

aktiv.



Fjellveien 15F, 4838 ARENDAL

**Stinta - Sentrumsnært rekkehus
(ende) - Panoramautsikt -
Særdeles bra solforhold - 3
soverom - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-
Omkostn.:	Kr 75 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 025 140,-
Selger:	Kristin Wiksten Sjørdahl
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1957
BRA-i/BRA Total	134/141 kvm
Tomtstr.:	221.5 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 502, bnr. 774 Gnr. 502, bnr. 773 (1/6) Gnr. 502, bnr. 884 (1/6)
Oppdragsnr.:	1409250090

Stinta - Sentrumsnært rekkehus (ende) - Panoramautsikt - Særdeles bra solforhold

Særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i meget sentrumsnært og veletablert boligområde på "Byens tak" med sol fra tidlig morgen til sen kveld og vidstrakt utsikt til områdene rundt samt gløtt av Galtresund. Boligen ligger innerst i rekken, på en usjenert endetomt med fin opparbeidelse, noe hage, stor vestvendt terrasse og tilhørende sommerstue.

Innholdsrik, arkitekttegnet bolig i rekke (ende) Opprinnelig fra slutten av 50 tallet og tegnet av arkitekt Carl W Duus. En praktisk og innholdsrik familiebolig med tilbygg fra bla. 2012 med ekstra spisestue og loftstue. Boligen har jevnlig vært oppgradert og fremstår godt vedlikeholdt med normalt god standard. Boligen har 3 soverom, stue, spisestue, loftstue og bad, wc, vaskerom samt boder. Tilhørende garasje og hagebod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	83
Informasjon Arendal kommune	90
Energiattest	102
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 141 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 kvm Vaskerom, gang, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue, spisestue, kjøkken, vindfang, gang

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Garasje (ca. 6 m2 ikke målbart areal, totalt ca. 13 m2 gulvareal).

Ikke målbare arealer

Deler av hagebod og garasje er ikke målt grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

221.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig endetomt med fin opparbeidelse rundt bebyggelsen. Tomten er opparbeidet med fin, solrik og skjermet hage, vestvendt terrasse og sommerstue. Hagen er opparbeidet med plen, noe bed og prydbusker. Rundt bebyggelsen er det hage, noe naturtomt, forstøtningsmurer og gangvei med trapp. Hagen har også en praktisk

redskapsbod.

Eiendommen har 1/6 andel i fellestomt som består av 2 parseller, med bl.a. adkomstvei og gårdstun med gjesteparkering.

Beliggenhet

Særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i meget sentrumsnært og veletablert boligområde på "Byens tak" med sol fra tidlig morgen til sen kveld og vidstrakt utsikt til områdene rundt samt gløtt av Galtesund. Boligen ligger innerst i rekken, på en usjenert endetomt med fin opparbeidelse, noe hage, stor vestvendt terrasse og tilhørende sommerstue.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sørlandet Sykehus, Stinta Skole og flere barnehager. Det er også et rikelig utvalg av dagligvare forretninger og øvrig servicetilbud i tillegg til kort gangavstand til Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal sentrum følg Vesterveien til "Dampen" og ta inn Strømsbuveien ved første rundkjøring. Følg mot venstre (Stinteveien), videre til venstre (Brentedalen/Fjellveien) og følg til toppen. Eiendommen ligger opp på høyre hånd, bak de tilhørende garasjene.

Bebyggelsen

Rekkehus (ende).

Barnehage/Skole/Fritid

Stinta skole ligger kun 500 meter unna. St. Franciskus og Steinskolen også i umiddelbar nærhet, samt videregående skoler i sentrum.

Barnehage: Villa Matilda Strømsbu

Springskleiv Barnehage

Strømsbuåsen Barnehage.

Skolekrets

Stinta Skole (1-10).

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse både fra sykehuset, Arendal stasjon eller ved Dampen.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innholdsrikt rekkehus opprinnelig oppført 1957, men senere til- og ombygget samt gjennomført diverse oppgraderinger. Oppført i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Tak er tekket med betongtakstein (ca. 15 år siden). Vinduer av typen isolerglass, i hovedsak fra 2007 - 2012, med unntak av stue og andre etasje som er noe eldre. Kjeller med gulv og vegg i betong.

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av bord og papp. I følge eier er taktekking skiftet for ca. 15 år siden.

Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.

Det er betydelig høyde fra takfot til bakkenivå, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse ved bruk av stige.

Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.

Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.

Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.

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

Nedløp blir ledet i til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende og stående bordkledning, er kun lektet ut fra vindtett sjikt på tilbygg.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med plassbygget sakse-takstoler. Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via gesimser på langsiden og ventiler i gavlveggene.

Det er eldre fuktmerker rundt pipe, det virker tørt på befaringsstidspunktet.

Det er observert spor etter mus, og det er merker på undertaket enkelte plasser som tyder på at utlufting av øverloft ikke er tilstrekkelig.

Øverloft på tilbygg er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning, pga. manglende gangbane .

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder, og underetasjen har trevinduer med koblet glass.
Tilbygget har vinduer fra tiden da det ble oppført, og i tillegg et vindusfelt i aluminium med skyvefelter.
I boligen er vinduene i underetasjen fra byggeåret.
Vinduene i stuen ble skiftet i perioden 2007–2012, med unntak av de større fastkarmsvinduene i stue som er fra 1993.
Vinduene i 2. etasje er fra 1985.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Et utvalg av åpne- og lukkemekanismer ble kontrollert, og disse vurderes å være i normal stand.

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

Dører: Ytterdør og skyve/balkongdører i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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: Terrassen er lokalisert på bygningens østside og delvis på sørsiden.
Over deler av terrassen er det etablert et takoverbygg.

Terrassen og takoverbygget er ikke inspisert på grunn av snøforhold som hindrer tilgang til bygningsdelen.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Det foreligger risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes før snøen er borte.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Gulvene er av betong, i gang er det lagt belegg løst på gulvet.
Yttervegger og vegg mot krypkjeller er i betong, innvendige skillevegger er i panel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er kun synlig grunnmursplate på sørveggen inn mot

tilbygget, mens tilbygg og veggene mot øst og nord ikke har synlig grunnmursplate. Vestsiden var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av terrasse og snø. Deler av nordsiden er vendt mot en annen boenhet. Underetasjen fremstår fuktig, og forholdene vurderes i sammenheng med bygningens utvendige dreneringsforhold. Det er registrert fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger som står direkte mot terreng. En av ytterveggene grenser mot en krypkjeller under boligen, og denne delen av konstruksjonen har ikke tilgjengelig adkomst. Underetasjen dekker ikke hele byggets grunnflate, og tilstanden i vegg mot krypkjelleren kan derfor ikke inspiseres.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige avløpsrørene er av støpejern og er fra byggeår.

Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra byggeår.

Vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

BOD

Byggeår: ca. 1990

Grunnmur:

Gulv i tre rett på terreng.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen er plassbygget.

Taktekking:

Taket er tekket shingel

Undertaket består av bord.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er plassbygget i enkel utførelse

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt har vanlig elde mht. alder.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

GARASJE

Grunnmur:

Kun gruset underlag.

Yttervegger:

Ytterveggene er i enkelt reisverk i tre med stålplater.

Noe råte i svillene.

Takkonstruksjon:

Taket er med ensidig fall og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med stålplater

Port, vinduer og dør er i tre.

Vippeport i tre.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt vanlig elde mht. alder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På vestfasaden er det observert råte i det nederste bordet i overgang mellom 1 og 2 etasje, og overflatebehandlingen har luftbobler flere steder på boligen.

Årsak:

Alder, manglende lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Konsekvensen er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid for fasadekledningen og behov for utbedring for å

opprettholde konstruksjonens funksjon og beskytte underliggende bygningsdeler mot skade.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er ikke tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjonen og undertaket ved takfot, noe som hindrer utlufting av øverloftet.

Effekten av ventilen i gavlveggen på tilbygget må kontrolleres, da denne ikke er synlig fra inspeksjonsluken.

En inspeksjonsluke må etableres i himlingen i tilbygget.

Eldre fuktmerker rundt pipen kan være et resultat av tidligere lekkasjer eller kondens som har oppstått over tid.

Tetting rundt pipe bør kontrolleres.

Årsak:

Utførelse og fuktinntrengning ved pipe.

Spor etter mus skyldes sannsynligvis adgangspunkter i konstruksjonen som ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Konsekvens:

Eldre fuktmerker innebærer risiko for lekkasje og kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser, selv om forholdet virket tørt ved befaring.

Utilstrekkelig ventilasjon kan på sikt føre til fuktoppbygging, redusert levetid for undertaket og mulig muggdannelse.

Spor etter mus kan medføre skader på isolasjon og økt risiko for luktproblemer.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene i underetasjen er montert i mur og mangler beslag under vinduene og har vedlikeholdsbehov.

Enkelte vinduer i resten av boligen har behov for vedlikehold med hensyn til maling.

Årsak:

Manglende montering av beslag og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for fuktopptak i tilstøtende bygningsdeler, redusert bestandighet i vindusmaterialet og fare for følgeskader og redusert levetid på vinduene.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Det er registrert større slitasje i enkelte områder på furugulvet i 2. etasje enn man kunne forvente.

Årsak:

Mekanisk påkjenning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Slitasjen har ingen umiddelbar konsekvens, og gulvets funksjon er ikke påvirket.

Foringelsen er hovedsakelig av estetisk karakter.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø. Det er registrert saltutslag og fuktmerker på både gulv og vegger i underetasjen.

Måling viser forhøyet fuktinnhold i bunnsvill på en innvendig vegg, med en registrert verdi på 19,8?%.

Det er videre observert spor etter borrebilleangrep i panel i himling og på innvendig vegger.

Underetasjen vurderes å ha forhøyet fuktbelastning og registrerte spor etter treborende insekter.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Årsak:

Manglende fuktsikring utvendig og spor etter treborende insekter.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vedvarende fukt og mulig sopp- og muggvekst kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og svekket funksjon i berørte bygningsdeler. Kombinasjonen av fukt, treborende insekter og potensiell mikrobiell vekst kan medføre skjulte skader med økende risiko for svekkelse av konstruksjoner og behov for omfattende utbedringstiltak.

Uavklart status for omfang av skadedyr innebærer usikkerhet som bør avklares gjennom ytterligere undersøkelser.

Underetasje/Krypkjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

2 etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. I dusjnise ble det observert enkelte fuger med riss og et parti hvor fugemasse mangler på vegg mot toalett.

Overgangen mellom vegg og gulv er uten silikonfuge, og utførelsen av fugging mot dusjnisen på gulv er ikke fagmessig utført.

Det ble registrert svertesopp ved fugen.

Årsak:

Utførelse og alder.

Forekomst av svertesopp fremstår som et resultat av fuktpåvirkning over tid.
Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Konsekvens:
Forholdet medfører risiko for ytterligere fuktinntrengning, skader på overflater og underliggende konstruksjoner samt økt fare for mikrobiell vekst.
Manglende og skadde fuger kan redusere våtrommets evne til å håndtere fukt og kan på sikt gi konstruksjonsskader dersom forholdet ikke utbedres.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun etablert sluk i dusjsonen, og terskelen i dusjnisen er høyere enn toppen av oppkanten ved døren.

Dette innebærer at ved en eventuell lekkasje i rommet vil vannet kunne renne ut av rommet før det når sluket i dusjen.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Konsekvensen er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjområdet, ettersom vannet ikke vil ledes til sluk. Fliser med bom kan løsne over tid og er mer utsatt for sprekker.

2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Målinger viser forhøyede fuktverdier i gulvet og nedre del av veggen i dusjnisen.

Hulltaking fra tilstøtende rom viser ingen fukt i den bakenforliggende konstruksjonen, noe som tyder på at fukten ligger i sjiktene over membran som flislim, fliser og fuger. Undersøkelsene indikerer at membranen fortsatt fungerer etter hensikten.

Den registrerte fukten vurderes å være et resultat av normal bruk av dusjsonen, der fukt har trengt ned i sjiktet mellom flis og membran.

Membranen nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvens:

Membranens høye alder og fravær av dokumentasjon på membranens utførelse gir en forhøyet risiko for framtidig svikt.

Det bemerkes at punktvis undersøkelse ikke alltid avdekker alle forhold, noe som innebærer en viss usikkerhet i vurderingen.

Det må påberegnes at badet krever renovering på sikt.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert enkelte skader på overflater på innredningen og noen dører og skuffer trenger justering.

Årsak:

Alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Det foreligger ingen umiddelbar konsekvens, kun en estetisk påvirkning.

2 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Det kan også påvirke innklimaet negativt.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

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

Avløpsrør

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

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

Det kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Avviket består av manglende eller ikke synlig grunnmursplate på flere fasader og påvisbar fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger.

Det foreligger begrenset tilgang til krypkjelleren, noe som hindrer vurdering av fuktsikring, drenering og konstruksjonsdeler i denne delen av bygget.

Fuktsikringen rundt grunnmur og overgang mot terreng fremstår som ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Alder og mangelfull eller fraværende grunnmursplate på deler av ytterveggene, som gir økt fuktpåvirkning på grunnmuren.

I tillegg kan ytterveggen mot krypkjelleren være utsatt for fukttransport fra en konstruksjonsdel som ikke kan inspiseres.

Manglende adkomst gjør det ikke mulig å fastslå omfanget av fuktbelastningen eller vurdere dreneringsforholdene i dette området.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Risiko for vedvarende fuktproblemer i underetasjen, med mulig utvikling av materialskader, svekket inn klima og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Usikkerheten knyttet til utilgjengelig krypkjeller innebærer at skjulte skader kan foreligge, og det må påregnes at det kan være krevende å oppnå en tørr og stabil underetasje uten omfattende tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik. Det er registrert små riss i flere steder i utvendig puss på tilbygg og i grunnmur.

Årsak:

Rissene vurderes som overflateriss som normalt kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, variasjoner i temperatur og fukt eller materialkrymping over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutte konstruktive skader. Vurderingen er basert på visuell kontroll av pussflatene.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Riss kan svekke pussens evne til å beskytte underliggende konstruksjoner.

Dersom rissene utvikler seg eller forblir ubehandlet, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen.

Dette kan gi økt risiko for skader på puss, maling og underliggende materialer og på sikt påvirke bygningens funksjon og forventede levetid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. I følge eier så sprakk avløp høsten 2023 og det ble utbedret med innvendig strøpme ført ned i rør via

sluk i boligen.

Dette vurderes som tegn på svekkelser.

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 har fått TG3:

Underetasje/Krypkjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra byggeår.

Veggene er i betong, og himlingen er med panel.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

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

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

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: 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. Konsekvensen:

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. Kostnadsestimat: 20 - 100.000,-

2 etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har svært begrenset ventilering.

Det er kun ventilasjon gjennom ventil mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert luftspalte under døren.

Det er registrert flassing på listverket og merker i taket, som vurderes å være tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

I samsvar med krav i NS 3600 skal våtrom ha mekanisk avtrekk.

Årsak:

Manglende montering av mekanisk avtrekk og manglende luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Mangelfull ventilasjon medfører risiko for oppfukning av overflater, økt forekomst av svertesopp, og nedbrytning av materialer.

Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt sannsynlighet for fuktskader, noe som igjen forkorter levetiden til berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimat gjelder etablering luftespalte under dør og montering av el-vifte med gjennomføring i yttervegg. Kostnadsestimat: Under 20.000,-.

TGIU

Taktekking

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av bord og papp.

I følge eier er taktekking skiftet for ca. 15 år siden.

Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.

Det er betydelig høyde fra takfot til bakkenivå, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse ved bruk av stige.

Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.

Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.

Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er lokalisert på bygningens østside og delvis på sørsiden.

Over deler av terrassen er det etablert et takoverbygg.

Terrassen og takoverbygget er ikke inspisert på grunn av snøforhold som hindrer tilgang til bygningsdelen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det foreligger risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes før snøen er borte.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under tilbygget og under deler av stuen i 1. etasje.

Det er ikke etablert tilgang til noen av krypkjellerne.

I krypkjelleren under tilbygget er det registrert enkelte ventiler i grunnmuren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse

med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden i krypkjellerne og økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes gjennom visuell kontroll.

Den reduserte muligheten for vurdering fører til forhøyet risiko for fukt- og råteskader i konstruksjoner og gir økt usikkerhet knyttet til bygningens tekniske tilstand.

Tilgang må etableres.

Terrengforhold

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og konstruksjonen er ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper mangler håndløper på vegger, og åpningene i rekkverket er større enn gjeldende forskriftskrav for innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak:

Ikke utførte radonmålinger, manglende montering av håndløper, og utførelse av rekkverk med for store avstander.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

Manglende radonsikring kan medføre forhøyede radonkonsentrasjoner innendørs, som utgjør en helseisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Fravær av håndløper og utilstrekkelig åpning i rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet.

Det henvises til komplett tilstandsrapport datert 05.02.2026 v/Asle Risholt, Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt i 1999.
- Selger har bebodd eiendommen siste 12 mnd.
- Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Pkt. 2: Bad er renoveret i 2001 v/Richard Andersen m.fl.

Pkt. 4: Forsikringssak med lekkasje i spisestue (2012). Bygget hagestue på veranda og tilbygget spisestue i 2012. Ved tømrer Lasse Langemyr og Janusz Bulas.

Pkt. 5: Bygget tak ved snekker ca. 15 år siden. De fleste vinduer byttet 2007 - 2012.

Utført av snekker.

Pkt. 6: Lekkasje i spisestue, forsikringssak i 2012, utbedret ved Snekker Bulas.

Pkt. 14/15: Har vært brudd på rør i naboens hage. Utbedret i 2023 (Husker ikke firma). Det ble lagt ny strømppe i avløp for Fjellveien 15F.

Pkt. 23: Ny innmat i sikringssskap, delvis nye ledninger, strøm til garasje samt nytt opplegg i vindfang, spisestue og varmekabler på bad og i yttergang. Utført i 2001 v/ Richard Andersen elektro.

Pkt. 26: Følgende er blitt endret eller bygget ut: Vinterhage 2004, Spisestue 2012, hagestue 2020.

Pkt. 40: Selger har Norgespris på strøm.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang. Halvplan til stor stue med utgang hage og terrasse, spisestue og kjøkken med spiseplass og utgang til vinterhage.

2. etasje: Gang, bad, wc-rom, 3 soverom, loftstue.

Kjeller: Gang, vaskerom, 2 boder.

Hagebod.

Garasje.

Standard

Innholdsrik, arkitekttegnet bolig i rekke (ende) på solrik og usjenert utsiktstomt med sentral beliggenhet. Boligen er opprinnelig fra slutten av 50 tallet og tegnet av arkitekt Carl W Duus. En praktisk og innholdsrik familiebolig med tilbygg fra bla. 2012 med ekstra spisestue og loftstue. Boligen har jevnlig vært oppgradert og fremstår godt vedlikeholdt med normalt god standard.

Innvendige gulver har parkett i stue og spisestue, forøvrig i hovedsak tregulv med unntak av vindfang og bad har fliser. Vegger har i hovedsak panel, tapet eller malte flater. Innvendige tak har panel eller er pusset og malt.

Kjøkkenet har innredning i glatt laminat utførelse med opplegg for oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk og god benk- og skaplass. Det er også spiseplass på kjøkken.

Bad er fliselagt på gulv og i dusjhjørne, har bred servantinnredning i hvit, profilert utførelse med over- og underskap. Badet er fra 2001 og har varmekabler i gulv. Separat toalettrom med servant og vinylgulv. Vaskerom med utslagsvask og vvs tank i kjeller.

Kjeller har vegger og gulv i betong, dels malt. Det er kjeller under deler av boligen.

El-tavle med automatsikringer fra 1999.

Hagebod oppført rundt 1990 i trekonstruksjon direkte på terreng. Tak av typen saltak, tekket med shingel.

Garasje antatt oppført rundt 1960. Oppført på gruset underlag med reisverk i tre med

utvendige stålplater.

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

Innlag fiber fra Altibox.

Parkering

Tilhørende, frittstående enkel garasje. Garasjen er oppført på naboens tomt (Fjellveien 15D). Det er innlagt strøm i garasjen. Det er også mulighet for gjesteparkering foran garasjen. I tillegg er det gjesteparkering.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peisovn og varmpumpe luft/luft i stuen. Varmekabler i vindfang og på bad. Forøvrig eventuell elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 283 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 5 709 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 622 530 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 490 119 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 774 i Arendal kommune. Gårdsnummer 502, bruksnummer 773 i Arendal kommune. Gårdsnummer 502, bruksnummer 884 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Eiendommens rettigheter:

Bestemmelse om vei (5 stk. 1974), herfter i Gnr. 502, Bnr. 775, 776, 777, 778 og 779) 08.08.1974.

Tinglyste heftelser (fellesareal, bnr. 884):

Bestemmelse om bebyggelse 1962, med flere bestemmelser.

Tinglyste heftelser (fellesareal, bnr. 773):

Rettigheter i følge skjøte 1955, bestemmelse om bebyggelse m.v.

Kontakt megler for mer informasjon eller utfyllende bestemmelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.1957. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er ikke utstedt ferdigattest for tilbyggetpasser).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra 2012. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.1957.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat, felles stikkvei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert boligområde. Plan for Stintaområdet, vedtatt i kraft 19.02.1952, endret 23.11.1953. Formål: Boligbebyggelse. Eksisterende boligbebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan. Avvikssone støy (H290) i.,h.t. gjeldende kommuneplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Andel fellesareal er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Konsesjonsfrihet er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,9%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Markedspakke: kr. 18.750,-
Garantipremie: kr. 3.800,-
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.389,-
Visninger utover 5 stk: kr. 1.950,- pr. stk.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026





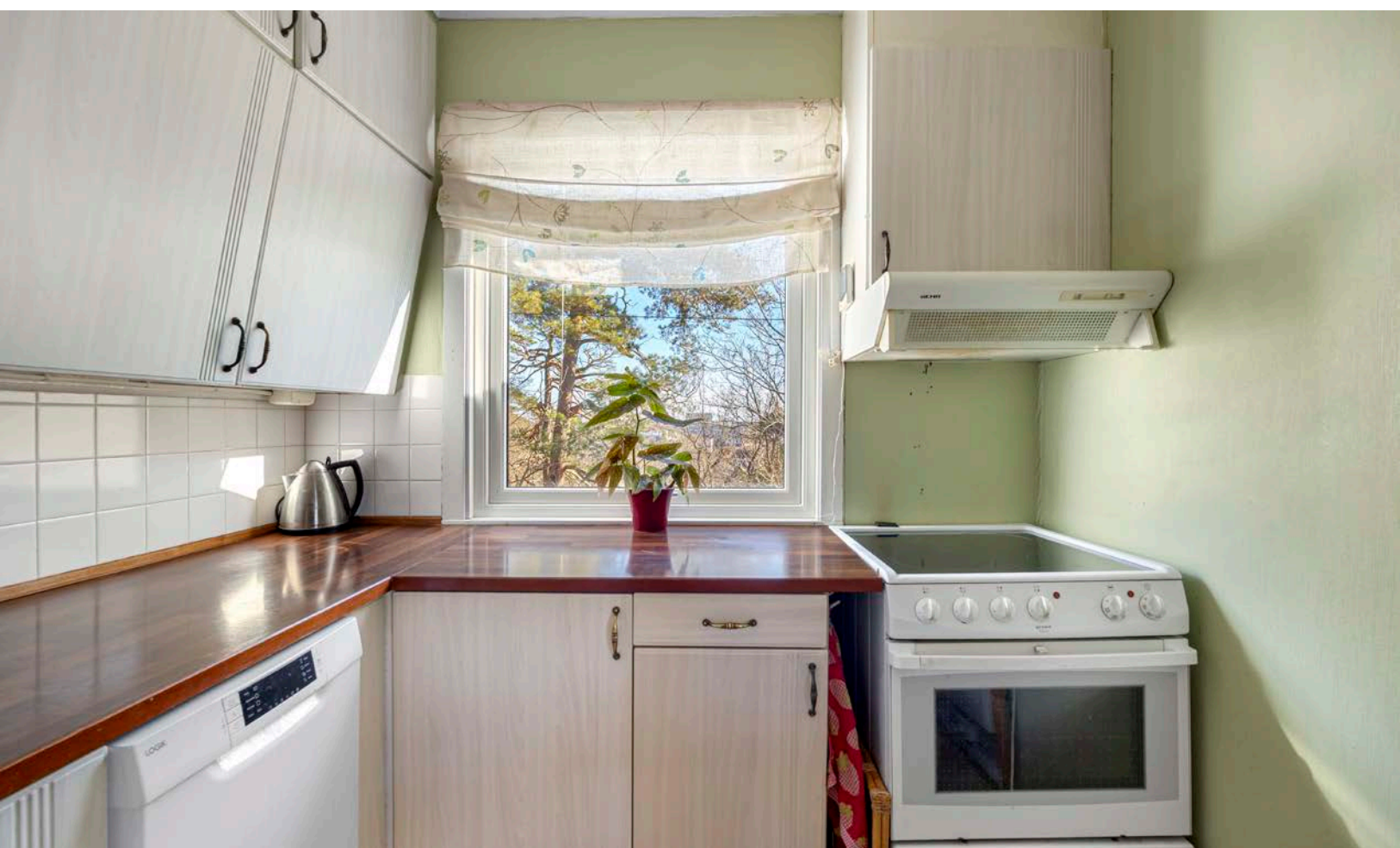


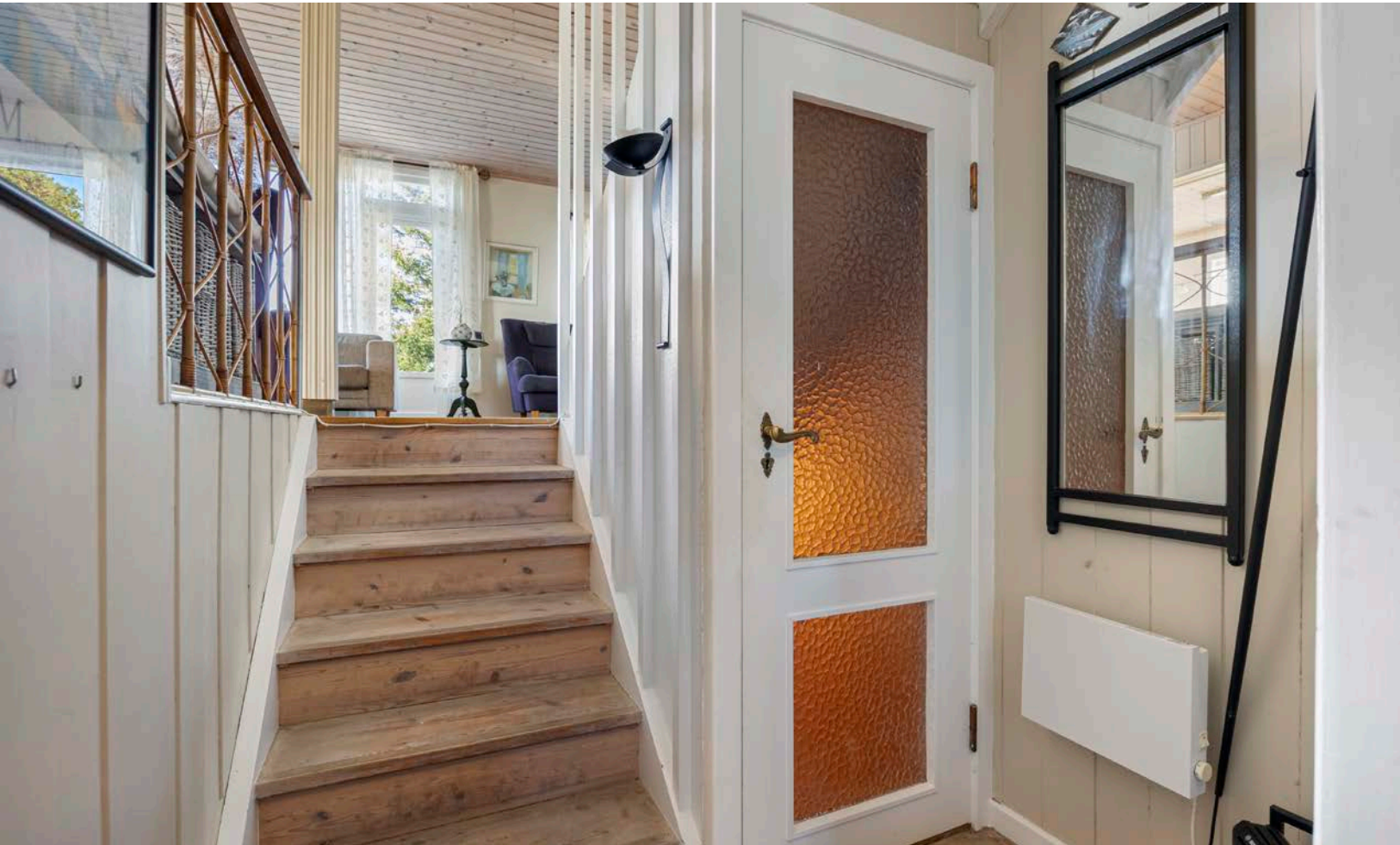






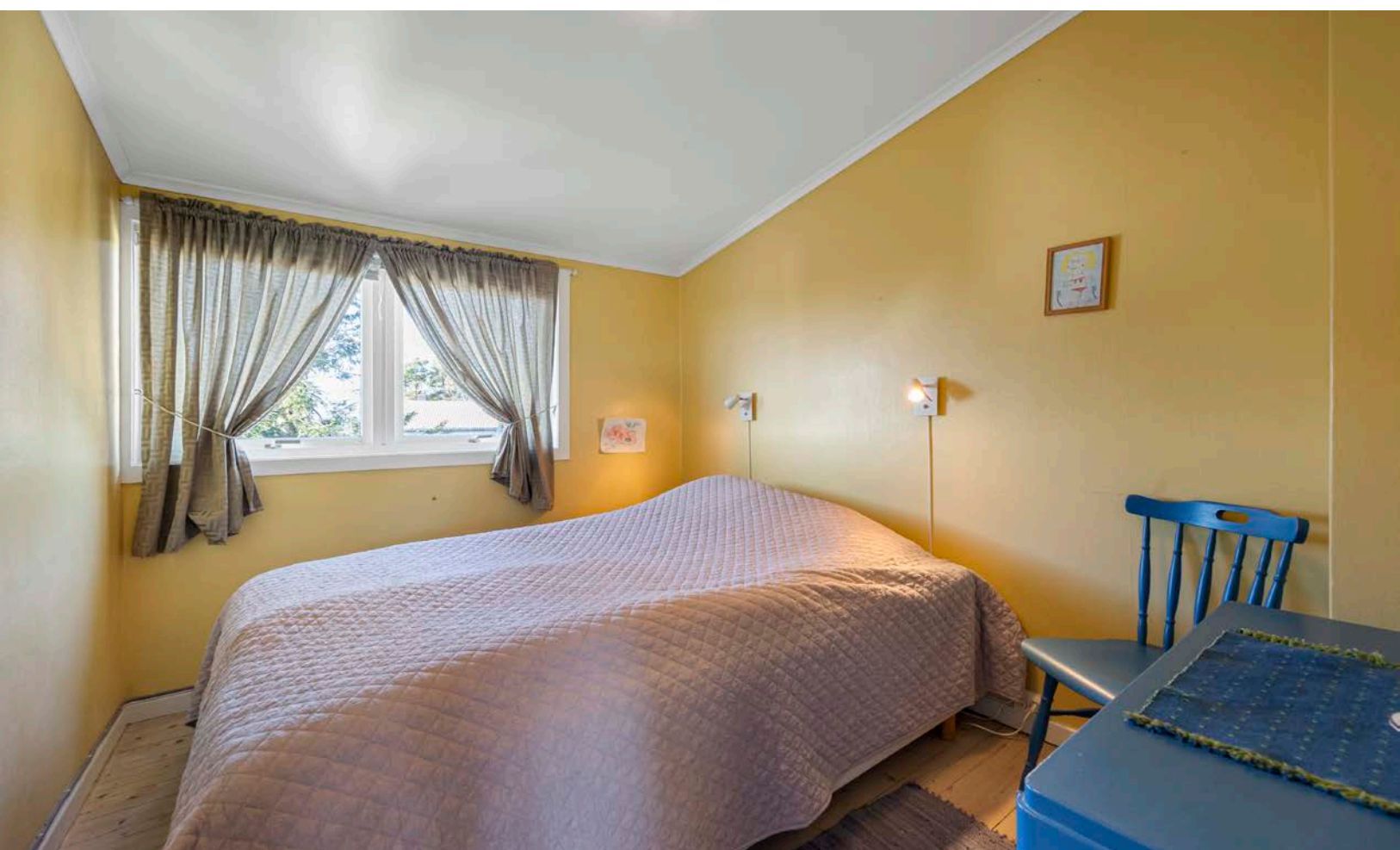












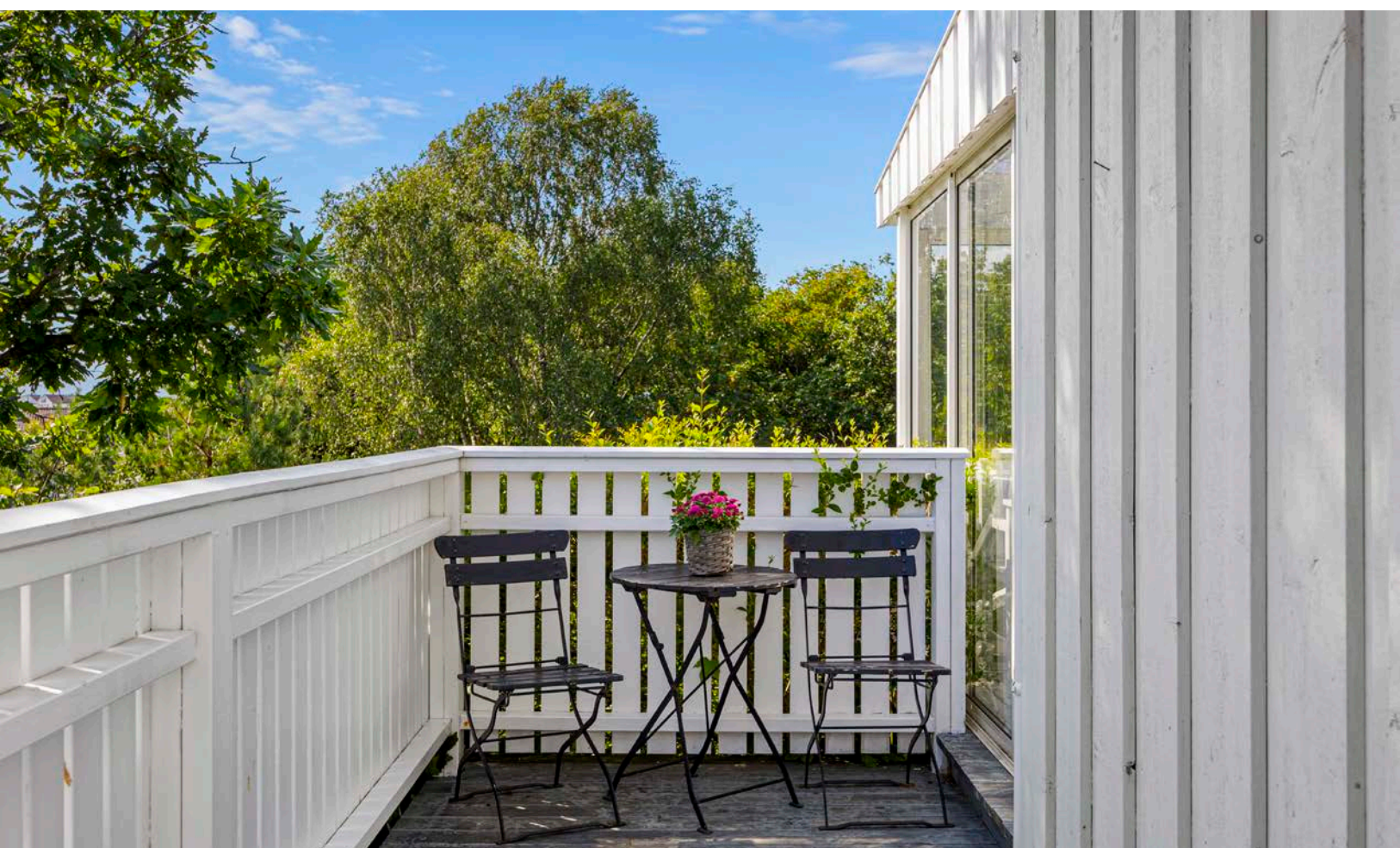








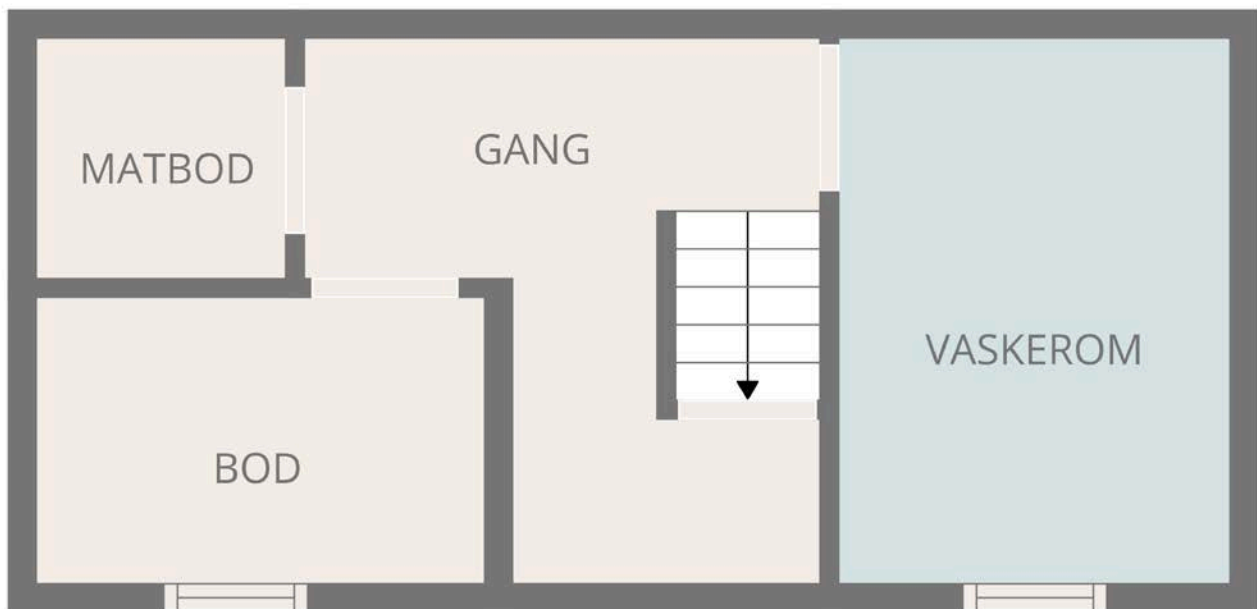


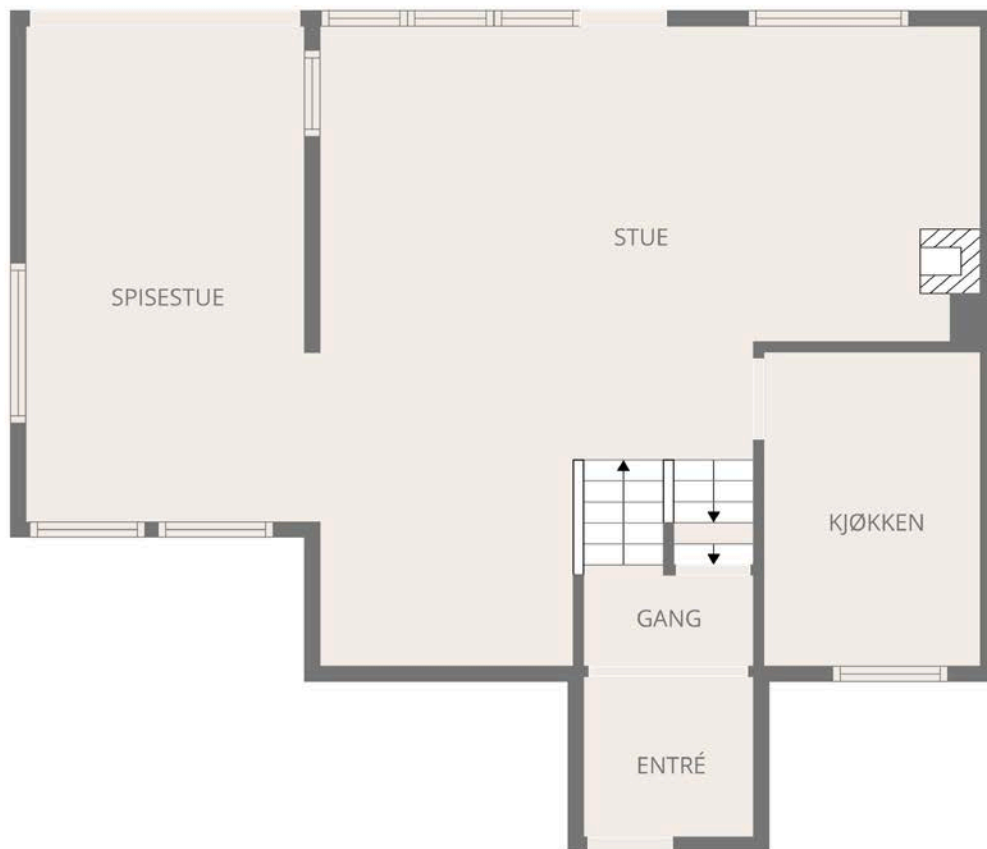




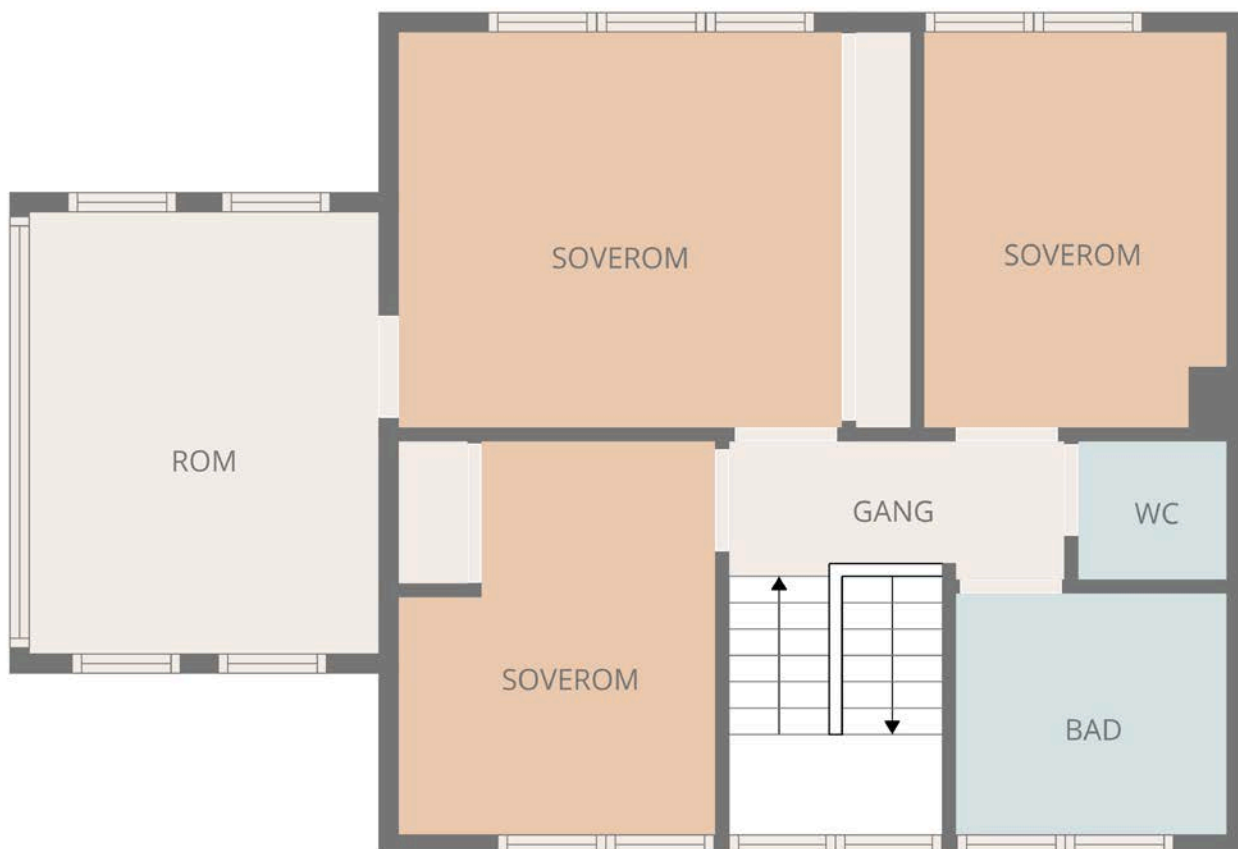








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fjellveien 15F, 4838 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 502, bnr. 774

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22652-1020

Referansenummer: AJ5463

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 næringsseiendom, 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

 NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset ligger på en sentral og solrik tomt.
Det er gjennom årene utført enkelte oppgraderinger.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig kledning, vinduer og fuktproblematikk i underetasjen.
Tilgang til krypkjellere må etableres.

Det henvises ellers til de enkelte punktene i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

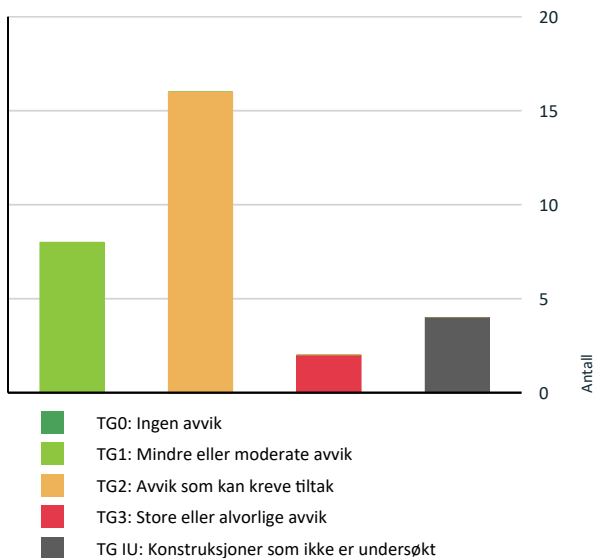
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

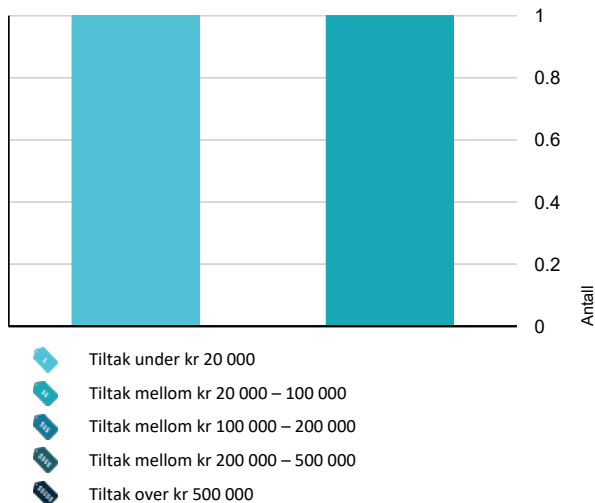
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
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.
Tilleggsbygg som garasje og bod er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
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 østvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting. Tilleggsbygg som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt mot utvendige flater og terreng.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som østvendt.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje/Kryp kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1957

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er delvis oppgradert, og noen bygningsdeler har vedlikeholdsbehov.

Se konstruksjonsbeskrivelsen.

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Bad 2 etasje
2004	Tilbygg	Tilbygg 2 etasje vinterhage/stue
2012	Tilbygg	Tilbygg 1 etasje spisestue
2020	Tilbygg	Overbygg/hagestue på terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av bord og papp.
I følge eier er taktekkning skiftet for ca. 15 år siden.

Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø.

Det er betydelig høyde fra takfot til bakkenivå, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse ved bruk av stige.

Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres.

Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.

Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.



Snø på tak

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen består av liggende og stående bordkledning, er kun lektet ut fra vindtett sjikt på tilbygg.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

På vestfasaden er det observert råte i det nederste bordet i overgang mellom 1 og 2 etasje, og overflatebehandlingen har luftbobler flere steder på boligen.

Årsak:

Alder, manglende lufting bak kledning og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvensen er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid for fasadekledningen og behov for utbedring for å opprettholde konstruksjonens funksjon og beskytte underliggende bygningsdeler mot skade.



Råte



Luftbobler i maling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er utført som saltak med plassbygget sakse-takstoler. Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via gesimser på langsiden og ventiler i gavveggene.

Det er eldre fuktmerker rundt pipe, det virker tørt på befaringsstidspunktet.

Det er observert spor etter mus, og det er merker på undertaket enkelte plasser som tyder på at utlufting av øverloftet ikke er tilstrekkelig. Øverloftet på tilbygg er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning, pga. manglende gangbane .

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjonen og undertaket ved takfot, noe som hindrer utlufting av øverloftet. Effekten av ventilene i gavveggen på tilbygget må kontrolleres, da denne ikke er synlig fra inspeksjonsluken. En inspeksjonsluke må etableres i himlingen i tilbygget.

Eldre fuktmerker rundt pipen kan være et resultat av tidligere lekkasjer eller kondens som har oppstått over tid. Tetting rundt pipe bør kontrolleres.

Årsak:

Utførelse og fuktinntrengning ved pipe.

Spor etter mus skyldes sannsynligvis adgangspunkter i konstruksjonen som ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

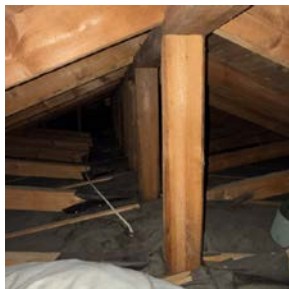
Eldre fuktmerker innebærer risiko for lekkasje og kan ikke vurderes fullt ut uten ytterligere undersøkelser, selv om forholdet virket tørt ved befaring. Utilstrekkelig ventilasjon kan på sikt føre til fuktoppbygging, redusert levetid for undertaket og mulig muggdannelse. Spor etter mus kan medføre skader på isolasjon og økt risiko for luktproblemer. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.



Spor etter mus.



Merker i undertak



Øverloft



Redusert luftespalte ved takfot.

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass av varierende alder, og underetasjen har trevinduer med koblet glass. Tilbygget har vinduer fra tiden da det ble oppført, og i tillegg et vindusfelt i aluminium med skyvefelter. I boligen er vinduene i underetasjen fra byggeåret. Vinduene i stuen ble skiftet i perioden 2007–2012, med unntak av de større fastkarmsvinduene i stue som er fra 1993. Vinduene i 2. etasje er fra 1985.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Et utvalg av åpne- og lukkemekanismer ble kontrollert, og disse vurderes å være i normal stand.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i underetasjen er montert i mur og mangler beslag under vinduene og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer i resten av boligen har behov for vedlikehold med hensyn til maling.

Årsak:

Manglende montering av beslag og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for fuktopptak i tilstøtende bygningsdeler, redusert bestandighet i vindusmaterialet og fare for følgeskader og redusert levetid på vinduene.

Tilstandsrapport



Manglende vedlikehold



Manglende beslag og vedlikehold

! TG 1 Dører

Ytterdør og skyve/balkongdører i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er lokalisert på bygningens østside og delvis på sørsiden.
Over deler av terrassen er det etablert et takoverbygg.

Terrassen og takoverbygget er ikke inspisert på grunn av snøforhold som hindrer tilgang til bygningsdelen.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Det foreligger risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes før snøen er borte.



Terrasse mot øst

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulver av parkett, laminat, furu, fliser og belegg.
Vegger og himling har trepanel og malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert større slitasje i enkelte områder på furugulvet i 2. etasje enn man kunne forvente.

Årsak:

Mekanisk påkjenning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Slitasjen har ingen umiddelbar konsekvens, og gulvets funksjon er ikke påvirket. Forringelsen er hovedsakelig av estetisk karakter.



Gulv i 2 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene er av betong, i gang er det lagt belegg løst på gulvet. Yttervegger og vegg mot krypkjeller er i betong, innvendige skillevegger er i panel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Det er registrert saltutslag og fuktmerker på både gulv og vegger i underetasjen. Måling viser forhøyet fuktinnhold i bunnsvill på en innvendig vegg, med en registrert verdi på 19,8 %. Det er videre observert spor etter borrebilleangrep i panel i himling og på innvendig vegger.

Underetasjen vurderes å ha forhøyet fuktbelastning og registrerte spor etter treborende insekter. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Årsak:

Manglende fuksikring utvendig og spor etter treborende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vedvarende fukt og mulig sopp- og muggvekst kan føre til ytterligere materialnedbrytning, redusert levetid og svekket funksjon i berørte bygningsdeler. Kombinasjonen av fukt, treborende insekter og potensiell mikrobiell vekst kan medføre skjulte skader med økende risiko for svekkelse av konstruksjoner og behov for omfattende utbedringstiltak. Uavklart status for omfang av skadedyr innebærer usikkerhet som bør avklares gjennom ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg



Fuktighet i gulv under belegg i gang



Fuktmåling i innervegg

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under tilbygget og under deler av stuen i 1. etasje. Det er ikke etablert tilgang til noen av krypkjellerne. I krypkjelleren under tilbygget er det registrert enkelte ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

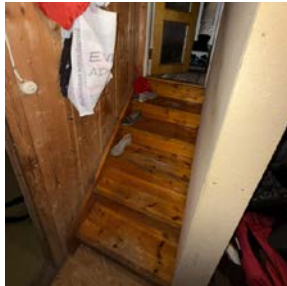
Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden i krypkjellerne og økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes gjennom visuell kontroll. Den reduserte muligheten for vurdering fører til forhøyet risiko for fukt- og råteskader i konstruksjoner og gir økt usikkerhet knyttet til bygningens tekniske tilstand.

Tilgang må etableres.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapper med rette løp.

Tilstandsrapport



Trapp fra underetasje



Trapp fra 1 etg

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har generelt normal slitasje iht. alder.

Enkelte dører trenger justering.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

VÅTROM

UNDERETASJE/KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.

Veggene er i betong, og himlingen er med panel.

Gulvet er malt betong med fall til sluk.

Vaskerom er utstyrt med vaskekum 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 for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

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

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

- 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.

Konsekvensen:

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Sluk i vaskerom

UNDERETASJE/KRYPKJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegger består av betong, og innervegger er i hovedsak bygd opp med panel på én side av reisverket. Konstruksjonen er tilgjengelig, og hulltaking vil derfor ikke gi ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra 2001

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og malte plater med strie på resterende vegger. Taket er malteplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I dusjnise ble det observert enkelte fuger med riss og et parti hvor fugemasse mangler på vegg mot toalett. Overgangen mellom vegg og gulv er uten silikonfuge, og utførelsen av fugging mot dusjnisen på gulv er ikke fagmessig utført. Det ble registrert svertesopp ved fugen.

Årsak:

Utførelse og alder.

Forekomst av svertesopp fremstår som et resultat av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Forholdet medfører risiko for ytterligere fuktinntrengning, skader på overflater og underliggende konstruksjoner samt økt fare for mikrobiell vekst. Manglende og skadde fuger kan redusere våtrommets evne til å håndtere fukt og kan på sikt gi konstruksjonsskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Manglende fug og silikon



Fug og svertesopp

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 14mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun etablert sluk i dusjsonen, og terskelen i dusjnisen er høyere enn toppen av oppkanten ved døren.

Dette innebærer at ved en eventuell lekkasje i rommet vil vannet kunne renne ut av rommet før det når sluket i dusjen.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Konsekvensen er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje utenfor dusjområdet, ettersom vannet ikke vil ledes til sluk. Fliser med bom kan løsne over tid og er mer utsatt for sprekker.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mansjett i sluk og det er synlig membran ved terskel, membran kan ikke bekreftes på alt av våtsoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser forhøyede fuktverdier i gulvet og nedre del av veggen i dusjnisen.

Hulltaking fra tilstøtende rom viser ingen fukt i den bakenforliggende konstruksjonen, noe som tyder på at fukten ligger i sjiktene over membran som flislime, fliser og fuger. Undersøkelsene indikerer at membranen fortsatt fungerer etter hensikten.

Den registrerte fukten vurderes å være et resultat av normal bruk av dusjsonen, der fukt har trengt ned i sjiktet mellom flis og membran.

Membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Årsak:

Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Membranens høye alder og fravær av dokumentasjon på membranens utførelse gir en forhøyet risiko for framtidig svikt.

Det bemerkes at punktvis undersøkelse ikke alltid avdekker alle forhold, noe som innebærer en viss usikkerhet i vurderingen.

Det må påberegnes at badet krever renovering på sikt.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjnise.

Innredningen har noe skade på skroget under vasken.

Skaden har kun estetisk betydning, og innredningen og dusjnise vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder.



Skade i skapet under vasken.

2 ETASJE > BAD

1 TG 3 Ventilasjon

Det er kun en ventil i veggenn inn til rommet ved siden av, og dette rommet har en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har svært begrenset ventilering.

Det er kun ventilasjon gjennom ventil mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert luftespalte under døren.

Det er registrert flassing på listverket og merker i taket, som vurderes å være tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

I samsvar med krav i NS 3600 skal våtrom ha mekanisk avtrekk.

Årsak:

Manglende montering av mekanisk avtrekk og manglende luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mangelfull ventilasjon medfører risiko for oppfukning av overflater, økt forekomst av svertesopp, og nedbrytning av materialer. Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt sannsynlighet for fuktskader, noe som igjen forkorter levetiden til berørte bygningsdeler.

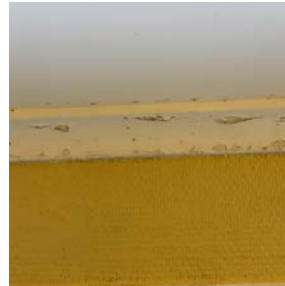
Kostnadsestimat gjelder etablering luftespalte under dør og montering av el-vifte med gjennomføring i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ventil i vegg på toalett kommer fra bad.



Tegn på liten utlufting

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i toalettrom i veggen bak dusjen.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: tynnplate, rupanel, reisverk og rupanel i bad.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet av eldre dato, er fornyet i 2001.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert enkelte skader på overflater på innredningen og noen dører og skuffer trenger justering.

Årsak:

Alder og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Det foreligger ingen umiddelbar konsekvens, kun en estetisk påvirkning.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Skade dør

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato.

Vegger og himling kledd med panel.
Gulvet er belagt med belegg.
Innredningen består av vask og toalett.

Belegg har noe oppsprekking i skjøt.

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.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke inneklimaet negativt.



Bad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

VVS bereder à 2019 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

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 forenklete 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 gang i 2 etasje.
Hovedsikring 40 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Arbeide besto av: Varmekabel i bad, skifte innmat i sikringsskap, montere jordfeilvarsler, jorfeilbryter, hovedsikring og utført kontroll av anlegg. Richard Anderssen Elektro AS 20.04.01 dokumentasjon fremvist ved befaring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja **Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.**



El-skap

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun synlig grunnmursplate på sørveggen inn mot tilbygget, mens tilbygg og veggene mot øst og nord ikke har synlig grunnmursplate. Vestsiden var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av terrasse og snø. Deler av nordsiden er vendt mot en annen boenhet. Underetasjen fremstår fuktig, og forholdene vurderes i sammenheng med bygningens utvendige dreneringsforhold. Det er registrert fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger som står direkte mot terreng. En av ytterveggene grenser mot en krypkjeller under boligen, og denne delen av konstruksjonen har ikke tilgjengelig adkomst. Underetasjen dekker ikke hele byggets grunnflate, og tilstanden i vegg mot krypkjelleren kan derfor ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:

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

Avviket består av manglende eller ikke synlig grunnmursplate på flere fasader og påvisbar fuktinntrengning i underetasjen fra flere yttervegger. Det foreligger begrenset tilgang til krypkjelleren, noe som hindrer vurdering av fuktsikring, drenering og konstruksjonsdeler i denne delen av bygget. Fuktsikringen rundt grunnmur og overgang mot terreng fremstår som ikke tilfredsstillende.

Årsak:

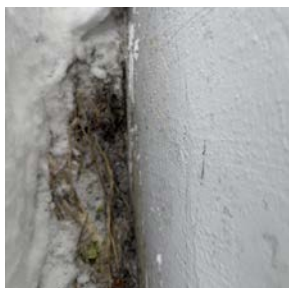
Alder og mangelfull eller fraværende grunnmursplate på deler av ytterveggene, som gir økt fuktpåvirkning på grunnmuren. I tillegg kan ytterveggen mot krypkjelleren være utsatt for fukttransport fra en konstruksjonsdel som ikke kan inspiseres. Manglende adkomst gjør det ikke mulig å fastslå omfanget av fuktbelastningen eller vurdere dreneringsforholdene i dette området.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Risiko for vedvarende fuktproblemer i underetasjen, med mulig utvikling av materialskader, svekket innklima og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Usikkerheten knyttet til utilgjengelig krypkjeller innebærer at skjulte skader kan foreligge, og det må påregnes at det kan være krevende å oppnå en tørr og stabil underetasje uten omfattende tiltak.



Ingen synlig grunnmursplate øst



Synlig grunnmursplate vegg sør i mot tilbygg

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert små riss i flere steder i utvendig puss på tilbygg og i grunnmur.

Årsak:

Rissene vurderes som overflateriss som normalt kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, variasjoner i temperatur og fukt eller materialkrymping over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutte konstruktive skader. Vurderingen er basert på visuell kontroll av pussflatene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Riss kan svekke pussens evne til å beskytte underliggende konstruksjoner.

Dersom rissene utvikler seg eller forblir ubehandlet, kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen.

Dette kan gi økt risiko for skader på puss, maling og underliggende materialer og på sikt påvirke bygningens funksjon og forventede levetid.



Riss i puss på tilbygg



Riss i grunnmur øst

TG 1U Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige avløpsrørene er av støpejern og er fra byggeår.

Avløpet er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra byggeår.

Vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

I følge eier så sprakk avløp høsten 2023 og det ble utbedret med innvendig strømppe ført ned i rør via sluk i boligen.

Dette vurderes som tegn på svekkelser.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og konstruksjonen er ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper mangler håndløper på vegger, og åpningene i rekkverket er større enn gjeldende forskriftskrav for innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak:

Ikke utførte radonmålinger, manglende montering av håndløper, og utførelse av rekkverk med for store avstander.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende radonsikring kan medføre forhøyede radonkonsentrasjoner innendørs, som utgjør en helseisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Fravær av håndløper og utilstrekkelig åpning i rekkverk kan gi økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet.

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

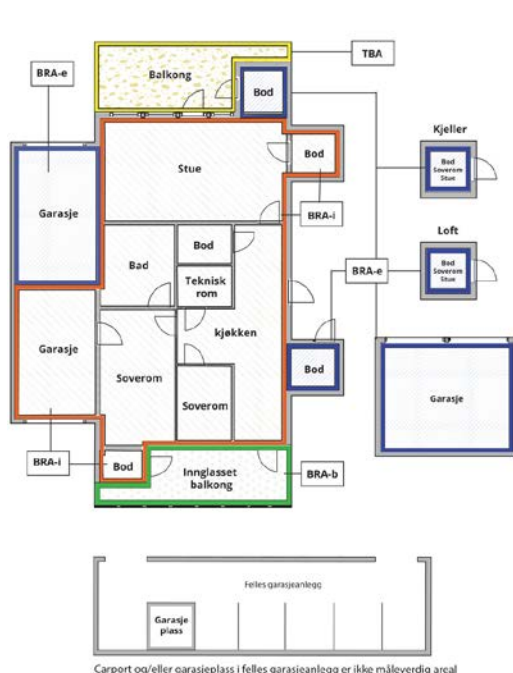
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/Krypkjeller	20			20	
1 etasje	59			59	
2 etasje	55			55	
SUM	134				
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/Krypkjeller	Vaskerom, gang, 2 boder		
1 etasje	Stue, spisestue, kjøkken, vindfang, gang		
2 etasje	Stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang		

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje						7	7
SUM						7	7
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig takhøyde ca. 1,85m

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		7		7		6	13
SUM		7				6	13
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Kristin Wiksten Sjørdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	774		0	221.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellveien 15F

Hjemmelshaver

Sjørdahl Kristin Wiksten

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

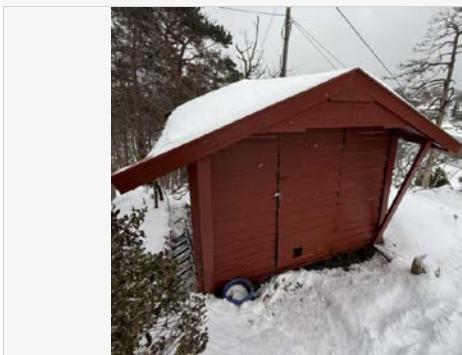
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeår er ca.

Standard

Bod i enkel utførelse.

Vedlikehold

Bod har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Byggeår: ca. 1990

Grunnmur:

Gulv i tre rett på terreng.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen er plassbygget.

Taktekking:

Taket er tekket shingel

Undertaket består av bord.

Port, vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren er plassbygget i enkel utførelse

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt har vanlig elde mht. alder.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1960

Kommentar

Bygge år er ca.

Standard

Garasje i enkel utføelse

Vedlikehold

Garasje har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Grunnmur:

Kun gruset underlag.

Yttervegger:

Ytterveggene er i enkelt reisverk i tre med stålplater.

Noe råte i svillene.

Takkonstruksjon:

Taket er med ensidig fall og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med stålplater

Port, vinduer og dør er i tre.

Vippeport i tre.

Tak var snødekt på befaringstidspunktet.

Bygning i enkel utførelse men noe vedlikeholdsbehov.

Har generelt vanlig elde mht. alder.

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	02.02.2026	Søknadstegningene for tilbygget er gjennomgått og de samsvarer med det som er bygget. For boligen er det kun tilgjengelig fasadetegning, og eventuelle endringer innvendig i boligen er ikke kontrollert	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.02.2026	
---	------------	--

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 det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristin Wiksten Sør Dahl

Boligen

Fjellveien 15F

4838 Arendal

4203-502/774/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Elelektriker Richard Andersen

Beskrivelse av arbeidet: Murer/flislegger tok vekk det gamle murgulvet, og la nytt gulv og flisla badet. Rørlegger skiftet rør. Elektriker ordna varmekabler. Det ble satt opp nye dusjvegger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt funnet i høyre hjørne gulv. Funnet i taket i spisestua som ble bygget senere. Forsikrings sak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: I 2004. Tømrer Lasse Langemyr. I 2012/2013 : Janusz Bulas

Beskrivelse av arbeidet: I 2004 ble det bygd en hagestue veranda på sydveggen i 2.etasje. I 2012/2013 ble det bygd spisestue under denne hagestue verandaen.

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?: 2007

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Taket på hele rekkehuset ble skiftet av snekker for ca 15 år siden. Snekker har i årene 2007-20012 skiftet alle vinduene i første etasje hos meg, unntatt det store stuevinduet.



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

♦ Ja

Snekker Bulaz oppdaget fukt på tak/yttervegg da han jobbet med tilbygg/spisestue. Forsikringselskapet tok saken, og skaden ble utbedret

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Snekker Bulas

Beskrivelse av arbeidet: Fukt ble funnet i taket på spisestua. Forsikringsak. Arbeidet ble utbedret av Snekker Bulas

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?

♦ Ja

Brudd i Fjellveien 15s rør i naboens hage

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Fra sluket i min kjeller blei kloakkrøret reparert med ei strømpe stukket ned i røret

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Kloakkrøret som kom fra Fjellveien 15, sprakk i naboens hage høsten 23. Et firma ble kontaktet. De gikk ned gjennom sluket i mitt hus med ei strømpe for å reparere røret.

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Elektro Richard Andersen

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny innmat i sikringsskap, delvis nye ledninger, strøm til garasjen. Nytt strøm opplegg til vindfang, spisestue. Varmekabler på bad og i yttergang.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygging av vinterhage veranda 2004

Bygging av spisestue 2012/2013

Glass/hagestue på veranda 2020

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bygging av vinterhage veranda i2004

Bygging av spisestue 2012/2013

Bygging av Glass hagestue på veranda 2020

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.



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.:	774	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Fjellveien 15F, 4838 Arendal					Dato:	14.07.2025 HKE
Beregnet areal:	221,5m ²						
Bygningstype:	131 - Rekkehus						
Tatt i bruk:	11.02.1957						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg					
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr


Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 13 312.72
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 676

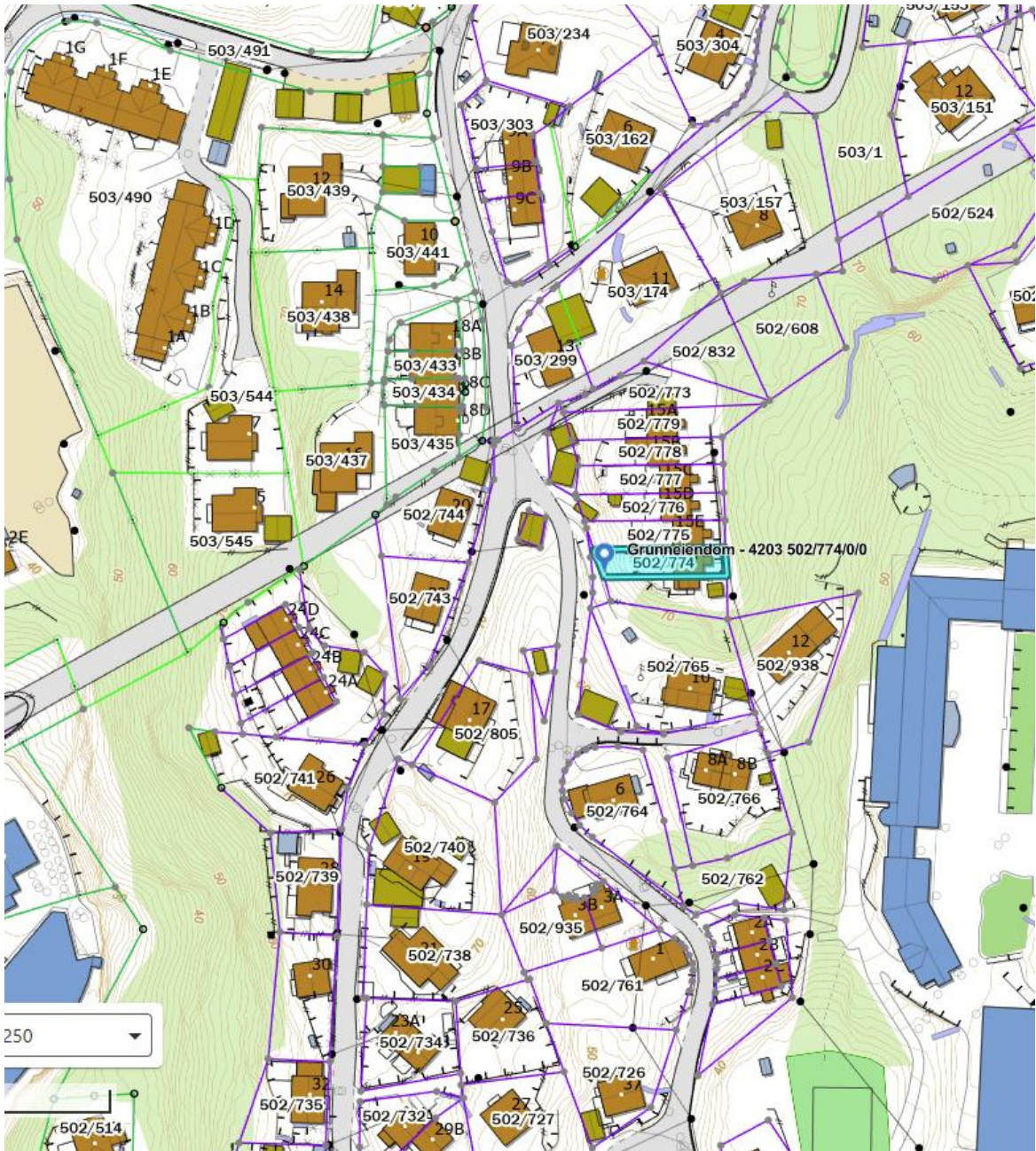
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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 853,- pr år.

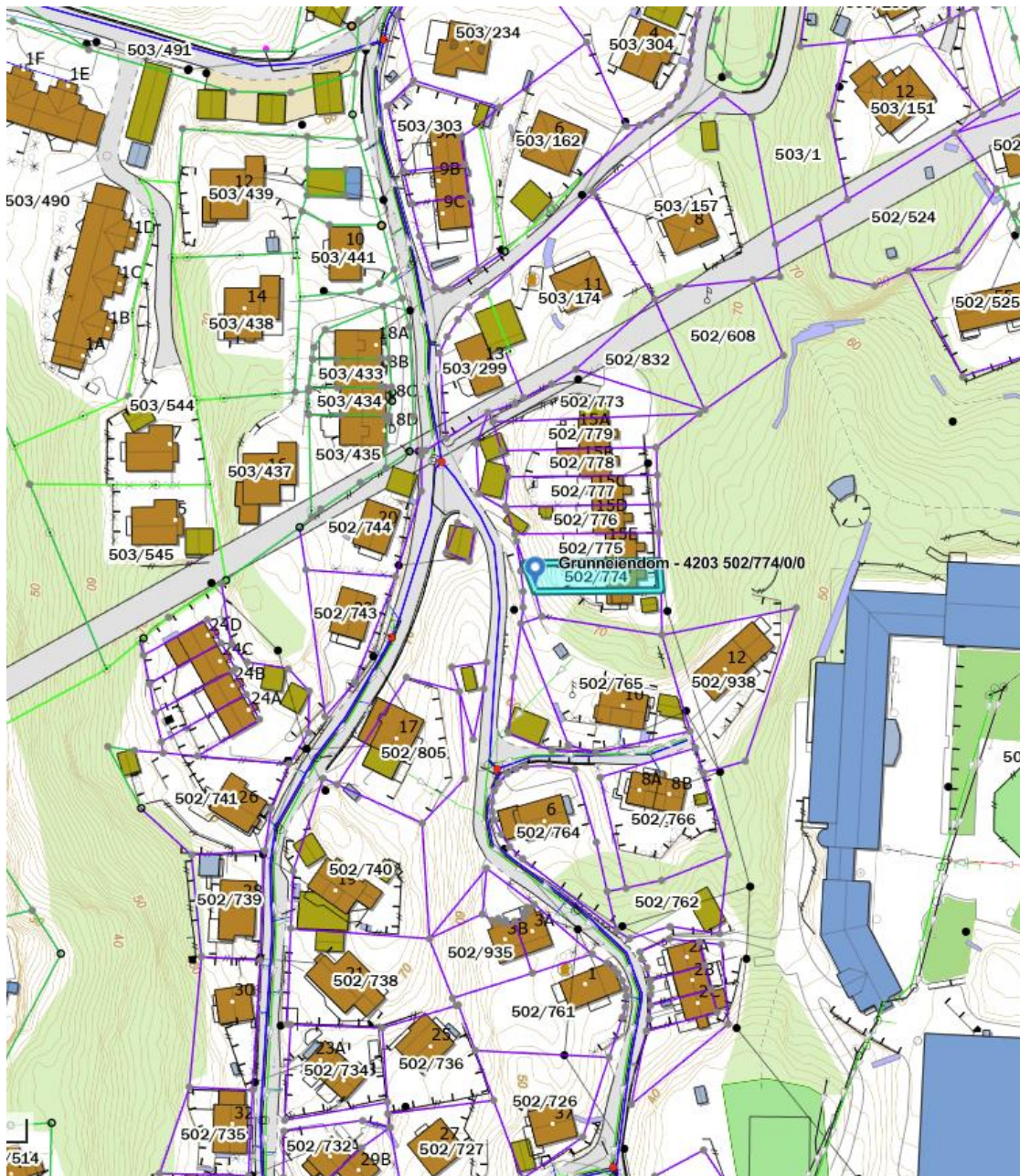


<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--

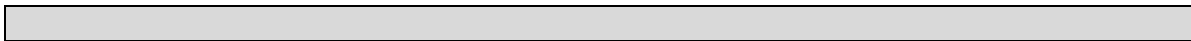



Kartet er ikke målestokkholdig

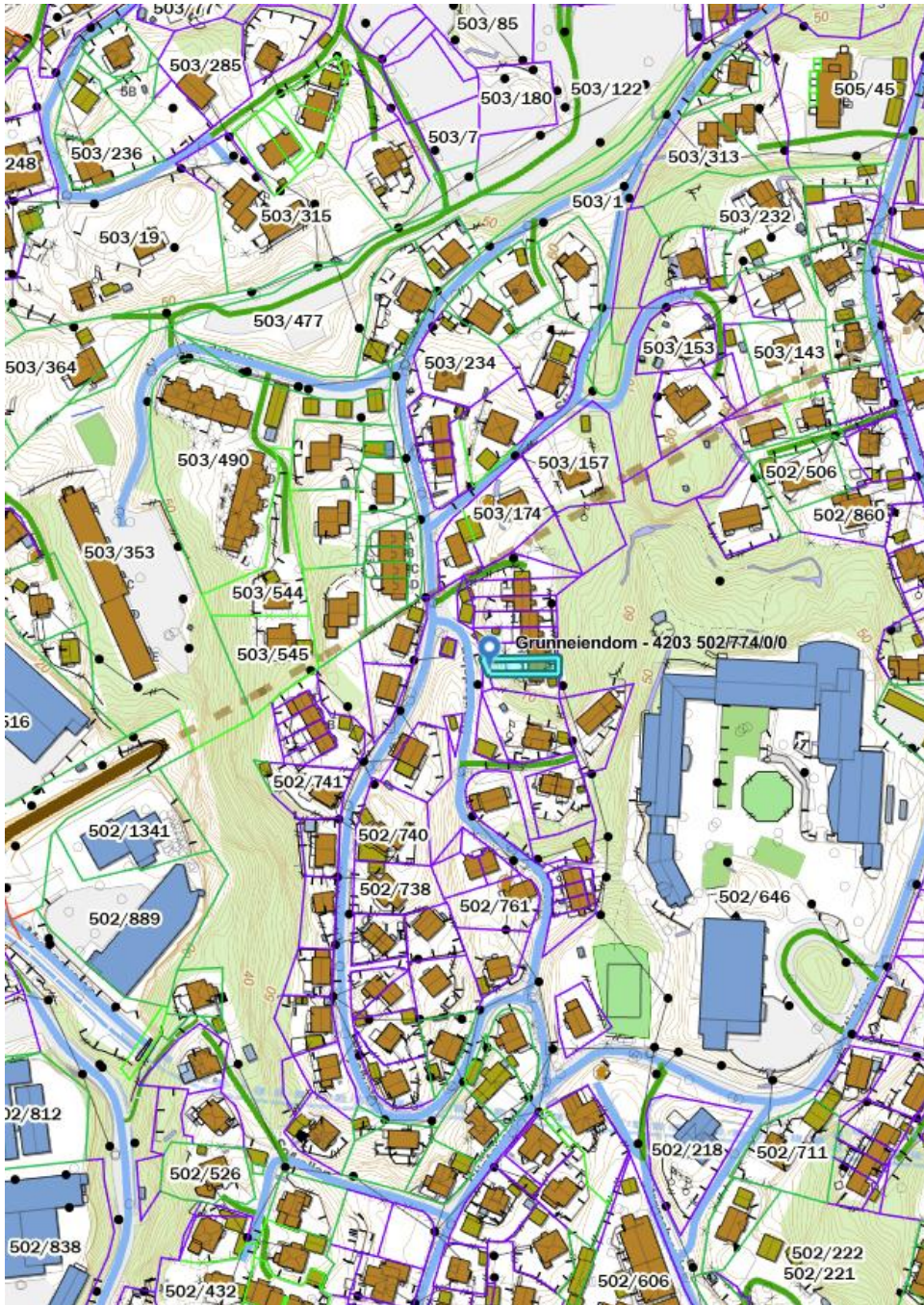
<p>Utsnitt av LEDNINGSKART</p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p> Vannledning</p> <p> Avløp fellesledning</p> <p> Avløp spillvannsledning</p> <p> Overvannsledning</p> <p style="text-align: center;">O</p> <p></p>	<p> N</p>
	<p>Kum</p> <p>Planlagte vann- og avløps- anlegg</p>	



Kartet er ikke målestokkhuldig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	774	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Fjellveien 15F, Arendal					Dato:	03.07.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
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
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r9/ 2014r9e1	Stintaområdet/ Stintaområdet, endring <i>Planen er uten bestemmelser</i>	19.02.1952/ 23.11.1953

Formål:
Boligbebyggelse
<i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> 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/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

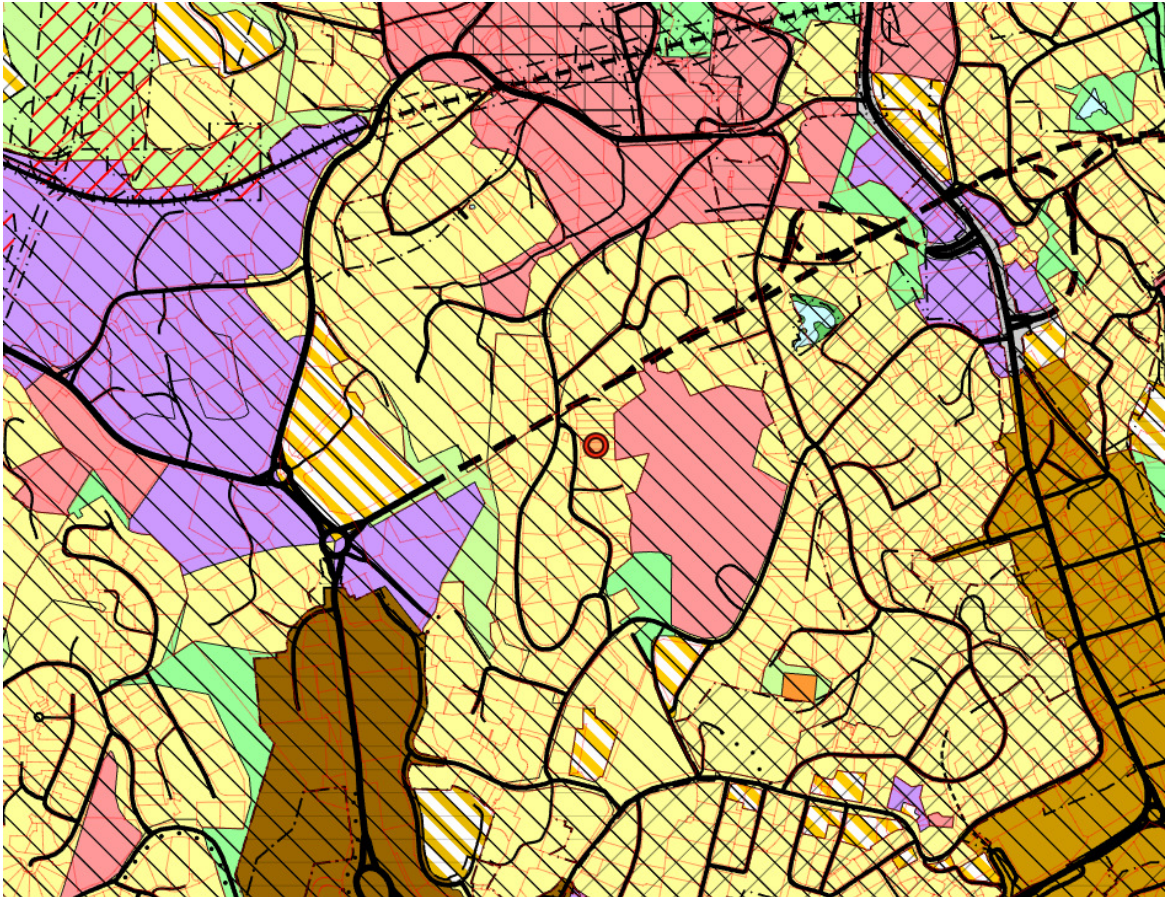



Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

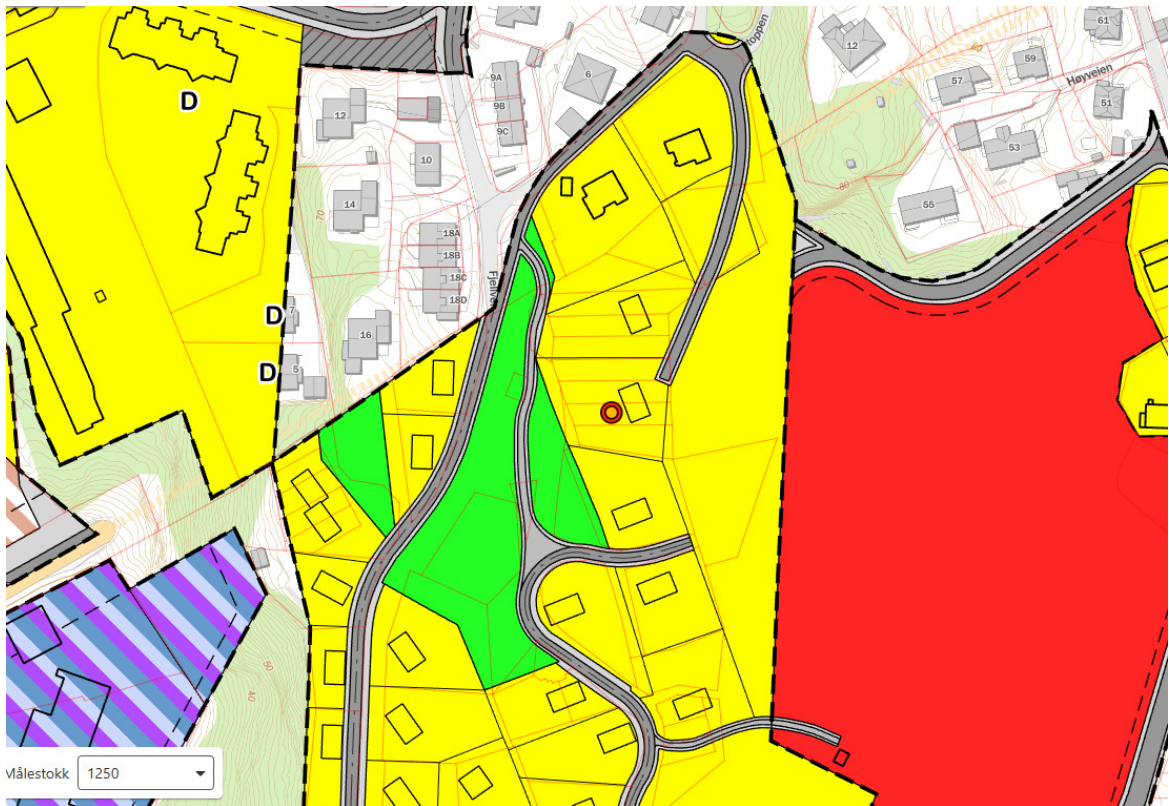


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.08.1974
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 774	221,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170959	SØRDAHL KRISTIN WIKSTEN		FJELLVEIEN 15 F 4838 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480285	485728		221,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 502/774		
		Omnummerert fra:	0906 - 502/774		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 502/774		
		Omnummerert fra:	0903 - 2/774		
	Var 903 - 2/774/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	08.08.1974				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 2/773	-220	
		Mottaker	0903 - 2/774	220	

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellveien	55041	15F		Grunnkrets: 5208 Stinta Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4838 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6480284	485734		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningstype:	166 989 531	Bebygd areal:	63	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	28.04.1956
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6480285 Øst: 485737	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.05.1956
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk:	11.02.1957
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	54	0	54	0	0	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55041 Fjellveien 15 F	H0101	Bolig	130	0	Kjøkken	0	0	502/774	

Bygningsnr: 166 989 531 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 13 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 30.07.2004
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 16.08.2004
 Nord: 6480280 Øst: 485737 Bruksareal totalt: 13 Avløp: Tatt i bruk: 01.08.2008
 Bygningssendingskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Rekkehus Bruttoareal annet: Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningssstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	13	0	13	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55041 Fjellveien 15 F		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/774

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SØRDAHL KRISTIN W		

Bygningsnr: 166 989 531 Bebygd areal: 17 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 2 Bruksareal bolig: 15 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6480281 Øst: 485737 Bruksareal totalt: 15 Avløp: Ferdigattest:
 Bygningssendingskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Meldingssak registrer tiltak: 14.12.2012
 Bygningstype: Rekkehus Bruttoareal annet: Tatt i bruk: 14.12.2014
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningssstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming:

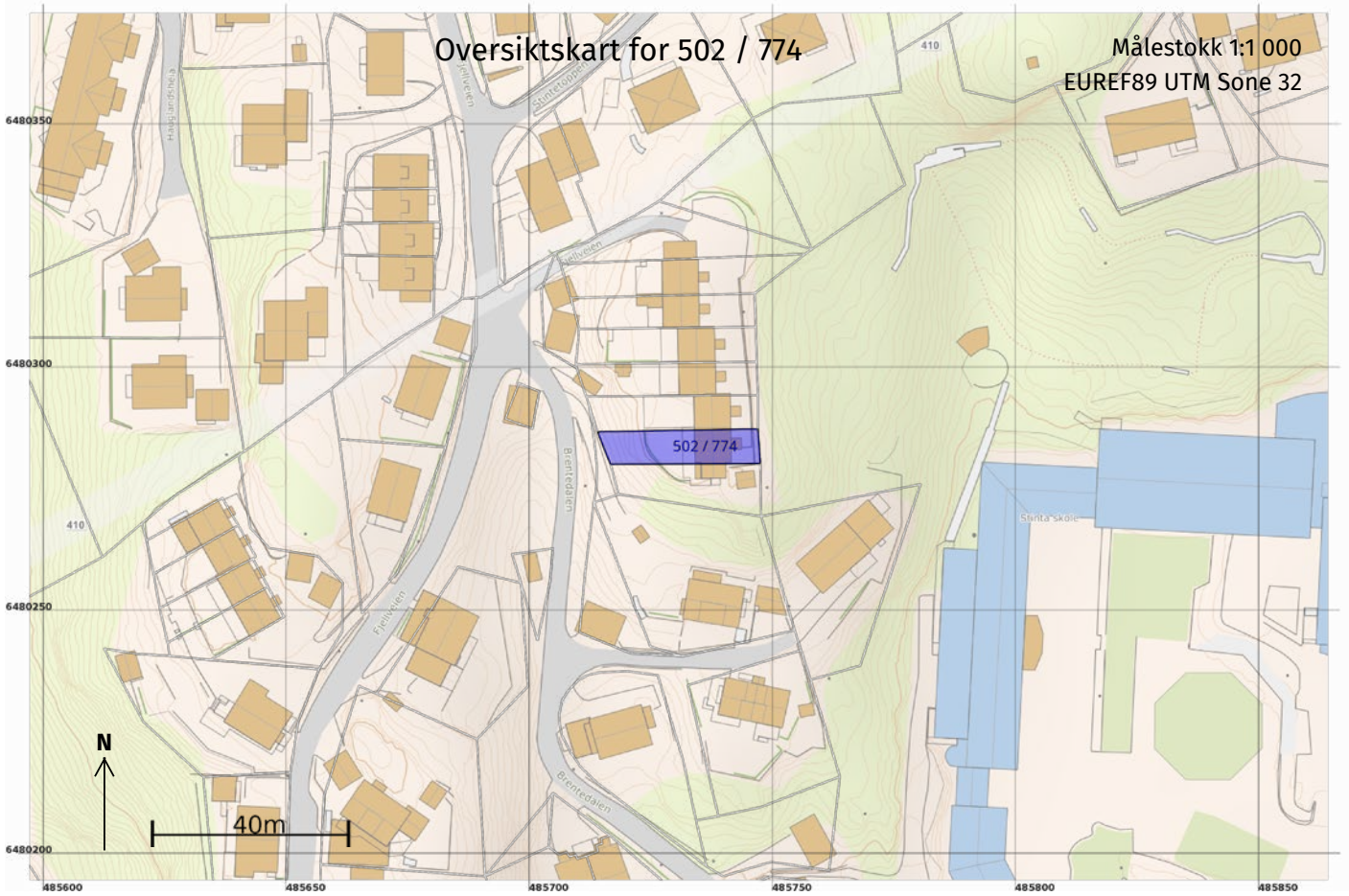
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	15	0	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55041 Fjellveien 15 F	H0101	Bolig	15	0		0	0	502/774

Kontaktpersoner



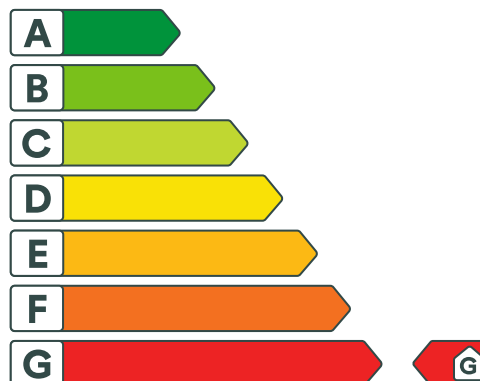
14.07.2025 13:41

Matrikelbrev for 4203 - 502 / 774

Side 6 av 8



Adresse Fjellveien 15F, 4838 ARENDAL	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280966
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 166989531
Gårdsnummer 502	Bruksnummer 774
Seksjonsnummer —	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 1957	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 131,0 m²	Oppvarmet bruksareal 131,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
347,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
330,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
45 989 kWh

Nabolagsprofil

Fjellveien 15F - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sykehuset Linje 111	8 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	4 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	8 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	20 min 1.3 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	26 min 1.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	6 min 2.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min

Ladepunkt for el-bil

Stintahallen - Arendal kommune	8 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

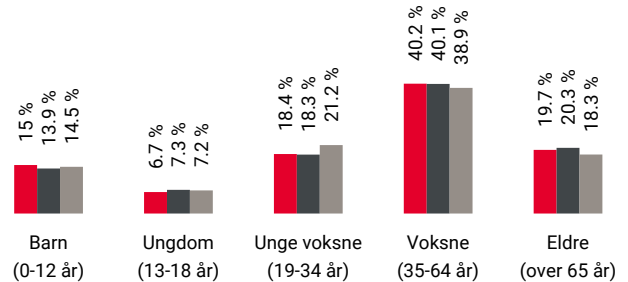
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	8 min 0.5 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.5 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Dampen	9 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Myrene	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



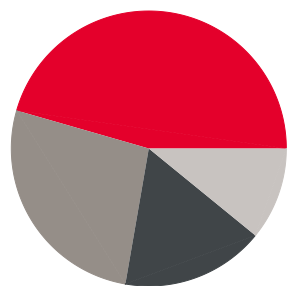
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

	Strømsbuveien nærmiljøanlegg Ballspill	2 min	0.1 km
	Stinta B-skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
	Medvind Trening	12 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	13 min	

Boligmasse



- 46% enebolig
- 17% rekkehus
- 27% blokk
- 11% annet

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

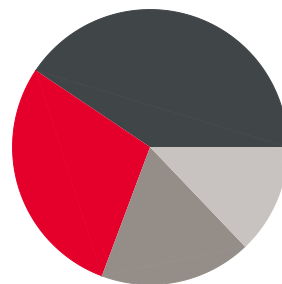
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	ALTI Arena	13 min
	Sykehusapoteket Arendal	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



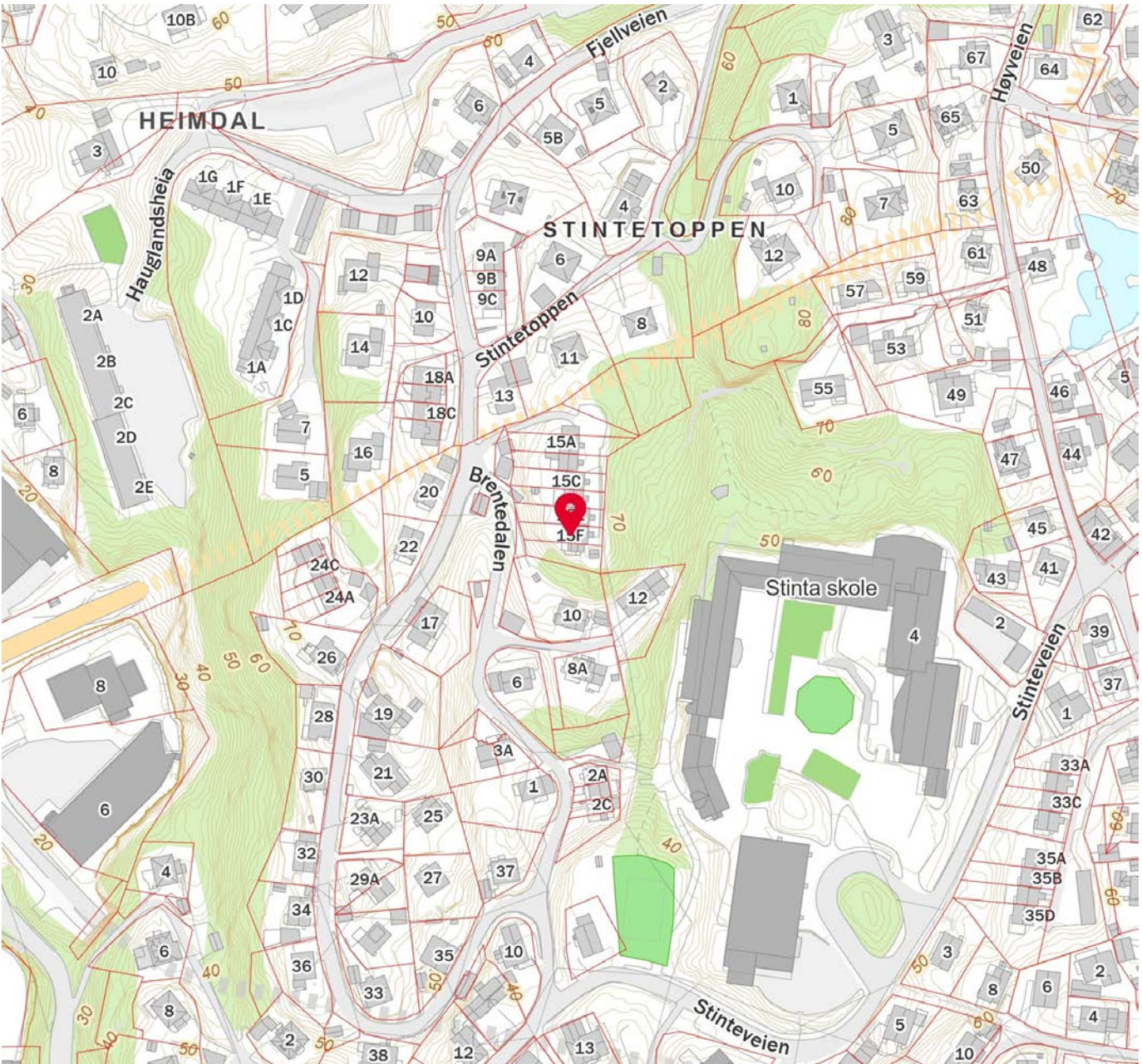
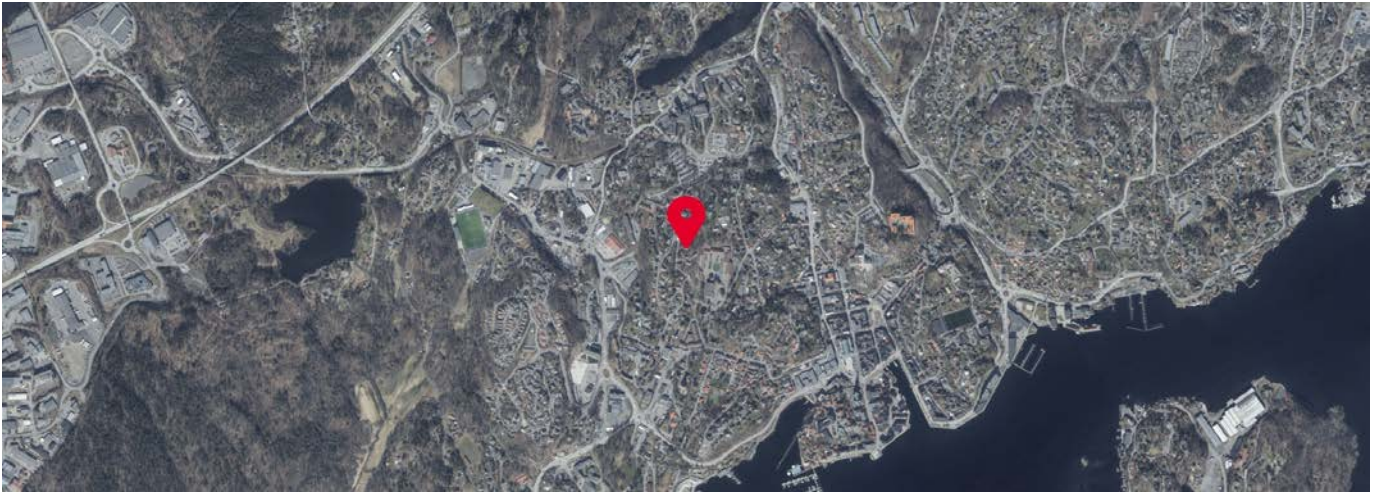
0%

53%

- Stinta/Skibberheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fjellveien 15F
4838 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

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 viderefordlet 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