighet.

Leiligheten har egen strømmåler, vannmåler og egen inngang.

Ikke leid ut, men det betales kommunal avgift.

31. Flere boenheter

Boligen består av flere selvstendige boenheter.

Alle boenhetene er godkjent av kommunen.

33. Skaderapporter / vurderinger

Anticimex i forbindelse med skadedyr.

Takstmann i forbindelse med skade på tak og fukt i kjeller.

37. Garasje / tilleggsbygninger

Kledning og tak på garasje er dårlig. Garasje må renoveres.

Tiltak utført (2020):

Smurt tak med asfalt.

38. Annet arbeid på eiendommen

Arbeid utført (2025):

Fylt elvestein i hagen

Bygd forhøyning i hagen

Bygd hagegjerde

De fleste overflater pusset opp (gulv, vegger og tak)

Plantet epletre og morelltre

Kjøkkenhage / plantekasser

Steinbed

Plantet viftelønn

Fjernet støttemur og trapp på nordsiden

Planert for å forhindre fuktdannelser

Innhold

Underetasje: Stue/kjøkken, bad, soverom, 2 boder, vaskerom, trapperom, vindfang.

1 etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang

Dobbel garasje.

Standard

Taktsmannens konklusjon:

Enebolig på solrik og sentral tomt. Den generelle tilstanden vurderes som variert med både oppgraderte og eldre bygningsdeler.

Det er registrert ulike bygningsmessige avvik knyttet til utvendige konstruksjoner, tekniske installasjoner og våtrom, og enkelte forhold må påregnes utbedret.

Garasjen har behov for rehabilitering og utedstue har gjenstående arbeider.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2017:

- Installert vannrør til vaskemaskin og tørketrommel (Comfort VVS).

2018:

- Utført drenering på deler av boligen under terreng, med nye drenerør, isolasjon og fuktsikring.
- Nytt kjøkken 2 etg.
- Full oppgradering av elektrisk anlegg: nytt trefaseanlegg, nye sikringsskap (hoveddel og leilighet), nytt elektrisk anlegg i flere rom, varmekabler i yttergang og utbedring av tidligere ulovligheter (Richard Andersen Elektro).

2020:

- Omfattende utbedring etter fukt i underetasje: nye gulv- og veggkonstruksjoner, isolasjon, fuktsperre, nye himlinger og ny trapp.
- Forbedret ventilasjon på kaldloft og renoverte yttergang.
- Garasjetak smurt med asfalt.

2021:

- Utbedret lekkasje på avløpsrør og klargjort for rør-i-rør til kjøkken. Vurdering av røranlegg utført av rørlegger.

2022–2025:

- Betydelig utvendig modernisering:
- Ny og ombyttet kledning, etterisolert yttervegger (ca. 10 cm).
- Ny vindspærre, forbedret lufting og tiltak mot skadedyr (musebånd/børster).
- Byttet de fleste vinduer, ytterdør og verandadør.
- Nye takrenner og nedløp.
- Ny veranda med trapp, platting og utvendige trapper.

2023:

- Forsterket bæring i etasjeskiller og bærevegger.
- Skadedyrkontroll og tiltak etter anbefaling fra Anticimex.

2024:

- Installert vannmåler i hoveddel og leilighet (etter kommunalt pålegg).
- Tettet taklekkasje og fjernet snøfanger som forårsaket lekkasje.

2025:

- Oppgraderinger på bad (uten fornyelse av membran): nytt vindu, ventilasjonsvifte, dusjkabinett og innredning, samt overflatebehandling med våtromssystem.
- Ny avtrekksvifte på bad og ytterligere forbedret ventilasjon på kaldloft.
- Bygget drivhus/hagestue.
- Generell innvendig oppussing av de fleste overflater samt betydelig opparbeidelse av hage og uteområder.

Modernisert/Påkostet år

2017-2025

Parkering

Det er en dobbel garasje og gode parkeringsforhold ellers.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, vedovn

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 825 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Standard abonnement (fast del): kr 1532,31

Restavfallsgebyr (variabel del): kr 6129,00

Kommunale eiendomsgebyrer : 5 317,-

Eiendomsskatt: 4 846,-

Totalt: kr 17 825,-.

Eiendomsskatt

Kr 4 846 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1470 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/1470:

28.11.1974 - Dokumentnr: 9173 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger over eiendommen

26.01.2026 - Dokumentnr: 90843 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

28.11.1974 - Dokumentnr: 9172 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:475

01.01.2020 - Dokumentnr: 1648762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1470

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Kommentar:

Bygget avviker fra de opprinnelige tegningene på flere punkter. I både underetasjen og 1. etasje er rom slått sammen eller endret og trappen er flyttet.

Noen planlagte løsninger, som WC i 1. etasje og terrasse mot øst, er ikke bygd eller er fjernet, og innhukket ved ytterdøren i ytterveggen er fjernet slik at veggen nå går i ett.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: veien inn fra Ørne Kroen blir privat

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen. Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for kjøperens/festerens regning.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan Jovannslia (plan-ID 2117r1), som regulerer eiendommen til områder for boliger med tilhørende anlegg.. 25.06.1975

Eiendommen følger Kommuneplan Arendal (2023 - 2033), med ikrafttredelse 27.04.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår planarbeid for detaljregulering av Revetroken 36 (plan-ID 42032022-2) i nærheten av eiendommen. Formålet med planarbeidet er å regulere arealer for bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Eiendommen ligger i hensynssone H290_12, som er en støysone i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

6 950 Oppgjørsvederlag

4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 019

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

30.01.2026













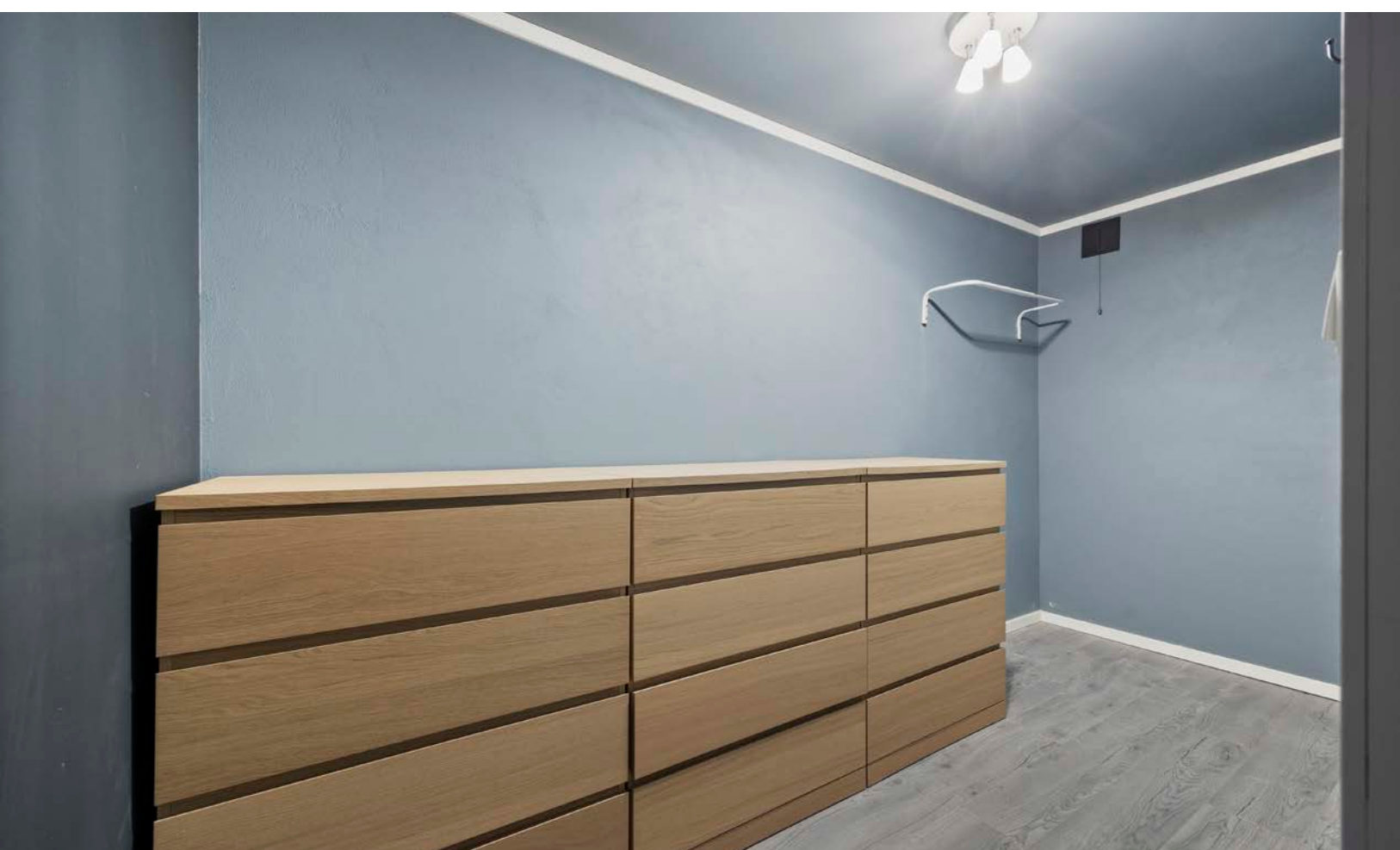












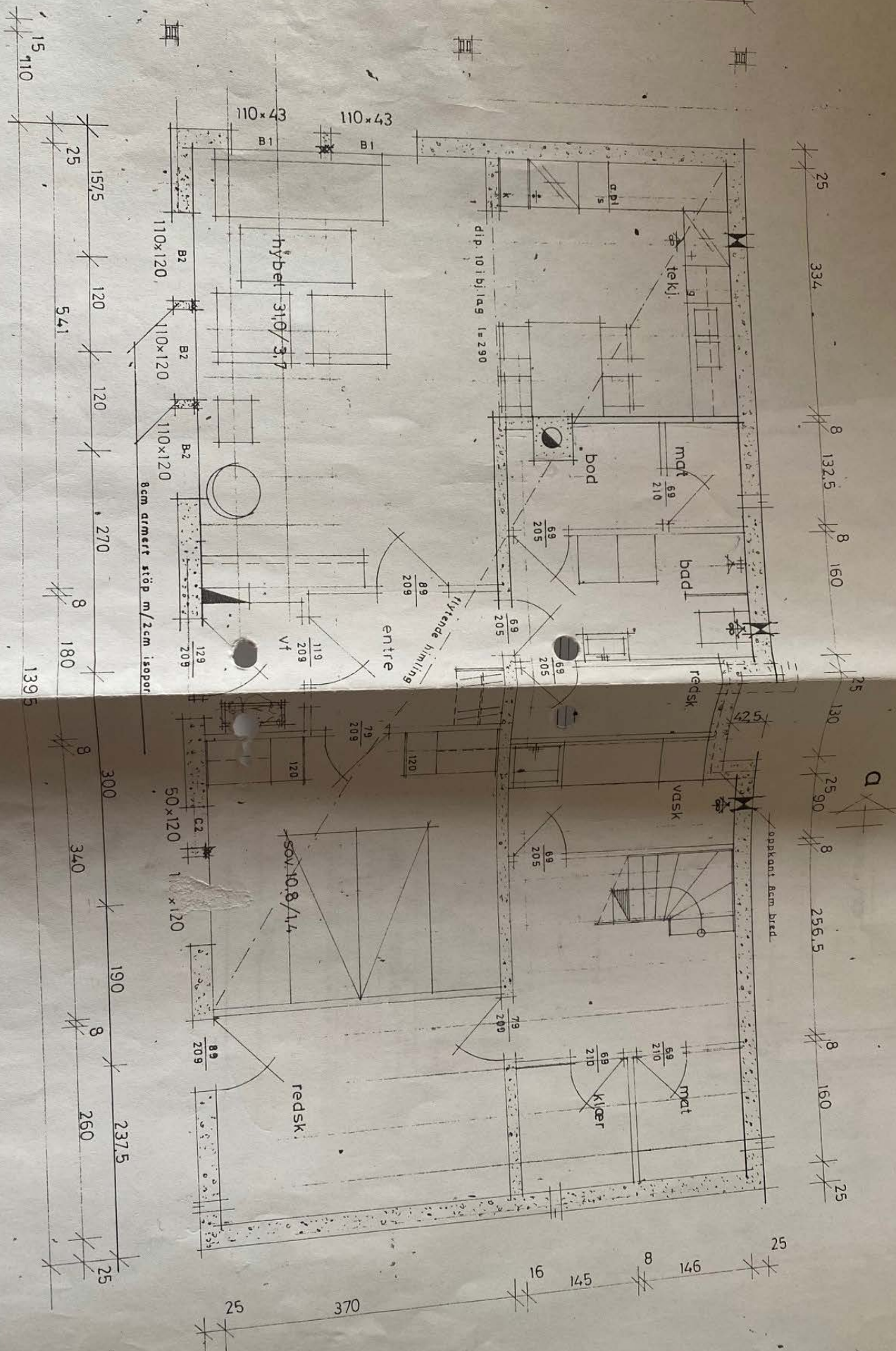








underetasje m/hybelleilighet 54 m²



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Elgtråkket 16 , 4844 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 507, bnr. 1470

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 22652-1018

Referansenummer: DL1171

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på solrik og sentral tomt.
Den generelle tilstanden vurderes som variert med både oppgraderte og eldre bygningsdeler.
Det er registrert ulike bygningsmessige avvik knyttet til utvendige konstruksjoner, tekniske installasjoner og våtrom, og enkelte forhold må påregnes utbedret.
Garasjen har behov for rehabilitering og utestue har gjenstående arbeider.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

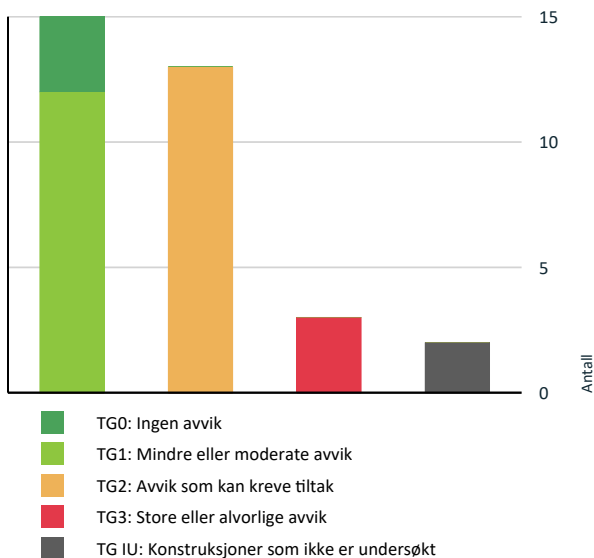
Bygget avviker fra de opprinnelige tegningene på flere punkter.

I både underetasjen og 1. etasje er rom slått sammen eller endret og trappen er flyttet.

Noen planlagte løsninger, som WC i 1. etasje og terrasse mot øst, er ikke bygd eller er fjernet, og innhukket ved ytterdøren i ytterveggen er fjernet slik at veggen nå går i ett.

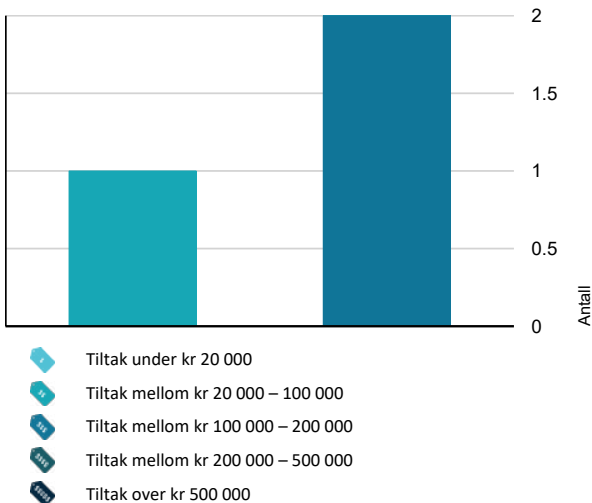
Sammendrag av boligens tilstand

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

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.

Ved befaringen fremstod boligen som en byggeplass med lagrede materialer, verktøy og øvrig utstyr, noe som medførte at store deler av overflatene kun kunne inspiseres i begrenset omfang.

Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.

Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendige flater og terreng.

Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.

I denne rapporten er veggen i 1 etasje der hovedytterdør er montert definert som vestvendt.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1975

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er delvis oppgradert, og noen bygningsdeler har vedlikeholdsbehov.

Se konstruksjonsbeskrivelsen.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Utvendig drenering
2018	Modernisering	Nytt kjøkken 2 etg.
2022	Ombygging	2022-2025 Ny kledning, etterisolering og flere nye vinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige på side vest.

Side nord er ikke besiktiget grunnet den er ikke mulig å se fra bakkeplan.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon på taket.

Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Det opplyses av eier at det tidligere har vært lekkasje ved snøfangere på side vest som nå er fjernet, og lekkasjen skal være utbedret.

Her må man være oppmerksom på gjenstående snøfangere, som et utsatt punkt.

Det er synlig bruk av fugemasse og tettemiddel rundt snøfangerne og på platene under snøfangerne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Reparasjon av takplater er utført med fugemasse/tettemiddel, dette er ikke en varig løsning.

Det er råte i vindskibordene på nord og vestsiden av taket, de er moden for utskifting.

Årsak:

Alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.

Konsekvensen er at taktekingen har redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner.

Råteskadene i vindskibordene medfører svekket bestandighet og økt fare for ytterligere nedbrytning og følgeskader.

Basert på skadeomfang, alder og dokumenterte svekkelser må det påregnes at taktekingen bør skiftes i nær framtid for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skader.

Tilstandsrapport



Skade ved snøfanger



Råte vindski

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål og
Nedløp blir ledet i til rør.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Beslag på tak har ok utforming, flasser enkelte plasser.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Snøfsanger er kun montert på deler av vest siden av taket.

Beslag på tak har begynt og flasse.

Årsak:

Alder og manglende montering

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler.

Nedbrutt overflatebehandling på beslag kan føre til videre korrosjon, redusert levetid og mulig svikt i tetthetsfunksjonen dersom utviklingen fortsetter.



Mangler snøfangere og flassing på beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Vegger i 1 etg. er i følge eier foret ut med 10cm reisverk, isolert, vindtettplate, utflekting og kled med liggende kledning.

Arbeidet er pågått fra 2022-2025 og er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er mangelfull vindtetting og avslutning på underkanten av utforingen på veggen.
Det er synlig trevirke på sør- og vestsiden av boligen, østsiden har vindtett monteret.
På nordsiden er dette ikke mulig å kontrollere fordi utvendig isolering på grunnmuren går helt opp.

Den generelle spikringen av den nye kledningen er ikke fagmessig utført.
De fleste spikerne er slått for langt inn i trevirket, og spikerne er ikke plassert i rette vertikale linjer, noe som gir et lite estetisk uttrykk.
Enkelte gjennomføringer i kledningen mangler tetting.

Musebåndet som er monteret, er for lite i forhold til tykkelsen på utlektingen.
Det er ettermontert musebørste, ved kontroll på tilfeldige områder ble det observert steder hvor dette ikke var monteret, noe som gjør musetettingen mangelfull i disse områdene.

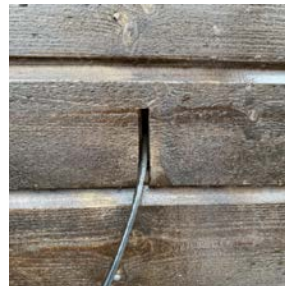
Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Forholdene kan medføre redusert lufttetthet og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen, og økt fare for skader på trevirke over tid.
Feil spikring kan gi forkortet levetid for kledningen og et svekket estetisk uttrykk.
Manglende tetting rundt gjennomføringer kan føre til vanninntrenging.
Kombinasjonen av for lite musebånd og ufullstendig monteret musebørste gir risiko for inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.



Manglende musetetting øst på sørvegg.



Mangelfull tetting av gjennomføring



Spiker dypt i kledning

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.
Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via ventiler i gavlveggene.

Det er synlige merker etter tidligere lekkasje ved snøfanger og svertesopp på undertaket flere steder, noe som indikerer et dårlig ventilert kaldt loft.
Ifølge eier har dette vært et problem som de har utbedret ved å montere større ventiler i gavlene.

Besiktigelsen er utført via luke i gang og gangbane på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Lufting av kaldloftet bør skje via luftespalter i gesimsene på langsiden av boligen med videre tilførsel til øverloftet og ventiler i gavlveggene. På boligen er gesimsene kledd igjen, og nødvendige luftespalter mangler. Lufting vurderes til ikke å være tilstrekkelig.

Det er isolasjon som ikke er lagt tilbake etter arbeid, noe som medfører at et lite område av takflaten mangler isolasjon.

Det ligger plast løst oppå isolasjonen i et mindre område på loftet.

Årsak:

Manglende luftespalter i gesimsene og lufting kun via ventiler gavlvegger.

Isolasjonen er ikke tilbakeført korrekt, og løs plast er etterlatt over isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

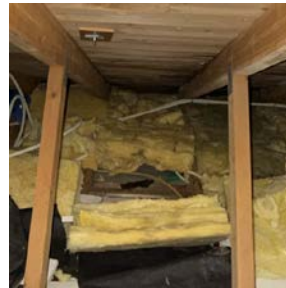
Redusert lufting øker risikoen for kondens og fuktrelaterte skader på undertak og trekonstruksjoner.

Mangelfull isolasjon kan gi varmetap, økt risiko for isdannelser på tak og redusert energieffektivitet.

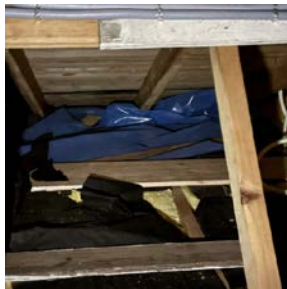
Løst plassert plast kan hindre riktig fukttransport og bidra til ytterligere fuktproblematikk på loftet.



Spor etter vannlekasje



Isolasjon ikke tilbakeført



Løp plast over isolasjonen



Merker pga. lite utlufting av øverloft

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og PVC vinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Vinduer i boligen er skiftet i perioden 2022–2025.

Det er to vinduer i underetasjen i sørveggen som er fra byggeår, og ett vindu på soverom i underetasjen er fra 2012.

Vinduene har normal slitasje og elde iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

4 stk. vinduer mangler vasshelle/beslag under vinduer.
4 stk vinduer i mur er ikke montering fullført utvendig med puss.
2 stk vinduer i mur på sørveggen mangler beslag under vinduet.
Beslag på et vindu på vestveggen har løsnet.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vasshelle/beslag og ufullstendig utvendig avslutning kan føre til økt risiko for fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner, redusert beskyttelse mot nedbør og forkortet levetid for vinduskomponenter.

Løsnet beslag kan gi redusert motstand mot værpåvirkning og mulig skade på vindusramme eller kledning dersom det løsner ytterligere.



Mangler vannbord i bunn av vindu



Beslag løsnet



Mangler beslag i bunn av vindu



Mangler fullføring utvendig

! TG 3 Dører

Ytterdørene og balkongdør er i malt tre.

Ytterdør i 1 etg. er av nyere dato og har normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdøren i underetasjen er av eldre dato.

Den har deformert i bunn av dørbladet, og overflaten flasser.

Sidefeltet til døren har kledning med råte i bunn.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Konsekvensen er redusert funksjon og tetthet, økt risiko for videre råteutvikling og svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ytterdør underetasjen

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er bygget i tre, med tilhørende trapp i enkel utførelse.

På grunn av snø og manglende tilgang til bjelkelag og fundamenter kunne store deler av terrassen ikke undersøkes. Bærende deler var ikke synlige, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstanden. Det er usikkert hvordan bjelkelag og fundamenter står, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Terrasse

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen gulv av laminat og fliser.

Vegger er utført med malte plater og himlinger består av malte platekledninger.

Ved befaring pågikk det arbeider i boligen, det var lagret materialer, verktøy og utstyr i flere rom.

Dette medførte at store deler av innvendige overflater kun kunne inspiseres i begrenset omfang.

Store deler av gulv og vegger var tildekket eller utilgjengelige, en fullstendig visuell vurdering av overflatenes tekniske og estetiske tilstand kunne ikke gjennomføres.

Det kan derfor foreligge forhold som ikke lot seg registrere på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene er utført med laminat på oppforede gulver, og enkelte rom har betonggulv. Veggoverflatene består av malte plater og murpuss.

Det er gjennomført hulltaking ved kjøkken uten funn av unormale forhold. Veggoppbyggingen består av platekledning, reisverk med isolasjon, asfaltplate og mur.

Det er ikke registrert avvik ved befaringen.



Hulltaking

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp type repo.

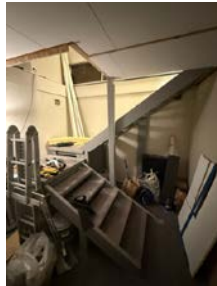
Trappen er plassbygget og har ikke rekkverk og håndreke.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:

Fravær av rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved normal bruk av trappen, og trappen oppfyller ikke krav til sikkerhet slik disse fremgår av gjeldende byggt tekniske regler.

Tilstandsrapport



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører av varierende typer og alder.
Har normal slitasje iht. alder

Enkelte dører trenger justering.

Flere dører var ikke montert i karmen og er ikke vurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet av eldre dato.
Veggene og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet er malt betong med fall til sluk.
Badet er utstyrt med servant, toalett, badekar.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.

Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk, røropplegg og standard innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bad underetasje

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i bod i vegg bak badekar.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: plate, reisverk og plate i bad.



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom av eldre dato.

Veggene og himlingen er utført med malte plater, en vegg er revet.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og bereder.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Årsak:

Alder og manglende utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende tetthet medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, herunder mulige følgeskader i tilstøtende byggematerialer.

Rommets tekniske levetid anses overskredet, og våtrommet vurderes ikke å være egnet for normal bruk uten omfattende oppgraderinger og etablering av dokumentert, forskriftsmessig tettesjikt.

Kostnadsestimatet gjelder nytt gulvbelegg, inkludert våtsoner på vegg, og utskiftning av sluk og oppføring av ny vegg inkl. dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

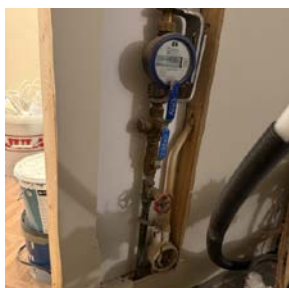


Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, men det ble gjort fuktsøk i åpningen i vegg ved stoppekranen uten å påvise unormale forhold.



Stoppekran

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre dato.

I 2025 ble veggene overflatebehandlet og det ble montert ny el-vifte, dusjkabinett og ny servant.



Bad 1 etg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av malte plater og baderomsplater på én vegg.

Himlingen er utført med malte plater.

Tilstandsrapport

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Har normal slitasje iht. alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom, da membranens tilstand og funksjon ikke kan verifiseres.

Overskredet brukstid gir ytterligere usikkerhet om tetthet og beskyttelse mot vanninntrengning.

Det må påregnes at badet bør renoveres i nær fremtid for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader.



Sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i kjøkkenskap i veggen bak dusjkabinettet.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: 2x plate, reisverk og plate i bad.



Hulltaking

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet er belagt med laminat.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken underetasje

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilatoren mangler filter, noe som medfører at avtrekkssystemet ikke fungerer som forutsatt.

Årsak:

Manglende montering

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er redusert luftfiltrering og mulig opphopning av fett i kanalene, noe som kan gi dårligere luftkvalitet, økt behov for rengjøring av kanalene og forhøyet risiko for avleiringer som kan påvirke brann sikkerheten.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2018

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe i den ene skjøten.

Årsak:

Utett skjøt og fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skaden medfører redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre materialforringelse ved fortsatt fuktpåkjenning og mulig svekket funksjon og forkortet levetid for benkeplaten i området.



Kjøkken 1 etasje



Svelling i skjøt

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2006 modell, ca. 200 liter, montert i badet.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap for underetasjen er montert i gang på vegg syd.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap for 1 etasje er montert i gang på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 14 kurser.

Tilstandsrapport

I 2018 ble det montert ny trefaset tilførsel til boligen og ny el-tavle i underetasjen og hovedetasjen, inkludert diverse utskiftninger i boligen.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Tilstandsrapport



El-skap underetasje



El-skap 1 etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering skal ifølge eier være utført i 2018 på tilbakefylte sider av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.

Utvendig er det montert isolasjon på side nord og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Isolasjonen over terreng er ikke pusset eller dekket med egnet materiale.

På vestveggen er ikke isolasjonen ført helt opp til bindingsverket.

En åpning i grunnmuren på østsiden er murt igjen med Leca, denne er ikke pusset.

Årsak:

Utførelse/manglende slutføring

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Konsekvens:

Manglende puss og eksponert isolasjon kan føre til fuktopptak og redusert levetid for materialene.

Utilstrekkelig avslutning mot bindingsverket kan medføre kuldebroer og økt risiko for fuktbelastning i overgangssonen.

Den upussede Leca-utfyllingen kan svekke bestandighet og motstand mot fukt og frostsprengning.

Tilstandsrapport



Nordvegg



Isolasjon ikke ført helt opp på vegg vest



Manglende puss

TG 1U **Terrengforhold**

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Årsaken er at snødekke skjuler terreng, overganger mot bygning, dreneringsforhold og eventuelle synlige skader.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er at tilstandsgrad ikke kan fastsettes på grunn av manglende observasjonsgrunnlag, og det kan foreligge forhold som ikke er mulig å avdekke før forholdene er snøfrie.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

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.

Årsak:

Alder

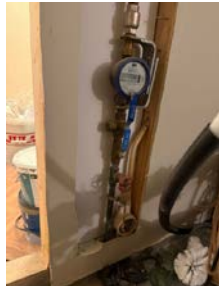
Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

Tilstandsrapport



Stoppekran i vaskerom i underetasjen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det innvendige trappeløpet mangler rekkverk og har ikke håndløper på vegg.

Rekkverket på balkong eller terrasse har utilstrekkelig høyde etter dagens krav, og åpninger i rekkverk på utvendige trapper er større enn det som er tillatt i gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:

Utførelse, manglende montering

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Avvikene medfører redusert personsikkerhet ved fare for fall både i innvendige og utvendige trapper samt på balkong eller terrasse. Manglende håndløper og rekkverk kan gi økt risiko for ulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet. For store åpninger i rekkverk øker faren for gjennomfall.



Rekke på utvendig trapp

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

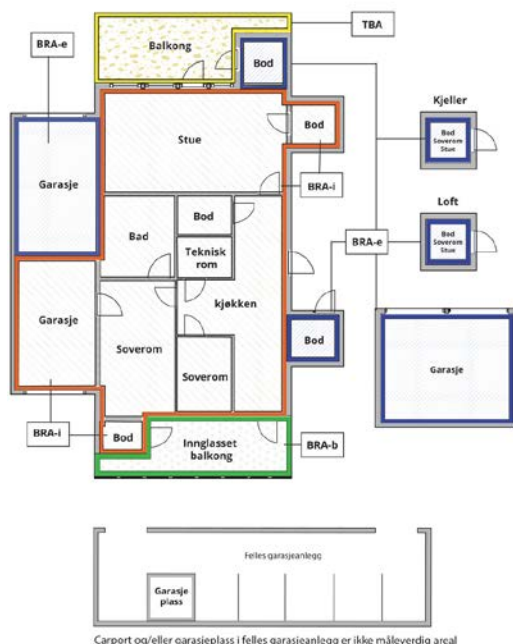
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	89			89	
1 etasje	99			99	27
SUM	188				27
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, 2 bodere, vaskerom, trapperom, vindfang		
1 etasje	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vindfang, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget avviker fra de opprinnelige tegningene på flere punkter.

I både underetasjen og 1. etasje er rom slått sammen eller endret og trappen er flyttet.

Noen planlagte løsninger, som WC i 1. etasje og terrasse mot øst, er ikke bygd eller er fjernet, og innhukket ved ytterdøren i ytterveggen er fjernet slik at veggen nå går i ett.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Utestue	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Asle Risholt Brith Lillevannet	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1470		0	581.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elgråkket 16

Hjemmelshaver

Lillevannet May

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

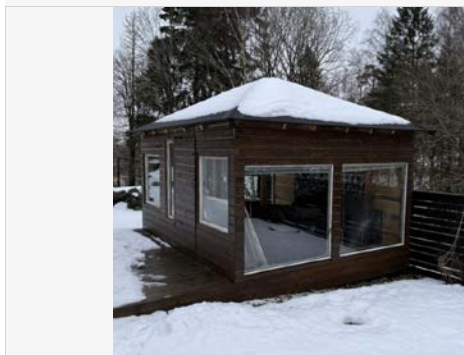
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Standard

Se beskrivelse.

Vedlikehold

Se beskrivelse.

Beskrivelse

Utestue oppført på terrasse.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon av plassbygget valmtak.

Taktekking:

Bordtak tekket med papp.

Vinduer og dør er i tre.

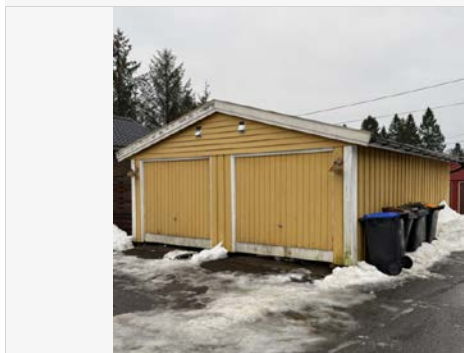
Dør er plassbygget og vinduer er gjenbruk og har varierende alder.

Et vindu har punktert glass.

Bygningen er uferdig og flere detaljer utvendig gjenstår.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Se beskrivelse.

Vedlikehold

Se beskrivelse.

Beskrivelse

Byggeår: 1975

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av takstoler.

Taktekking:

Taket er tekket med shingel.

Undertak av bord

Port, vinduer og dør er i tre.

Bygningen har generelt behov for rehabilitering.

Garasjen er kun inspisert innvendig fra portåpningen på grunn av lagret utstyr.

Innvendig er garasjen kledd med gips som har omfattende fuktskader, og himlingen viser at det tidligere har vært lekkasje i taket.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	28.01.2026	Mindre endring på vindu etter info fra huseier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

May Lillevannet

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgtråkket 16

4844 Arendal

4203-507/1470/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badene og vaskerom må renoveres. Rørlegger har anbefalt at rør oppe skiftes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: -fikset lekkasje på avløpsrør til kjøkken/bad -gjort klart for rør i rør til kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Comfort vvs

Beskrivelse av arbeidet: -installert vannrør til vaskemaskin og tørketrommel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Vannmåler installert i hovedel og leil.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hoveddel: Skiftet vindu, ny ventilasjonsvisfte, nytt dusjkabinett og innredning. Baderomsplate yttervegg. Grunnet med våtromgrunning og malt med våtsomsmaling på eksistrende vegger. Leilighet: Det grunnet med våtromsgrunning og malt med våtromsmaling. Skiftet innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

- lekkasje på tak der snøfanger har vært montert.

Garasje fra byggeår, må renoveres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje på tak, tatt ned snøfanger som forårsaket lekkasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 2022-2025 -byttet kledning -beiset kledning -lagt inn lufting i kledning for å forbedre ventilasjon kaldloft. -lagt ny vindsperre på hushjørner, asfaltplater -etterisolert 10 cm hus med glava -byttet verandadør -byttet vinduer -byttet ytterdør i hoveddel -musebånd og musebørste -bygget ny veranda med trapp -bygget ny trapp - bygget platting i hagen - ny takrenner og nedløp

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Gamle vinduer i hele huset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 2022-2025 -byttet alle vinduer bortsett fra et.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: - bygget drivhus /hagestue

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

- manglende bæring i etasjeskillet og bærevegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: - lagt inn ekstra bjelkelag, så det nå er ca cc 30 i etasjeskillet i halve huset - lagt inn ekstra 2x4 under bad -bygd opp to murvegger i leka for å ytterligere forsterke bæring.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

- manglende drenering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: - fjernet gamle masser til under grunnmur -fjernet stein og berg fra 70-100cm fra grunnmuren -lagt ned drenerør, duk, vortepapp, 10 cm isolasjon - drenerør leder ut på nordsiden av huset - etterfylt med kun pukk

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Oppdaget fukt i forbindelse med riving av boder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: - fjernet all tremateriale i halve huset. -fjernet sand som var brukt som avretting - fjernet isopor og papp fra golv - pigget bort betong som var sølt på gulvet og avrettet golv -isolasjon, fuktsperre, våtromssponplater og nytt golv -vegger ble pusset - fjernet skadet isolasjon i tak -tak i soveom: 20 cm rockwool, to lag gips på lydbøyler, gips mot bærevegg, 10 cm isolasjon - bygd ny trapp -rom under trapp: 10 cm glava og takess -yttergang leilighet: 5 cm isolasjon og sponplater og golv, mot yttervegg 10 cm isolasjon og veggplater, 10 cm isolasjon og takess i taket

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: se punk 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



De delene av huset som ligger under terreng.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

-Dårlig ventilasjon på kaldloft
-vanninntrengning yttergang hoveddel

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: -lagt større ventiler på loftet, luftning i kledning - tettet taklekkasje - renoveret yttergang

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det har vært mus i huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Befaring og gitt råd for utbedring.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vi har fulgt Anticimex sine anbefalinger. Satt opp ekstra musebørste i tillegg til musebåndet som lå under kledning. Vi har også hatt feller, men ikke observert mus etter dette.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

-kan ikke når man tapper varmtvann
- smeller fra rør i gammel varmtvannstank i leilighet, når man skrur av varmtvann

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger mener tikkingen kan være kondens.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: montert vannmåler i både leilighet og hoveddel, etter pålegg fra kommunen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

- ventilasjon på kaldloft
- avtrekksvifte bad

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: -installert ny avtrekksvifte bad - større ventil og lufting i kledning på kaldloft

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja



Sikringsskap gikk varm og sikringer koblet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Richard Andersen

Beskrivelse av arbeidet: -lagt inn ny trefaseanlegg til huset -nytt sikringsskap hoveddel -nytt sikringsskap leilighet - nytt elektrisk på kjøkken, inkl komfyrvakt - nytt elektrisk soverom over trapp - nytt elektrisk yttergang og deler av gang - nye varmekabler i golv yttergang - koblet opp utelys - koblet opp strømuttak på vegg ute - koblingsboks for strøm til garasje -ryddet opp i ledningskaos etter tidligere eiere og rettet ulovligheter - nytt elektrisk, soverom leilighet - nytt elektrisk til vaskerom

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Richard Andersen elektro

Beskrivelse av arbeidet: -se forrige punkt, alt gjort av elektriker -avdekket flere ulovligheter på elektrisk anlegg, det er blitt utbedret etter hvert som vi har oppdaget det.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Boligen avviker fra byggetegninger, gjort av tidligere eier(e).

Etter jeg overtok har jeg flyttet trapp, kortet ned veranda, bygde hagegjerd og drivhus/hagestue. Ikke byggemeldt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Boligen er opprinnelig bygget som enebolig med hybelleilighet. Jeg har brukt hele boligen selv. Men leiligheta har egen strømmåler, vannmåler og egen inngang, gjennomgang til hoveddel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Betaler nå en kommunal avgift, siden jeg ikke leier ut.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Anticimex i forbindelse med skadedyr.

Takstmann i forbindelse med skade på tak og fukt i kjeller.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

- kledning og tak på garasje er dårlig. Garasje må renoveres



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: smurt tak med
asfalt

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: - fylt elvestein i hagen - bygd forhøyning i hagen -bygd hagegjerde - stort sett alle overflater er pusset opp, gulv, vegger og tak - plantet epletre og morelltre - laget kjøkkenhage/plantekasser - opparbeidet steinbed - plantet viftelønn -fjernet støttemur, trapp på nordsiden av huset, planert ut for å forhindre fuktdannelser

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

- i forbindelse renovering av kjøkken monterte rørlegger waterguard, bladebatteri, vask og opplegg til oppvaskmaskin.

Har hatt hjelp av utdannet tømmer og murer med lang erfaring i arbeidet som er gjort. Tømmer har utført arbeid med bæring.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

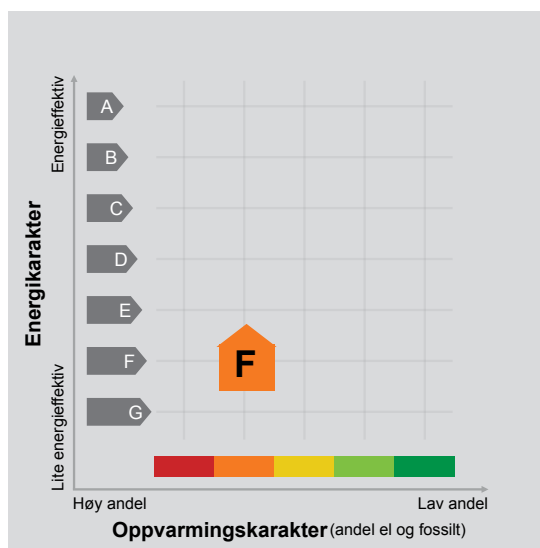
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Elgråkket 16
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1470
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167060188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68673
Dato	19.01.2025



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

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

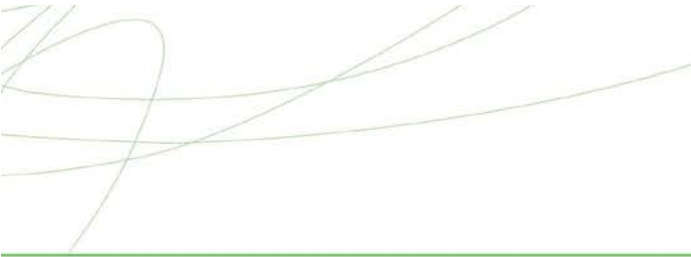
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

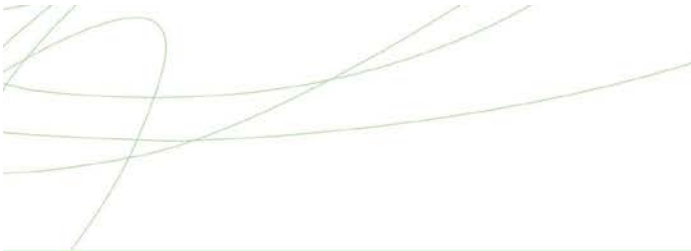
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Fyr riktig med ved

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Elgtråkket 16 - Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Jovannsveien Linje 110, N110	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	22 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.5 km

«Har bodd her i 13 år rolig og ikke langt til butikk, postkontor og byen. Alle som bor her er veldig rolig og veldig lett å bli kjent kjent med. Mange barn i alle alder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

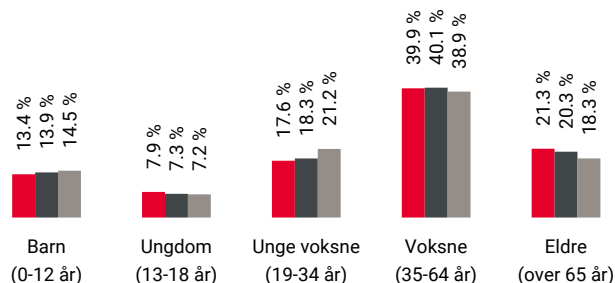
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

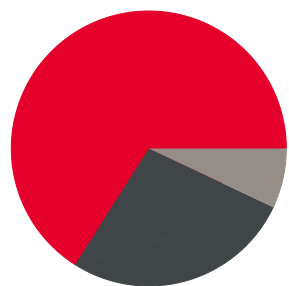
Ørnekrokenløkka 7 min
Ballspill 0.6 km

Moltemyr skole 12 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.1 km

Arendal Sport og Fitnessenter 7 min

Aktiv Trening Arendal 8 min

Boligmasse



66% enebolig
27% rekkehus
7% annet

«Sentralt, gangavstand til
bysentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Harebakken

7 min



Apotek 1 Harebakken

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
35% 6-12 år
21% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



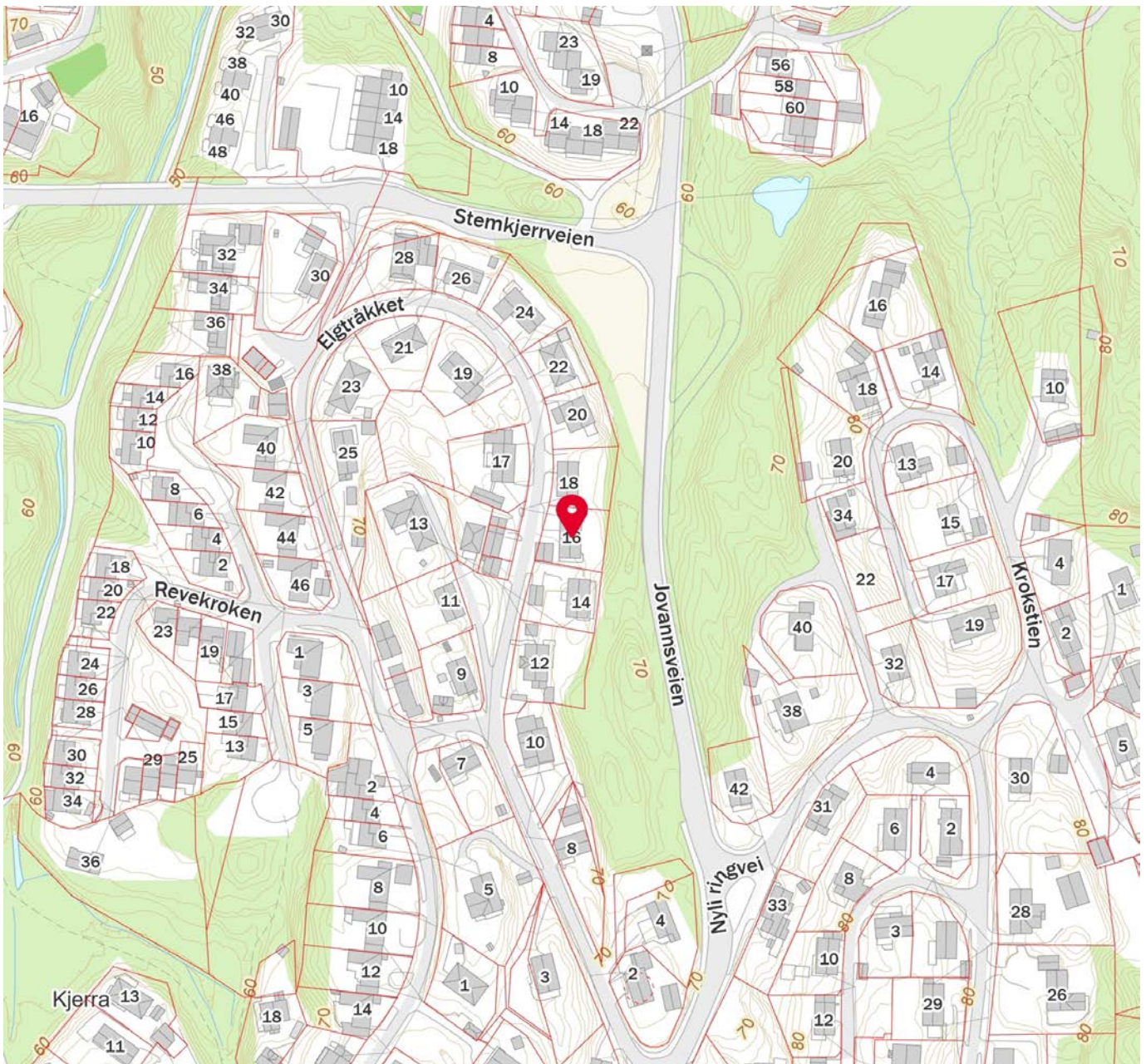
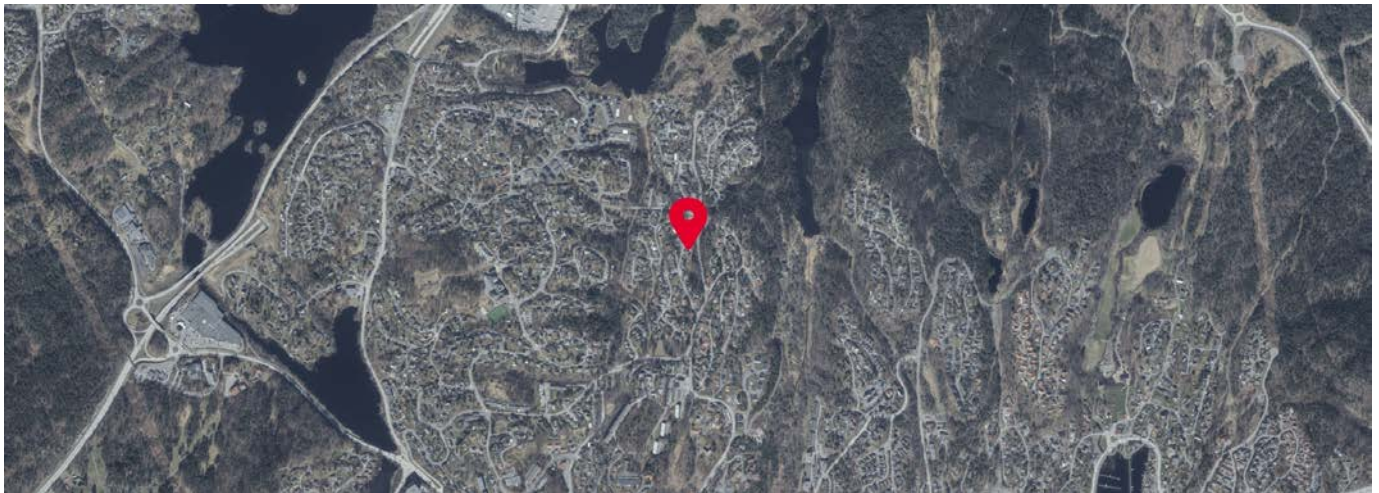
0%

51%

Nyli/Jovannslia
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1470/0

Bruksnavn	ELGTRÅKKET NR 16	Beregnet areal	581.7
Etablert dato	28.11.1974	Historisk oppgitt areal	582.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MAY LILLEVANNET		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	28.11.1974			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	11.04.1997	581.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167060161	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167060188	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167060161: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1978	14.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0

Bygning 167060188: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	179.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	179.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1975	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	179.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	84.0	0.0	84.0	0.0
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Elgtråkket	16		4844 ARENDAL

**REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
JOVANNSLIA – OMRÅDET I ARENDAL
FORSLAG DEN 1.2.72**

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.06.1975

Mindre vesentlig endring: 29.06.1995
Kort beskrivelse: Felles garasjeanlegg

Mindre vesentlig endring: 07.12.2000
**Kort beskrivelse: Inntegnet to-mannsbolig inntegnes som enebolig, veien inn fra
Ørnekroken blir privat**

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i byggegrensene, og ellers i forhold til veier og nabogrenser, som vist på planen. Når utsiktsforhold, eller andre særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate at bygningen forskyves på tomten.

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandlingen av søknad om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen og eventuelle gjerder får en god form og materialbehandling, og kan stille krav om at farger skal godkjennes på forhånd.

§ 3

Etter stadfestelse av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutt å etablere forhold som står i strid med disse.

§ 4

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

SÆRBESTEMMELSER FOR SMÅHUSBEBYGGELSEN

§ 5

Områder som er regulert til småhus skal være åpen, villamessig, med unntak av de på planen viste rekke- og atriumshus. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn en etasje over ferdig

planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims på denne side fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, og takvinkel skal være 22°-26°. Tekkingsmaterialet skal være teglsten. Bygningsrådet kan tillate andre takformer. En forutsetning er at ens takvinkel og- materiale er gjennomført i en naturlig avgrenset gruppe. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 6

Der terrenget gir anledning til det kan underetasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 7

Felles garasjeanlegg kan oppføres hvor de er vist i reguleringsplanen med egen signaturfarge. Hver tomt skal gis oppstillingsplass for to biler, enten på egen grunn, eller i fellesanlegg.

§ 8

Frittliggende garasje, eller garasje som tilbygg til huset, kan legges på tomten. Likeledes kan garasje innredes i underetasje hvor terrengforholdene gir anledning til det.

SÆRBESTEMMELSER FOR TOMT TIL ALMENNYTTIGE FORMÅL OG FORRETNING

§ 9

Bebyggelsen skal være en etasje over ferdig planert terreng på den siden av bygningene hvor terrenget er høyest. Der terrenget gir anledning til det, kan underetasje innredes til ”rom for varig opphold”. Utnyttelsesgrad max. 0,15.

§ 10

Bygningene utføres med flatt tak med built- up – tekking og ertesingel på taket.

Arendal, den 1. februar 1972
Duus-Thorstensen-Egeberg

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
 Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
 Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	1470	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Elgråkket 16, 4844 Arendal					Dato:	13.01.2026 sch

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 10.163,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 4.846,-

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.



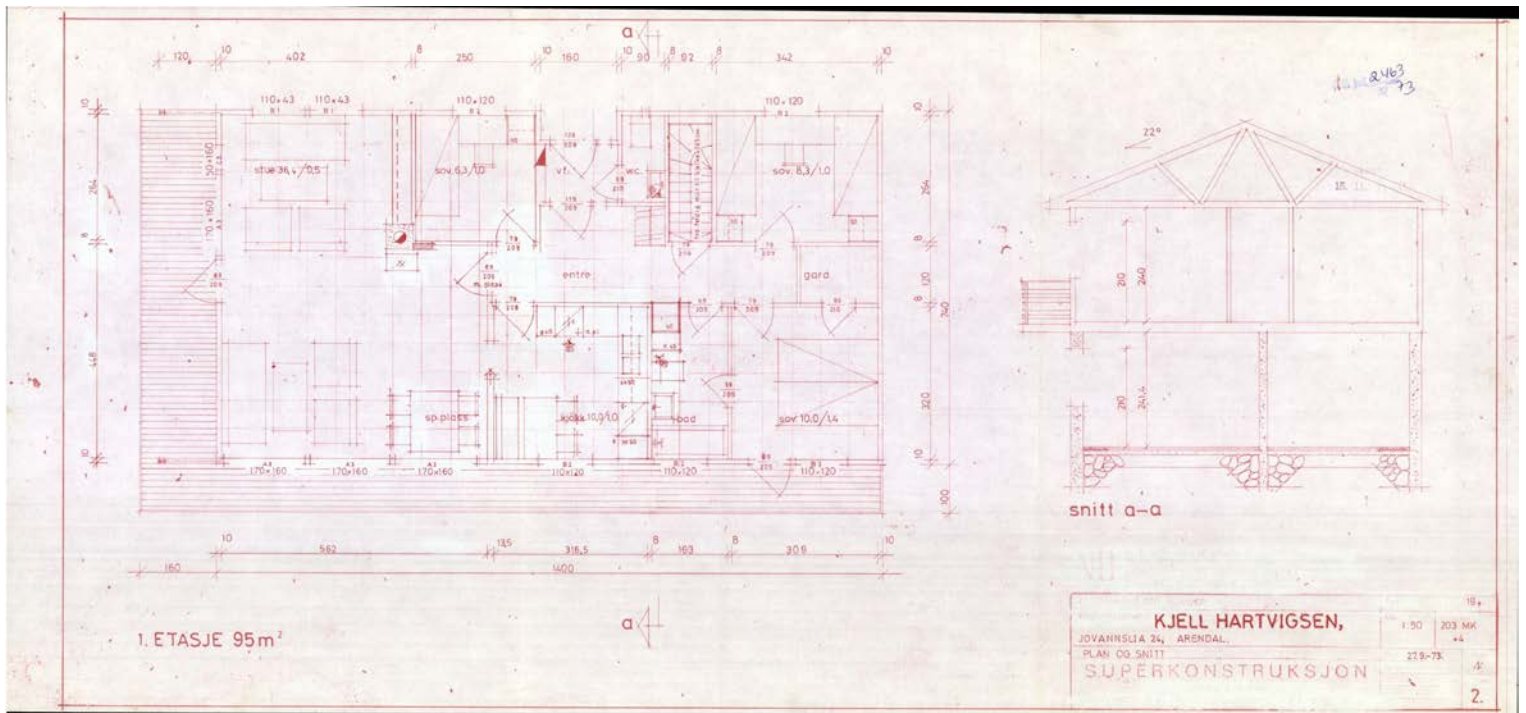
2463
73

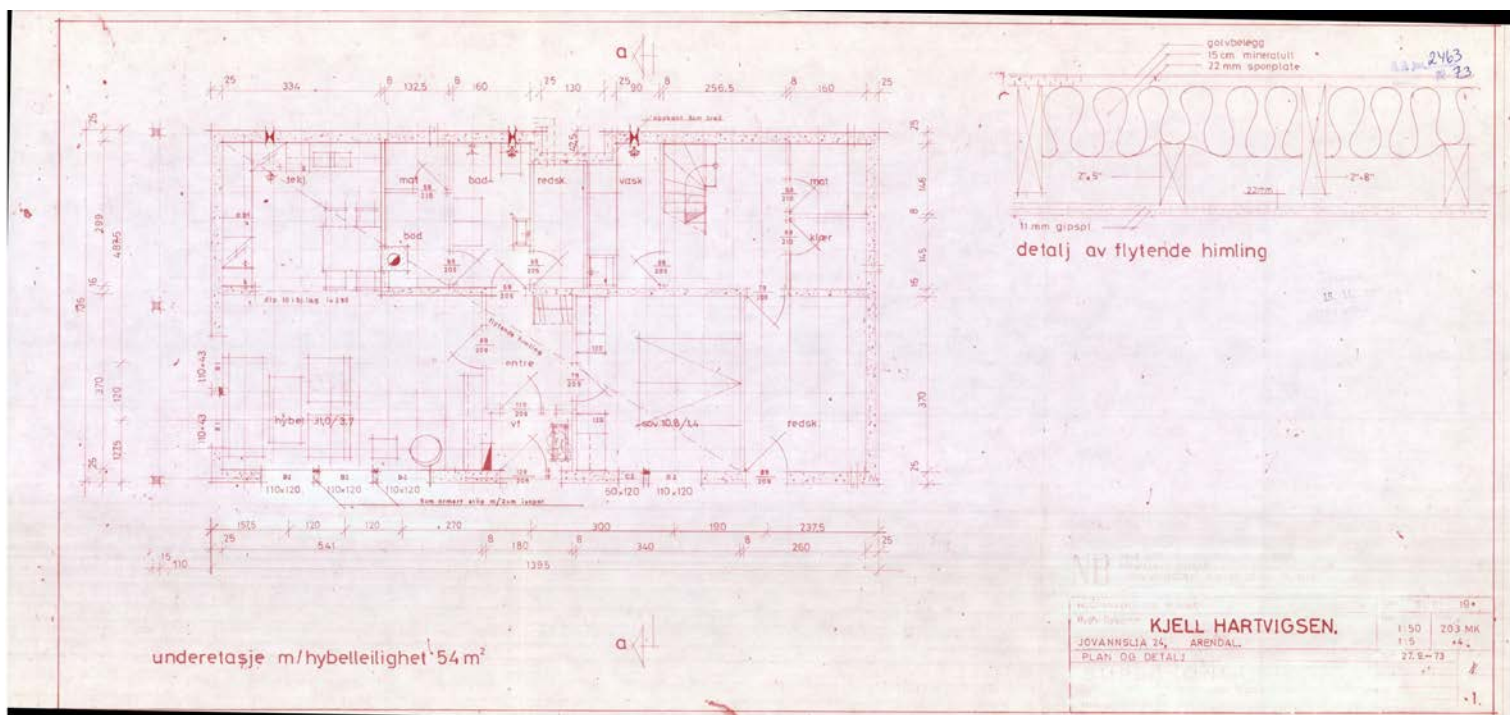
15 11 73



NE

KJELL HARTVIGSEN,		19
JOVANNSLIA 24, ARENDAL.	1:100	203 MK
FASADER	228-79	4
SUPERINSTRUKTION		







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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Elgråkket 16
4844 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Olsen

Telefon: 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre