

aktiv.



Skauveiåsen 5B, 4839 ARENDAL

**Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig - Frittliggende
garasje - Meget sentralt**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Roar Sønnik Larsen
Mette Laulo
Freddy Larsen
Hilde Hansen
Marianne Osmundsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 130/148 kvm
Tomtstr.: 925 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 852
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1409260022

Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig -
Frittliggende garasje -
Meget sentralt

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet med kun få minutters gangvei til Maxis kjøpesenter hvor man finner et utvalg av butikker (dagligvare, blomster, apotek, frisør, kafè m.m.), her finnes også tjenester som legesenter, tannlege, klinikk Arendal og solsenter. Gangavstand til Stinta skole (1-10). Tilgang til et av Arendals fineste turområder i Åsbieskogen. Kollektivtilbud med buss til Arendal og/ eller Grimstad/Kristiansand. Ønsker man å gå en tur til Arendal sentrum kan man benytte den flotte strandpromenaden langs sjøen. Selve boligen har behov for oppussing og modernisering. Den andre halvparten av tomannsboligen - Skauveiåsen 5A vil bli lagt ut i markedet parallelt med denne.



Innhold

Velkommen2
Plantegning16
Om eiendommen22
Tilstandsrapport40
Egenerklæring68
Energiattest74
Nabolagsprofil..... 106
Forbrukerinformasjon 112
Budskjema 113

Velkommen til Skauveiåsen 5B

1.Etasje: Vindfang, stue, wc, bad (sanitærrom), soverom.

2.Etasje: Stue, kjøkken.

Underetasje: Gang, matbod, bad/wc/vaskerom, gang, tørkerom og bod - har vært benyttet til soverom (ikke godkjent iht. bygningstegning)

Frittliggende enkelgarasje.



1.Etasje:
Vindfang, stue, wc, bad (sanitærrom),
soverom. .





2.Etasje:
Stue og kjøkken.





Underetasje:
Gang, matbod, bad/wc/vaskerom, gang,
tørkerom og bod - har vært benyttet til
soverom (ikke godkjent iht.
bygningstegning)





Frittliggende enkelgarasje.



Plantegning

1. etasje



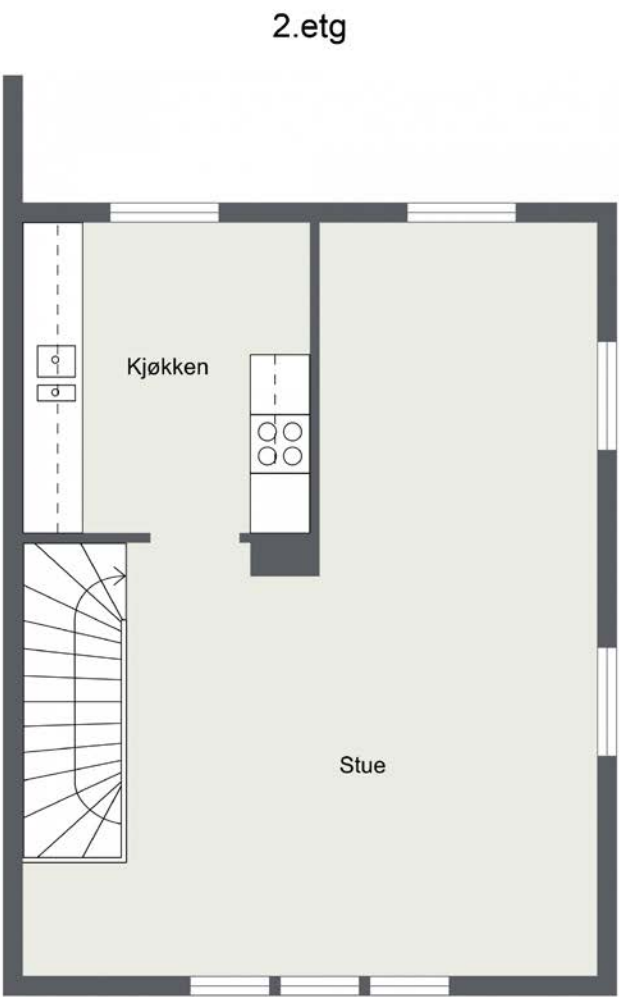
aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 25 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 42 kvm Bad/vaskerom, trapperom, gang, 3 boder1. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue, håndvaskrom, toalettrom, soverom, vindfang

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det vil bli tinglyst veirett over 4203-502/851 i forbindelse med eierskifte. Veien er privat og skal vedlikeholdes solidarisk sammen med de øvrige rettighetshavere/brukere.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på terrassen må anses som et estimat på grunn av snø som hindret mulighet for eksakt måling.

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Søknadstegningene viser en innvendig adkomst fra felles vaskerom og inn til tilstøtende boenhet. Denne løsningen er ikke etablert i dag og felles vaskerom er i dag bad/vaskerom. Rommet angitt som tørkerom på plantegning betegnes i denne rapporten som bod. Tegningene viser også en døråpning mellom boden og bad/vaskerom som ikke eksisterer i dagens løsning. Underetasjen har en innvendig takhøyde på ca. 2,02 m, med unntak av boden mot sørøst som har en takhøyde på 1,98 m. I 1. etasje er de to sørøstvendte soverommene slått sammen og benyttes i dag som stue. Bruken av 2. etasje samsvarer med søknadstegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

925 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for Skauveiåsen 5A og 5B. Privat gruset innkjørsel og parkering til eiendommene.

Eiendommene disponerer den del av tomten som naturlig tilfaller boenheten. 5B har rett til å benytte trapp ned til sin garasje. Uteplass med treplattung, tregjerde og tujahekk. Forstøtningsmur med tregjerde - det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren, og deler av skiferforblendingen på nordvestre hjørne har løsnet og falt av, for ytterligere beskrivelse se vedlagte tilstandsrapport.

Selgerne eier i tillegg nabotomten gnr. 501 bnr. 851.

Det vil bli tinglyst veirett over denne eiendommen.

Det kan vurderes salg av denne tomten, hvis det skulle være av interesse.

Beliggenhet

Beliggende på Skauveiåsen med innkjørsel vis a vis Maxis senter. Gangvei til Arendal sentrum langs den flotte strandpromenaden. Gangavstand til Stinta skole, idretts- og svømmehall, samt til flere barnehager i nærområdet. Dagligvarebutikker og diverse andre butikker og tjenester på Maxis senter. Fott turterreng i Åsbieskogen. God bussforbindelse fra Ormetjenn til Arendal sentrum, og i vestlig retning til Grimstad/Kristiansand.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg Vesterveien /FV420 til Maxis. Ta til venstre i rundkjøringen, deretter til høyre, hold til høyre og kjør opp bakken til Skauveiåsen. På toppen av bakken, ta til venstre inn til eiendommen. Garasje til eiendommen ligger i krysset opp til Skauveiåsen.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse - eneboliger og tomannsboliger. Kort avstand til Maxis senter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Strømmen barnehage (0-5 år) ,58 barn, 1 km.

Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år), 14 barn, 1.2 km.

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år), 50 barn, 1.2 km.

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.), 144 elever, 9 klasser, 0.9 km.

Stinta skole (1-10 kl.), 544 elever, 31 klasser, 1.6 km.

St. Franciskus skole (1-10 kl.), 185 elever, 15 klasser, 1.8 km.

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 1.9 km.

Arendal vgs - Mølleheia.

Fritid:

Diverse aktiviteter i nærområdet.

Skolekrets

Stinta skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ormetjenn, Totalt 8 ulike linjer, 0.3 km.

Tog: Arendal stasjon, 2.8 km.

Fly: Kristiansand Kjevik ca. 51 min kjøretid.

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med aluminiumsplater fra 2005.

Det opplyses at taket tidligere var tekket med shingel, og det foreligger usikkerhet rundt om denne ble skiftet i forbindelse med arbeidene i 2005.

Taket er kun besikttet fra bakkenivå på sørsiden, nordsiden er ikke inspisert da takflaten ikke er synlig fra bakkenivå.

Siden taket kun er delvis inspisert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg

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

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Nedløp blir ledet i til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Skorstein er helbeslått over tak.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen er oppført med bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
Fasader har liggende bordkledning.

Kledningen på sørveggen ble skiftet i 2010.
Enkelte bord på østveggen er byttet i nyere tid.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Taket har skråhimling innvendig og konstruksjonen

er helt kledd inne.
Kjøkkenet har delvis rett himling, men det er ikke etablert inspeksjonsluke.
Det bør etableres en inspeksjonsluke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer.

Vinduer er av varierende alder.
Enkelte vinduer er av nyere dato, mens flere er fra 1977.
Vinduer i underetasjen og et større vindu i stuen i 2. etasje er fra byggeår og er trevinduer med koblet glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble utført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes generelt å være i normal stand, bortsett fra et vindu på østveggen i stuen i 2. etasje som ikke lot seg åpne.

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

Dører: Hovedytterdør i 1 etasje er i tre med sidefelt og er av eldre dato.
I underetasjen er det montert ytterdør i tre av nyere dato.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstandsvurdering av terrasse kunne ikke gjennomføres fordi snøforholdene dekket konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Siden den tekniske tilstanden ikke kan fastslås, kan det være skader, slitasje eller avvik som ikke er oppdaget.

Terrasse bør inspiseres når den er snøfri.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe.
Pipen er kun visuelt inspisert innvendig.

Rom Under Terreng: Grunnmur og gulv består av betong.
Ytterveggen mot sør og delvis øst er tilbakefylt utvendig.

Det er ikke utført hulltaking, da konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.
Det er to boder som har panel/tapet på vegger og teppe på gulv.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår.
Ingen synlig grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong.
Det er registrert et riss i muren under vinduet på nordveggen, fremstår stabil.

Forstøtningsmurer: Det er en større forstøtningsmur nordvest på tomten, den er kledd med skifer på deler av siden mot nord.
Er kun besiktiget fra trappen som går på vestsiden

av tomten grunnet snødekt og bratt terreng.

Terrengforhold: Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
Tomten skråner mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløp er fra byggeåret.
Rørene består sannsynligvis av støpejern og stål- eller kobberrør.

GARASJE

Grunnmur: Grunnmuren er oppført med lecablokker.
Gulvet er i betong.

Drenering: Det er kun synlig fuktsikring på to av de tre tilbakefylte sidene.

Yttervegger: Ytterveggene er i tre med liggende kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon: Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av plassbygget takstoler.

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av bord og papp.

Port og vinduer er i tre.

Bygningen har behov for noe vedlikehold.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset inspeksjon.
Er kun besiktiget fra utsiden.

TG2
Taktekking
Overflatebehandlingen på taktekkingen har flasset av på store deler av taket på sørsiden.
Nordsiden er ikke synlig, og det er derfor uklart om dette også gjelder nordsiden.

De øverste vindskibordene på taket er dekket av beslag og er kun delvis synlige.
I endene og under kanten på vindskibordene er det synlig råteskader, og det må påregnes at både det øvre og det nedre vindskibordet er modne for utskifting.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Flassing av overflatebehandling på takplater medfører økt nedbrytning av taktekkingen, redusert levetid og risiko for fuktinntrengning.
Råteskader i vindskibordene svekker funksjonen til komponentene og kan føre til ytterligere fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.
Usikkerhet rundt undertakets alder innebærer at det ikke kan utelukkes at undertaket har redusert funksjon, forkortet levetid eller skjulte skader som kan utvikle seg uten at symptomer er synlige fra utsiden.

Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
Overflatebehandlingen på beslagene på vindskier har begynt å løsne og flasser noe.

Årsak:
Alder og manglende montering av snøfangere og tilkomst til pipe.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Fravær av snøfangere innebærer risiko for fallende snø og is fra takflaten, noe som kan skade underliggende bygningsdeler eller personer.
Manglende adkomst til skorstein medfører at tilsyn og inspeksjon ikke kan utføres på tak.
Korrosjon på innfestinger kan redusere funksjon og levetid for takrenner og nedløp, og medføre lekkasjer med tilhørende fuktskader.
Nedbrutt overflatebehandling på vindskibeslag øker risikoen for materialnedbrytning og redusert levetid.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert råte i enkelte bord på østveggen og malingen flasser i et område øverst veggen.
Det er også registret råte i kledning på nordveggen ved vinduet til bade i 1 etasje.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold og ikke etablert lufting bak kledning.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Råteskader svekker kledningens styrke, levetid og evne til å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og påfølgende skader.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene

utvikle seg videre og medføre økt vedlikeholdsbehov samt risiko for skade på bakenforliggende bygningsdeler.
Manglende vedlikehold kan forkorte levetiden på kledningen.

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert råteskader i et vindu i stue i 1 etasje på vegg øst og i flere utvendige belistningsbord på vinduene i østveggen.
Vinduer som er montert i grunnmuren mangler beslag i underkant av vinduer.
Vinduer i underetasjen har behov for vedlikehold knyttet til overflatebehandling.

Årsak:
Alder, fravær av beslag på vinduer i underetasjen og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Råteskadene medfører svekket materialkvalitet, redusert levetid og fare for videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes.
Manglende beslag kan føre til ytterligere fuktinntrengning og økt risiko for skadeutvikling i både vinduet og tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull overflatebehandling kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert funksjon over tid.

Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ytterdøren i underetasjen mangler beslag under døren og utvendig puss inn i mot døren har løsnet. Malingen/trevirke på srossene er sprukket opp og døren har behov for vedlikehold.

Nedre del av sidefeltet og bunnen av karmen på hovedytterdøren i 1. etasje har råteskader.

Årsak:
Alder, manglende montering av beslag og fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Råteskadene i hovedytterdør medfører redusert levetid og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning, noe som kan føre til forverring av skaden og nedsatt funksjon.
Manglende beslag og løs puss på ytterdøren i underetasjen kan resultere i utilstrekkelig tetting, svekket motstand mot fukt og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner over tid.
Manglende vedlikehold kan redusere dørens levetid.

Pipe og ildsted
Avstanden mellom pipe og nærliggende brennbart materiale vurderes som for liten i forhold til gjeldende krav ved gulv i 2 etasje.

Årsak:
Utførelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Redusert avstand mellom pipe og brennbart materiale kan medføre økt risiko for varmgang og antennelse.

Det må utføres kontroll for å bekrefte pipens tilstand, siden dette er et eget fagområde.
Videre bruk uten kontroll innebærer økt risiko.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Betonggulv i underetasjen har generelt en

del riss i overflaten, har i hovedsak kun estetisk betydning. Det er synlig saltutslag flere steder på gulvet og vegger i underetasjen, blant annet i bad, trapperom og bod. Det er med fuktsøk påvist forhøyede verdier i bunnen av yttervegg og gulv i sørvest boden. I gulv er det og påvist forhøyede fuktverdier i trapperom og bad.	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Årsak: Alder. Konsekvens/tiltak: 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.	er overskredet. Det er registrert fukt i betonggulv og vegger i underetasjen, noe som indikerer at dagens dreneringsløsning ikke fungerer tilfredsstillende.	I samme område ble det observert en vertikal sprekk. Det ble i tillegg registrert sprekker på to steder på vestsiden av muren.
Det er registrert noe svikt i gulvet rett på innsiden av døren i bod mot sørvest, ukjent årsak. Årsak: Saltutslag og forhøyede fuktverdier i vegger og gulver er sannsynligvis relatert til utvendig drenering. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Over tid kan fuktinntrengning medføre ytterligere materialnedbrytning, økende omfang av saltutslag, redusert funksjon i overflater og risiko for muggvekst dersom forholdet ikke utbedres. Det foreligger også risiko for skjulte skader i den innkledde konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.	Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Årsak: Alder. Konsekvens/tiltak: 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: Alder på drenering og manglende montering av grunnmursplate og topplist utvendig. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Den påviste fuktbelastningen medfører økt risiko for skader på konstruksjonen, herunder nedbrytning av materialer, redusert bæreevne over tid og mulig utvikling av mikrobiell vekst som kan påvirke innemiljøet negativt. Vedvarende fukt kan føre til ytterligere svekkelse av bygningen dersom forholdet ikke utbedres. For å oppnå tørr underetasje må dreneringen utbedres. Grunnmur og fundamenter På østveggen og sørveggen er det støpt trapper/ platting inn i mot grunnmur uten synlig fuktsikring i mellom.	Årsak: Observerte sprekkdannelser og skjevheter vurderes å være et resultat av setninger i grunnen i kombinasjon med langvarig påvirkning fra frost og fuktighet. Der muren var tilgjengelig, ble det registrert avskallet skiferforblending, noe som antas å skyldes frostsprengning eller bevegelser i muren. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: De identifiserte skadene medfører potensiell reduksjon i murens stabilitet og økt sannsynlighet for videre forvitring og deformasjoner. Dagens begrensede tilkomst gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes. En mer omfattende vurdering er nødvendig når forholdene tillater det.
1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Årsak: Manglende etablering av tilluft og mekanisk avtrekk ikke er montert. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktproblematikk.	Årsak: Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. 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.	Årsak: Utførelse. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren. Fuktpåvirkning kan også føre til risiko for skader i innvendige tilstøtende konstruksjoner dersom fukt transporteres videre.	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: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer. Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.
Vannledninger	Fuktsikring og drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering	Forstøtningsmurer Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Ved befaring ble det registrert at deler av skiferforblendingen på nordvestre hjørne har løsnet og falt av.	TG3 Underetasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.
Veggene er i betong, og himlingen er med malte plater.
Gulvet består av malt betong med fall mot sluk.
Det er registrert enkelte ujevnheter i overflaten.
Sluket er av eldre type i støpejern.
Bad/vaskerom er utstyrt med servant toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk/avløp for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Før oppgradering må det gjennomføres tiltak for å sikre tørr underetasje, se punktene rom under terreng og fuktsikring og drenering.

Årsak:
Alder og utførelse.
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.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens:
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.
Kostnadsestimater gjelder kun montering av belegg i våtsoner inkl. flytsparkel på gulv.

Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Taket har skråhimling innvendig og konstruksjonen er helt kledd inne.
Kjøkkenet har delvis rett himling, men det er ikke etablert inspeksjonsluke.
Det bør etableres en inspeksjonsluke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Tilstanden til takkonstruksjonen kan ikke vurderes.
Eventuelle skader, fuktproblematikk eller konstruksjonsmessige svakheter kan ikke avdekkes, noe som innebærer økt usikkerhet om den tekniske tilstanden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tilstandsvurdering av terrasse kunne ikke gjennomføres fordi snøforholdene dekket konstruksjonen på befaringstidspunktet.
Siden den tekniske tilstanden ikke kan fastslås, kan det være skader, slitasje eller avvik som ikke er oppdaget.

Terrasse bør inspiseres når den er snøfri.

Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger er i mur.

Terrengforhold

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
Tomten skråner mot nord. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet
Radonmåling er ikke utført på boligen.
Innvendig trapp fra underetasje til 1. etasje mangler rekkverk, og trappen fra 1. etasje til 2. etasje mangler håndløper på vegg.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Årsak:
Manglede montering av rekkverk og håndløper.
Ikke utført måling av radon.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvens:
Manglende radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.
Manglende rekkverk og håndløper øker faren for fall og personskader ved bruk av trappene.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges som et dødsbo.

Fullmektig for salget har gitt følgende punkter kommentarer:
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. Noe fuktinntrengning og råte i værutsatt østvegg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? ? Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Roy Hansen.
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av papp og kledning - byttet til termovinduer. Dette er gjort i flere omganger og er usikker på årstallene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ? Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Roy Hansen
Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt på aluminiums takplater. De fleste vinduer er byttet ut. Hoveddør og kjeller dør er byttet ut. Dette er gjort i forskjellige omganger og er usikker på årstallene.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ? Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Varmepumpeleverandør. Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe Luft/luft installert.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? ? Nei.

Innhold

1.Etasje: Vindfang, stue, wc, bad (sanitærrom), soverom.
2.Etasje: Stue, kjøkken.
Underetasje: Gang, matbod, bad/wc/vaskerom, gang, tørkerom og bod - har vært benyttet til soverom (ikke godkjent iht. bygningstegning)
Frittliggende enkelgarasje.

Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig - oppført i 1961.
Gulv - variable overflater med vinylbelegg, lakkert tre, eikeparkett, tepper og malt mur.
Vegger - malte flater av panel, strie, tapet og mur.
Tapeter og panel.
Himling - malte flater av panel og plater.
Innredninger og installasjoner:
1.Etasje:
Stue: Iht. bygningstegninger var dette opprinnelig 2 mindre soverom. Åpen peis og tidligere parafinovn (denne er frakoblet). Panasonic varmepumpe. Trapp til 2.etasje og nedgang til kjeller.
WC: Klosett.
Bad(sanitærrom): Dette var tidligere baderom, det er i dag ikke dusj eller badekar i rommet. Hvit baderomsinnredning med servant. Panelovn.
Soverom: Plassbygget garderobeskap. Panelovn.
2.Etasje:
Stue: Trapp fra 1.etasje. Panelovn.
Kjøkken: Kjøkkeninnredning med fronter av eik, ventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap medfølger. Panelovn.
U.Etasje:
Trappegang med sikringsskap med skrusikringer -

kontrollert og godkjent av Agder energi i 2021.
Gang: Lakkert tretrapp fra 1.etasje. Electrolux fryseskap.
Bad/wc/vaskerom: Dusjkabinett, klosett, veggservant, opplegg for vaskemaskin, 200 l. OSO bereder (2007), garderobeskap. Reflektorovn. I bygningstegning er det dør mellom boenhetene til dette rommet som et felles vaskerom, dør finnes ikke i dag. Rommet er bad/wc/vaskerom kun for denne enheten.
Gang: Egen inngang.
Tørkerom og bod: Disse rommene har vært benyttet til soverom, men er ikke godkjent for denne bruk (ikke godkjent for varig opphold). Panelovn på ett av rommene.

Garasje: Innlagt strøm, leddport med automatisk åpner.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte Tilstandsrapport.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ukjent

Parkering

Enkel garasje. Parkering på egen tomt ved inngang til boligen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver (selgere) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

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

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Ved: Åpen peis i stue - 1.etasje.
Strøm: Varmepumpe i stue 1.etasje. Panelovner i flere rom.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på strøm

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper
2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 500 (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))

63 890 (Omkostninger totalt)
80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 583 590 (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 18 163 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Vann/avløp/feiing kr. 13 055,- / Renovasjon kr. 5 108,-

Eiendomsskatt
Kr 3 418 for år 2026

Formuesverdi primærbolig
Kr 559 944 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 239 777 for år 2024

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.

Andre utgifter
Kostnad til felles vedlikehold og brøyting av privat adkomstvei må påregnes.

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 502, bruksnummer 852, seksjonsnummer 2 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:

4203/502/852/2:
25.02.1960 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:852
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1963 - Dokumentnr: 2948 - Bestemmelse om veg

Asfaltering av Skauveiåsen
Overført fra: Knr:4203 Gnr:502 Bnr:852
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2005 - Dokumentnr: 137706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse
Meddelt innflyttingstillatelse 21.08.1961

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.08.1961.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei for Skauveiåsen 5A og 5B og Skauveiåsen 7.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.

Reguleringsplan: Uregulert.
Planer under arbeid: Nei

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 boplikt i dette området i Arendal kommune.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 484,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, utleggsgebyr, grunnbok og e-signering og tinglysing av hjemmelserklæring og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,-

per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.03.2026



Tilstandsrapport

-  En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig.
-  Skauveiåsen 5B , 4839 ARENDAL
-  ARENDAL kommune
-  gnr. 502, bnr. 852, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 01.03.2026 Oppdragsnr.: 22652-1025 Referansenummer: OS2020

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



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 fuktspøk.

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

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

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

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

En boligdel i vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på en sentral tomt.

Det er utført enkelte oppgraderinger gjennom årene, blant annet utskifting av enkelte vinduer og kledning på sørveggen. Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler ved blant annet, bad/vaskerom, utvendig kledning og drenering. Innvendig fremstår boligen med eldre utførelse, og det er naturlig med fornying av overflater og innvendige bygningsdeler.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig.

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

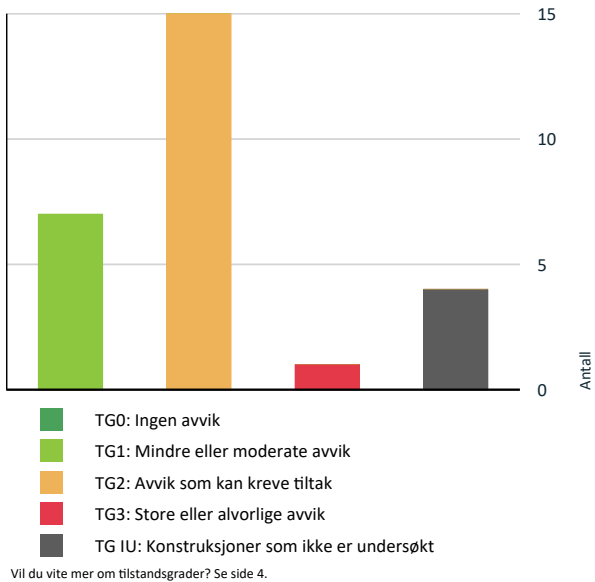
Søknadstegningene viser en innvendig adkomst fra felles vaskerom og inn til tilstøtende boenhet. Denne løsningen er ikke etablert i dag og felles vaskerom er i dag bad/vaskerom. Rommet angitt som tørkerom på plantegning betegnes i denne rapporten som bod. Tegningene viser også en døråpning mellom boden og bad/vaskerom som ikke eksisterer i dagens løsning. Underetasjen har en innvendig takhøyde på ca. 2,02 m, med unntak av boden mot sørøst som har en takhøyde på 1,98 m.

I 1. etasje er de to sørøstvendte soverommene slått sammen og benyttes i dag som stue.

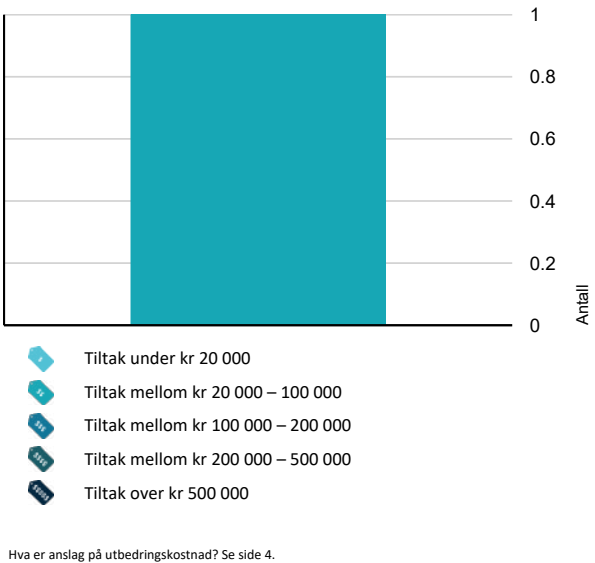
Bruken av 2. etasje samsvarer med søknadstegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var samtlige rom tomme. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Takteking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten. Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse. Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt mot utvendige flater og terreng. Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen. Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sørvendt.

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.

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig.

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.[Gå til side](#)
- !

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- !

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

EN BOENHET I VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.

Byggeår	Kommentar	
1961		
Anvendelse	Boligformål	
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold	Boligen har gjennomgående normal slitasje i henhold til alder. Innvendig fremstår boligen med eldre utførelse, og det er naturlig med fornying av overflater og innvendige bygningsdeler. Utvendig har enkelte bygningsdeler behov for vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.	
Tilbygg / modernisering		
2005	Modernisering	Plater på yttertaket
2005	Modernisering	Div kledning og enkelt vinduer/dører er byttet i tidsrom 2005-2015
2023	Modernisering	Varmepumpe i stue 1 etasje

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med aluminiumsplater fra 2005. Det opplyses at taket tidligere var tekket med shingel, og det foreligger usikkerhet rundt om denne ble skiftet i forbindelse med arbeidene i 2005.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå på sørsiden, nordsiden er ikke inspisert da takflaten ikke er synlig fra bakkenivå.

Siden taket kun er delvis inspisert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlingen på taktekkingen har flasset av på store deler av taket på sørsiden. Nordsiden er ikke synlig, og det er derfor uklart om dette også gjelder nordsiden.

De øverste vindskibordene på taket er dekket av beslag og er kun delvis synlige. I endene og under kanten på vindskibordene er det synlig råteskader, og det må påregnes at både det øvre og det nedre vindskibordet er modne for utskifting.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Flassing av overflatebehandling på takplater medfører økt nedbrytning av taktekkingen, redusert levetid og risiko for fuktinntrengning. Råteskader i vindskibordene svekker funksjonen til komponentene og kan føre til ytterligere fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes. Usikkerhet rundt undertakets alder innebærer at det ikke kan utelukkes at undertaket har redusert funksjon, forkortet levetid eller skjulte skader som kan utvikle seg uten at symptomer er synlige fra utsiden.

Tilstandsrapport



Råte i vindskibord



Flassing på takplater

TG 2 Nedløp og beslag

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

Skorstein er helbeslått over tak.

Har generelt 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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Overflatebehandlingen på beslagene på vindskier har begynt å løsne og flasser noe.

Årsak:

Alder og manglende montering av snøfangere og tilkomst til pipe.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fravær av snøfangere innebærer risiko for fallende snø og is fra takflaten, noe som kan skade underliggende bygningsdeler eller personer.
Manglende adkomst til skorstein medfører at tilsyn og inspeksjon ikke kan utføres på tak.
Korrosjon på innfestinger kan redusere funksjon og levetid for takrenner og nedløp, og medføre lekkasjer med tilhørende fuktskader.
Nedbrutt overflatebehandling på vindskibeslag øker risikoen for materialnedbrytning og redusert levetid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er oppført med bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
Fasader har liggende bordkledning.

Kledningen på sørveggen ble skiftet i 2010.
Enkelte bord på østveggen er byttet i nyere tid.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert råte i enkelte bord på østveggen og malingen flasser i et område øverst vegg.
Det er også registrert råte i kledning på nordveggen ved vinduet til bade i 1 etasje.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og ikke etablert lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Råteskader svekker kledningens styrke, levetid og evne til å beskytte underliggende konstruksjon mot fukt og påfølgende skader.
Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt vedlikeholdsbehov samt risiko for skade på bakenforliggende bygningsdeler.
Manglende vedlikehold kan forkorte levetiden på kledningen.



Østveggen

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Taket har skråhimling innvendig og konstruksjonen er helt kledd inne.
Kjøkkenet har delvis rett himling, men det er ikke etablert inspeksjonsluke.
Det bør etableres en inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tilstanden til takkonstruksjonen kan ikke vurderes.
Eventuelle skader, fuktproblematikk eller konstruksjonsmessige svakheter kan ikke avdekkes, noe som innebærer økt usikkerhet om den tekniske tilstanden.



Innvendig himling 2 etasje

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer.

Vinduer er av varierende alder.
Enkelte vinduer er av nyere dato, mens flere er fra 1977.
Vinduer i underetasjen og et større vindu i stuen i 2. etasje er fra byggeår og er trevinduer med koblet glass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble utført kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes generelt å være i normal stand, bortsett fra et vindu på østveggen i

Tilstandsrapport

stuen i 2. etasje som ikke lot seg åpne.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert råteskader i et vindu i stue i 1 etasje på vegg øst og i flere utvendige belistningsbord på vinduene i østveggen. Vinduer som er montert i grunnmuren mangler beslag i underkant av vinduer. Vinduer i underetasjen har behov for vedlikehold knyttet til overflatebehandling.

Årsak:

Alder, fravær av beslag på vinduer i underetasjen og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Råteskadene medfører svekket materialkvalitet, redusert levetid og fare for videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. Manglende beslag kan føre til ytterligere fuktinntrengning og økt risiko for skadeutvikling i både vinduet og tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull overflatebehandling kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert funksjon over tid.



Råte i belistning



Råte i vindu



Koblede vindu, har behov for vedlikehold og mangler beslag.



Koblede vindu, har behov for vedlikehold og mangler beslag.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i 1 etasje er i tre med sidefelt og er av eldre dato. I underetasjen er det montert ytterdør i tre av nyere dato.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, 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

Ytterdøren i underetasjen mangler beslag under døren og utvendig puss inn i mot døren har løsnet. Malingen/trevirke på srossene er sprukket opp og døren har behov for vedlikehold.

Nedre del av sidefeltet og bunnen av karmen på hovedytterdøren i 1. etasje har råteskader.

Årsak:

Alder, manglende montering av beslag og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Råteskadene i hovedytterdør medfører redusert levetid og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning, noe som kan føre til forverring av skaden og nedsatt funksjon. Manglende beslag og løs puss på ytterdøren i underetasjen kan resultere i utilstrekkelig tetting, svekket motstand mot fukt og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner over tid. Manglende vedlikehold kan redusere dørens levetid.



Manglende beslag under dør og løs puss



Sprekker i maling/trevirke i srosse på dør



Råte i karm og sidevindu hovedytterdør



Råte i karm hovedytterdør

TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsvurdering av terrasse kunne ikke gjennomføres fordi snøforholdene dekket konstruksjonen på befaringstidspunktet. Siden den tekniske tilstanden ikke kan fastslås, kan det være skader, slitasje eller avvik som ikke er oppdaget.

Terrasse bør inspiseres når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snøbelagt terrasse

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Overflatene fremstår med normal slitasje iht. byggets alder.

Innvendige overflater har gjennomgående høy alder, riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe.
Pipen er kun visuelt inspisert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstanden mellom pipe og nærliggende brennbart materiale vurderes som for liten i forhold til gjeldende krav ved gulv i 2 etasje.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert avstand mellom pipe og brennbart materiale kan medføre økt risiko for varmgang og antenningse.

Det må utføres kontroll for å bekrefte pipens tilstand, siden dette er et eget fagområde.
Videre bruk uten kontroll innebærer økt risiko.



Parkett for nært pipe i 2 etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur og gulv består av betong.
Ytterveggen mot sør og delvis øst er tilbakefylt utvendig.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking, da konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.
Det er to boder som har panel/tapet på vegger og teppe på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Betonggulv i underetasjen har generelt en del riss i overflaten, har i hovedsak kun estetisk betydning.
Det er synlig saltutslag flere steder på gulvet og vegger i underetasjen, blant annet i bad, trapperom og bod.
Det er med fuktsøk påvist forhøyede verdier i bunnen av yttervegg og gulv i sørvest boden.
I gulv er det og påvist forhøyede fuktverdier i trapperom og bad.

Det er registrert noe svikt i gulvet rett på innsiden av døren i bod mot sørvest, ukjent årsak.

Årsak:
Saltutslag og forhøyede fuktverdier i vegger og gulver er sannsynligvis relatert til utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Over tid kan fuktinntrengning medføre ytterligere materialnedbrytning, økende omfang av saltutslag, redusert funksjon i overflater og risiko for muggvekst dersom forholdet ikke utbedres.
Det foreligger også risiko for skjulte skader i den innkledde konstruksjonen som ikke kan avdekkes uten destruktive undersøkelser.



Saltutslag i gulv i bad



Saltutslag i vegg og gulv under trapp



Noe svikt i gulv rett på innsiden av døren til bod i sørøst

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper.

Tilstandsrapport



Trapp fra underetasje til 1 etasje



Trapp fra 1 etasje til 2 etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har normal slitasje iht. alder

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.
Veggene er i betong, og himlingen er med malte plater.
Gulvet består av malt betong med fall mot sluk.
Det er registrert enkelte ujevnheter i overflaten.
Sluket er av eldre type i støpejern.
Bad/vaskerom er utstyrt med servant toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk/avløp for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Før oppgradering må det gjennomføres tiltak for å sikre tørr underetasje, se punktene rom under terreng og fuktsikring og drenering.

Årsak:
Alder og utførelse

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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.
Kostnadsestimater gjelder kun montering av belegg i våtsoner inkl. flytsparkel på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger er i mur.

KJØKKEN

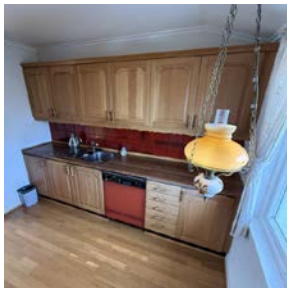
2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato.

Veggene og himling på kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet er med parkett.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken



Kjøkken

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert, fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom har vegger og himling med malte plater.
Gulvet er med belegg.
Innredningen består av toalett.

Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende etablering av tilluft og mekanisk avtrekk ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktproblematikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i bad/vaskerom i underetasjen, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

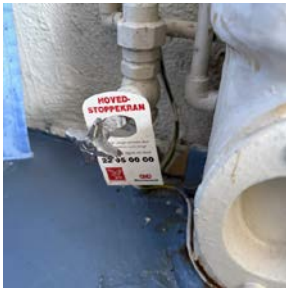
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2007 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:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

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

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.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe montert i stue i etasje, er i følge egenerklæring montert i 2023.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

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 montert i toppen av trapp fra underetasje.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilsyn utført 17.06.2021 ingen avvik.
Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Tilstandsrapport



El-skap



Tilsyn utført 17.06.2021 ingen avvik

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.
Ingen synlig grunnmursplate utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt i betonggulv og vegger i underetasjen, noe som indikerer at dagens dreneringsløsning ikke fungerer tilfredsstillende.

Årsak:
Alder på drenering og manglende montering av grunnmursplate og topplst utvendig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Den påviste fuktbelastningen medfører økt risiko for skader på konstruksjonen, herunder nedbrytning av materialer, redusert bæreevne over tid og mulig utvikling av mikrobiell vekst som kan påvirke innemiljøet negativt.
Vedvarende fukt kan føre til ytterligere svekkelse av bygningen dersom forholdet ikke utbedres.
For å oppnå tørr underetasje må dreneringen utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong.
Det er registrert et riss i muren under vinduet på nordveggen, fremstår stabil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På østveggen og sørveggen er det støpt trapper/platting inn i mot grunnmur uten synlig fuktsikring i mellom.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.
Fuktpåvirkning kan også føre til risiko for skader i innvendige tilstøtende konstruksjoner dersom fukt transporteres videre.

Tilstandsrapport



Riss i mur



Platting og trapp på sørveggen



Trapp på østveggen

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en større forstøtningsmur nordvest på tomten, den er kledd med skifer på deler av siden mot nord.
Er kun besøkt fra trappen som går på vestsiden av tomten grunnet snødekt og bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ved befaring ble det registrert at deler av skiferforblendingen på nordvestre hjørne har løsnet og falt av.
I samme område ble det observert en vertikal sprekk.
Det ble i tillegg registrert sprekker på to steder på vestsiden av muren.

Årsak:
Observerte sprekkdannelser og skjevheter vurderes å være et resultat av setninger i grunnen i kombinasjon med langvarig påvirkning fra frost og fuktighet.
Der muren var tilgjengelig, ble det registrert avskallet skiferforblending, noe som antas å skyldes frostsprengning eller bevegelser i muren.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
De identifiserte skadene medfører potensiell reduksjon i murens stabilitet og økt sannsynlighet for videre forvitring og deformasjoner.
Dagens begrensede tilkomst gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.
En mer omfattende vurdering er nødvendig når forholdene tillater det.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur



Sprekk mot vest



Sprekk mot vest



Manglede skifer og vertikal sprekk mot nord

TG 1U **Terrengforhold**

Tomten er snødekt på befaringsdagen, og terreng og overflateforhold er derfor ikke visuelt tilgjengelige for vurdering. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Tomten skråner mot nord

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløp er fra byggeåret. Rørene består sannsynligvis av støpejern og stål- eller kobberør

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

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

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.
Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Radonmåling er ikke utført på boligen.
Innvendig trapp fra underetasje til 1. etasje mangler rekkverk, og trappen fra 1. etasje til 2. etasje mangler håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak:
Manglede montering av rekkverk og håndløper.
Ikke utført måling av radon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.
Manglende rekkverk og håndløper øker faren for fall og personskader ved bruk av trappene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

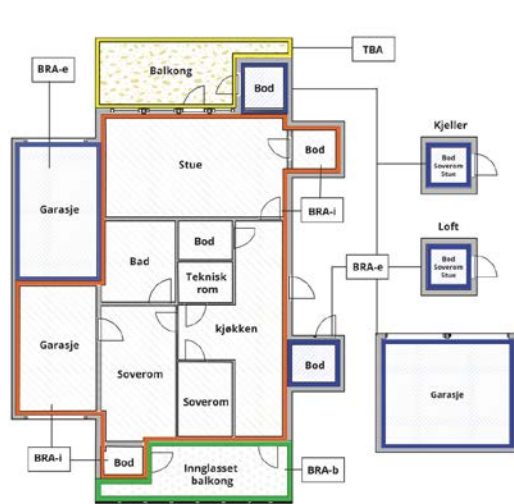
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

GUA kan 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 bygningssakkyndig 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.

En boenhet i vertikaldelt tomannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42			42	
1 etasje	44			44	25
2 etasje	44			44	
SUM	130				25
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, trapperom, gang, 3 boder		
1 etasje	Stue, håndvaskrom, toalettrom, soverom, vindfang		
2 etasje	Stue, kjøkken		

Kommentar

Arealet på terrassen må anses som et estimat på grunn av snø som hindret mulighet for eksakt måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegningene viser en innvendig adkomst fra felles vaskerom og inn til tilstøtende boenhet. Denne løsningen er ikke etablert i dag og felles vaskerom er i dag bad/vaskerom. Rommet angitt som tørkerom på plantegning betegnes i denne rapporten som bod. Tegningene viser også en døråpning mellom boden og bad/vaskerom som ikke eksisterer i dagens løsning. Underetasjen har en innvendig takhøyde på ca. 2,02 m, med unntak av boden mot sørøst som har en takhøyde på 1,98 m.

I 1. etasje er de to sørøstvendte soverommene slått sammen og benyttes i dag som stue.

Bruken av 2. etasje samsvarer med søknadstegningene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Roar Sønnik Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	852		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skauveiåsen 5B							
Hjemmelshaver							
Larsen Freddy, Hansen Hilde, Osmundsen Marianne, Laulo Mette, Larsen Roar Sønnik							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse Parkering	Kommentar
	Byggeår 1985	
	Standard Se beskrivelse.	
	Vedlikehold Se beskrivelse.	
	Beskrivelse Grunnmur: Grunnmuren er oppført med lecablokker. Gulvet er i betong. Drenering: Det er kun synlig fuktsikring på to av de tre tilbakefylte sidene. Yttervegger: Ytterveggene er i tre med liggende kledning og har normal slitasje i forhold til alder. Takkonstruksjon: Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av plassbygget takstoler. Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av bord og papp. Port og vinduer er i tre. Bygningen har behov for noe vedlikehold. Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset inspeksjon. Er kun besiktiget fra utsiden. 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	24.02.2026	Søknadstegninger er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

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 de 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 funksjonsprøving 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



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	Roar Sønnik Larsen
Boligen	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Skauveiåsen 5B 4839 Arendal	
4203-502/852/0/2	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **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**

Noe fuktinntrengning og råte i værutsatt østvegg

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Roy Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av papp og kledning - byttet til termovinduer. Dette er gjort i flere omganger og er usikker på årstallene.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Roy Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt på aluminiums takplater. De fleste vinduer er byttet ut. Hoveddør og kjeller dør er byttet ut. Dette er gjort i forskjellige omganger og er usikker på årstallene.
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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Varmepumpeleverandør
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe Luft/luft installert

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

Fremtind



Skauveiåsen 5B, 4839 ARENDAL



Adresse Skauveiåsen 5B, 4839 ARENDAL	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264261
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300141090
Gårdsnummer 502	Bruksnummer 852
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 263,11 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 251,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 707 kWh
--	---



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skauveiåsen 5B, 4839 ARENDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttet kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttet mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	502	Bnr.:	852	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Skauveiåsen 5B, 4839 Arendal					Dato:	09.02.2026 UKN
Beregnet areal:	924,7 m ²						
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt						
Tatt i bruk:	1961						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA			

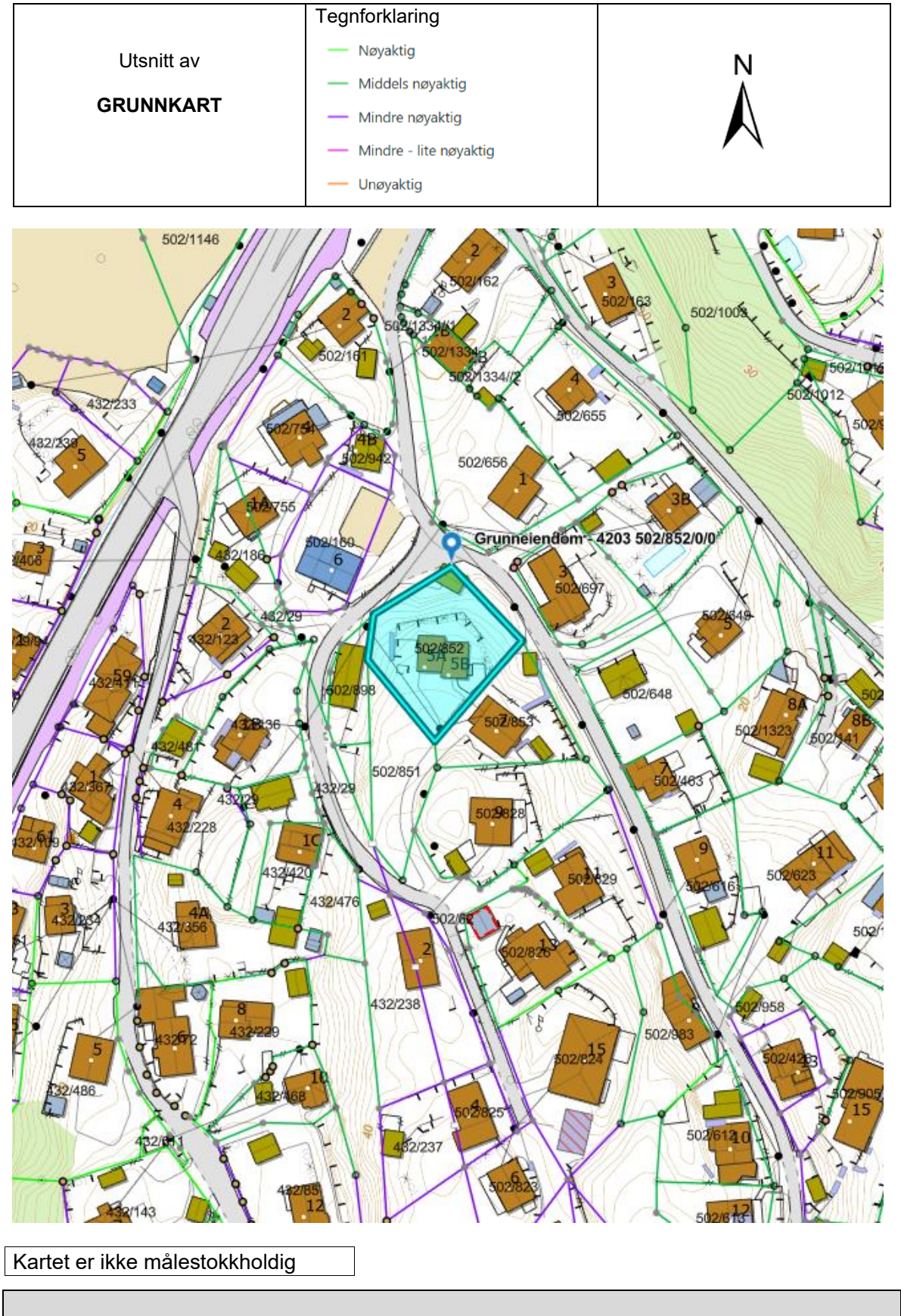
Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

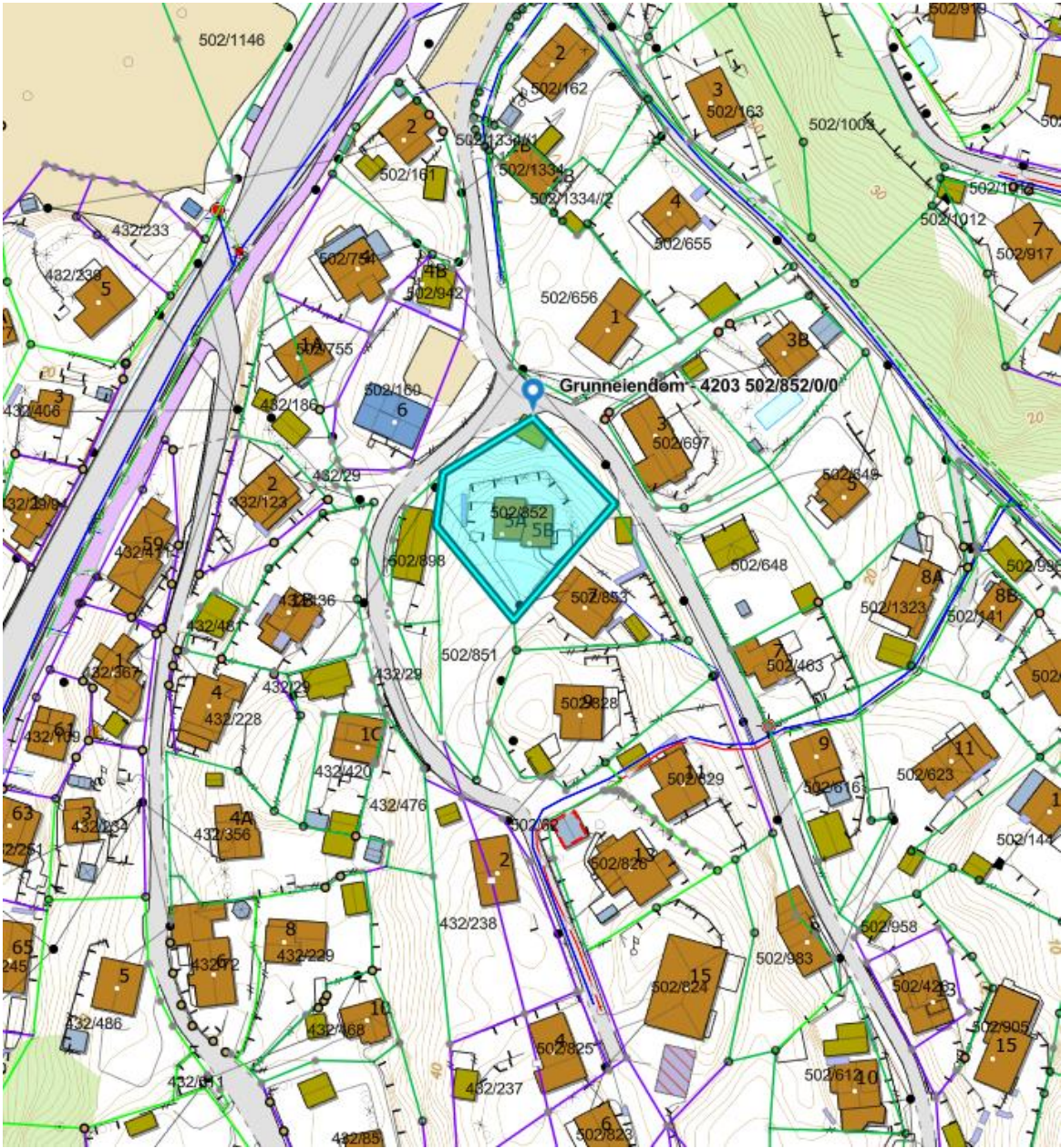
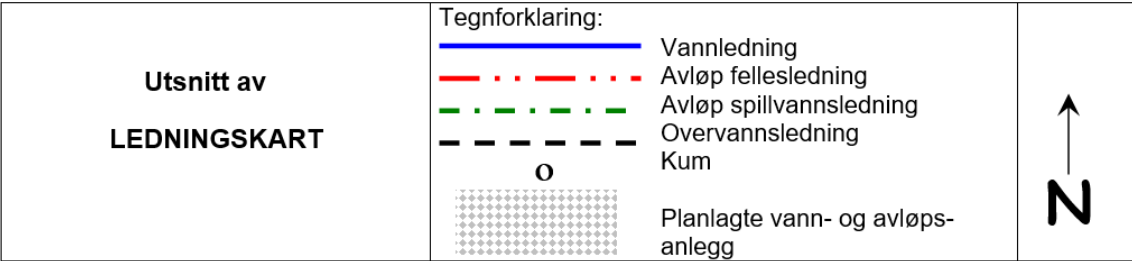
Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

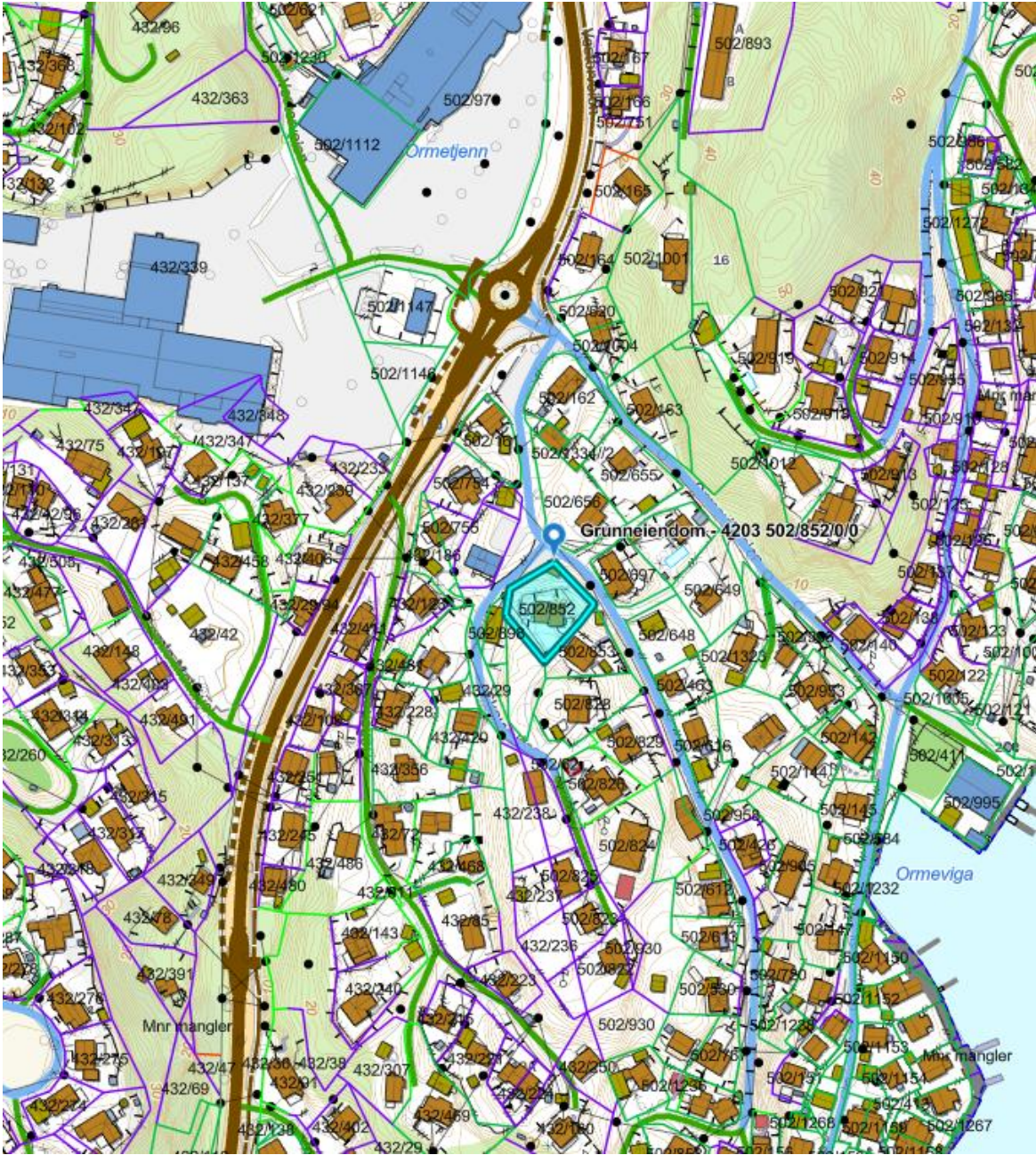
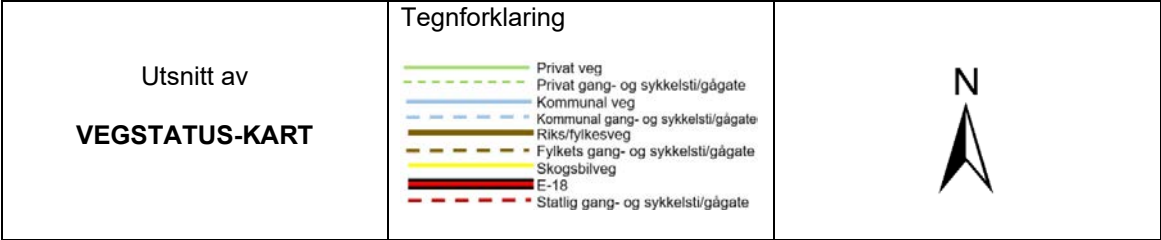
Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒
Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes 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.		
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒
Kommunale eiendomsgebyr		
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	16 473,40
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	3 418,00
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. Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes. Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.		



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Gnr.:	502	Bnr.:	852	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Skauveåsen 5B, 4839 Arendal					Dato:	09.02.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid:	x	NEI	JA
----------------------	---	-----	----

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

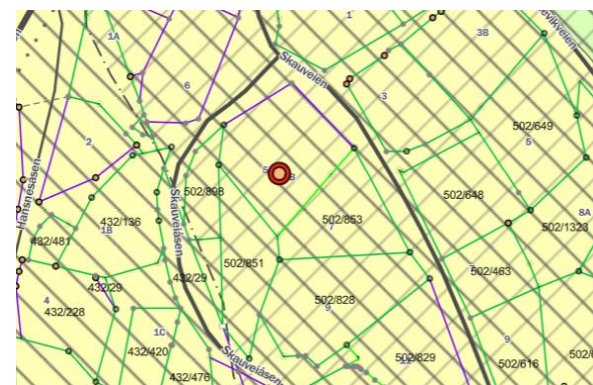
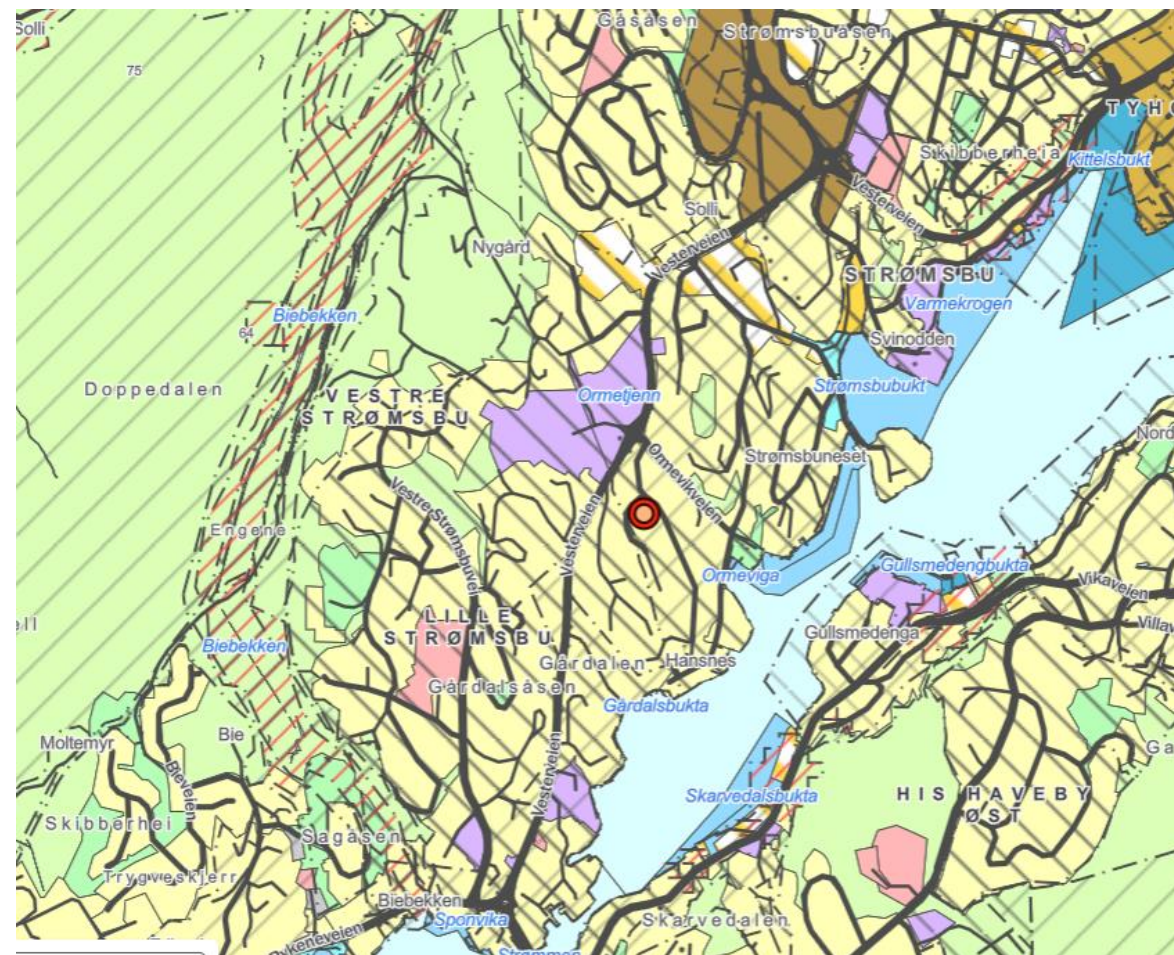


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.02.2026 kl. 12:35

Gårdsnummer:

502

Produisert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Bruksnummer:

852

Festenummer:

Seksjonsnummer:

2

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn: Seksjon 2
Etableringsdato: 21.09.2005
SkylId: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 502 / 852
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver	Død	020333	LARSEN OLE WILLIAM
		Bruksenhet	Adresse
		Andel 1 / 1	

Eiere registrert hos Skatteetaten

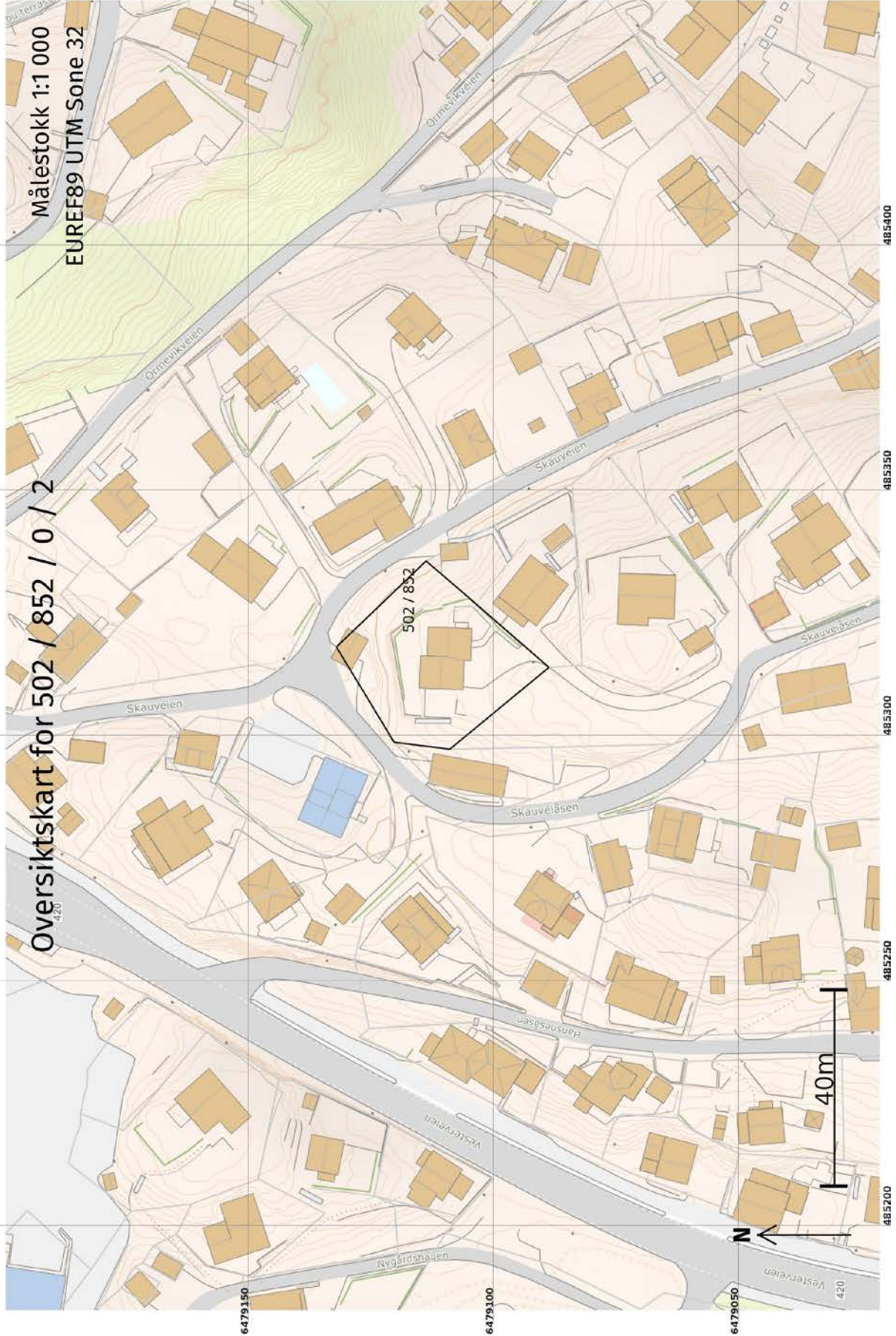
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	020333	LARSEN OLE WILLIAM
		Bruksenhet	Adresse
		Andel	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 502/852		
		Omnummerert fra: 0906 - 502/852		
		Omnummerert til: 4203 - 502/852/0/1		
		Omnummerert fra: 0906 - 502/852/0/1		
		Omnummerert til: 4203 - 502/852/0/2		
		Omnummerert fra: 0906 - 502/852/0/2		

Forretning			Forretningsdokumentdato			Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype			Kommunal saksreferanse			Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting			Nettadresse (URL)						
			Annen referanse						
Seksjonering			21.09.2005						
Seksjonering						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
						Avgiver	0906 - 502/852	0	
						Mottaker	0906 - 502/852/0/2	0	
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:			300 141 090		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	1
Løpenr:					Bruksareal bolig:		130	Ant. etasjer:	3
Repr.punkt:			Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
			Nord: 6479110 Øst: 485319		Bruksareal totalt:		130	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei
Bygningstype:			Tomannsbolig, vertikaldelt		Bruttoareal annet:		0		Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:			Bolig		Bruttoareal totalt:		0		Ferdigattest:
Bygningsstatus:			Tatt i bruk						
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H02	0	45	0	45	0	0	0		
H01	1	45	0	45	0	0	0		
K01	0	40	0	40	0	0	0		
Bruksenheter									
Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55173 Skauveiåsen 5 B		H0101		Bolig	130	4	Kjøkken	1	1
									502/852/0/2



A.B. jnr. 1261/61 (X I. 1098)
C/E



Herr Ole William Iarsen,
Strømsbu 852,
her.

Vedr. matr. nr. 852 - Strømsbu krets.

De meddeles herved innflytningstillatelse for ovennevnte
hus.

Ved befaring gjestod plater under ovner.
Bebygde areal 192 kvm.

Inntegning av det bebygde areal på målebrevet må skje snarest
mulig ved skriftlig henvendelse til stadsingeniøren.

Målebrevet må vedlegges.

Arendal bygningsvesen, den 21. august 1961.

Knut Cleve

Otto E. Eliassen

Gjenpart til:
Stadsingeniøren,
Rådmannen.

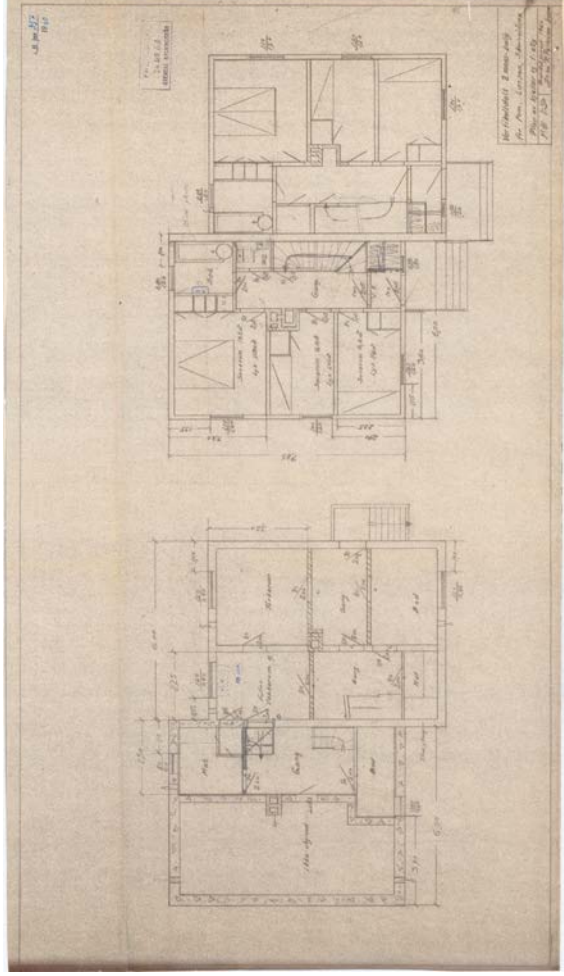
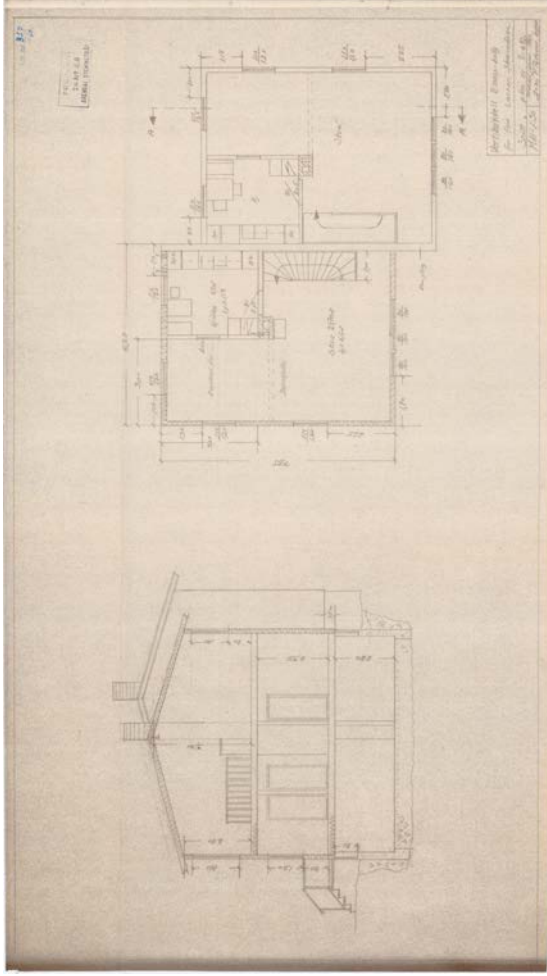
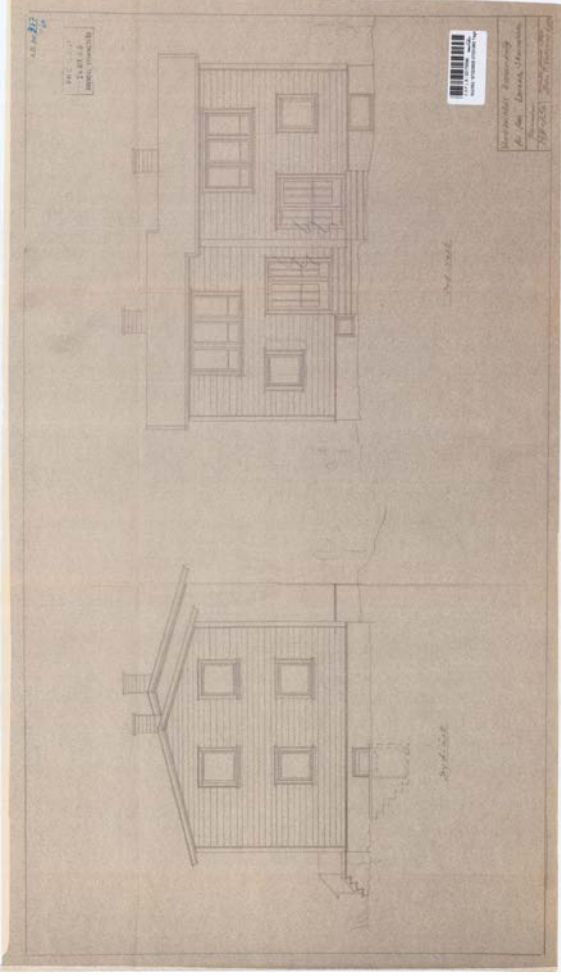
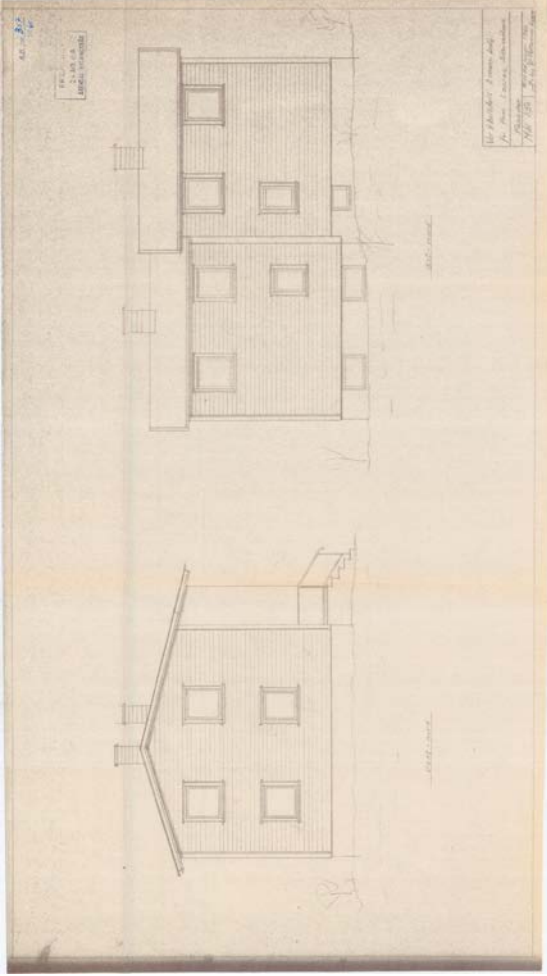
Ordre: 86382

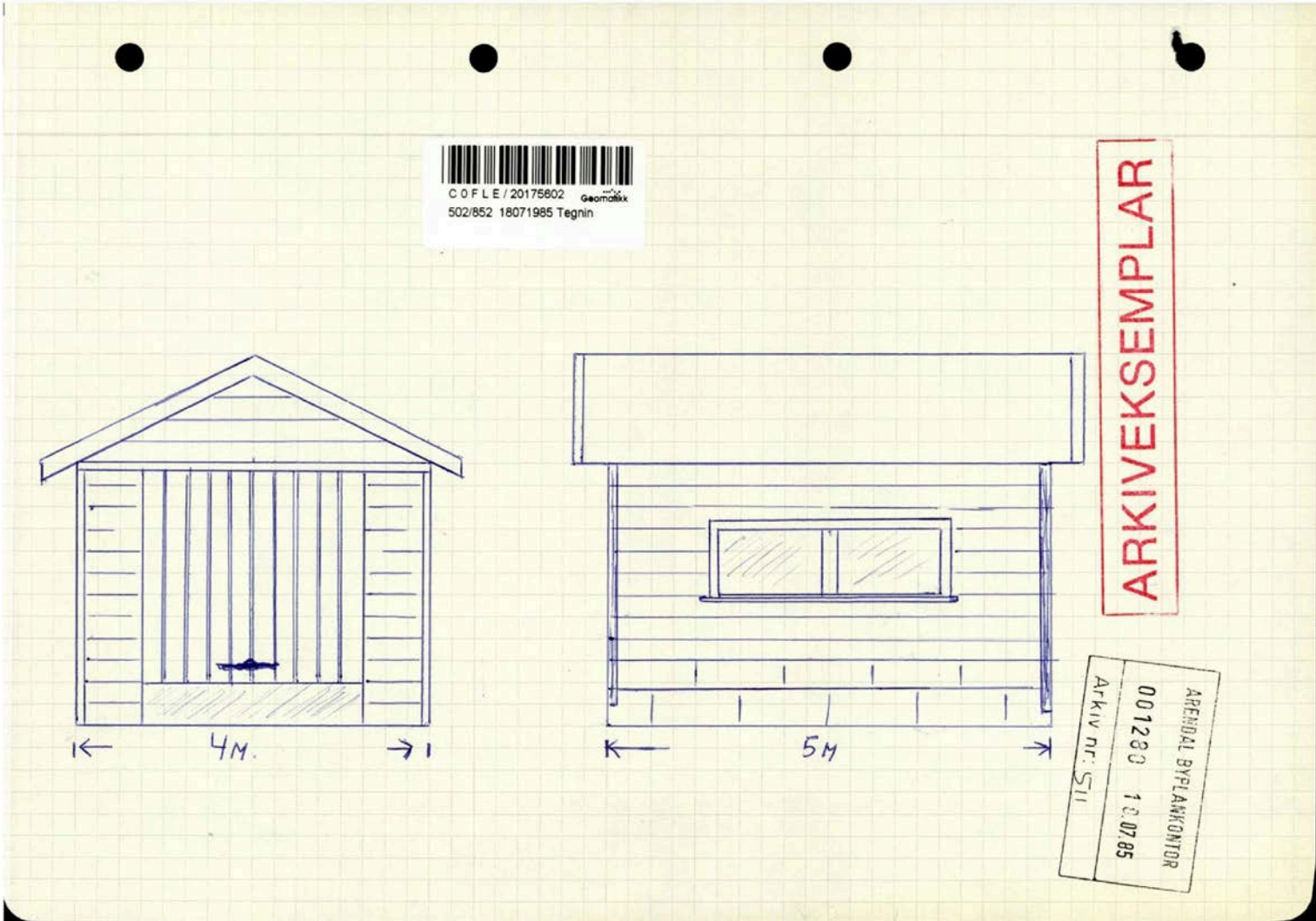
Eiendom: 4203-502/852/0/2
Skauveiåsen 5B
4839 Arendal

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDAL_KOMMUNE, 09.02.2026 12:54:

Leveret til kunde
Finnes ikke i våre arkiv.





Ref. nr. 1001
Jnr. 161/05

Returneres etter tinglysing til:
Meglerhuset Arendal AS
Statsaut. eiendomsmegler
Postboks 321, 4803 Arendal

Begjæring om
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering
P E3 / 30
© GG 2004

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
906	ARENDAL	502	852		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
101129	WILLY LARSEN	1/8
270731	HARRY LARSEN	1/8
020333	OLE WILLIAM LARSEN	6/8

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Brøk mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Brøk (areal) ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Brøk (areal) ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Brøk (areal) ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Brøk (areal) ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Brøk (areal) ⁽⁶⁾
1	B	1		19				37				55				73			
2	B	1		20				38				56				74			
3				21				39				57				75			
4				22				40				58				76			
5				23				41				59				77			
6				24				42				60				78			
7				25				43				61				79			
8				26				44				62				80			
9				27				45				63				81			
10				28				46				64				82			
11				29				47				65				83			
12				30				48				66				84			
13				31				49				67				85			
14				32				50				68				86			
15				33				51				69				87			
16				34				52				70				88			
17				35				53				71				89			
18				36				54				72				90			
Sum tellere: 2										= nevner: 2									

4. Supplerende tekst

OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

Doknr: 137706 Tinglyst: 03.10.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted, dato
Arendal
09.08.05

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)
Ole William Leum

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er
fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonering og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken endres.)

Arendal

09.08.05

Olav William Røssum

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

Arendal kommune

Dato

Stempel og underskrift

21/9-2005

ARENDALE KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Willy Sævi
Morten Jøns

Sted, dato

Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

Arendal

09.08.05

Olav William Røssum

96

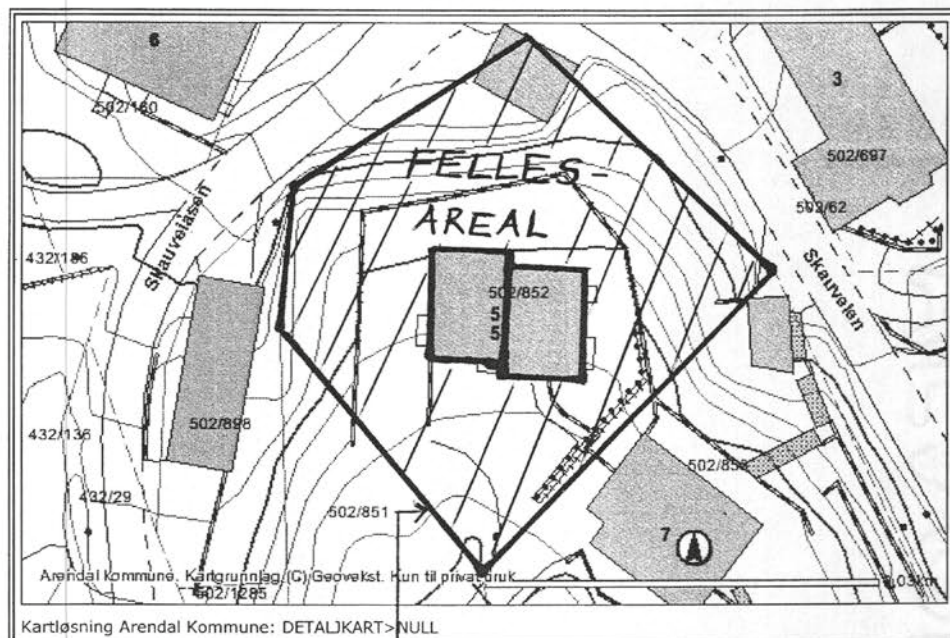
97

Arendal kommune - kart for utskrift

Side 1 av 1

SKAUVEIÅSEN 5

[Klikk her for å skrive ut]



EIENDOMMENS GRENSER

SKAUVEIÅSEN 5

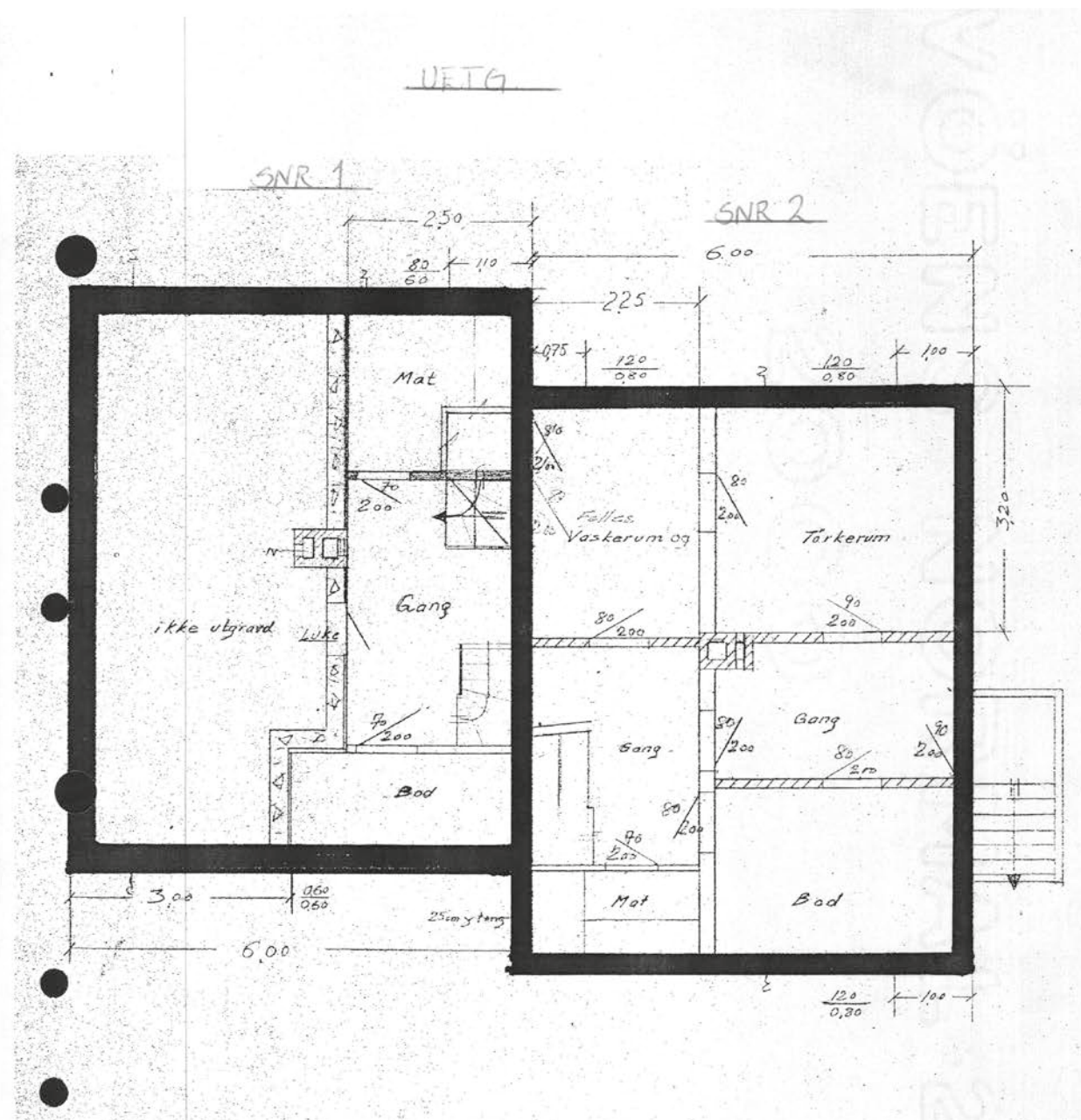
PREMIANT
28 APR. 1610
ARENDAL BYGNINGSRÅD

SNR 1

SNR 2



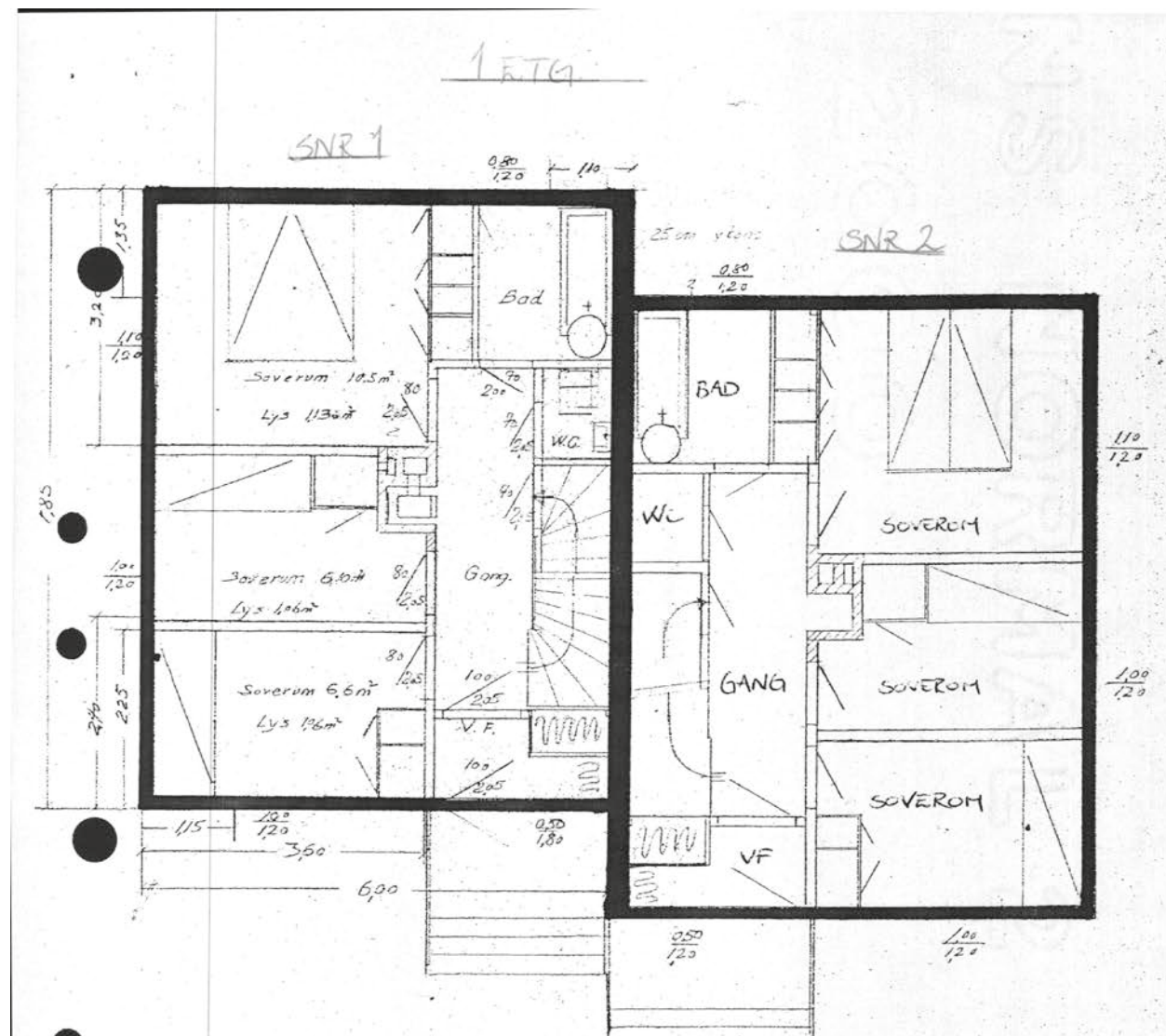
Syd-Vest



GNR 502 BNR 85.2

SKAUVEIÅSEN 5

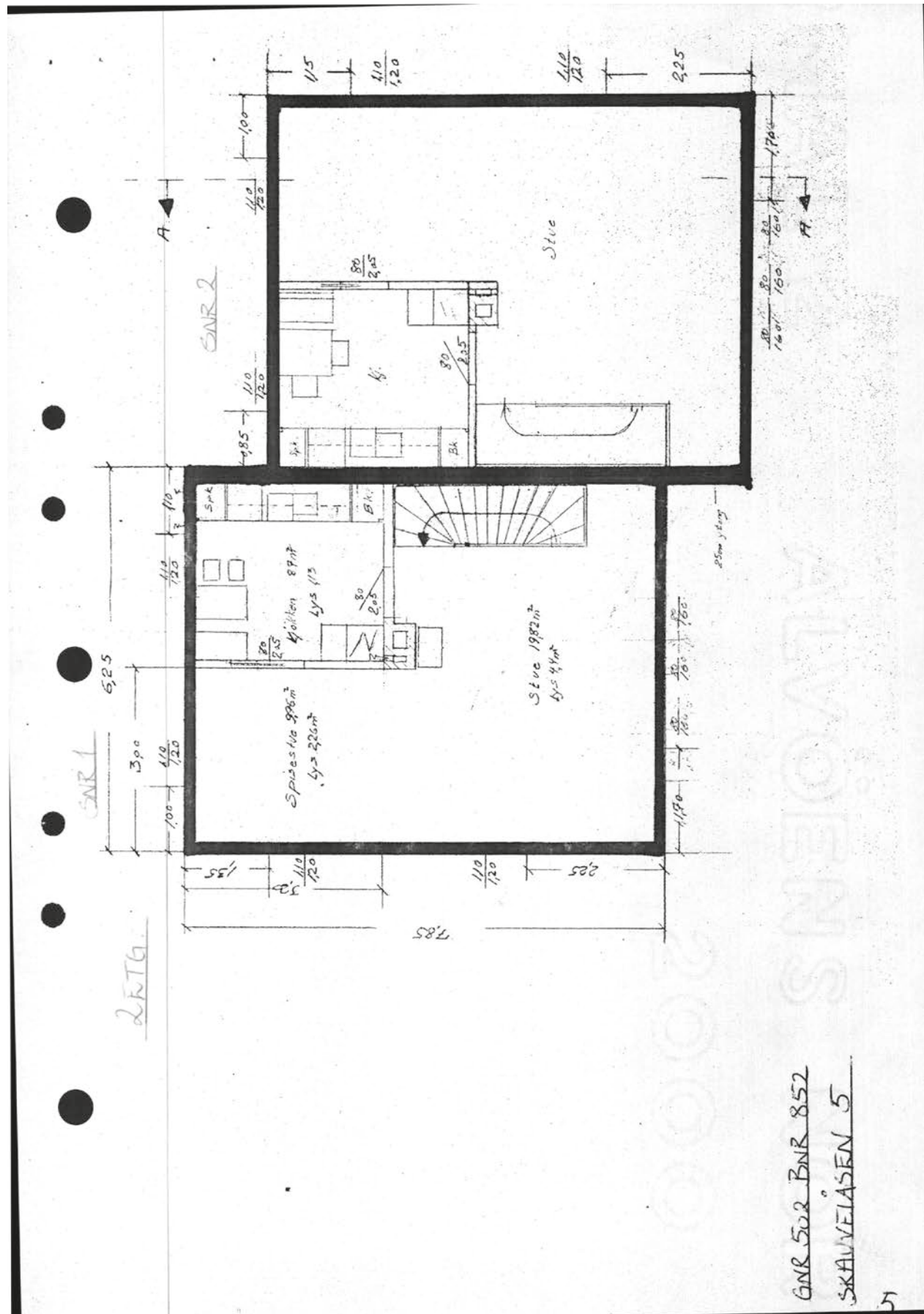
3.



GNR 502 BNR 852

SKAUVEIÅSEN 5

1



GNR 502 BNR 852
SKAUVEIÅSEN 5

St.mrk.kr. 55,-. 25/2 - 1960. Dagbok nr. 552 1960. Nedenes Sørenskriverembede

Arvefeste brev.

Undertegende overrettssakfører Tore Herlofson, født 4/9 1905 som eier av Strømsbo gård matr.nr.62 Strømsbu krets i Arendal bortfester herved til

herr Ole William Larsen, født 2/3 1933

en parsell av eiendommen som er beskrevet ved konduktørforretning avholdt 8.novbr.1959 og har et areal stort 945,0 m². Parsellen har fått matr.nr.852 Strømsbu krets.

I årlig avgift betaler festeren og etterkommere til meg og senere eiere av matr.nr.62 Strømsbu krets i Arendal innen hvert års 20.desember kr.189 - ethundreåttini - kroner.

Dessuten betaler hver ny tiltredende fester kr.100,- - ethundre - kroner i innfesting.

Bortfestelsen skjer for bestandig og således at feste- retten ikke kan forbyttes. Derimot skal eieren av matr.nr.62 Strømsbu krets ha l.prioritets panterett i festeretten og de på tomten oppførte eller oppførendes hus for grunnleie og innfesting med 3 - tre - års restanse på samme.

Såfremt utredslene ikke betales ved forfallstid er eie- ren av matr.nr.62 Strømsbu krets berettiget til å la pantet bort- selge ved tvangsauksjon.

De på tomten stående bygninger skal holdes assurett i landets alminnelig brannkasse eller i et av eieren av matr.nr.62 Strømsbu krets godkjent forsikringsselskap.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes og holdes vedlike av festeren sammen med andre brukere av anlegget.

Ifall og så lenge parsellen med påstående bygninger er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal den grunneieren til- sagte panterett for skyldig grunnleie bare ha prioritet for for- fallen avgift for inntil 1 år (foruten retten til fremtidig avgift).

Den avtalte innfestingsavgift gjelder ikke ifall Husban- ken må slå til seg eiendommen for å beskytte sitt pant ifall feste- ren skulle misligholde sine forpliktelser overfor banken.

Den i arvefeste brevet bestemte innfestningsavgift skal heller ikke betales ved overdragelse av festeretten til ektefelle eller arvinger i rett opp- eller nedadstigende linje.

Tomten kan ikke forlanges ryddet.

Husbanken eller kommunen skal i tilfelle av festededig- het være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

I tilfelle søksmål vedtar festeren for seg og etterkomme- re uansett oppholdssted Arendals forliksråd og byrett som rett forum i saken.

Arendal, 19.februar 1960.

Tore Herlofson

Det bekreftes at foranstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

D.U.S. Olga Wahlberg

Karla Olsen

Vedtas:
Arendal, 19.februar 1960.
Ole W. Larsen

Det bekræftes at foranstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

D. U. S.

Karla Olsen

Olga Wahlberg

Dagbok nr. 553/1960: Se ptb. B 25. ✓

Dagbok nr. 554/1960: Slettet dagbok nr. 2482/1957 kvitt. sål.:
Denne obligasjon transporteres med dette til
fru Anna Homdrom - dog uten ansvar for meg.
Arendal, 26. januar 1960.
Halvor Homdrom.

Kvitteres til avlysning.
Arendal 24/2-1960.
Anna Homdrom.

Kvitteres til avlysning.
Arendal 24/2-1960.
Anna Homdrom:

26. sept. 1963.

Dagbok nr. 2948 1963
Nedenes Sørenskriverembede

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Ole Larsen som eier av mtr. nr. 852 Strømsbu, erklærer seg herved forpliktet til å yte bidrag til asfaltering av Skauveilåsen med

kr. 800,- åttehundre -

hvilket beløp blir å avdra over 6 - seks år - med

kr. 133,50 pr. år

som etter arbeidets utførelse betales til kemneren i Arendal samtidig med vannavgiften (eiendomsskatten) og etter samme regler som denne.

Arendal, 10/9-1963.

Ole William Larsen.

Nabolagsprofil

Skauveiåsen 5B - Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ormetjenn	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Arendal stasjon	7 min
Linje R50	
2.8 km	
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	11 min
144 elever, 9 klasser	
0.9 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	19 min
544 elever, 31 klasser	
1.6 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	21 min
185 elever, 15 klasser	
1.8 km	
Arendal videregående skole	22 min
880 elever, 30 klasser	
1.9 km	
Arendal vgs - Mølleheia	7 min

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arendal...	5 min
--	-------

«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningssenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

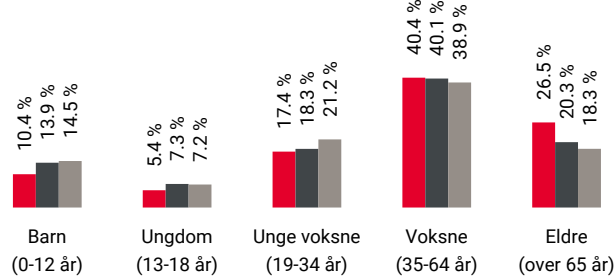
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år)	12 min
58 barn	
1 km	
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	14 min
14 barn	
1.2 km	
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	15 min
50 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Maxis	5 min
Rema 1000 Maxis	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



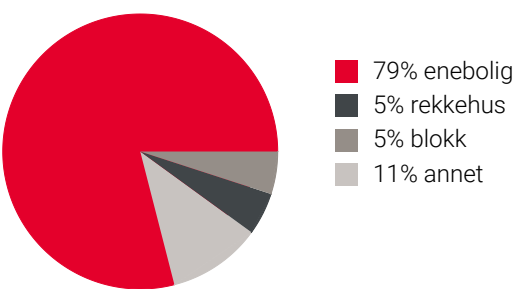
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Ormvika - gymnastikksal	6 min
Aktivitetshall	
0.5 km	
Strømmen skole	13 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1.1 km	
Arendal Sport og Fitnesssenter	18 min
Medvind Trening	18 min

Boligmasse



«Stille og rolig nabolag rett ved bykjernen.»

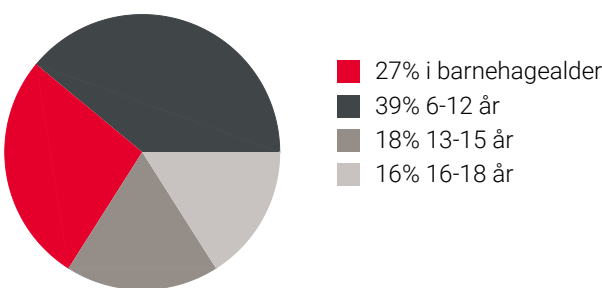
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Maxis Senter	5 min
Vitusapotek Maxis	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



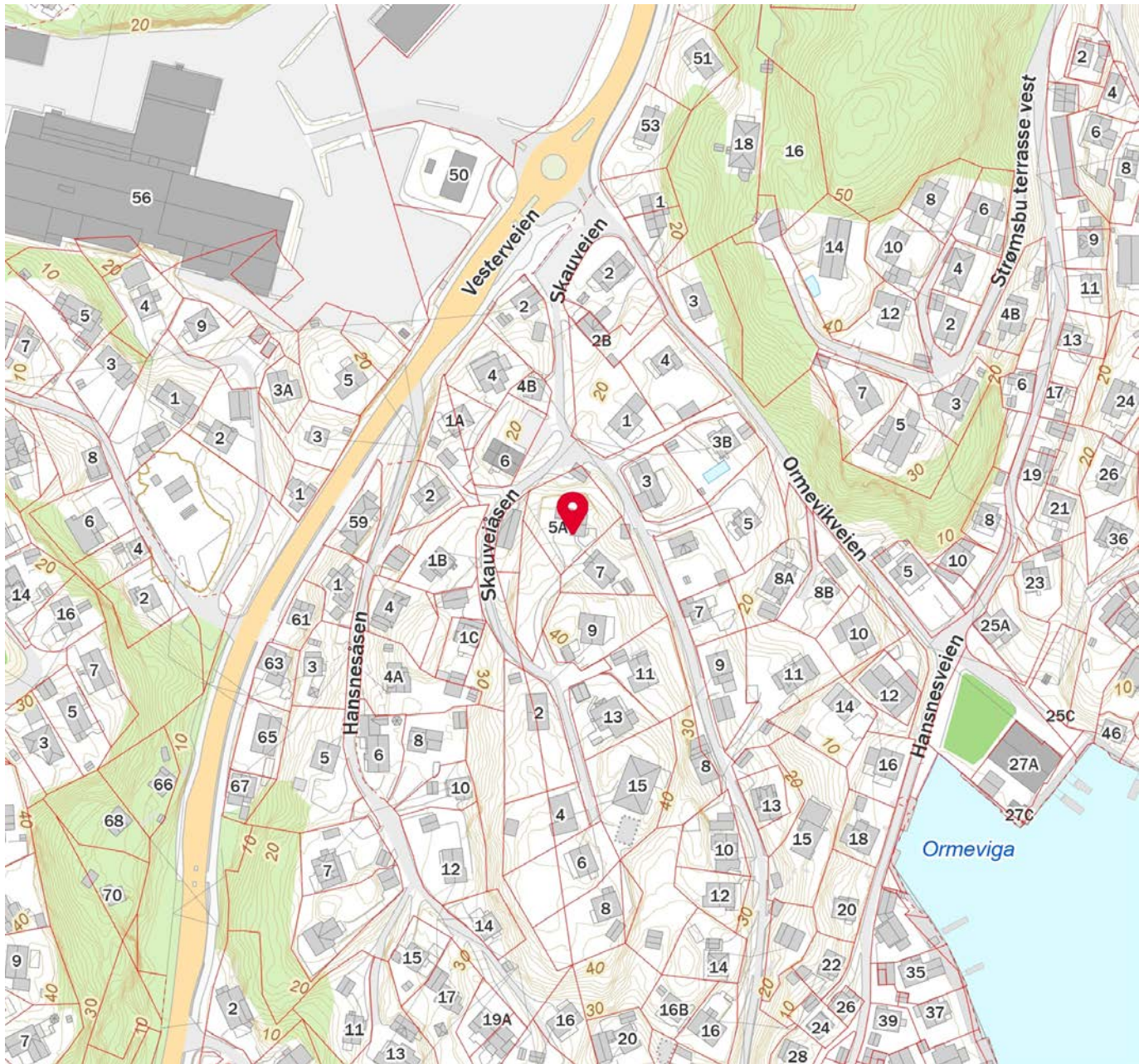
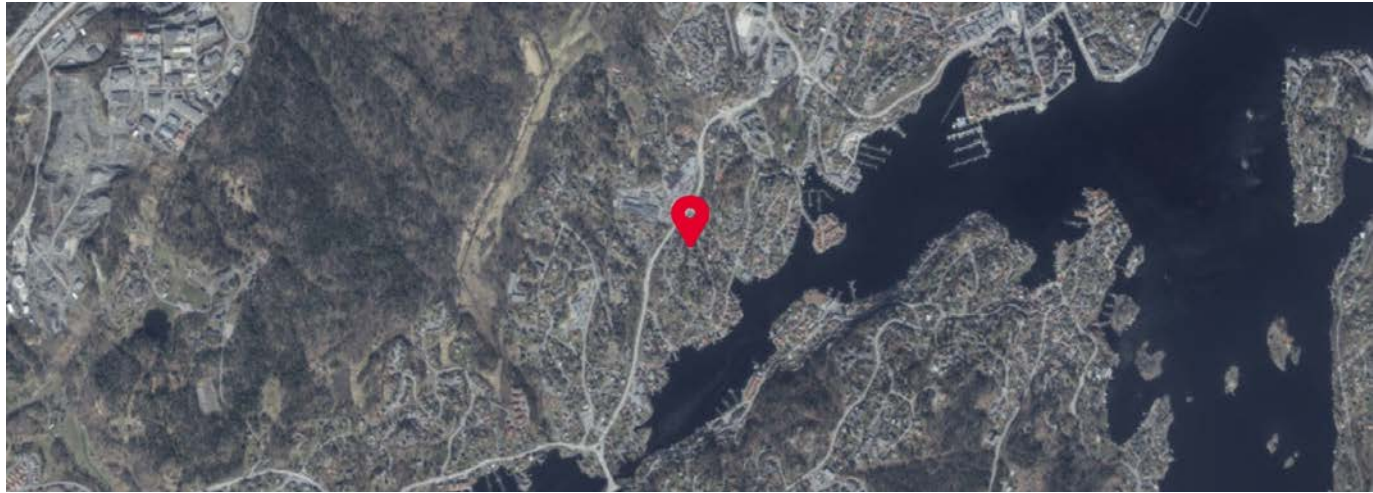
Familiesammensetning



0%	56%
Strømsbu/Hansnes	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

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

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.

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skauveiåsen 5B
4839 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@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 videreformidlet 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre