



aktiv.



Eidebakken 7C, 4846 ARENDAL

Rekkebolig, ende med solrik og pent opparbeidet tomt, garasje, god plass til parkering, innholdsrik og tiltalende!



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Selger: Karin Johanne Pedersen
Terje Johansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 103/128 kvm
Tomtstr.: 973 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 505, bnr. 450
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1409250206

Rekkebolig, ende med solrik og pent opparbeidet tomt, garasje, god plass til parkering

En hyggelig og innholdsrik rekkebolig med solrik, sjarmerende hage og lune uteplasser! Meget sentral beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde med gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter eller Harebakken varesenter med et bredt utvalg av butikker. Nær skoler og barnehage.

Boligen fremstår som meget tiltalende og har blant annet nytt, moderne kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer. Gulv og overflater er oppgradert i 1.etg og på to av soverommene.

1.Etasje inneholder entré, bod/vaskerom og en lys stue med utgang til hage og uteplass.

2. Etasje byr på tre soverom og bad.

Til boligen medfølger dobbel garasje med automatisk portåpner og elbillader, samt tinglyst rett til adkomst og båtfeste i Langsævvann.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 128 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Stue, kjøkken, wc/vaskerom, vindfang, gang, bod

2. etasje

BRA-i: 45 m² Bad, 3 soverom, gang

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

973 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en hyggelig, solrik og sentral beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde. Det er gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter eller Harebakken varesenter med et bredt utvalg av butikker. Kort gangavstand til dagligvarebutikk også på Torsbudalen. Nær skoler og barnehager. Flotte turområder i nærområdet. God bussforbindelse med hyppige avganger til Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal sentrum. Rett frem i Langsækrysset mot Torsbudalen. Ta deretter 1. vei inn til venstre (tidligere Gunhildsboveien) og følg veien frem til eiendommen som ligger på

venstre side av veien.

Bebyggelsen

Rekkebolig, ende oppført i 1998. Senere ombygd.

Frittliggende garasje fra 2004 med automatisk portåpner.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole:

- Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser 0.2 km
- Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser 0.9 km
- Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser 1.9 km
- St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser 2.6 km
- Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser 2.5 km

Barnehage:

- Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn 0.3 km
- Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn 0.8 km
- Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn 1.4 km

Sport og Fritid:

- Friggs vei - Nærmiljøanlegg , Grusbane, Ballspill 0.5 km
- Moltemyr skole, Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.8 km
- Arendal Sport og Fitnesssenter 22 min å gå.
- Aktiv Trening Arendal 5 min med bil.

Skolekrets

Moltemyr

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Ved Steinerskolen 2 min å gå. Linje 110, N110 0.2 km.

Tog:

- Arendal stasjon, Linje F5, R50 1.9 km.

Fly:

- Kristiansand Kjevik 49 min.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av brettex. Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott og loftsluke.

Det var snø på taket ved befaringstidspunktet.

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

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

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

Nedløp blir ledet i rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kottet på nordsiden i soverommet i 2. etasje og fra øverloft, som er tilgjengelig via luke i himlingen.

Øverloft er kun inspisert fra luke på grunn av manglende gangbane.

Gjennomføringer er ikke inspisert, og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det bør monteres luke til kott på sørsiden.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det er montert et takvindu i soverom sørøst, vindu er kun inspisert fra innsiden og er ikke åpnet grunnet snø.

Det ble utført overflate søk etter fukt rundt vindu uten funn av avvik.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, 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 levetid.

Dører: Ytterdør og balkongdør i tre viser 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: Mindre platting i tre ved inngangsdøren.

Ikke inspisert grunnet snø på befaringsstidspunktet.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke tilgjengelige.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Elementpipe med vedovn i stue.
Det er montert sotlukestein i feierluke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.
Naturlig drenering i grunnen.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har støpt såle på mark.

Terrengforhold: Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

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

GARASJE

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

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i henhold til alder.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutaksplater.

Ytterdøren er i tre.

Elbillader er montert.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Pipebeslaget har en del flassing og avrenning av rust.

Snøfanger er kun montert over inngangsdør på side nord.

Årsak:

Manglende montering av snøfangere.

Alder og rust fra antenne montert på pipebeslag smitter over på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

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

Redusert levetid for pipebeslaget og økt risiko for lekkasjer og ytterligere korrosjonsskader.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Årsak:

Fuktmerkene i undertaket antas å være forårsaket av varmetap ved gjennomføring av lufterør til badet, ettersom merkene kun er lokalisert i dette området.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i undertaket og tilgrensende konstruksjoner, som over tid kan føre til svekket materialkvalitet, muggdannelse og redusert levetid for taket.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre behov for reparasjon eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist andre avvik.: Utvendig belistning er byttet på flere vinduer i 2025.
Belistningsbordene ble ferdigmalt før montering.
Montering er utført med spiker, hvor noen av spikerne er blanke og ikke beregnet for utendørs bruk.
Disse har begynt å ruste.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Bruk av spiker som mangler korrosjonsbeskyttelse for utendørs miljø og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Konsekvensen er at rustdannelse kan føre til svekket festeevne over tid og misfarging av belistning.
Manglende vedlikehold øker risiko for fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for vinduer.

1 etasje - Wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorisont.

2 etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ca. 9cm oppkant ved dør, resten av gulvet er flatt og mangler fall til slukene.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan gi uønsket fuktbelastning, redusert brukskomfort og potensiell skade på konstruksjoner over tid dersom vann trenger inn i sjikt eller tilstøtende områder.

2 etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorisont.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplate har svellet ved vasken og oppvaskmaskinen.

Årsak:

Damp og vann påkjenning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er redusert materialstyrke og estetisk kvalitet. Skaden kan medføre ytterligere nedbrytning dersom fuktbelastningen fortsetter, og det er risiko for at benkeplaten må skiftes ut for å opprettholde funksjon og hygiene.

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.

Dette 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: 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, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Alder.

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

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

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

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre platting i tre ved inngangsdøren.

Ikke inspisert grunnet snø på befaringsstidspunktet.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke tilgjengelige.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte radonmålinger, og vinduene i 2. etasje har ikke rømningsvei i henhold til gjeldende regelverk.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Soverommene i 2 etasje har ikke godkjente rømningsveier.

Takvindu i det ene soverom har tilfredsstillende størrelse, men det er ikke tilrettelagt for sikker rømning via taket.

Årsak:

For lite åpning i vindu og ikke tilrettelagt for rømning via tak.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ikke utført radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Avvik på rømningsvinduer medfører redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon.

Evakuering fra soverommene kan bli vanskeligere som følge av vinduer med mindre åpning enn gjeldende krav, samt manglende tilrettelegging for rømningsvei via tak.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Arendal kommune

Beskrivelse: Montert vannmåler

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Riss i mur ute

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

Ja

Beskrivelse: Maur. Antisimec anbefale å støype platt rundt huset. Etter det var gjort var det ingen problem

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Richard Andersen elektro as

Beskrivelse: Montert elbil lader 2des.2023 og kontakt i stue.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El anlegget godkjent i 2024. Eneste feil var en kappe over ledning ved garasje som manglet. Richard Andersen elektro as var å la den på.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Fikk montert i 2023

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Avrettet gulv i garasje egeninnsats, samme platt ute. Terje har jobbet med det i 40år som ufaglært

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats på støpt platt ute og avrettet gulv garasje

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Vi har felles snøfreser sammen med de andre i 7a og 7b. Overdras til ny eier

Innhold

1. Etasje inneholder entré, bod/vaskerom og en lys stue med utgang til hage og uteplass.

2. Etasje byr på tre soverom, gang og bad.

Dobbel garasje med el bil lader og romslig hage.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt gulv i div rom samt malt overflater.
- Montert el billader i garasje.

2024:

- Støpt platting på fremsiden.
- Avrettet gulv i garasje.

2019:

- Nytt kjøkken

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Ny utvendig belistning på flere vinduer.

Modernisert/Påkostet år

2019/2024/2025

Parkering

Garasje med automatisk portåpner samt god plass til parkering på egen tomt.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til kveld.
Lune og solrike uteplasser hvor man kan forflytte seg etter solforholdene.
Levegg mot nabo. Hyggelig hage opparbeidet med plenarealer, blomsterbed og beplantning. Drivhus medfølger.
Asfaltert innkjørsel til garasje og god plass til parkering

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

5571420

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv i 1. etasje.

Vedovn i stue

Info strømforbruk

Norgespris for strøm følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026.

Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 821

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 4751,00

Kommunale eiendomsgebyr uten eiendomsskatt: kr 9003,00
Standard abonnement (fast del): kr 1445,58
Restavfallsgebyr (variabel del): kr 3372,25

Totalt: kr 18571,83

Eiendomsskatt

Kr 4 751

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 611 960

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 447 838

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

104/314

Felleskostnader inkluderer

Ingen fellesutgifter.

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld eller formue

Sameiet

Sameienavn

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner

Sameiebrøk: 104/314.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 505, bruksnummer 450, seksjonsnummer 3 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/505/450/3:

08.01.1998 - Dokumentnr: 113 - Målebrev

Overført fra: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:450

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1998 - Dokumentnr: 113 - Grensejustering

Overført fra: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:450

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1998 - Dokumentnr: 6858 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 104/314

01.01.2020 - Dokumentnr: 570754 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:505 Bnr:450 Snr:3

10.11.1992 - Dokumentnr: 7287 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:72
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:450

09.12.1996 - Dokumentnr: 8805 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:453
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:505 Bnr:450

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger. Denne er datert 05.12.1997.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1997.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommene har rett til vederlagsfritt å benytte eksisterende atkomst over gnr. 505, bnr. 72.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Eikaas, Torsbudalen (plan-ID 1917r2), som regulerer området til boligbebyggelse.. 19.11.1990

Eiendommen følger gjeldende kommuneplan for planperioden 2023–2033, hvor den er avsatt til bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Det er ingen kjente arealplaner under arbeid som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 985 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 988 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 890

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

6 950 Oppgjørsvederlag
4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 355 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 544

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026



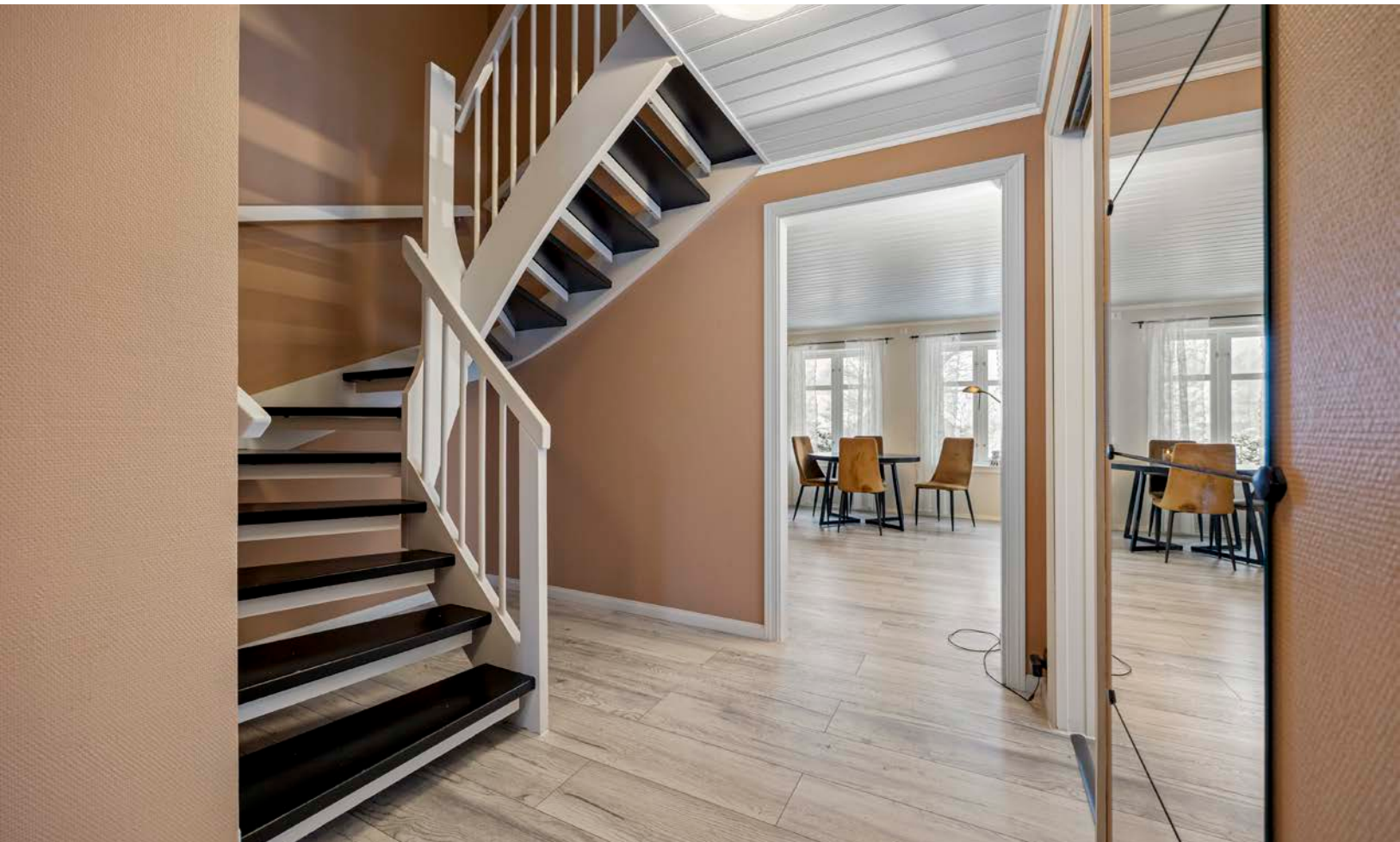














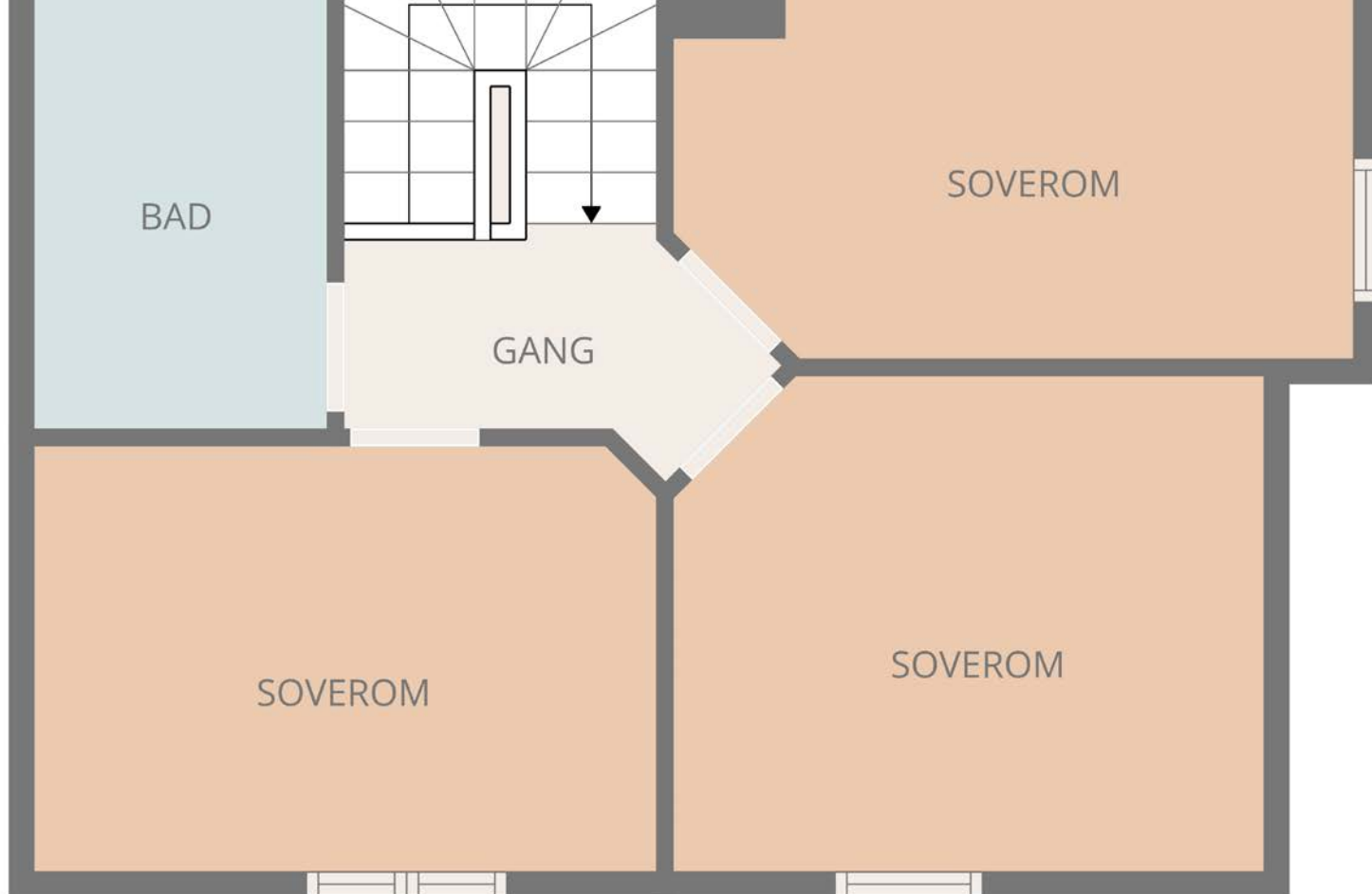
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Eidebakken 7C , 4846 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 505, bnr. 450, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22652-1017

Referansenummer: DX1981

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkebolig på solrik tomt.

Den generelle tilstanden virker ok både utvendig og innvendig.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon og rust på spiker i utvendig belistning.

Våtrom har eldre membranløsninger og manglende fall til sluk.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

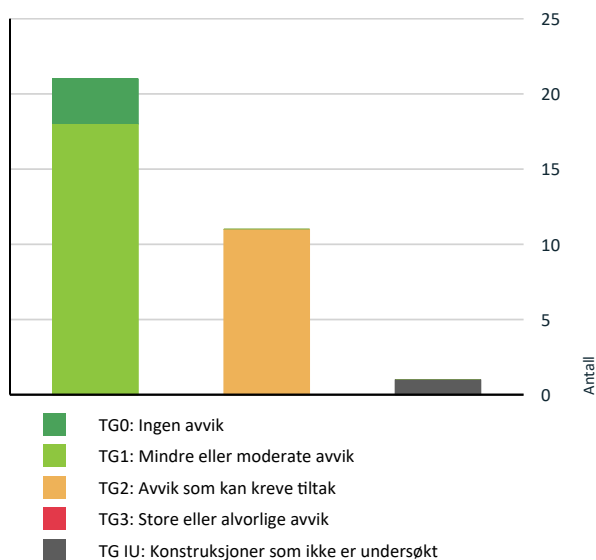
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Andre forutsetninger:

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. Takteking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.

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

Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.

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

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

Lyd- og brannforhold er ikke inspisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1998

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt kjøkken
2025	Modernisering	Nytt gulv i div rom og ny utvendig belistning på flere vinduer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av brettex.

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott og loftsluke.

Det var snø på taket ved befaringsstidspunktet.

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

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



Snø på tak

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Nedløp blir ledet i rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Pipebeslaget har en del flassing og avrenning av rust.

Snøfanger er kun montert over inngangsdør på side nord.

Årsak:

Manglende montering av snøfangere.

Alder og rust fra antenne montert på pipebeslag smitter over på pipebeslag.

Konsekvens:

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

Redusert levetid for pipebeslaget og økt risiko for lekkasjer og ytterligere korrosjonsskader.



Mangler snøfangere



Pipebeslag

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kottet på nordsiden i soverommet i 2. etasje og fra øverloft, som er tilgjengelig via luke i himlingen.

Øverloft er kun inspisert fra luke på grunn av manglende gangbane.

Gjennomføringer er ikke inspisert, og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det bør monteres luke til kott på sørsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Årsak:

Fuktmerkene i undertaket antas å være forårsaket av varmetap ved gjennomføring av lufterør til badet, ettersom merkene kun er lokalisert i dette området.

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader i undertaket og tilgrensende konstruksjoner, som over tid kan føre til svekket materialkvalitet, muggdannelse og redusert levetid for taket.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre behov for reparasjon eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertak

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det er montert et takvindu i soverom sørøst, vindu er kun innsisert fra innsiden og er ikke åpnet grunnet snø.
Det ble utført overflate søk etter fukt rundt vindu uten funn av avvik.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, 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 levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig belistning er byttet på flere vinduer i 2025.

Belistningsbordene ble ferdigmalt før montering.

Montering er utført med spiker, hvor noen av spikerne er blanke og ikke beregnet for utendørs bruk.
Disse har begynt å ruste.

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Bruk av spiker som mangler korrosjonsbeskyttelse for utendørs miljø og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen er at rustdannelse kan føre til svekket festeevne over tid og misfarging av belistning.
Manglende vedlikehold øker risiko for fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for vinduer.

Tilstandsrapport



Spiker som rustet



Oppsprekkt maling



Flassing



Takvindu

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør i tre viser 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

Mindre platting i tre ved inngangsdøren.

Ikke inspisert grunnet snø på befaringsstidspunktet.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke tilgjengelige.

INNENDIG

TG 1 Overflater

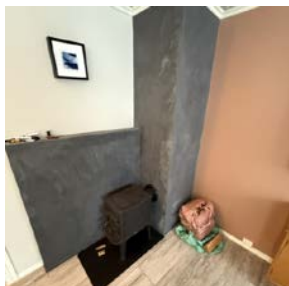
Innvendige gulver består av laminat, parkett, og belegg.
Vegger av malte og tapensere plater og himling er kledd med trepanel.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.
Det er montert sotlukestein i feierluke.

Tilstandsrapport



Ovn i stue

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp type sving.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkelte dører trenger mindre justering.

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

VÅTROM

1 ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Wc/vaskerom fra byggeår.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Taket har panel.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg.
Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.
I tillegg er det tett oppkant ved dør på ca. 10cm.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring, og det synlige vinylbelegget fungerer som tettesjikt.
Belegget er ført ned i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

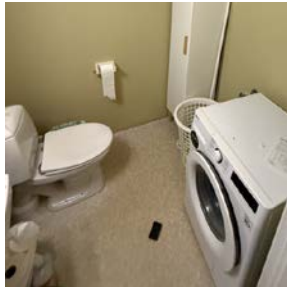
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:

Alder

Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorisont.



Gulvbelegg

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak servant.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: gips, isolert reisverk og plate i wc/vaskerom.



Hulltaking i bod 1 etg

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra byggeår.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Taket har panel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca. 9cm oppkant ved dør, resten av gulvet er flatt og mangler fall til slukene.

Årsak:

Utførelse

Konsekvensen er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan gi uønsket fuktbelastning, redusert brukskomfort og potensiell skade på konstruksjoner over tid dersom vann trenger inn i sjikt eller tilstøtende områder.



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker med klemring, og det synlige vinylbelegget fungerer som tettesjikt.
Belegget er ført ned i slukene.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvensen er økt sannsynlighet for skader som rift eller oppsprekking ved videre bruk.

Funksjonen som gulvbelegg opprettholdes foreløpig, men levetiden er begrenset og det må påregnes utskifting innen en relativt kort tidshorisont.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Sluk på gulv

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Har normal slitasje iht. alder

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusjkabinett i trappeåpning.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: plate, isolert reisverk og plate i bad.



Hulltaking i trappeåpning for bad 2 etg.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate har svellet ved vasken og oppvaskmaskinen.

Årsak:

Damp og vann påkjenning.

Konsekvensen er redusert materialstyrke og estetisk kvalitet.

Skaden kan medføre ytterligere nedbrytning dersom fuktbelastningen fortsetter, og det er risiko for at benkeplaten må skiftes ut for å opprettholde funksjon og hygiene.



Svellet benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

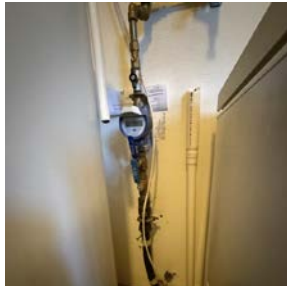
Alder

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 utskiftning 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.

Tilstandsrapport



Stoppekran i bod 1 etasje

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- 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, 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 vegger.

TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 1998 modell, ca. 200 liter, montert i bod.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

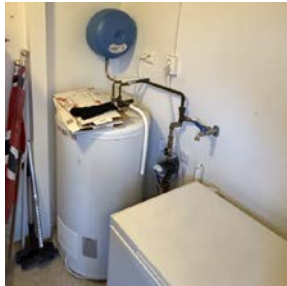
Alder og berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tilstandsrapport



Bereder i bod

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 bod på vegg syd.
Hovedsikring 50 ampere, 13 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

I følge eier ble det utført kontroll av el-tilsynet i 2024 kun mindre avvik som er utbedret.
Generelt anbefales en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

- 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte radonmålinger, og vinduene i 2. etasje har ikke rømningsvei i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Soverommene i 2 etasje har ikke godkjente rømningsveier.

Takvindu i det ene soverom har tilfredsstillende størrelse, men det er ikke tilrettelagt for sikker rømning via taket.

Årsak:

For lite åpning i vindu og ikke tilrettelagt for rømning via tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ikke utført radonmåling innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Avvik på rømningsvinduer medfører redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon.

Evakuering fra soverommene kan bli vanskeligere som følge av vinduer med mindre åpning enn gjeldende krav, samt manglende tilrettelegging for rømningsvei via tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

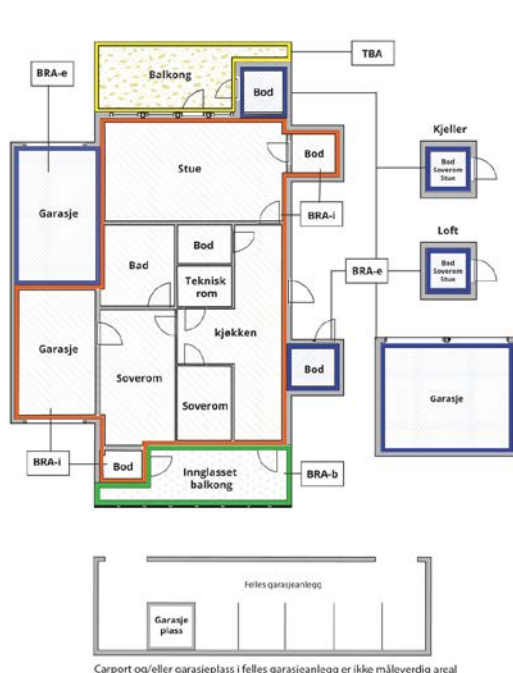
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	58			58	
2 etasje	45			45	
SUM	103				
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, wc/vaskerom, vindfang, gang, bod		
2 etasje	Bad, 3 soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

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
09.1.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Karin Johanne Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	505	450		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Eidebakken 7C							
Hjemmelshaver Pedersen Karin Johanne, Johansen Terje							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

1998

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmuren er oppført med lecablokker.

Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i henhold til alder.

Takkonstruksjon:

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

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av sutakplater.

Ytterdøren er i tre.

Elbillader er montert.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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



El-skap og lader i garasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026	Tegningene er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250206	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Joannsen	Karin Johanne Pedersen
Gateadresse	
Eidebakken 7C	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4846
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	5571420

Document reference: 1409250206

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert vannmåler

Arbeid utført av

Arendal kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss i mur ute

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur. Antisimec anbefale å støype platt rundt huset. Etter det var gjort var det ingen problem

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elbil lader 2des.2023 og kontakt i stue.

Arbeid utført av

Richard Andersen elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El anlegget godkjent i 2024. Eneste feil var en kappe over ledning ved garasje som manglet. Richard Andersen elektro as var å la den på.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk montert i 2023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avrettet gulv i garasje egeninnsats, samme platt ute. Terje har jobbet med det i 40år som ufaglært

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats på støpt platt ute og avrettet gulv garasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har felles snøfreser sammen med de andre i 7a og 7b. Overdras til ny eier

Document reference: 1409250206

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Johansen	2dfe69e7d019f857e81e73 571b911daf8b6b14dc	20.01.2026 21:05:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Pedersen	2dfe69e7d019f857e81e73 571b911daf8b6b14dc	20.01.2026 21:07:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250206

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Eidebakken 7C, 4846 ARENDAL

Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-248125

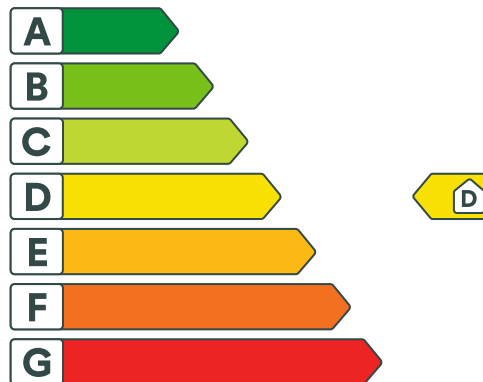
Bygningskategori
Småhus

Bygningsnummer
300097797

Gårdsnummer
505

Bruksnummer
450

Seksjonsnummer
3

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
1998

Bygningstype
Rekkehus

Bruksareal
103,0 m²

Oppvarmet bruksareal
99,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
191,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 151 kWh



Eidebakken 7C, 4846 ARENDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	505	Bnr.:	450	Fnr.:		Seksj. nr.:	3
Adresse:	Eidebakken 7C, 4846 Arendal					Dato:	17.12.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1917r2	Eikaas, Torsbudalen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	19.11.1990

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

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

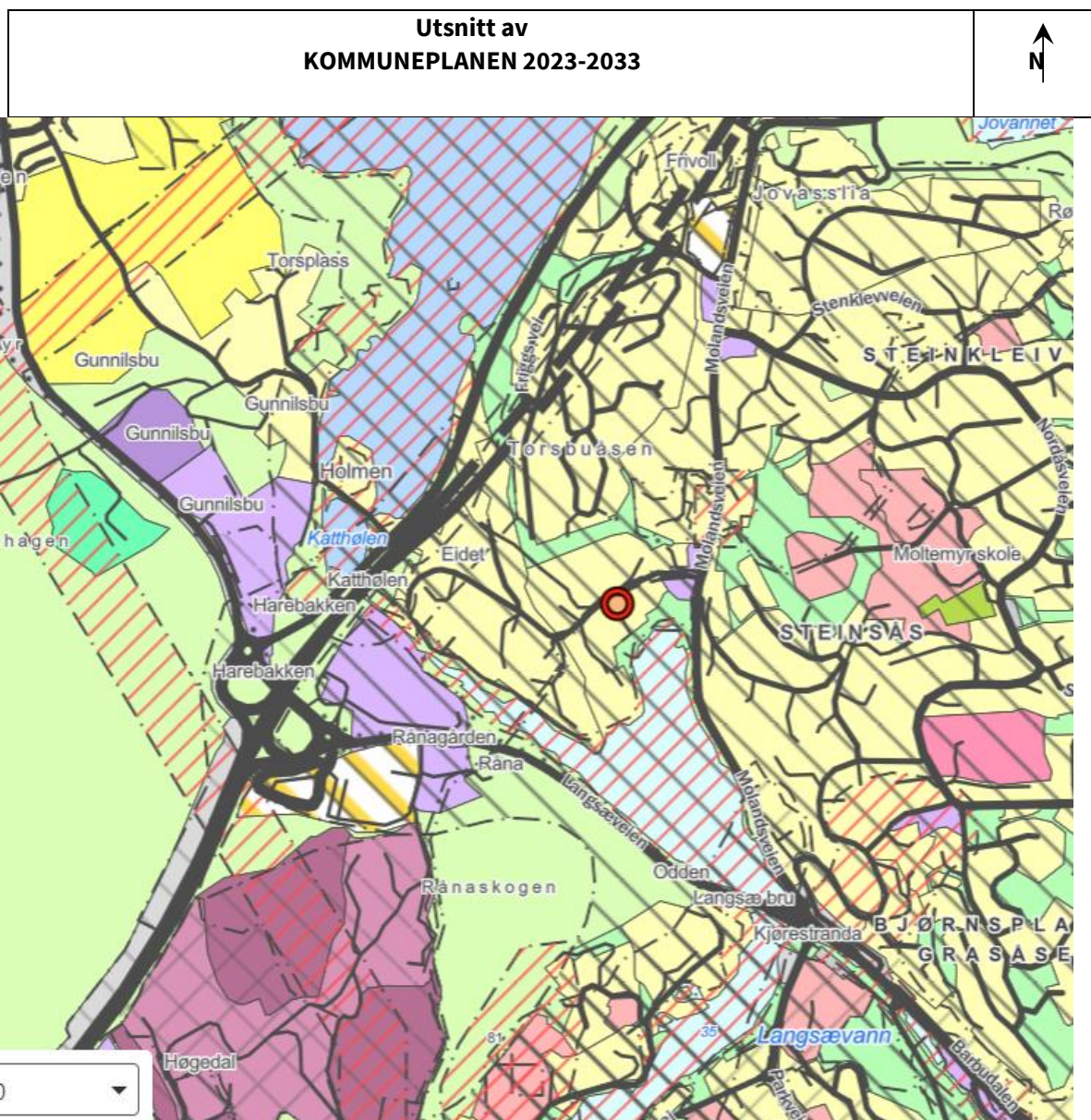


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Side 3 av 3

AKT

Returneres etter tinglysing til

Jwr. 224/98 TINGLYST

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Side 1

Anlaug J. Thorsen AS
Pb 272.
4891 GRIMSTAD

04 SEPT. 1998

NEDENES
SORENSKRIVEREMBETE

Dagbok nr. 6858

P E1/4

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0906	Arendal	505	450

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
170939 [REDACTED]	Solveig Rasmussen	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	B	104		13				25				37			
2	B	106		14				26				38			
3	B	104		15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				314				= nevner:				314			

Rett kopi av
original bekreftes
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN AS

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	



Doknr. 6858 Tinglyst: 04.09.1998 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Side 2

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

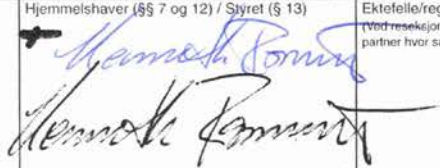
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

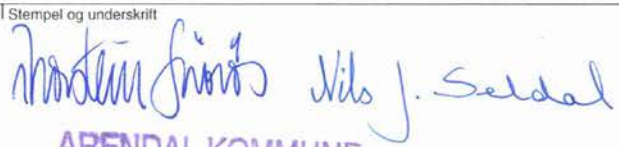
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Grimstad, 26.06.98	 Kenneth Rasmussen etter fullmakt.	

STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN AS
Rett kopi av
originaldokumentet

side 3

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
505	450
Arendal kommune	
Dato	Stempel og underskrift
20/8-1998	 ARENDALE KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

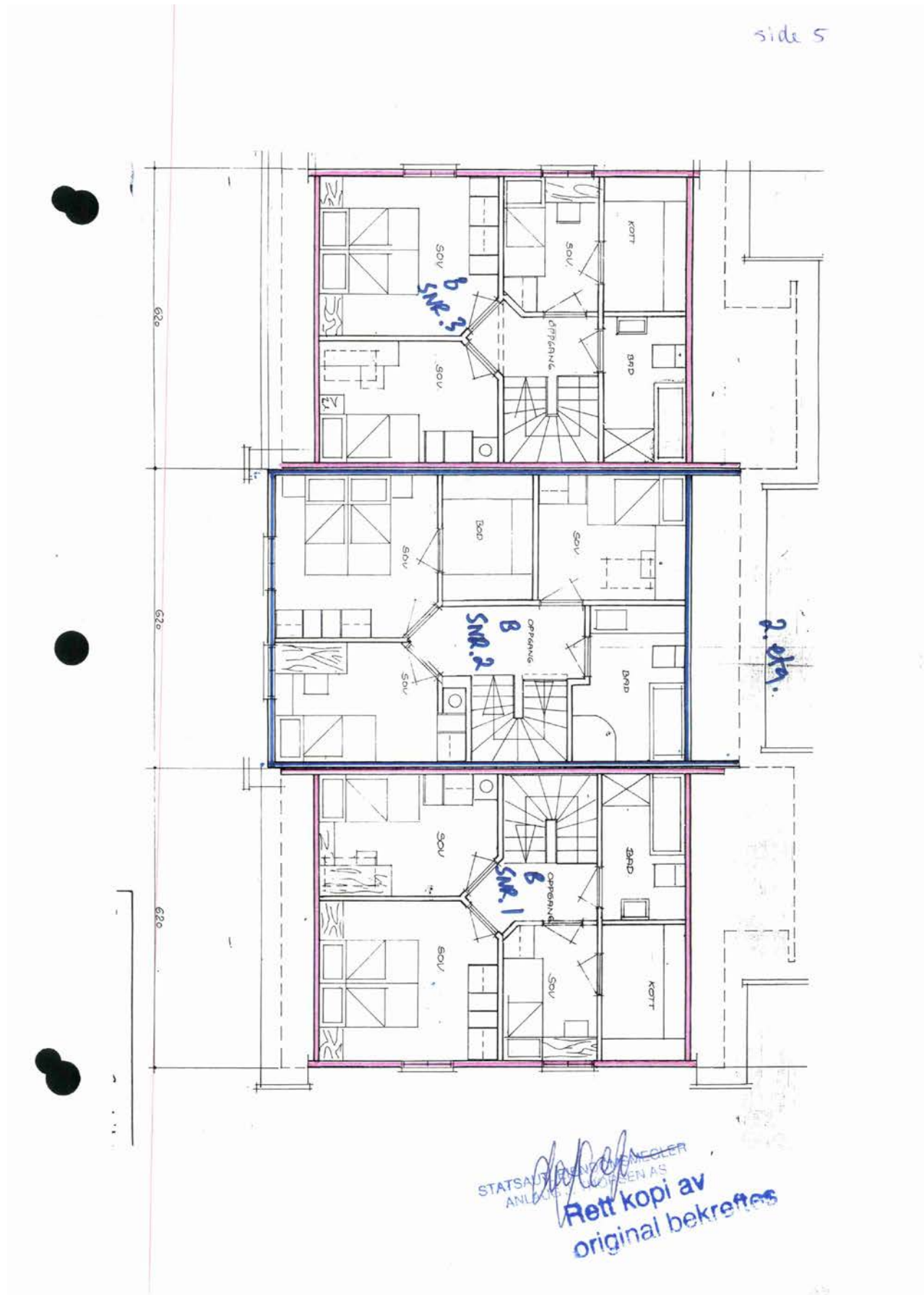
Noter:

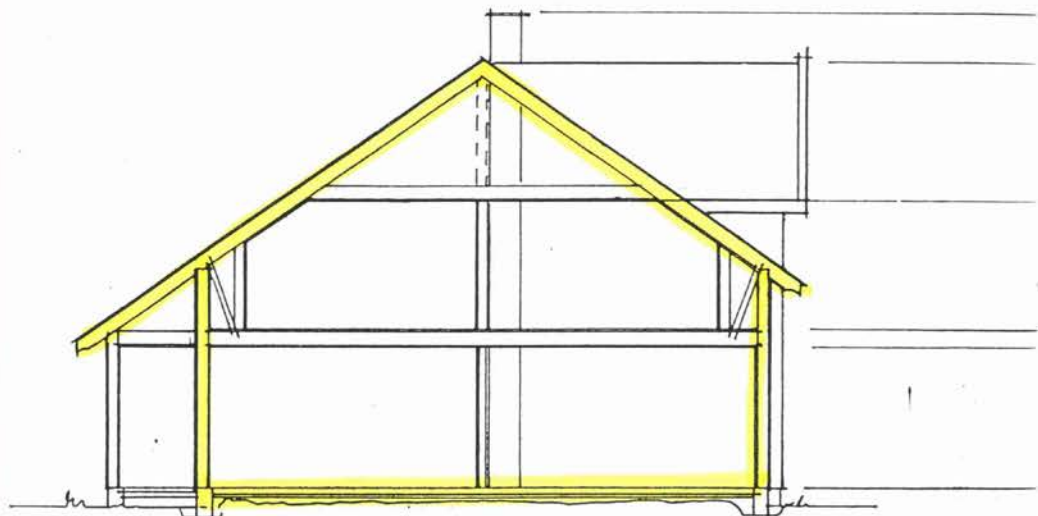
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi av
original bekreftelse
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ANLAUG J. THORSEN AS

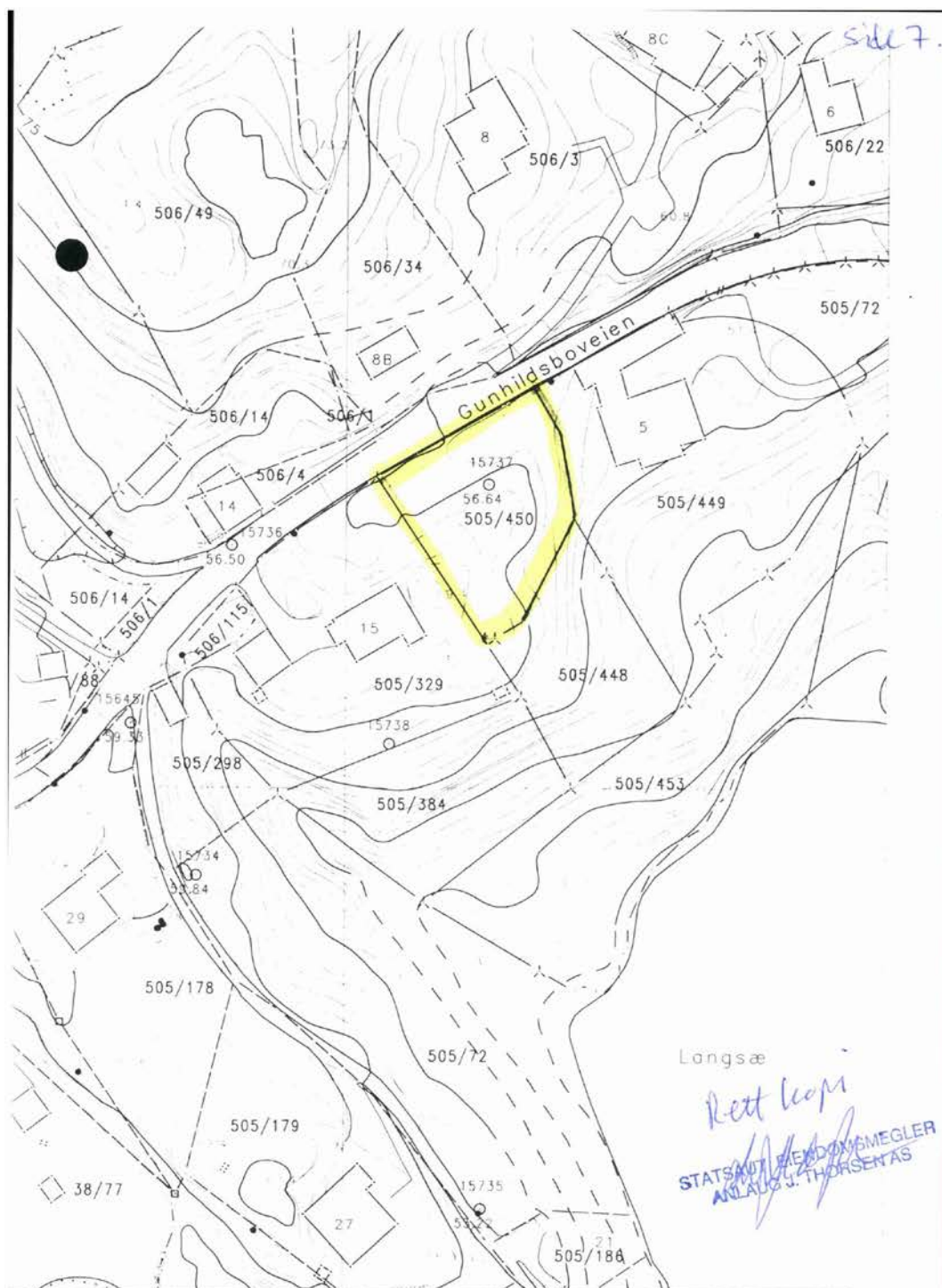


STATSAKTUELLT EGENHETSMEGLER
ANKRUG J. THORSEN AS
Rett kopi av
original bekreftes





Statsaut. Eiendomsmeidler
ANLAUG J. THORSEN AS
KOPI



NSKART.

M=1: 1000

_____ sikker grense
 ----- usikker grense

KOMMUNE,



Kommune ARENDAL		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) EINAR CHRISTENSEN GUNHILDSBOVEIEN 4800 ARENDAL		Tiltakshaver (navn, adresse) KENNET RASMUSSEN ØSTRE HOÅSEN 45 4870 FEVIK	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse GUNHILDSBOVEIEN 7	Gnr 505	Bnr 450	Festentr Seksjonsnr
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art NYBYGG - BOLIG - MIDTLEILIGHET			
Vedtatt fattet av LAILA JOHNSEN		Vedtatt dato 02.05.97	Saksnr DEL-353/97
Dato sluttkontroll 21.12.98	Kontrollansvarlig RAGNAR MYHREN		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). DET MÅ ANLEGGES PROVISORISK PLATTING UTEFOR STUEDØR INTIL PERMANENT TERRASSE ER PÅ Plass. ELLERS INGEN MERKNADER.		
 D 0 0 6 / 21866118 Geomatikk 505/450 8724016 1996-12-30 Ferdig			
Underskrift			
Sted ARENDAL	Dato 21.12.98	Stempel/underskrift Ragnar Myhren Arendal Kommune Teknisk etat	
Kopi sendt til			
Funksjon ANSVARSHAVENDE	Navn ODDVAR HADSHAVEN	Adresse HAUSLAND, 4870 FEVIK	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 505

Bruksnummer: 450

Festenummer:

Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato / klokkeslett: 29.12.2025 kl. 12:31

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	04.09.1998
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	104 / 314 i matrikkelenhet 505 / 450
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		130567	JOHANSEN TERJE		Eidebakken 7C 4846 ARENDAL
Hjemmelshaver		070960	PEDERSEN KARIN JOHANNE		Eidebakken 7C 4846 ARENDAL
					Andel 1 / 2
					1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Eier registrert hos Skatteetaten		130567	JOHANSEN TERJE		Eidebakken 7C 4846 ARENDAL
Eier registrert hos Skatteetaten		070960	PEDERSEN KARIN JOHANNE		Eidebakken 7C 4846 ARENDAL
					Andel

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Omnummerering v/ kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 505/450		
		Omnummerert fra:	0906 - 505/450		
		Omnummerert til:	4203 - 505/450/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 505/450/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 505/450/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 505/450/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 505/450/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 505/450/0/3		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	21 620 718	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillatelse:	19.09.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	19.10.2001
	Nord: 6481713 Øst: 485640	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	26.08.2004
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt			
H01	0	0	25	25	0	0	0			
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55284 Eidebakken 7 C				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	505/450/0/3
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet							
Tiltakshaver	Adresse									
	AAGESEN KNUUT									

Bygningsnr: 300 097 797

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481706 Øst: 485649

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Rekkehus

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0 Ant. boliger:

102 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

102 Avløp:

0 Har heis:

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

02.05.1997

15.12.1997

21.12.1998

Etasjer				Bruksareal Ant. rom				Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bolig	102	4	1	2	0	505/450/0/3	
H02	0	46	0	46	0	0	0								
H01	1	56	0	56	0	0	0								
Bruksenheter															
Bruksenhetsnummer				Bruksenhetsnr				Bruksareal Ant. rom							
Adresse				H0101				102 4							
55284 Eidebakken 7 C															

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 608 882

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481714 Øst: 485638

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Bygging avlyst

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

28 Vannforsyning:

28 Avløp:

0 Har heis:

0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Bygging avlyst:

Tatt i bruk:

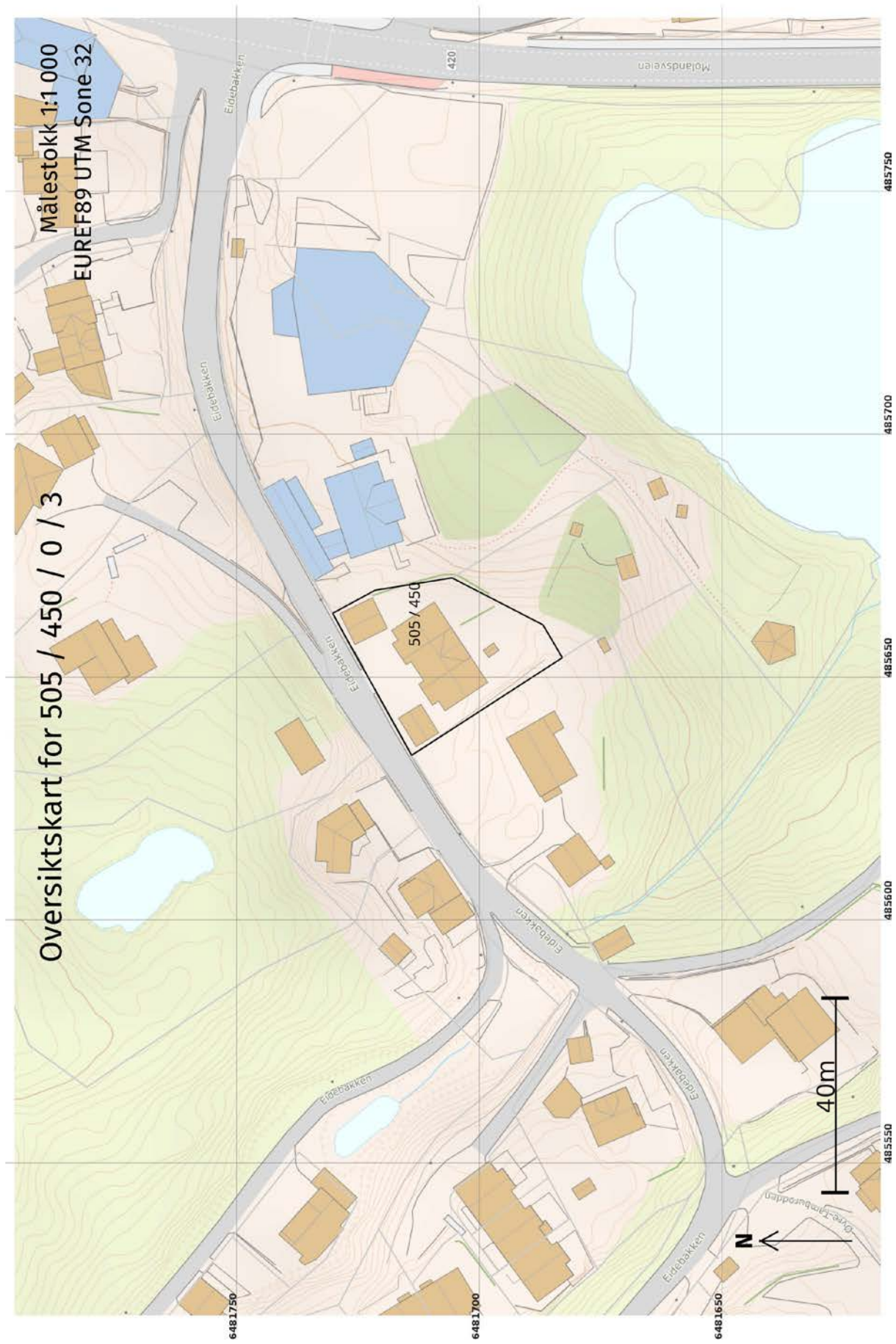
Midlertidig brukstillatelse:

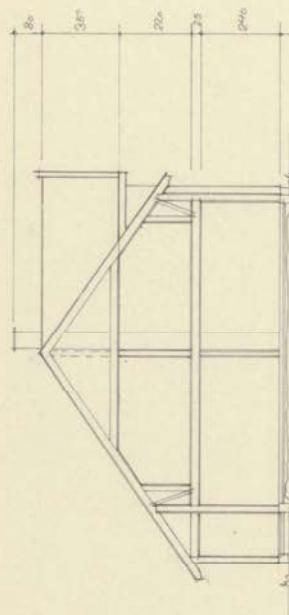
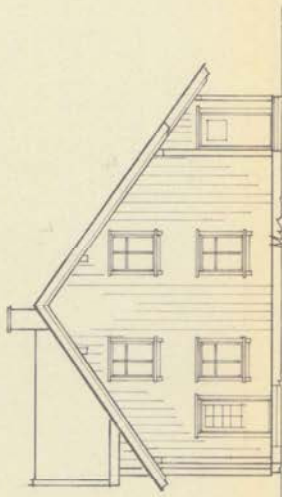
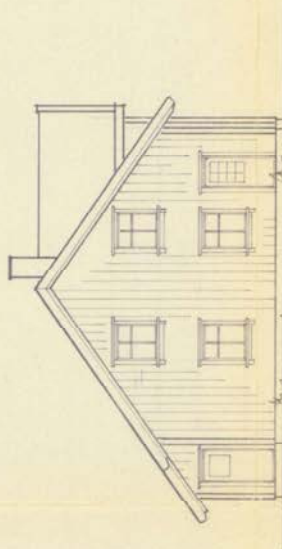
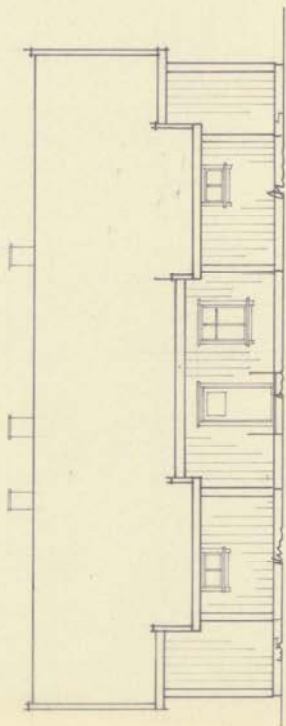
Ferdigattest:

12.11.1999

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	0	0	28	28	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
				Unummerert bruksenhet			0	0	0
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver		HESTMANN ELDRID			GUNHILDSBOVEIEN 7C				

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				4846 ARENDAL





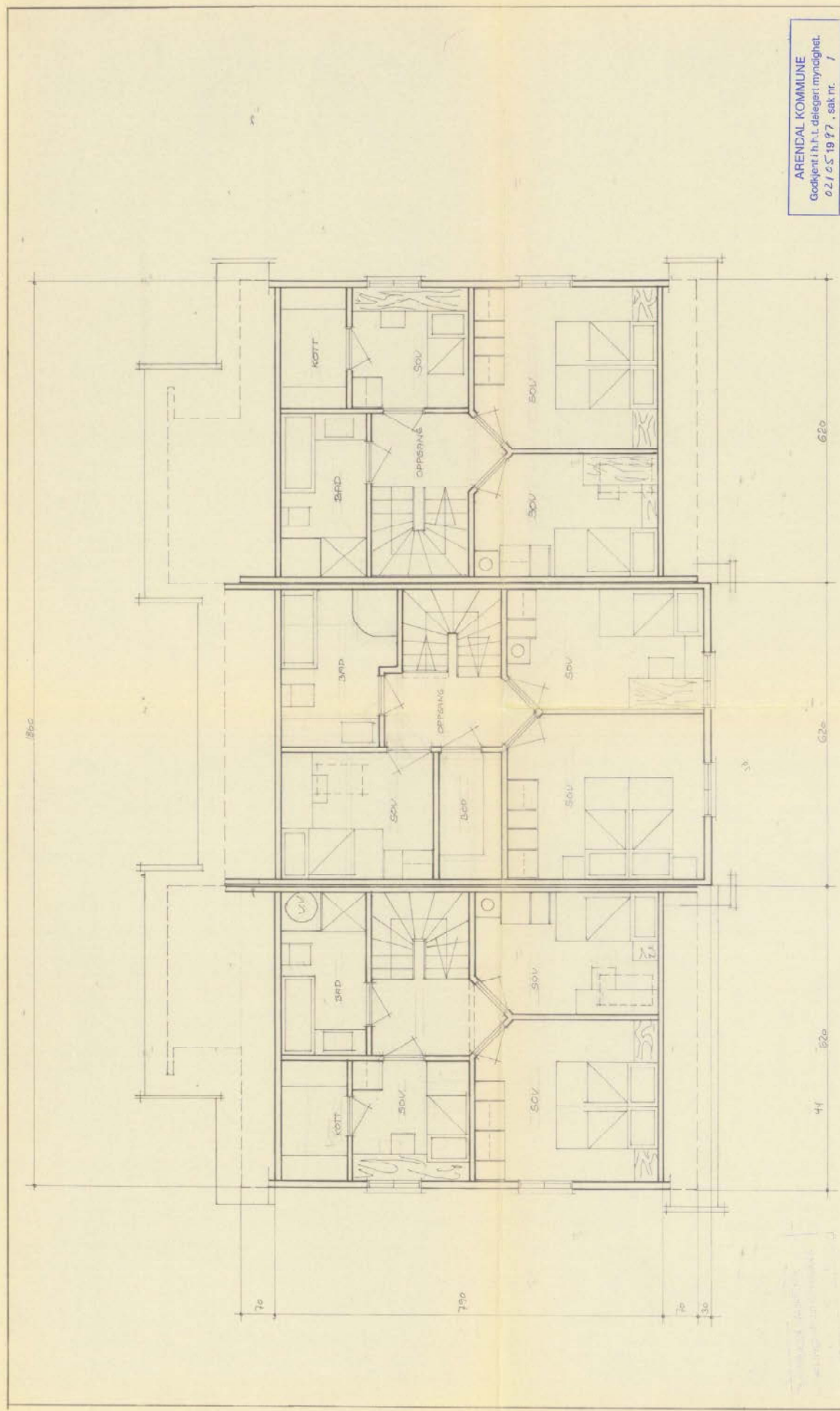
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. deleget myndighet.
02.10.5 13 27, sak nr. /

3-mannsbrølig Gunhildsbrøvn.

FASADER & SNITT
MÅL 1:100

ARK: JAN W. JENSEN
SKYTEBANEVN 3
4800 ARENDAL

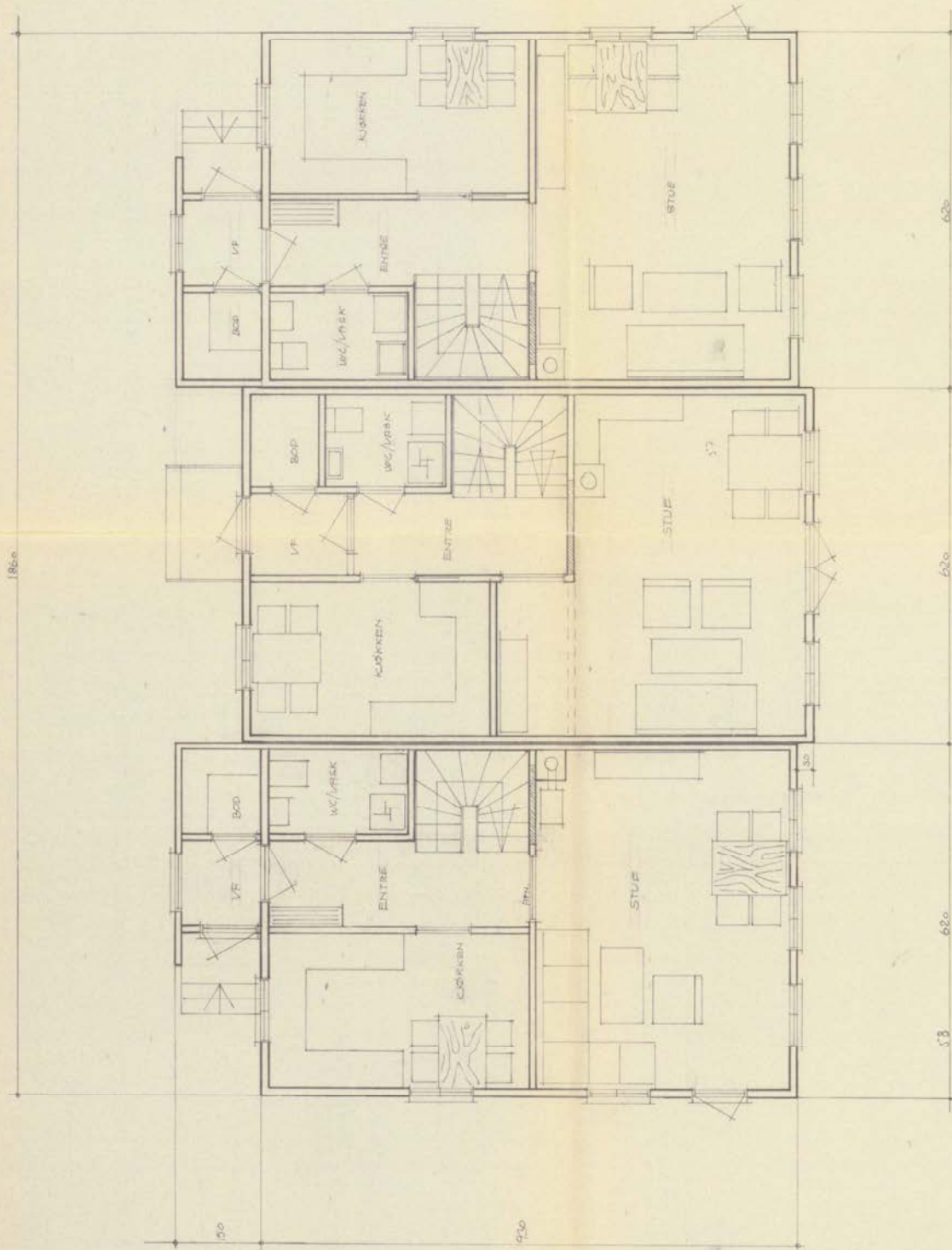
30 DES. 1996
Jnr. 97000558



ARENDALE KOMMUNE
Godkjent i h.t. delegert myndighet.
02/05/1977, sak nr. 1

3-mannsboelig Gunhildsbørn.

PLAN 2 ETG.		5/12 94	Samf.
MÅL 150			
ARK. Jensen & Rasmussen		30 DES. 1936	
SKYTEGALEIN 3		Jnr. 9700558	
4800 ARENDAL			



ARENDALE KOMMUNE
Godkendt i h.h.t. delegat myndighed.
22.10.1997, ssk nr. 1

3-mansbrølig Gunhildsgården.

PLAN 1 ETG
MAL 1.50

ARK. Jensen & Rasmussen
SKYTENAVN 3
4800 ARENDALE

30.10.1996
Jnr. 97000558

Nabolagsprofil

Eidebakken 7C - Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Steinerskolen Linje 110, N110	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	21 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	11 min
Circle K E18 Arendal	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

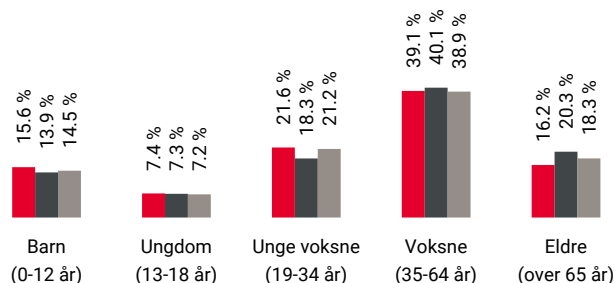
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sprøkilen/Torsbuåsen	887	407
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn	3 min 0.3 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 0.8 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Meny Harebakken PostNord	12 min 1 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

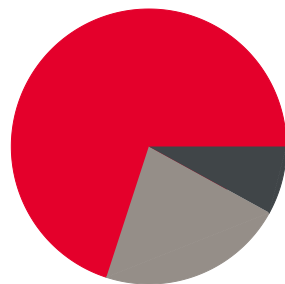
⚽ Friggs vei - Nærmiljøanlegg , Grusba... 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Moltemyr skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.8 km

🚴 Arendal Sport og Fitnessenter 22 min 🚶

🚴 Aktiv Trening Arendal 5 min 🚗

Boligmasse



70% enebolig
8% rekkehus
22% annet

«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Harebakken

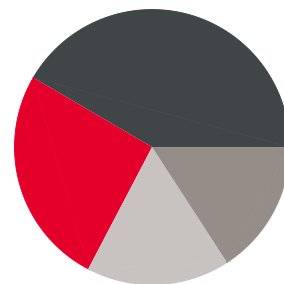
12 min 🚶



Boots apotek Harebakken

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



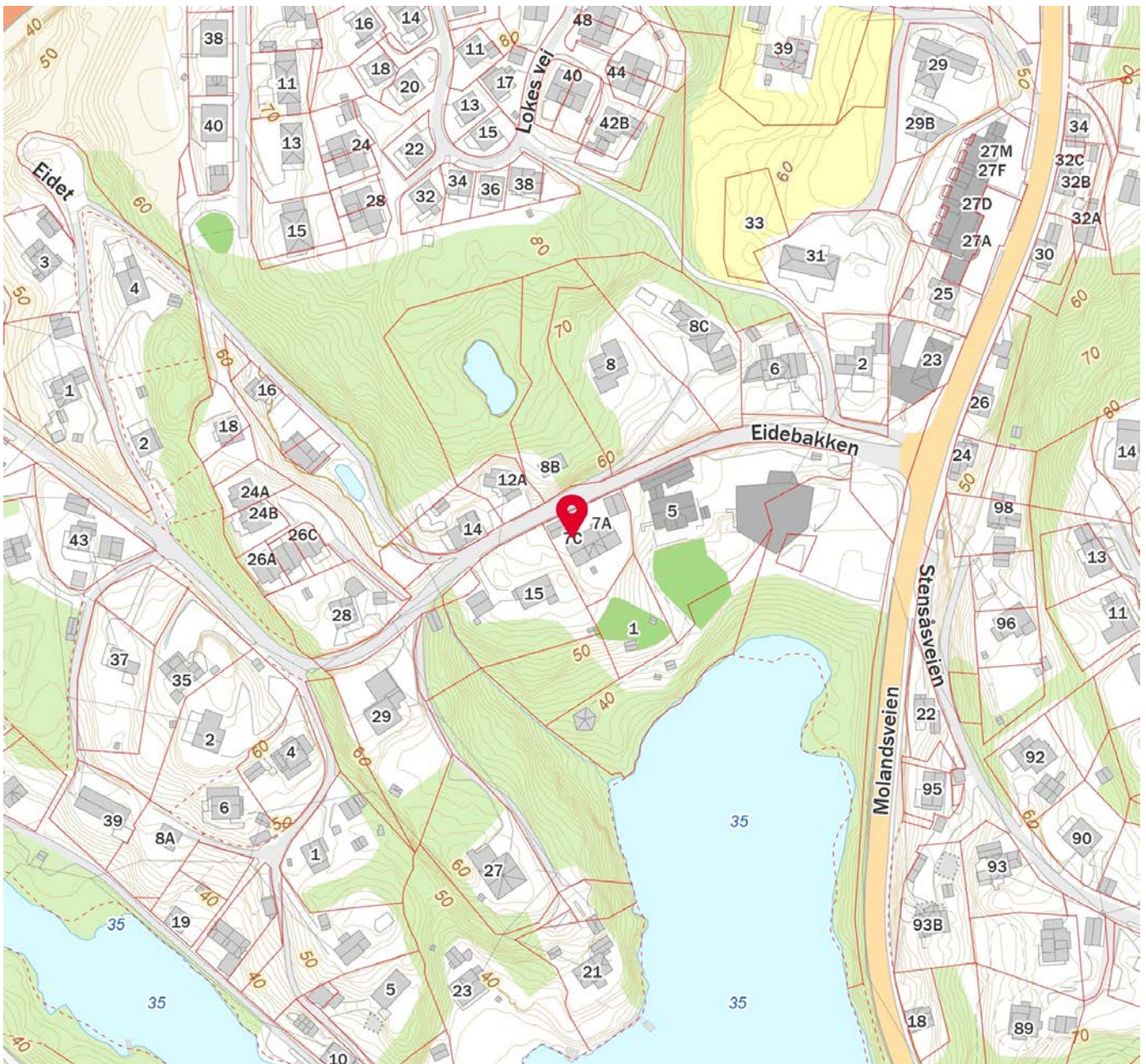
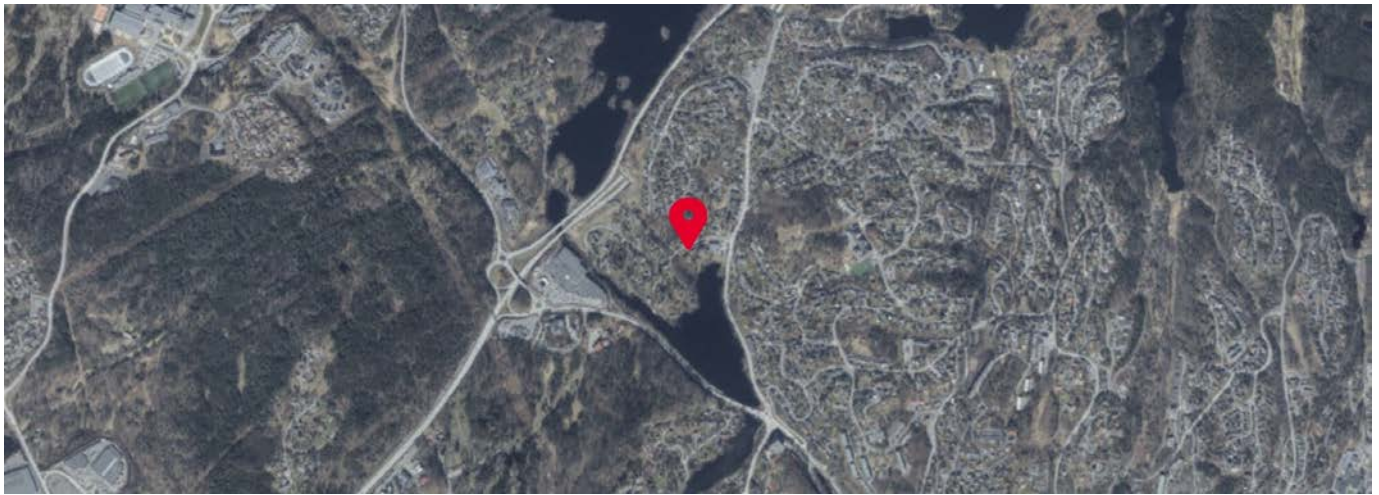
0%

44%

Sprøkilen/Torsbuåsen
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eidebakken 7C
4846 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Olsen**Telefon:** 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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