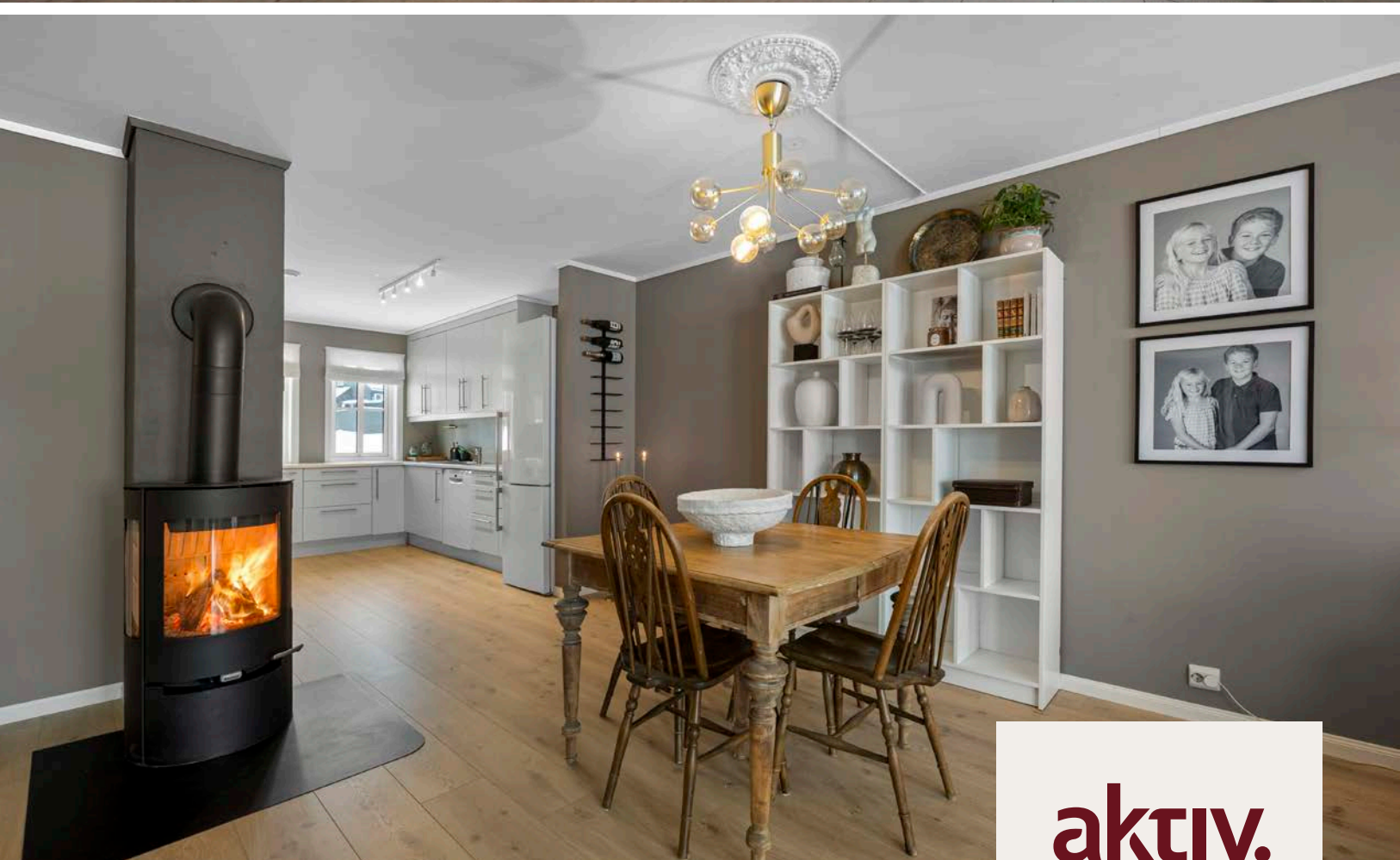




aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 140,-
Total ink omk.: Kr 4 255 140,-
Selger: Cathrine Bergmann
Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 131/151 kvm
Tomtstr.: 265 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 445, bnr. 201
Oppdragsnr.: 1415260003

Myra - Tiltalende enebolig i kjede med carport, hagestue og 4 soverom.

Tiltalende enebolig i kjede, beliggende i det familievennlige området Østenbulia i Arendal. Nyere og attraktivt boligfelt, ideelt for familier med barn, med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, lysløype, Stoa m.m. Området byr på gode turmuligheter i skog og mark, og har et godt naboskap med høy opplevd trygghet. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med flere busslinjer i nærheten.

Boligen har en romslig planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, eget vaskerom og fire soverom, samt liten loftstue og toalettrom. Det ene soverommet er i 1. etasje, så mulighet for å bo med alt på en flate. Godt med lagringsplass i kott i knevegger. Ventilasjonsanlegget ble oppgradert i 2025. Boligen har carport, god plass til parkering, samt hagestue. Lettstelt og moderne. Peisovn.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Energiattest	115
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og gang

BRA-e: 20 kvm Sommerstue og bod

2. etasje

BRA-i: 47 kvm 3 soverom, toalettrom og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

I carporten er det etablert en bod og en sommerstue. Det gjenværende arealet i carporten utgjør cirka 10 m², dette arealet er ikke medberegnet da dette ikke er målbart iht. NS3940.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra godkjente byggetegninger er registrert som følger:

I 1. etasje er det oppført en bod og en sommerstue inne i den sørlige delen av garasje/carport.

Sommerstuen er plassert lengst mot sør og er oppført ca. 1 meter lengre mot sør enn opprinnelig garasje/carport.

I 2. etasje er det opprinnelige soverommet i sørenden delt i to. For å etablere adkomst til det nye rommet er den opprinnelige boden integrert i gangen.

Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

265 kvm

Tomtebeskrivelse

Lettstelt og hyggelig tomt med liten carport, utedstue og romslig veranda. Lite plenareal ved inngangsparti samt gruset parkering.

Hekk med diverse bærbusker på fremsiden av huset. Tidligere er hagestue blitt benyttet til drivhus.

Beliggenhet

Hyggelig enebolig i kjede på Myra. Område er attraktivt av flere grunner, bla. den sentrale beliggenheten og den korte avstanden til både sentrum og Stoa er vesentlig for mange. Område byr på mange fasiliteter for både store og små med blant annet isbane, kunstgressbane, volleyballbane, tennisbane og sykkelbane. På vinterstid blir det kjørt opp skiløyper som passer for alle. Det er også mange fine naturstier i området, samt flere badeplasser. Barneskole med sfo og barnehage finner man i umiddelbar nærhet. Dette er ett virkelig hyggelig og trygt miljø og ett fint sted og bo for både små og store.

Østensbulia er et nyetablert boligfelt som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sitt gode naboskap og opplevd trygghet.

Familier vil sette pris på nærheten til flere skoler og barnehager. Myra skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 1.9 km unna, mens Stinta skole, som dekker 1. til 10. klasse, er 4.3 km unna. Espira Myraskogen barnehage er kun 8 minutters gange fra eiendommen.

For daglige innkjøp er Meny Stoa og Kiwi Stoa Øst tilgjengelige innen 3 minutters kjøring, i tillegg er det kommet Bunnprisbutikk som er søndagsåpen. Området har også gode sportsfasiliteter, med Østensbulialøkka for ballspill bare 5 minutter unna.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter. Dette gjør området ideelt for de som ønsker å kombinere et aktivt friluftsliv med byens bekvemmeligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. I tillegg blir boligen merket med AKTIV til salgs plakater. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Myra skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 1.9 km unna, mens Stinta skole, som dekker 1. til 10. klasse, er 4.3 km unna. Espira Myraskogen barnehage er kun 8 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode transportmuligheter med Østensbulia holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinjene 105, 110, 120 og 175. Stoa stasjon ligger 3 minutter unna med bil, og tilbyr R50 linjen. For de som reiser med fly, er Kristiansand Kjevik en 45 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en enebolig i kjede. Grunnmuren består av såle på mark. Eiendommen har naturlig drenering i grunnen, med god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Veggkonstruksjonen består av et isolert bindingsverk med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har stående bordkledning som er lektet ut fra et vindtett sjikt, og det er montert musebånd.

Hovedtaket har en takkonstruksjon av prefabrikkerte lofttakstoler og er tekket med betongtakstein med undertak av brettex. Taket på carport og bod er tekket med takmembran. Sommerstuen har en takteking som er en kombinasjon av takmembran og gjennomsiktige takplater.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og nedløpene ledes til terreng. Det er montert snøfangere og stigetrinn med plattform for pipe.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass, som inkluderer både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Ytterdør og balkongdør er i tre.

Tilstandsvurdering av terrassene kunne ikke gjennomføres på grunn av snø.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking - sommerstue

Avvik: Det foreligger vannlekkasje i taket med fuktpåvirkning på undertak og deler av takkonstruksjonen. Omfanget er uavklart ettersom utvendig inspeksjon ikke var mulig. Sannsynligvis ikke fagmessig utført.

Konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre skader på undertak, svekkelse av takkonstruksjonen, utvikling av biologiske skadegjørere og ytterligere nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Risiko for progresjon av skader anses som tilstede, og

nødvendige tiltak må påregnes for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sørveggen har enkelte områder som er noe værslitt og trenger vedlikehold i form av maling.

Årsak: Manglende vedlikehold og værslitasje.

Konsekvens: Redusert malingsbeskyttelse kan føre til økt fuktpåvirkning av underliggende materialer, med risiko for videre nedbrytning av kledningen dersom tiltak uteblir.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. I kottene er det montert isolasjon og plast. (dampspærre). Plast er kun festet med kramper. Ved overganger mellom vegg og tak flere steder og enkelte gjennomføringer er ikke platen tilstrekkelig klemt eller tettet. Det er kun platen som holder isolasjonen på plass i skråtaket i kottene, og dette kan medføre at isolasjonen løsner fra fakkene. Isolasjonen på øverloftet er ikke festet i skråtaket og kan også falle ned.

Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Risiko for luftlekkasjer, redusert damp tetthet, økt fare for kondens og uktbelastning i konstruksjonen og mulig nedfall av isolasjon. Dette kan føre til redusert varmeisolasjonsevne og økt risiko for fuktskader over tid.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik: Enkelte vinduer trenger utvendig vedlikehold når det gjelder maling.

Innvendig har foringene på nesten alle vinduer krakkeleringer i malingen.

Årsak: Utvendig skyldes dette værslitasje og manglende vedlikehold. Innvendig ser krakkeleringen ut til å være forårsaket av en produksjonsfeil i malingen.

Konsekvens: Utvendige overflatene har redusert beskyttelse, noe som øker risikoen for videre nedbrytning av materialet ved fortsatt eksponering for værpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette på sikt føre til fuktopptak, deformasjoner og forkortet levetid for både vinduer. Krakelering i innvendige foringer har kun estetisk betydning og påvirker ikke materialenes funksjon eller levetid

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist avvik i fuger.

• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er noen merker i deler av himlingen, og det er uklart hva som har forårsaket dem. De ser ut til å stamme fra noe som har sprutet opp i himling på et tidspunkt. Fugene i dusjen er misfarget, spesielt nederst på veggen. Silikonen i overgangen mellom vegg og gulv og ved dusjdørene er slitt og har svertesopp.

Årsak: Fuktbetlastning over tid i våtsonen og begrenset vedlikehold av fuger og

silikonfuger.

Konsekvens: Redusert funksjon i fuktbeskyttelsen, økt risiko for fuktopptak i underlaget og fare for videre soppvekst dersom forholdet ikke utbedres.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte fliser har bom.

Gulvet har to sluk, en i dusjsonen og en i rommet.

Gulvet har fall mot slukene. Bunnlisten til dusjnisen hindrer vann i å renne mot sluket i dusjen, og dette medfører at det er et lite område rett på utsiden av dusjnisen som har motfall. Ved lekkasje eller vannsøl kan det bli stående vann foran dusjnisen. Fugene i dusjsonen er svært slitte, og flere steder er flislimet synlig. Dette gjør at vann blir stående i fugene og ikke renner mot sluk, og sjiktet mellom membran og flis forblir fuktig over lengre perioder før uttørring. Flere fliser har avskallinger på overflaten.

Årsak: Avvikene vurderes å skyldes slitasje og alder på fliser/fuger samt konstruksjonsutforming der bunnlisten skaper en hindring for normal vannavrenning mot sluk. Registrert bom skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Overflateavskallinger fremstår som resultat av mekanisk slitasje over tid.

Konsekvens: Motfall og hindret vannavrenning øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til forlenget fuktbelastning på overflatematerialer og underliggende sjikt. Slitte fuger og områder med synlig flislim gir redusert avrenning, øker vannoppholdstiden og kan medføre økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner ved langvarig belastning. Avskallinger og bom reduserer flatenes funksjon og levetid og kan føre til ytterligere skader ved fortsatt bruk.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er målt fuktighet ved fuktindikator i gulvet i dusjen. Dette er vurdert til å være fukt i sjiktet mellom membran og flis, og kontroll i tilstøtende konstruksjon støtter dette.

Årsak: Alder og ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens: Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og funksjon, redusert mulighet for å avdekke eventuelle skader eller svikt, samt økt risiko for fuktinntrengning dersom membranen ikke fungerer som forutsatt.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i servanten.

Årsak: Mekanisk påkjenning og slitasje.

Konsekvens/tiltak: • Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Det er enkelte sprekker i skjøten på gulvbelegget. Det er flere merker, og det er observert en flenge i belegget, skaden er blitt fuget.

Årsak: Alder og mekanisk påkjenning og slitasje.

Konsekvens: Skade og slitasje fører til redusert overflatekvalitet og økt risiko for ytterligere oppsprekking i skjøt dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette ha negativ innvirkning på vaskeromets funksjon og forventet levetid for gulvbelegget.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader. Benkeplaten i laminat er malt i ettertid, og det er registrert avskalling og merker i overflaten og enkelte merker på fronter. Det er observert lokal svelling på kanten av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Soklene dekker ikke gulvet på enkelte steder. Vannrør i kjøkkenskapet mangler muffe, noe som kan medføre at lekkasjevann renner ut i kjøkkenet i stedet for å ledes til vannskapet.

Årsak: Manglende montering av muffe, utførelse og damp/fuktpåvirkning fra oppvaskmaskin.

Konsekvens: Benkeplatens fuktsvelling kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere fuktopptak. Åpne glipper ved soklene og merker på benkeplate og fronter har kun estetisk betydning.

Manglende muffe rundt vannrørene kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til vannskapet, noe som øker risikoen for fuktskader i kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen lot seg ikke vurdere visuelt under befaringen fordi takflaten var dekket av snø. Mulige forhold som slitasje, deformasjoner og skader kunne derfor ikke registreres. Tilstanden anses som uavklart, og det foreligger risiko for skjulte forhold.

Det anbefales at taktekkingen inspiseres når takflaten er snøfri.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstandsvurdering av

terrassene kunne ikke gjennomføres fordi snøforholdene dekket konstruksjonene på befaringsstidspunktet.

Siden den tekniske tilstanden ikke kan fastslås, kan det være skader, slitasje eller avvik som ikke er oppdaget. Terrassene bør inspiseres når de er snøfrie.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri

- 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 befaringsstidspunktet.

Ferdigattest regnes som tilstrekkelig dokumentasjon på at radonsperre er etablert. Den innvendige trappen mangler håndløper på vegg. Soveromsvinduene i 2. etasje har ikke dimensjoner som oppfyller kravene til godkjente rømningsvinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak: Manglende montering av håndløper og vinduer i 2 etasje har for liten størrelse.

Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens: Manglende håndløper medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Utilstrekkelige rømningsvinduer i soverommene gir begrensede rømningsmuligheter ved brann og oppfyller ikke sikkerhetskrav, noe som innebærer behov for tiltak for å sikre forsvarlig rømningsvei.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett at det i perioder med mye snø på taket over boden at det ikke har vært helt tett inn fra tak/vegg på venstre side mellom naboens hus og boden.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vet bare at det er litt krakelering av maling rundt vinduskarmene, sær rundt vinduene til soverom i 2.etg. (Utsiden)

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

Ja

Firmanavn: REN- ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Opplevde dårlig sug/tett luft i ventilasjonsanlegget høst 2025. Bestilte da service på den, og fikk nylig skiftet filter, rensset og stabilisert ventilasjonsanlegget. Dette skal nå være helt i orden.

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

Ja

Firmanavn: REN- ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Opplevde dårlig sug/tett luft i ventilasjonsanlegget høst 2025. Bestilte da service på den, og fikk nylig skiftet filter, rensset og stabilisert ventilasjonsanlegget. Dette skal nå være helt i orden.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Vedr punkt 26. vet jeg tidligere eier, har bygd ut i den forbindelse at han har gjort carport om til delvis bod og utestue også. Men vet ikke noe rundt søknadsprosessen om dette, eller hvem som har utført jobben.

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett at det i perioder med mye snø på taket over boden at det ikke har vært helt tett inn fra tak/vegg på venstre side mellom naboens hus og boden.

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

Ja

Beskrivelse: Vet bare at det er litt krakelering av maling rundt vinduskarmene, sær rundt vinduene til soverom i 2.etg. (Utsiden)

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

Ja

Firmanavn: REN- ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Opplevde dårlig sug/tett luft i ventilasjonsanlegget høst 2025. Bestilte da service på den, og fikk nylig skiftet filter, rensset og stabilisert ventilasjonsanlegget. Dette skal nå være helt i orden.

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

Ja

Firmanavn: REN- ventilasjon, 2025

Beskrivelse: Beskrevet over.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Vedr punkt 26. vet jeg tidligere eier, har bygd ut i den forbindelse at han har gjort carport om til delvis bod og utestue også. Men vet ikke noe rundt

søknadsprosessen om dette, eller hvem som har utført jobben.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og gang

BRA-e 20 kvm: Sommerstue og bod

TBA 42 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 47 kvm: 3 soverom, toalettrom og gang

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer medfølger.

Bad:

Flislagt baderom fra byggeår med malte plater i taket. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjhjørne. Varfmekabler i gulv.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår med malte plater på veggene, malt gips i taket og vinylbelegg på gulvet. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er montert blandebatteri og avløp for vaskekum, men selve vaskekummen er demontert. Praktisk at vaskerommet er rett på innsiden av gangen.

Toalettrom:

Toalettrommet har malte plater på vegger og i himling, og belegg på gulvet. Rommet er innredet med vask og toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malte plater og strie.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er med rør i rør system. Vannskap er plassert i vaskerom. Stoppekran er montert i vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er montert i et kott. Eier opplyser at det nylig er utført rens, service og filterbyte på anlegget.

- Varmtvannstank: VVS bereder på ca. 200 liter fra 2009 er montert i vaskerom.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger som er montert i et kott.

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. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Nytt gulv i stue/kjøkken og soverom i 1 etasje.
- Service og rens på ventilasjonsanlegget i 2025 + årlig bytte av filter

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i carport, samt på egen tomt.

Solforhold

Solrikt beliggende.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 420344520100

Radonmåling

Ferdigattest regnes som tilstrekkelig dokumentasjon på at radonsperre er etablert. Det foreligger ikke radonmåling utover det.

Diverse

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

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmekabler i gang og på bad. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 150 000

Omkostninger kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

105 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 255 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 272 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 274 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 513 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale eiendomsgebyr: kr 11153,28

Eiendomsskatt: kr 7252,00

Standard abonnement (fast del): kr 1532,31

Restavfallsgebyr (variabel del): kr 3575,25

Totalt: kr 23 512,84,-

Eiendomsskatt

Kr 7 252 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 884 268 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 537 071 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 445, bruksnummer 201 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:

4203/445/201:

13.02.2009 - Dokumentnr: 106708 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

13.02.2009 - Dokumentnr: 106708 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:445 Bnr:200

19.11.2008 - Dokumentnr: 939270 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:445 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 413943 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:445 Bnr:201

02.02.2009 - Dokumentnr: 73529 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:445 Bnr:202

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.06.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra godkjente byggetegninger er registrert som følger:

I 1. etasje er det oppført en bod og en sommerstue inne i den sørlige delen av garasje/

carport. Sommerstuen er plassert lengst mot sør og er oppført ca. 1 meter lengre mot sør enn opprinnelig garasje/carport.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at i 2. etasje er det opprinnelige soverommet i sørenden delt i to. For å etablere adkomst til det nye rommet er den opprinnelige boden integrert i gangen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Østenbulia Nord (plan-ID 1616r3e5). Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.. 14.12.2010

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

Det er varslet oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde, som ligger i nærheten av eiendommen. Formålet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt med omkring 200 boenheter. Det er også varslet oppstart av planarbeid for detaljregulering av del av felt KO32 i kommuneplanens arealdel, med hensikt å legge til rette for lag er. Det er også igangsatt arbeid med detaljregulering av «Østenbutoppen» for å legge til rette for ny bebyggelse med høy utnyttelse. Planident: 09062013-7.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Østensbulia Nord er eiendommen berørt av hensynssone H220_1, som er en støysone (gul sone), og H370_1, som er en faresone for høyspent. Det er også regulert en frisiktsone (H140_1 – H140_2).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 900 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

Oppdragstaker

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

Salgsoppgavedato

13.02.2026





Eneboliger i kjede med carport mellom boligene.

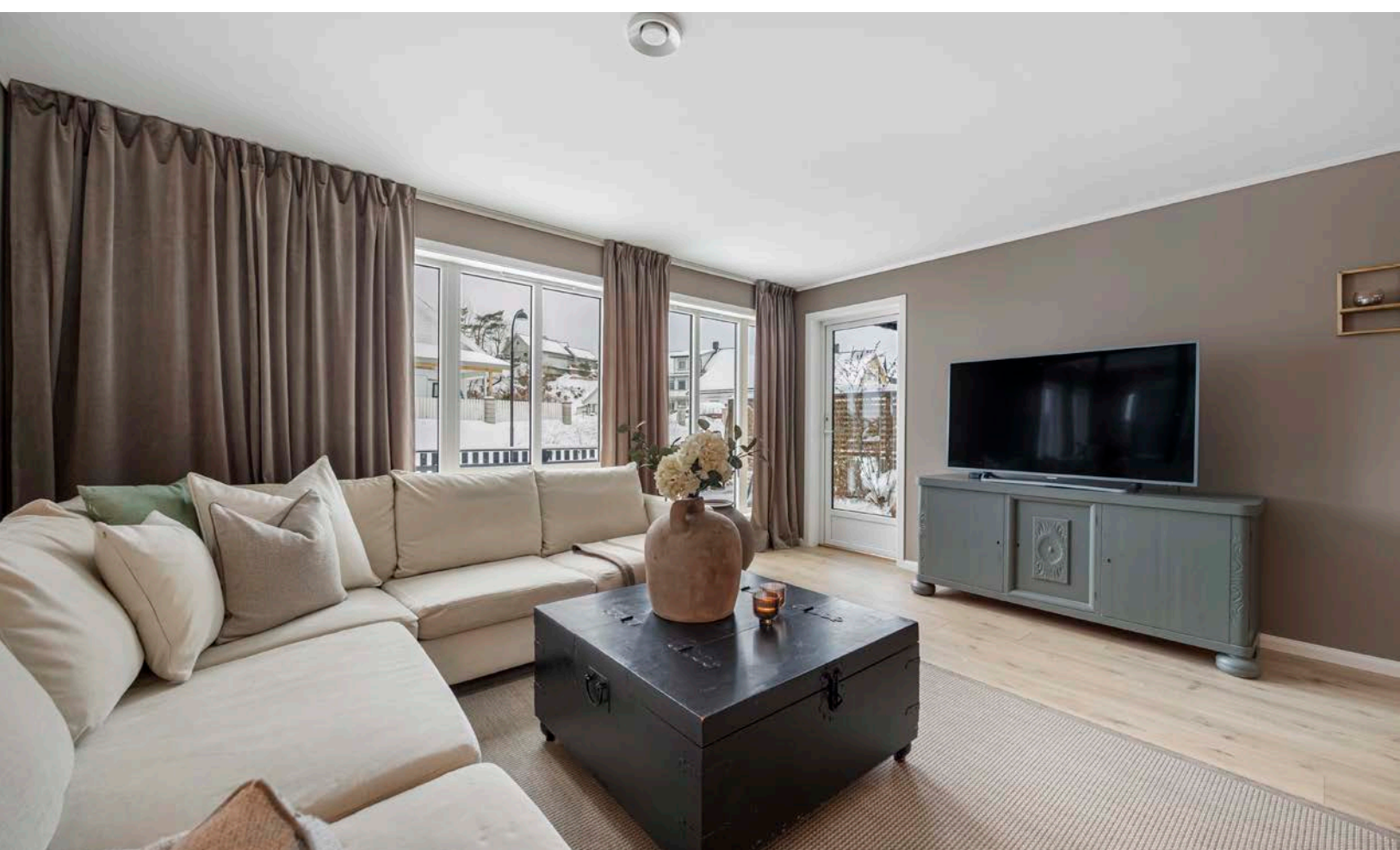


Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



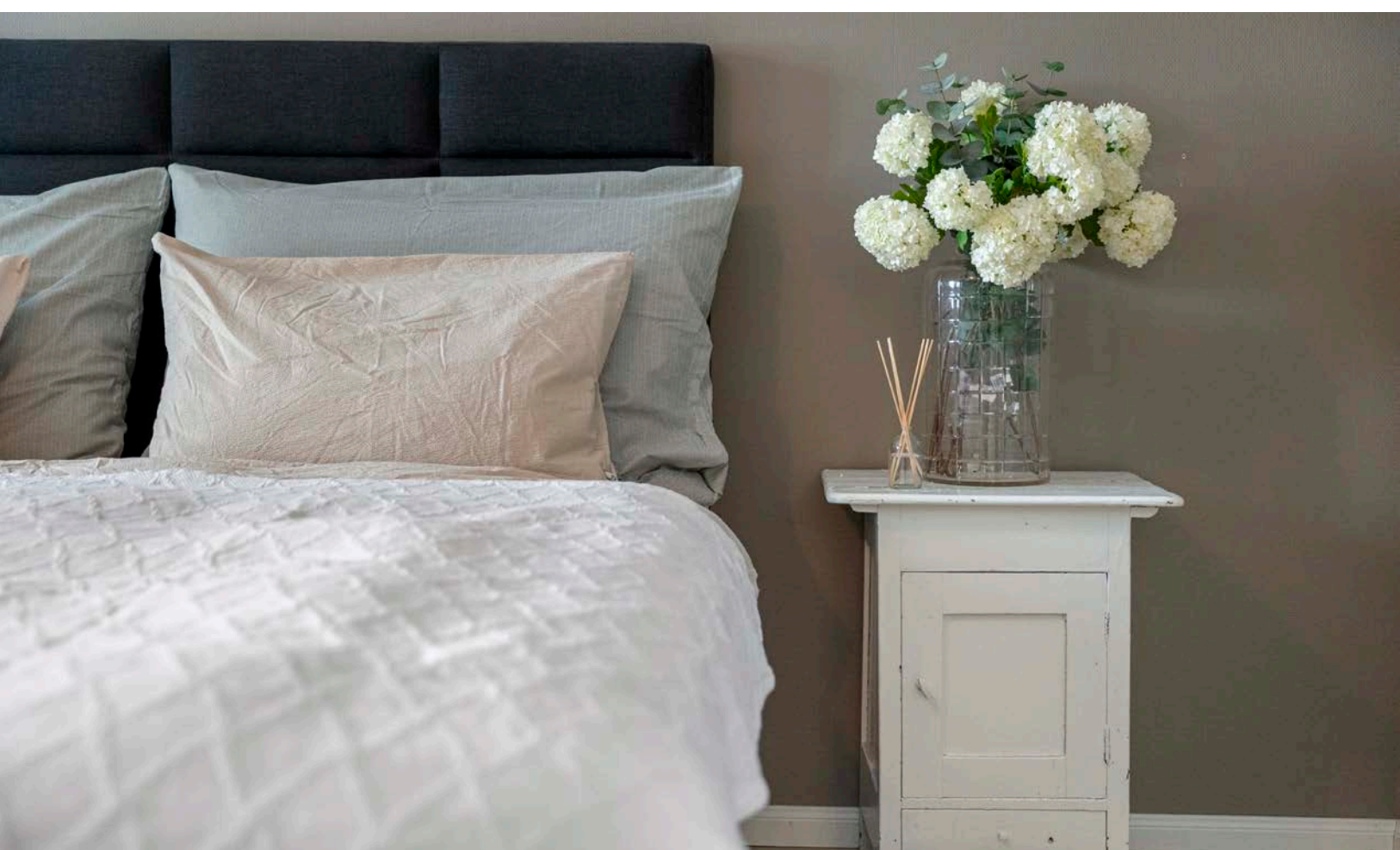














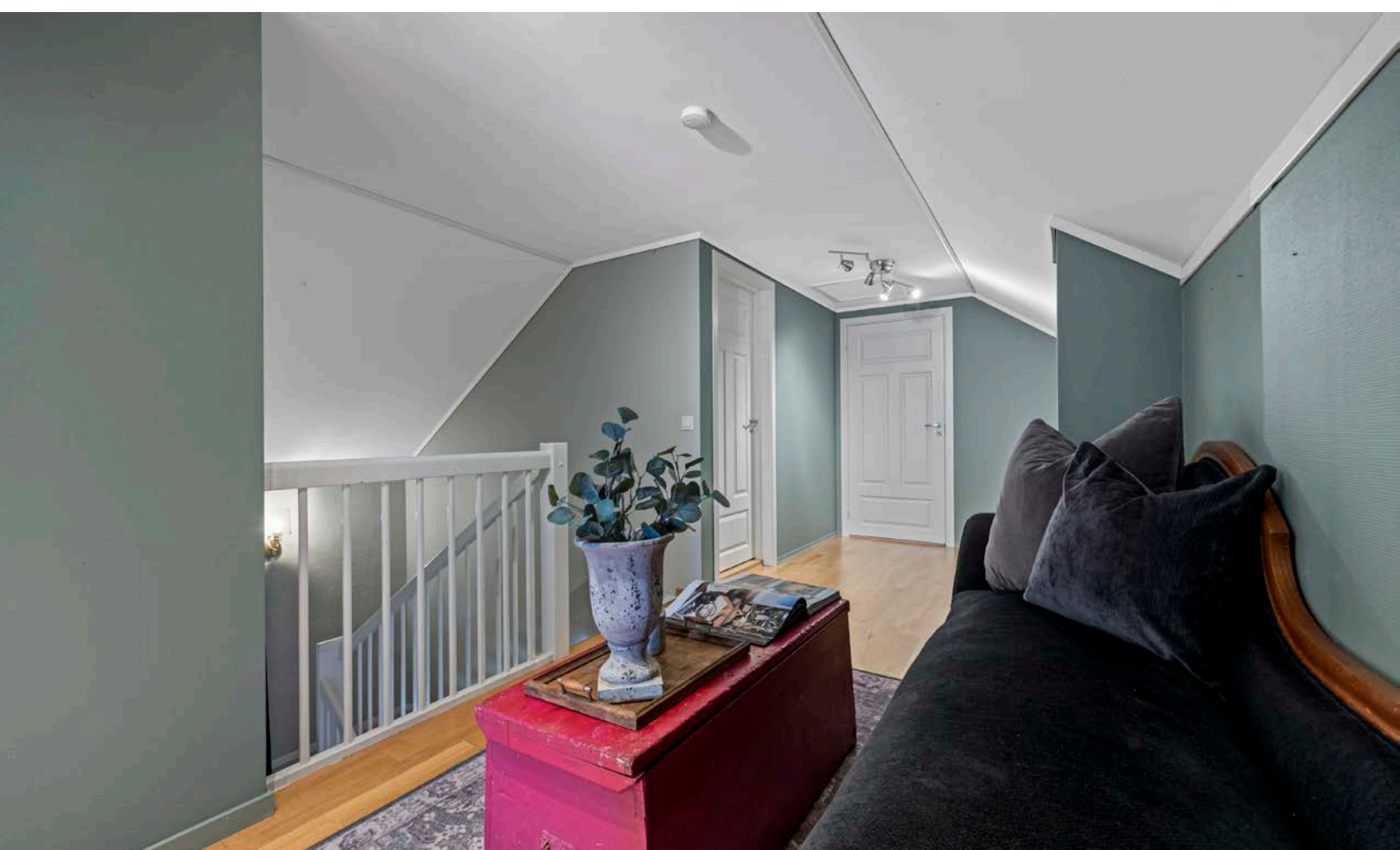
Hovedsoverom i hovedetasje, så her har man alt man trenger på en flate.

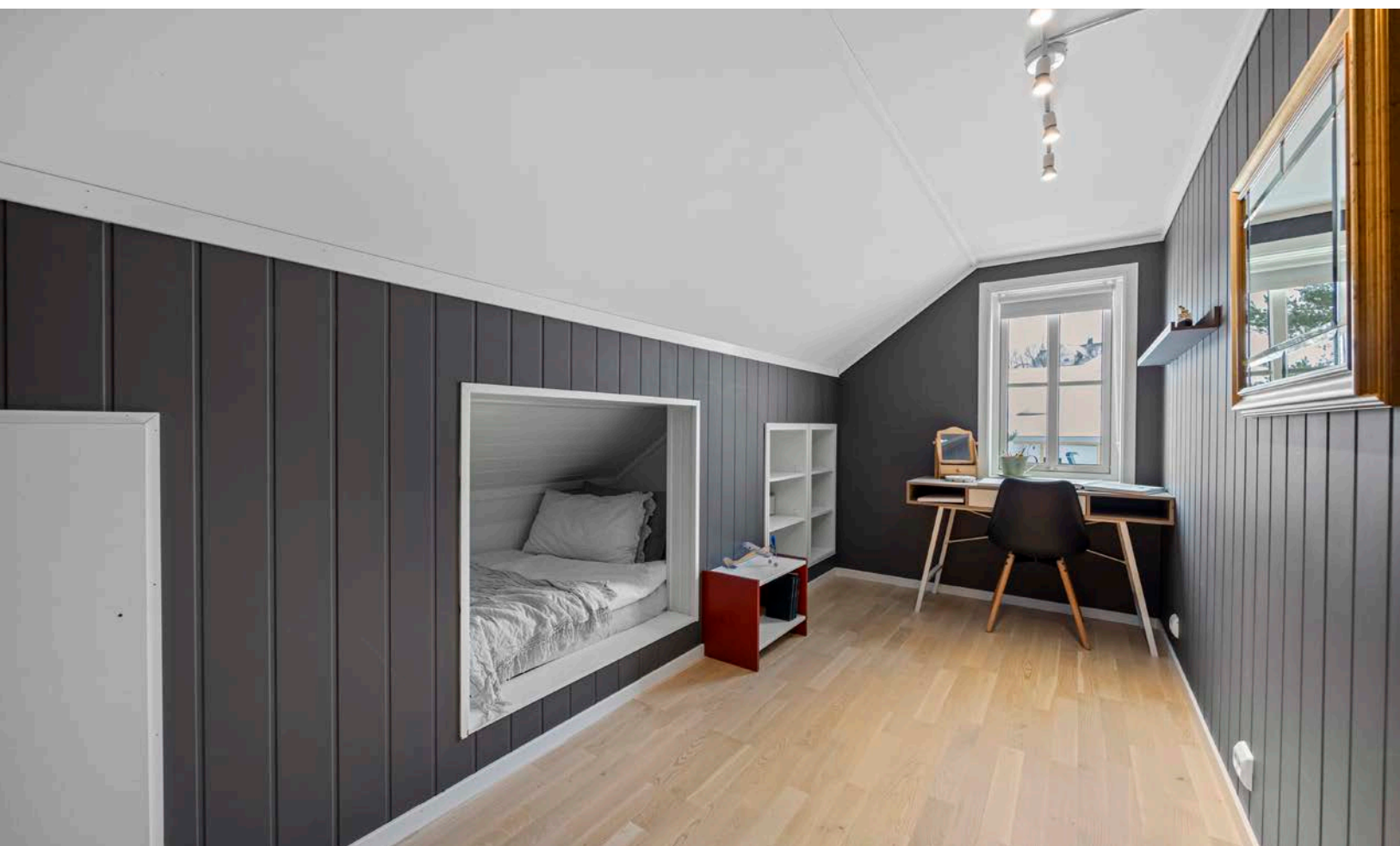


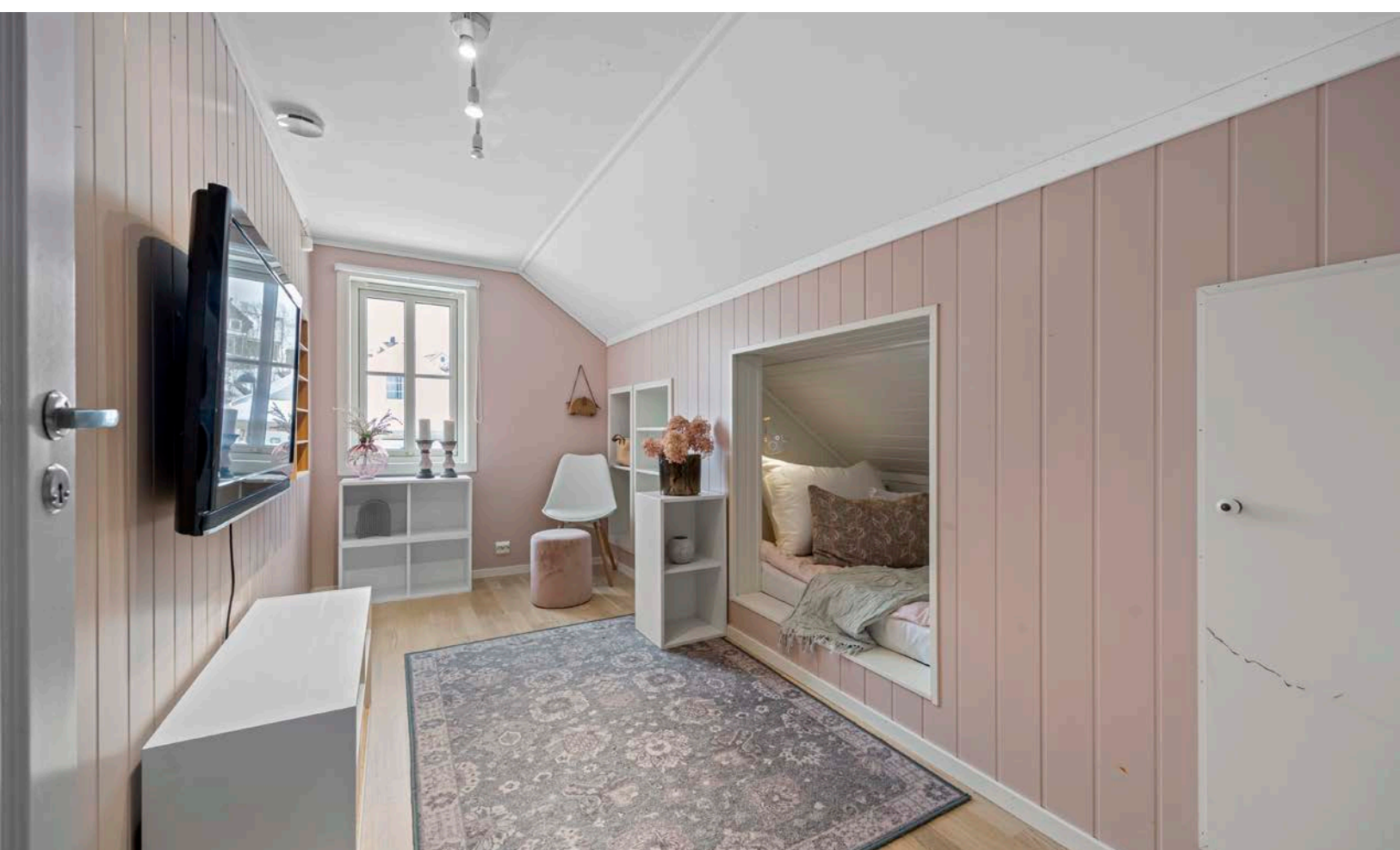


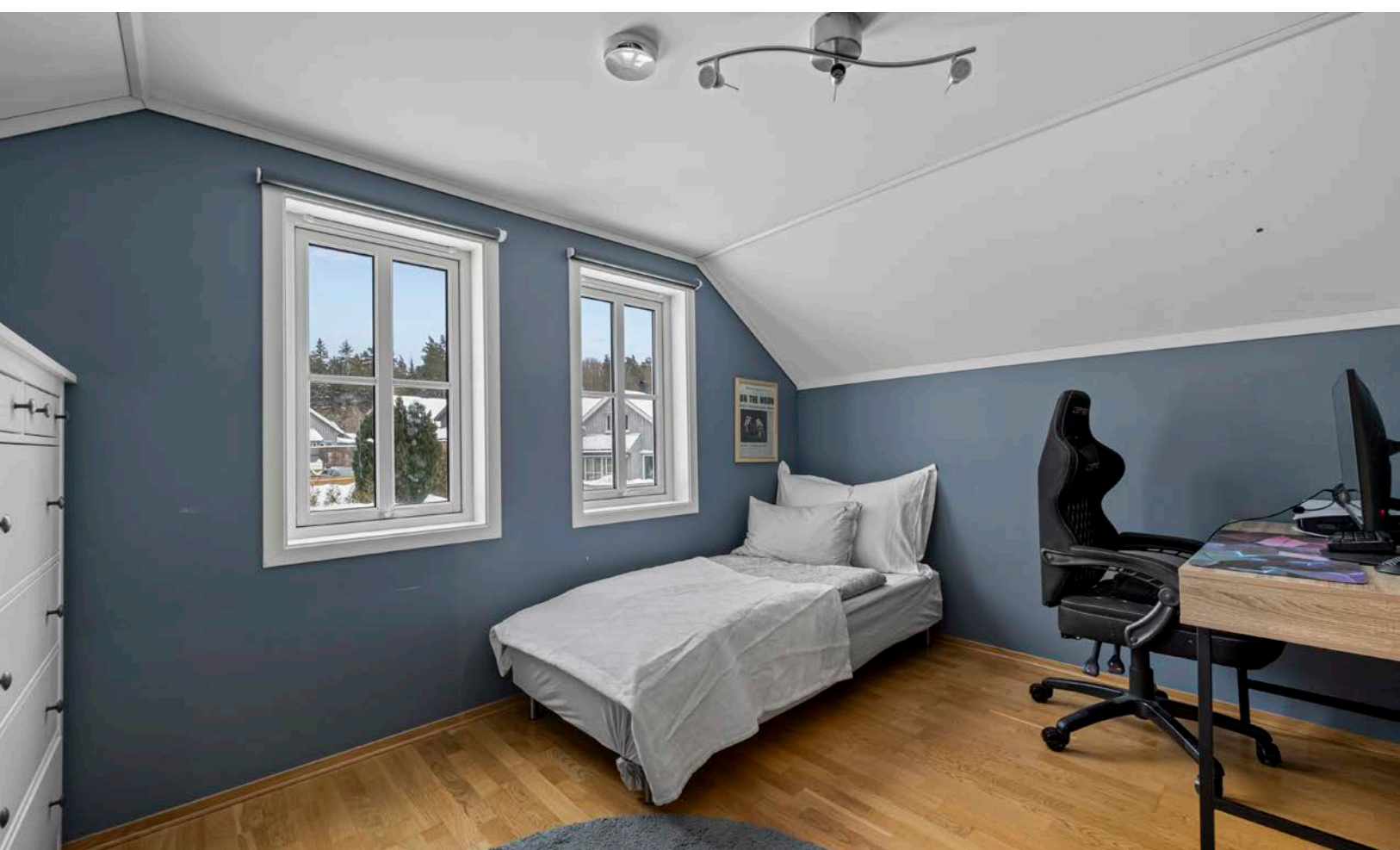
Plantegning 2. etasje













Sommerbilde fra selger



Sommerbilde fra selger av hagestue.



Sommerbilde fra selger

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kjelkeveien 5 , 4848 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 445, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22652-1022

Referansenummer: JS5460

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

Rekkehus beliggende på en sentral tomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger, blant annet nytt gulv i stue.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved
blant annet, takteking på sommerstue og bad.

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, men det er avvik fra disse.

Avvik fra godkjente byggetegninger er registrert som følger:
I 1. etasje er det oppført en bod og en sommerstue inne i den sørlige delen av garasje/carport.

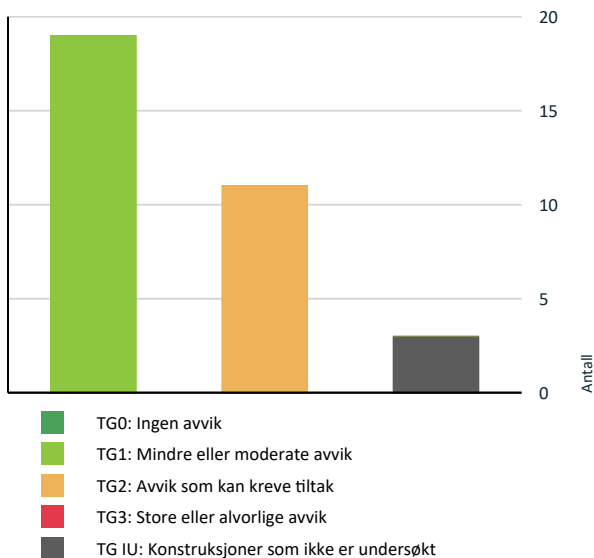
Sommerstuen er plassert lengst mot sør og er oppført ca. 1 meter lengre mot sør enn opprinnelig garasje/carport.

I 2. etasje er det opprinnelige soverommet i sørenden delt i to.

For å etablere adkomst til det nye rommet er den opprinnelige boden integrert i gangen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - sommerstue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har gjennomgående normal slitasje i henhold til alder.

Det er gjort enkelte oppgraderinger, og enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022

Modernisering

Nytt gulv i stue/kjøkken og soverom i 1 etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongtakstein og undertak av brettex på hovedtaket.

Carport og bod et tekkt med takmembran.

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

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

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

Det anbefales at taktekingen inspiseres når takflaten er snøfri.



Tak mot øst



Tak mot vest

Taktekking - sommerstue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på sommerstuen består av en kombinasjon av takmembran og gjennomsiktige takplater.

Det er observert vannlekkasje i taket i sommerstuen, undertaket som består av kryssfiner og taksperrene var fuktige ved befaring.

Dette gjelder i hele takets bredde ved takfoten i sør.

Observasjonene er gjort fra innsiden.

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

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

Tilstanden vurderes som uavklart, og det foreligger vannlekkasje med ukjent omfang.

Det anbefales at taktekingen inspiseres når taket er fritt for snø, og at utbedring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger vannlekkasje i taket med fuktpåvirkning på undertak og deler av takkonstruksjonen. Omfanget er uavklart ettersom utvendig inspeksjon ikke var mulig.

Årsak:
Sannsynligvis ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre skader på undertak, svekkelse av takkonstruksjonen, utvikling av biologiske skadegjørere og ytterligere nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
Risiko for progresjon av skader anses som tilstede, og nødvendige tiltak må påregnes for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.



Tak i sommerstue



Fukt målt i taksperre og undertak



Tak over sommerstue

1 TG 1 Nedløp og beslag

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

Snøfangere og stigetrinn inkl. plattform for pipe er montert.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Takrennen på sommerstuen er ikke inspisert på grunn av snø.
Beslag på taket, inkludert takfotbeslag og tilpasningen av pipebeslaget mot takstein, er heller ikke inspisert på befaringsstidspunktet på grunn av snø.

Manglende inspeksjon av beslag og renner medfører usikkerhet knyttet til tilstand og eventuelle skader eller avvik.
Beslag og renner som ikke er inspisert på grunn av snø må besiktiges når det er snøfritt.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av et isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledningen består av stående bordkledning som er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.
Det er generelt normal elde i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sørveggen har enkelte områder som er noe værslitt og trenger vedlikehold i form av maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold og værslitasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Redusert malingsbeskyttelse kan føre til økt fuktpåvirkning av underliggende materialer, med risiko for videre nedbrytning av kledningen dersom tiltak uteblir.



Værslitt vindskibord sørvegg



Værslitt vasshelle sørvegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.

Inspeksjon er utført fra kottene i øst og vest, øverloftet er tilgjengelig via en luke i himlingen i gangen.

Øverloftet er kun inspisert fra lukeåpningen på grunn av manglende gangbane.

En mindre del av kottet i sørvest var ikke tilgjengelig grunnet en innebygd seng i soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

I kottene er det montert isolasjon og plast. (dampsperre)

Plast er kun festet med kremper.

Ved overganger mellom vegg og tak flere steder og enkelte gjennomføringer er ikke plasten tilstrekkelig klemt eller tettet.

Det er kun plasten som holder isolasjonen på plass i skråtaket i kottene, og dette kan medføre at isolasjonen løsner fra fakkene.

Isolasjonen på øverloftet er ikke festet i skråtaket og kan også falle ned.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Risiko for luftlekkasjer, redusert damptetthet, økt fare for kondens og fuktbelastning i konstruksjonen og mulig nedfall av isolasjon.

Dette kan føre til redusert varmeisolasjonsevne og økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



Isolasjon på øverloft er ikke festet



Dampsperre utett i overganger og gjennomføring av rør.
Isolasjon er ikke festet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Har generelt normal slitasje og elde iht. alder.

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 avvik:

Enkelte vinduer trenger utvendig vedlikehold når det gjelder maling.
Innvendig har foringene på nesten alle vinduer krakkeleringer i malingen.

Årsak:

Utvendig skyldes dette værslitasje og manglende vedlikehold.
Innvendig ser krakkeleringen ut til å være forårsaket av en produksjonsfeil i malingen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Utvendige overflatene har redusert beskyttelse, noe som øker risikoen for videre nedbrytning av materialet ved fortsatt eksponering for værpåvirkning.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette på sikt føre til fuktopptak, deformasjoner og forkortet levetid for både vinduer.
Krakkelering i innvendige foringer har kun estetisk betydning og påvirker ikke materialenes funksjon eller levetid.

Tilstandsrapport



Værslitasje/manglende vedlikehold



Værslitasje/manglende vedlikehold



Krakelet maling på innvendig foringer

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør i tre viser normal elde og slitasje i henhold til alder.

Boddøren mangler beslag under døren.

Døren står godt tildekket i carporten, og det manglende beslaget har ingen praktisk betydning.

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

TG IIJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsvurdering av terrassene kunne ikke gjennomføres fordi snøforholdene dekket konstruksjonene på befaringstidspunktet.

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

Terrassene bør inspiseres når de er snøfrie.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har malte plater og strie.

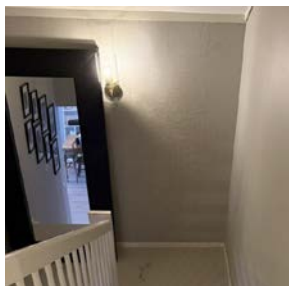
Innvendige tak har malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

En vegg i trappen har noe limrester på overflaten.

Dette har kun estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Limrester på vegg

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med repo.

Har generelt normal slitasje iht. alder.

Det er noen merker og limrester på repo.
Har kun estetisk betydning.



Trapp



Limrester på repo



Merker og limrester på repo

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har generelt normal slitasje iht. alder.

Enkelte håndtak på dørene trenger justering og døren inn til badet i 1. etasje har noen merker nederst.
Dette har kun estetisk betydning.

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

Tilstandsrapport



Dør til bad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.



Bad 1 etasje

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser og taket er med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er noen merker i deler av himlingen, og det er uklart hva som har forårsaket dem.

De ser ut til å stamme fra noe som har sprutet opp i himling på et tidspunkt.

Fugene i dusjen er misfarget, spesielt nederst på veggen.

Silikonene i overgangen mellom vegg og gulv og ved dusjdørene er slitt og har svertesopp.

Årsak:

Fuktbelastning over tid i våtsonen og begrenset vedlikehold av fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Redusert funksjon i fuktbeskyttelsen, økt risiko for fuktoptak i underlaget og fare for videre soppvekst dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Merker i tak



Misfargede fuger og svertesopp

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp av slukrist og 35 mm fra topp av membran ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte fliser har bom.

Gulvet har to sluk, en i dusjsonen og en i rommet.

Gulvet har fall mot slukene.

Bunnlisten til dusjnisen hindrer vann i å renne mot sluket i dusjen, og dette medfører at det er et lite område rett på utsiden av dusjnisen som har motfall. Ved lekkasje eller vannsøl kan det bli stående vann foran dusjnisen.

Fugene i dusjsonen er svært slitte, og flere steder er flislimet synlig.

Dette gjør at vann blir stående i fugene og ikke renner mot sluk, og sjiktet mellom membran og flis forblir fuktig over lengre perioder før uttørring.

Flere fliser har avskallinger på overflaten.

Årsak:

Avvikene vurderes å skyldes slitasje og alder på fliser/fuger samt konstruksjonsutforming der bunnlisten skaper en hindring for normal vannavrenning mot sluk.

Registrert bom skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Overflateavskallinger fremstår som resultat av mekanisk slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Motfall og hindret vannavrenning øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til forlenget fuktbelastning på overflatematerialer og underliggende sjikt.

Slitte fuger og områder med synlig flislim gir redusert avrenning, øker vannoppholdstiden og kan medføre økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner ved langvarig belastning.

Avskallinger og bom reduserer flatenes funksjon og levetid og kan føre til ytterligere skader ved fortsatt bruk.



Fuger i dusj



Motfall rett utenfor dusj

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet plastsluk og smøremembran.
Membranen er kun synlig ved oppkant ved døren, skjult bak list.
I sluket er det påført flislim helt inn på klemringen, og membranen er ikke synlig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt fuktighet ved fuktindikator i gulvet i dusjen.
Dette er vurdert til å være fukt i sjiktet mellom membran og flis, og kontroll i tilstøtende konstruksjon støtter dette.

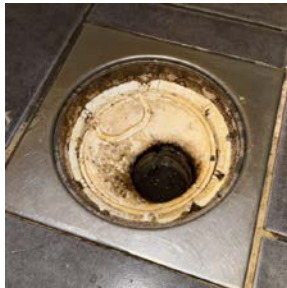
Årsak:

Alder og ingen dokumentasjon på membran

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og funksjon, redusert mulighet for å avdekke eventuelle skader eller svikt, samt økt risiko for fuktinntrengning dersom membranen ikke fungerer som forutsatt.



Sluk i dusj



Sluk under servant

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

Har generelt normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i servanten.

Årsak:

Mekanisk påkjenning og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



Riss i servanten

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i vaskerom.

Det er målt 8,9% noe som anses som tørt.

Oppbygging viser: Gips, reisverk, isolasjon, kryssfiner i bad.



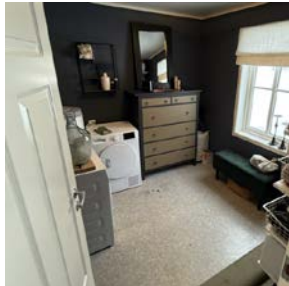
Hulltaking

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår

Tilstandsrapport



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er med malte plater og taket er malt gips.

Har normal slitasje iht. alder.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Fall mot sluk er tilfredstillende.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av belegget ved dørterskelen er 49mm.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte sprekker i skjøten på gulvbelegget.

Det er flere merker, og det er observert en flenge i belegget, skaden er blitt fuget.

Årsak:

Alder og mekanisk påkjenning og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Skade og slitasje fører til redusert overflatekvalitet og økt risiko for ytterligere oppsprekking i skjøt dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette ha negativ innvirkning på vaskeromets funksjon og forventet levetid for gulvbelegget.

Tilstandsrapport



Sluk i vaskerom



Skade i belegg, er fuget



Sprekk i skjøt

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er også montert blandebatteri og avløp for vaskekum, men selve vaskekummen er demontert.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i vegg bak dusj i vaskerom.

Det er målt 8,9% noe som anses som tørt.

Oppbygging viser: Gips, reisverk, isolasjon, kryssfiner i bad.

Tilstandsrapport



Hulltaking i rommet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Gulvet er belagt med laminat.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Benkeplaten i laminat er malt i ettertid, og det er registrert avskalling og merker i overflaten og enkelte merker på fronter.

Det er observert lokal svelling på kanten av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Soklene dekker ikke gulvet på enkelte steder.

Vannrør i kjøkkenskapet mangler muffer, noe som kan medføre at lekkasjevann renner ut i kjøkkenet i stedet for å ledes til vannskapet.

Årsak:

Manglende montering av muffer, utførelse og damp/fuktpåvirkning fra oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Benkeplatens fuktswelling kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere fuktopptak.

Åpne glipper ved soklene og merker på benkeplate og fronter har kun estetisk betydning.

Manglende muffer rundt vannrørene kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til vannskapet, noe som øker risikoen for fuktskader i kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Manglende muffe



Svelling i benkeplate



Merker i benkeplate



Glipe ved sokkel

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegger og himling kledd med malte plater.
Gulvet er belagt med belegg.
Innredningen består av vask og toalett.

Rommet har normal slitasje i henhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom på vegg syd.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.
Vannskap er ikke besiktiget grunnet manglende nøkkel.

Tilstandsrapport



Stoppekran

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, og aggregatet er montert i et kott mot øst.
Eier opplyser at det nylig er utført rens, service og filterbytte på anlegget.

Det anbefales jevnlig rengjøring og skifte av filter i henhold til leverandørens anvisninger for å sikre god luftkvalitet og energieffektivitet.



Ventilasjonsaggregat

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

VVS bereder à 2009 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger som er montert i et kott mot øst.
Anlegget er ikke funksjonsprøvd.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i gang på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

En stikk i kott er løs.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Fra boligen ble bygget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

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

Stikk i kott må festes.



El-skap



Løs stikk i kott

TOMTEFORHOLD

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

Grunnmur består av såle på mark.

TG IU Terrengforhold

Terreng er ikke visuelt tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punkt 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 befarings tidspunktet.

Ferdigattest regnes som tilstrekkelig dokumentasjon på at radonsperre er etablert.
Den innvendige trappen mangler håndløper på vegg.
Soveromsvinduerne i 2. etasje har ikke dimensjoner som oppfyller kravene til godkjente rømningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Årsak:

Manglende montering av håndløper og vinduer i 2 etasje har for liten størrelse.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens:

Manglende håndløper medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall.

Utilstrekkelige rømningsvinduer i soverommene gir begrensede rømningsmuligheter ved brann og oppfyller ikke sikkerhetskrav, noe som innebærer behov for tiltak for å sikre forsvarlig rømningsvei.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

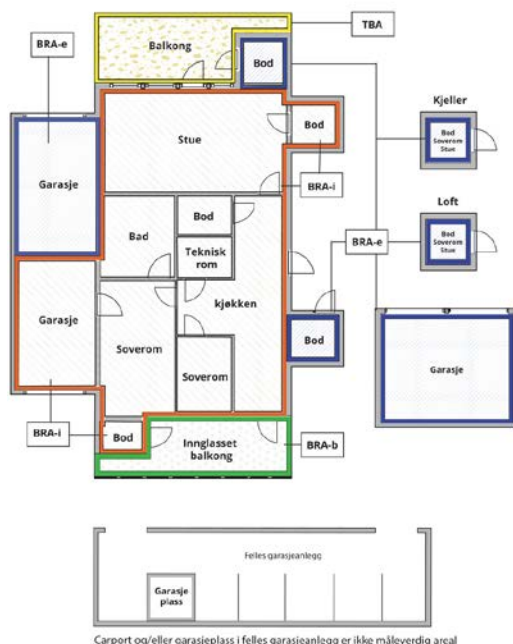
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	20		104	42
Etasje	47			47	
SUM	131	20			42
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang	Sommerstue, bod	
Etasje	3 soverom, toalettrom, gang		

Kommentar

I carporten er det etablert en bod og en sommerstue.

Det gjenværende arealet i carporten utgjør cirka 10 m², dette arealet er ikke medberegnet da dette ikke er målbart iht. NS3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra godkjente byggetegninger er registrert som følger:

I 1. etasje er det oppført en bod og en sommerstue inne i den sørlige delen av garasje/carport. Sommerstuen er plassert lengst mot sør og er oppført ca. 1 meter lengre mot sør enn opprinnelig garasje/carport.

I 2. etasje er det opprinnelige soverommet i sørenden delt i to.

For å etablere adkomst til det nye rommet er den opprinnelige boden integrert i gangen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Cathrine Bergmann Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	445	201		0	265.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjelkeveien 5

Hjemmelshaver

Johnsen Cathrine Bergmann

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.01.2026	Tegninger er gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cathrine Bergmann Johnsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjelkeveien 5

4848 Arendal

4203-445/201/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har sett at det i perioder med mye snø på taket over boden at det ikke har vært helt tett inn fra tak/ vegg på venstre side mellom naboens hus og boden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet bare at det er litt krakelering av maling rundt vinduskarmene, sær rundt vinduene til soverom i 2.etg. (Utsiden)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Opplevde dårlig sug/tett luft i ventilasjonsanlegget høst 2025. Bestilte da service på den, og fikk nylig skiftet filter, renset og stabilisert ventilasjonsanlegget. Dette skal nå være helt i orden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: REN- ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet ovenfor.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: REN- ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet over.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Vedr punkt 26. vet jeg tidligere eier, har bygd ut i den forbindelse at han har gjort carport om til delvis bod og utedstue også. Men vet ikke noe rundt søknadsprosessen om dette, eller hvem som har utført jobben.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Reguleringsplan

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/201/0/0

Planident: 1616r3e5
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2010
Plannavn: Østenbulia Nord



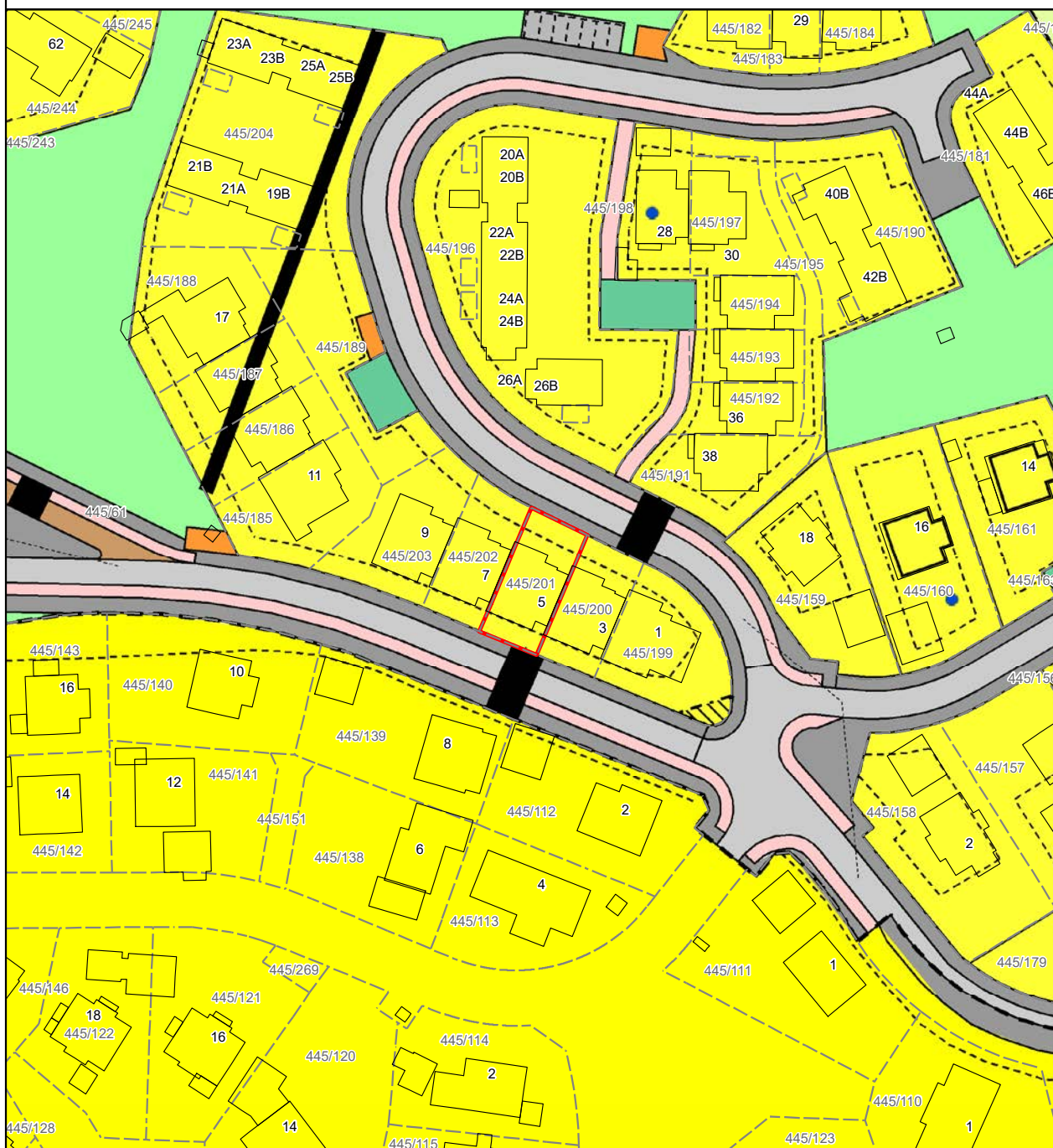
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-01-28



Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

	Eiendomsgrense
	Usikker eiendomsgrense
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1204 - Eiendomsgrense oppheves
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1222 - Frisiktlinje
	1225 - Regulert parkeringsfelt
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	RpSikringSone
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjørevei
	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
	1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
	1610 - Lekeplass
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2073 - Kollektivholdeplass
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde

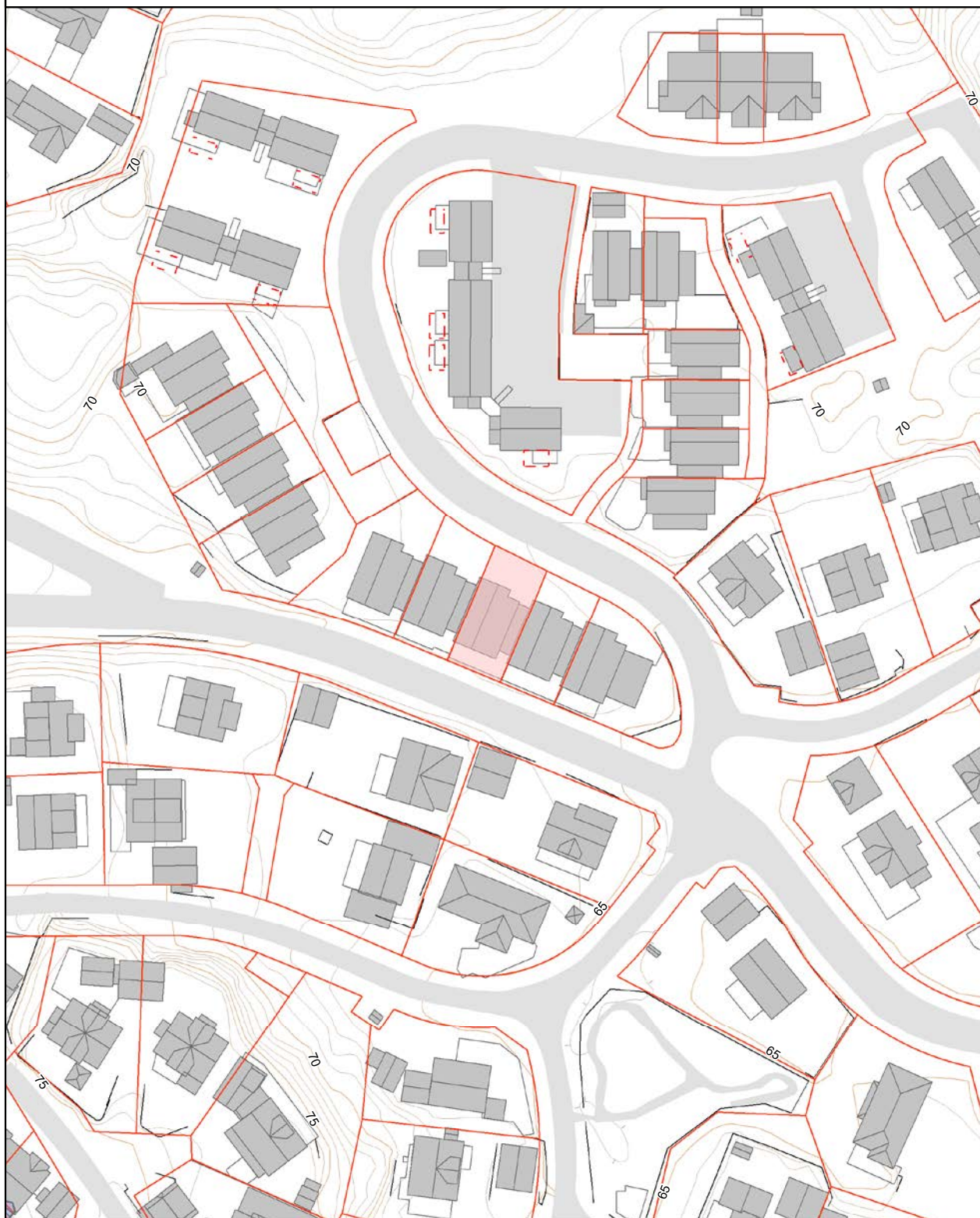
Grunnkart

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/201/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 265 m²
Dato: 2026-01-28



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

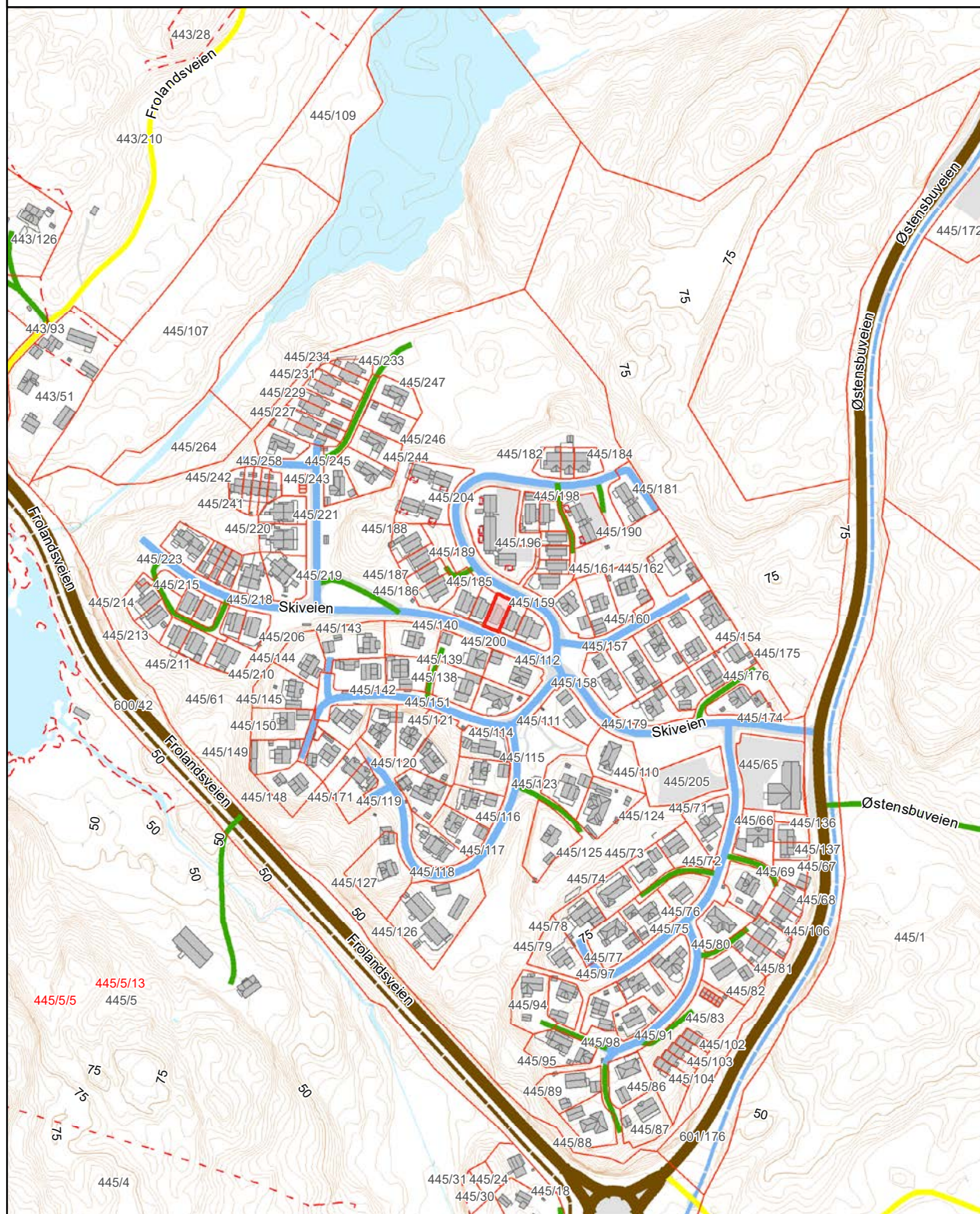
Veikart

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/201/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 265 m²
Dato: 2026-01-28



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

— Europaveg

— Europaveg - Tunnel

— Riksveg

— Fylkesveg

— Fylkesveg - Tunnel

— Kommuneveg

— Kommuneveg - Tunnel

— Privat veg

— Privat veg - Tunnel

— Skogsveg

— Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

— Europa - gangOgSykkelveg

— Fylke - fortau

— Fylke - gang- og sykkel

— Fylke - gangogsykkel- tunnel

— Kommune - fortau

— Kommune - gang- og sykkel

— Kommune - gågate

— Kommune - trapp

— Kommune - tunnel

— Privat - gang- og sykkel

— Privat - tunnel

UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD.

Plankartetts dato:	01.02.2008	Bestemmelsenens dato:	01.02.2008
Revidert:	25.09.2008	Revidert:	25.09.2008
Revidert:	20.10.2008	Sist revidert:	06.02.2009
Sist revidert:	06.02.2009		

1. PLANKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT A)

- 1.1 For områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i §§81, 85, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Plankrav for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Områder merket med **R** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Områder merket med **B** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging.
- 1.2 Krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrense og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne kommunedelplan, må avklares gjennom senere planprosesser, jf pkt 1.1.
- 1.3 Ved utarbeidelse av detaljplaner, jf pkt 1.1, må alle områder som er avsatt til fremtidige byggeområder i denne kommunedelplan være kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at realisering av detaljplanene vil være uproblematisk for arten.

2. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 2.1 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og fylkesvei 128 samt søndre rundkjøring i tilknytning til idrettsparken/ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

Nordre rundkjøring i tilknytning til ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for de bygningsmessige arbeider kan gis for den videregående skolen (I/O1).
- 2.3 Planfri kryssing for myke trafikanter av fylkesvei 176 ved Myra skole skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).
- 2.4 Rundkjøring i tilknytning til områdene, B/F/K/O1 og B4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk.
- 2.5 Eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av byggeområdet B4 skal kables og legges i bakken før første bolig innenfor B4 tas i bruk.
- 2.6 Avkjørselsforhold til riksvei 42 må avklares i en bebyggelsesplan for område B1.
- 2.7 Det kan ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor ulike byggeområder, jf pkt 1.1, fastsettes ytterligere rekkefølgekrav mht opparbeiding av nødvendig infrastruktur.
- 2.8 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og riksvei 42 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.
- 2.9 Nye byggetiltak etter § 93 eller 86a i eksisterende byggeområder (b1 – b11) kan ikke finne sted før området er kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at omsøkt byggetiltak vil være uproblematisk for arten.

3. KRAV TIL UTNYTTING (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15 % for ovennevnte områder.
- 3.2 Innenfor områdene B/K/F/O1 og A/B/K/F/O1 tillates ikke etablert detaljvarehandel med et bruksareal (BRA) over 2000 m².

4. KRAV TIL STØY (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 4.1 Det er foretatt beregning av veitrafikkstøy for planområdet. Plankartet viser støykoter for rød støysone (L_{den} 65 dB) og gul støysone (L_{den} 55 dB).

Deler av fremtidige byggeområder (B4, B/F/K/O1 og A/B/F/K/O1) langs fylkesvei 176 vil bli liggende i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor det må gjøres avbøtende skjermingstiltak i forhold til planlagt bebyggelse for å tilfredsstille anbefalt støygrensekrav.

Deler av eksisterende byggeområder (b6 – b11) langs riksvei 42/europavei 18 ligger innenfor rød støysone. Rød sone indikerer at området er lite egnet for støyfølsom bebyggelse.

- 4.2 I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging til støyfølsomt bruksformål (boliger, barnehage o.l.) innenfor støyutsatte områder kan finne sted. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak.

5. KRAV TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)

- 5.1 LNF1 - LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Det skal utarbeides og vedtas bebyggelsesplan før tiltak som nevnt i § 93 finner sted. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 5 % for LNF1 (Østensbu gård) og 10 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hestehagen/Kringlemyr/Romstølen).

6. KRAV TIL LEKEAREALER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT D)

- 6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det avsettes tilstrekkelig med lekeareal iht kommunens normer og retningslinjer. Områdene skal ha kvaliteter med hensyn på gode solforhold og varierende terreng. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger i tilhørende boligområder tas i bruk.
- 6.2 Deler av områdene avsatt til friområder (i tilknytning til boligområder) kan også tilrettelegges og opparbeides for tur, lek og rekreasjon, dersom tiltaket fremmer allmennhetens bruk av området
- 6.3 Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)

- 7.1 Deler av området Inf1 omfattes av nedslagsfeltet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted inntil 100 meter fra Smedplasztjenna og Lille Havåstjenn.
- 7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	445	Bruksnr.	201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	5 107,56 kr	1 276,88 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	445	Bnr.:	201	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Kjelkeveien 5, 4848 Arendal					Dato:	30.01.2026 UKN

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 18 405,28
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 252,00

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

ARENDAL KOMMUNE

Rådhuset

Skanska Norge AS
Postboks 1534, Stoa

4856 ARENDAL

Dato: 03.06.2009

Vår ref:
L.nr: 30968/09
Arkivsaksnr: 08/5311
Arkivkode: BS 445/199
Saksbeh: Per Ove Dahle
Saksbeh.tlf: 37013737
Deres ref:

FERDIGATTEST
KJELKEVEIEN 1-9 - NYBYGG BOLIG
SKANSKA NORGE AS

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker

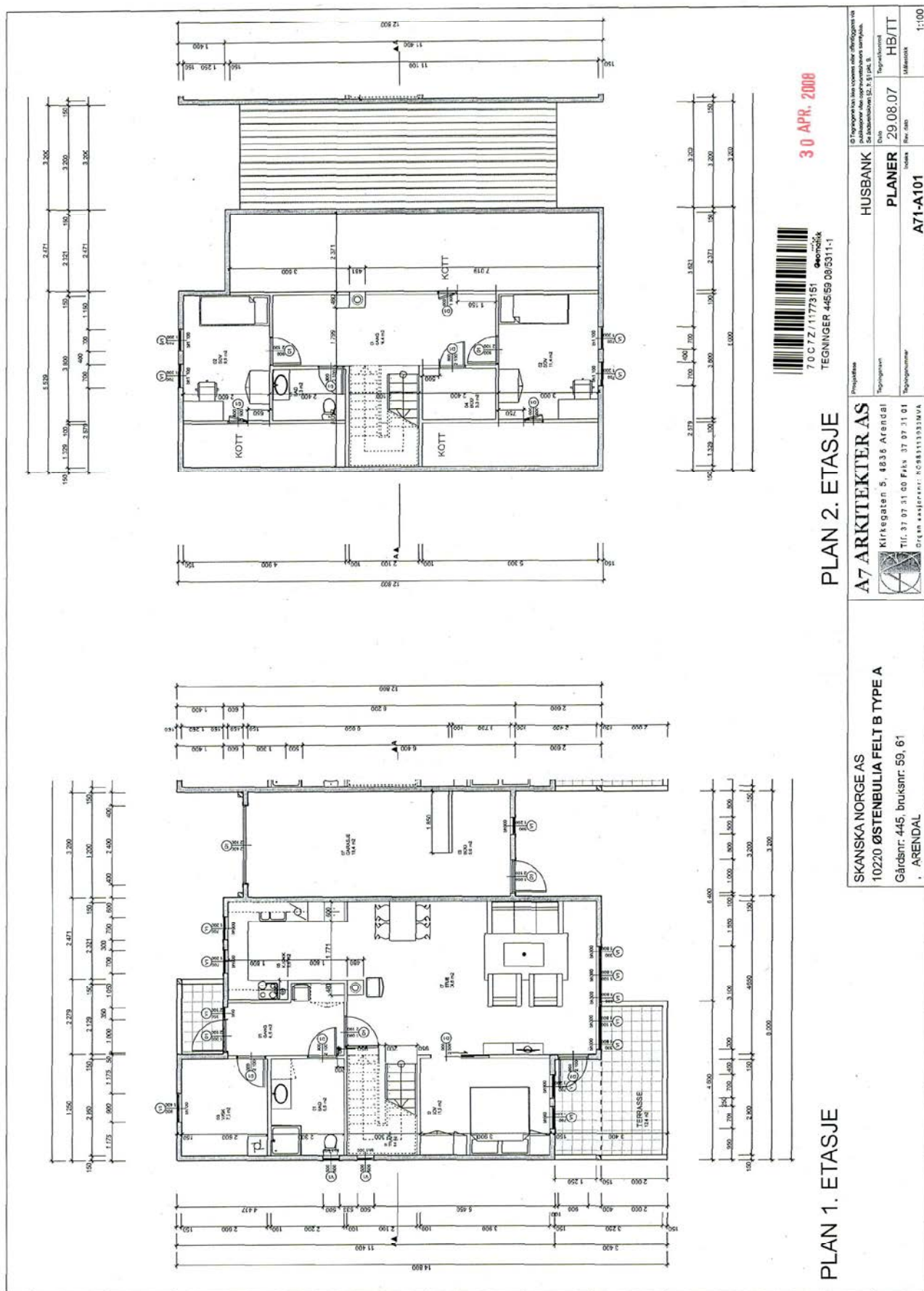
Skanska Norge AS
Skanska Norge AS

Attesten utstedes på grunnlag av *Anmodning om ferdigattest* mottatt her 28.05.09.

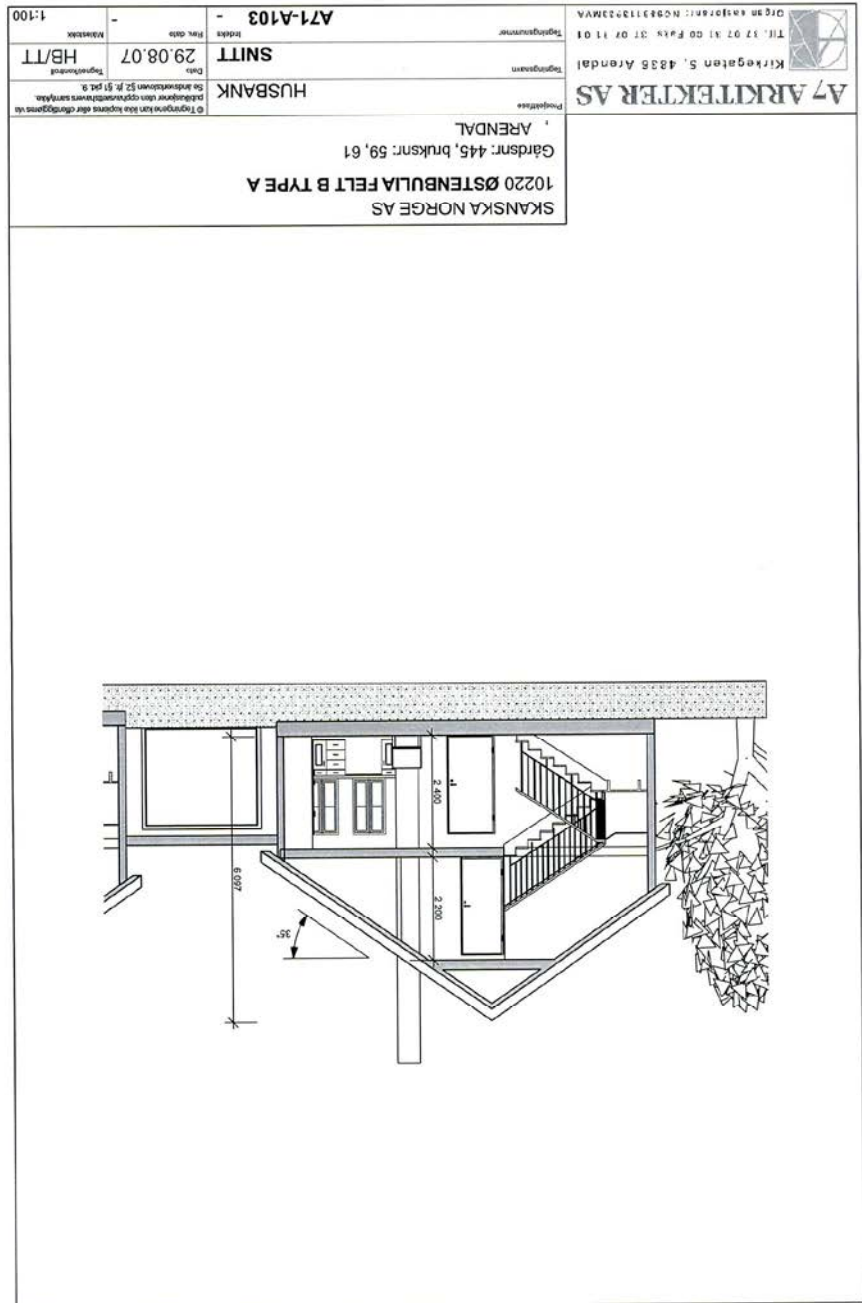
De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

For Arendal kommune

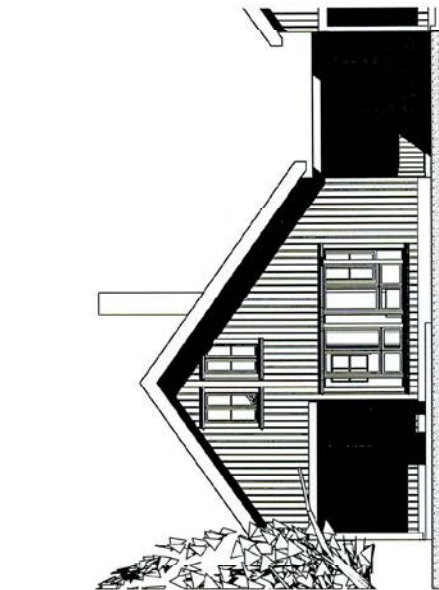
Per Ove Dahle
overingeniør



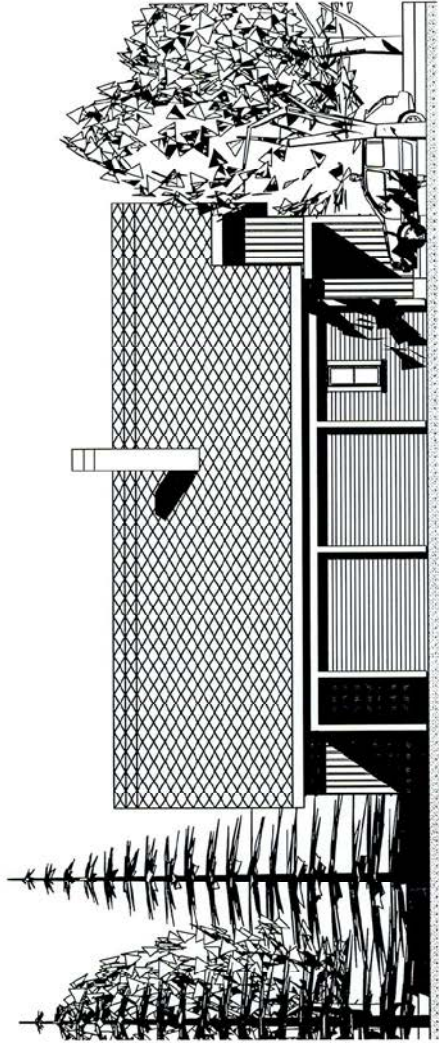
3 0 APR. 2008



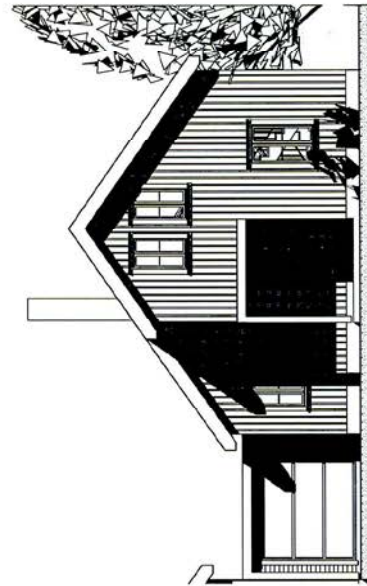
V:\PROSJEKTER\10220 Skanska - Østenbulla boligfelt\10220_8_Tegninger - Modeller\10220_TypeA_Tomt 1-9.dgn



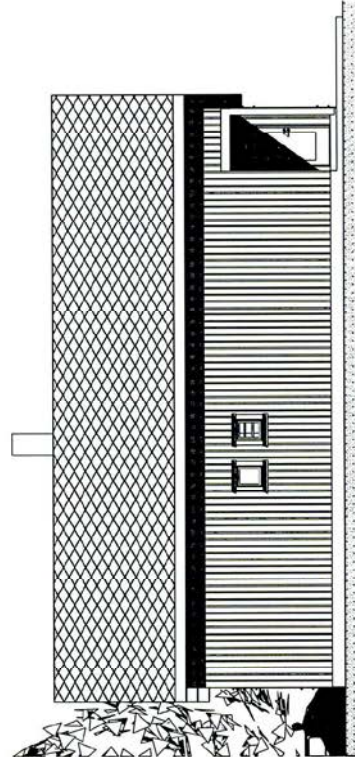
SØR FASADE



ØST FASADE



NORD FASADE



VEST FASADE

30 APR. 2008

SKANSKA NORGE AS		A7 ARKITEKTER AS		Prosjekt/ fase		HUSBANK		Gjennomført i henhold til kontraktsbestemmelserne i vedlegg 9.	
10220 ØSTENBULLA FELT B TYPE A		Kirkegaten 5, 4335 Arendal		Tegningssett		FASADER		Dato	
Gårdsnr: 445, bruksnr: 59, 61		TIL 37 07 31 60 F&K 37 07 31 01		Tegningsnummer		A7-A102		29.08.07	
ARENDALE		Dette saksnummer: RCS85113333MVA		Rev. dato		14.08.08		HB/TT	
								1-100	

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: PXXR4307 Saksnummer: 202117757

Foretak

 Sørvåg VVS
Org.nr: 926351494
Ronnengåsen 22
4886 GRIMSTAD

★ Kontakt
Martin Sørvåg

 Telefon
41624501

 Mobil
41624501

 Epost
martinsorvag8@gmail.com

Kontaktperson

 Sørvåg Martin

 Telefon
41624501

 Telefon
41624501

 Epost
martinsorvag8@gmail.com

Eiendomsdetaljer

 Adresse
Kjelkeveien 5

★ Bygningsnummer
24825256

★ Gårds- og bruksnummer
445/201

★ Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

 Jakobsen Lene Nystad
Kjelkeveien 5
4848 Arendal
NORGE

★ Telefon
-

 Mobil
-

 Epost
-

Type pålegg

★ Montering av vannmåler

Eiendom

★ Gårds- og bruksnummer
445/201

 Adresse
Kjelkeveien 5

 Eier
Jakobsen Magnus, Kjelkeveien 5, 4848 Arendal

 Eier
Jakobsen Lene Nystad, Kjelkeveien 5, 4848 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles

Plassering

Type

Dimensjon

Monteringsretning

Fabrikat

Modell

Antall siffer

Potens

Serienummer

Målerstand

Sender nr

Bilde

Flere bilder

C499AB3E-6D49-45AC-9D0F-9F50936FEAC8.jpeg

FC6BF5D4-F392-46C6-A028-4992C2FF1E2D.jpeg

1871BCBE-B301-4F49-AF00-BD8E9967AAC6.jpeg

880CDF52-8F24-497E-9018-61F474622366.jpeg

AAA46C1B-351A-474B-8DD1-2B206D1F99EF.jpeg

Vann og Avløp

Ved hovedstoppekran

Enkel

3/4 tomme

Universal

Kamstrup

FlowIQ 2200

6

0

23053983

0

-

Automatisk

Ja

Privat

Nei

Hvor får vannmåleren vannet fra?

Hovedinntak

Avleser

JAKOBSEN MAGNUS (Bolit)

H0101 - 445/201 Kjelkeveien 5

Plassering

24825256 - Rekkehus

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?

24825256 - Rekkehus

Hvem er koblet til vannmåleren?

-

Ferdigstilling



Ferdigstillingsdato

12.01.2022



Tilleggsopplysninger

Det er kun ved påkobling det kommer vann inn i huset



Filer (0)

-

21 AUG. 2009

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr: 445

Bnr: 201

Festnr:

Seksjonsnr:

Navn:

Gate:

Kjelleren. 5

Om

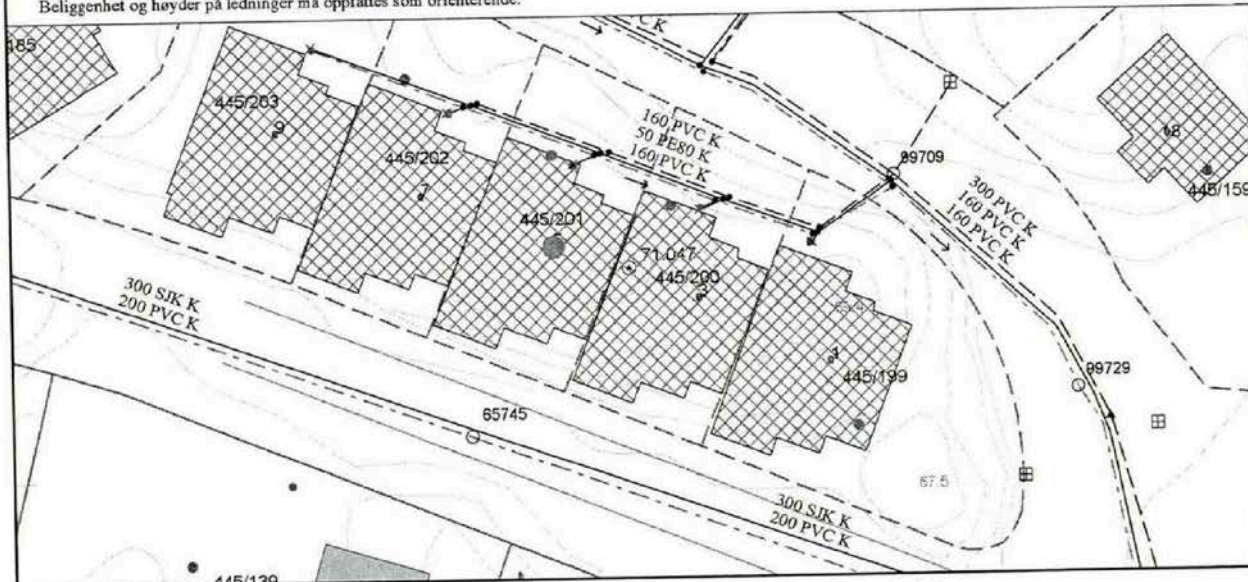


K 0 7 0 0 / 33802280 Geomatikk

ATTEST/MEL 445/201 08/7376-6

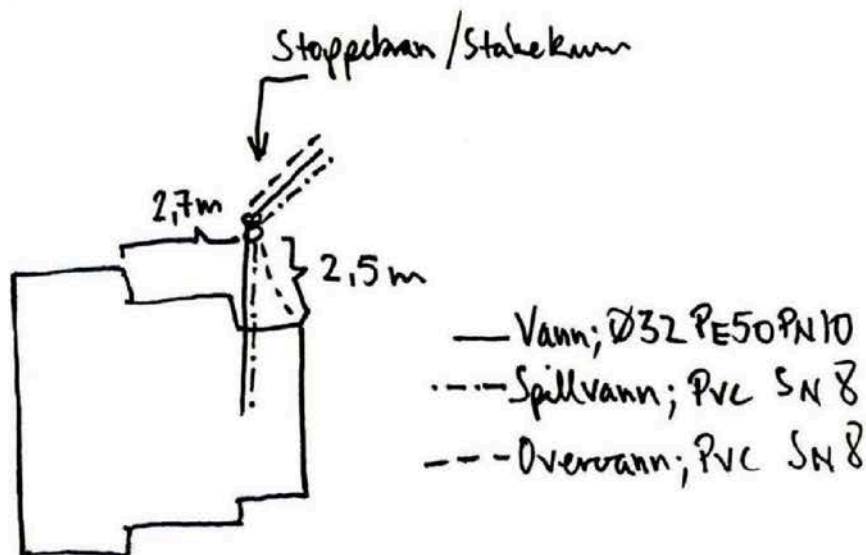
Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Dato tilkobling vann:

Dato tilkobling avløp:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

RS-ARLEGG
Industriveien 15, 4879 Grimstad

Dato: 02.05.09

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

ØSTENSBULIA NORD

Planid. 1616r3

Vedtatt i Arendal bystyre: 30.03.06, sak 51/06

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 04.02.05

Plankartet er sist revidert: 07.02.2012

Mindre endring av kart: 31.01.2008, planident 1616r3e1

Mindre endring av kart: 08.10.2009, planident 1616r3e2

Mindre endring av kart: 11.01.2010, planident 1616r3e3

Mindre endring av kart: 21.10.2010, planident 1616r3e4

Mindre endring av kart: 14.12.2010, planident 1616r3e5

Mindre endring av kart: 07.02.2012, Kort beskrivelse: Endring av siktlinje/siktsone

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B5.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. B6 – B14.
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_FF1 – f_FF4.
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – trafo, ST1 – ST2.
- Lekeplass, f_FL1 – f_FL8.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_TK1 – o_TK3, f_FA1 – f_FA3.
- Fortau, o_TF1 – o_TF6.
- Gangveg/gangareal, o_TG1, f_FG1 – f_FG2.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_TA1 – o_TA9.
- Kollektivholdeplass, o_TB1.
- Parkeringsplasser, f_FP1 – f_FP2.

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Friområde, o_F1 – o_F5

Hensynssone - sikringssone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Frisikt, H140_1 – H140_2

Hensynssone - støysone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Gul sone, H220_1

Hensynssone - faresone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Høyspent, H370_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan/tomtedelingsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak (for den enkelte bolig) påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Situasjonsplanen skal vise bygningens plassering, adkomst, parkering samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles. Det skal også følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering og nedløp fra tak.

- 2.02 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.

Mindre bygninger, som f eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på offentlig veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport.

- 2.03 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.04 Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) av vegens horisontal- og vertikalkurvatur kan foretas ved detaljprosjektering av tekniske anlegg.
- 2.05 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold må inngås ved etablering av fellesområdene. Fellesområdene er markert med en liten f før formålsbetegnelsen.

- 2.06 Eksisterende vegetasjon, utenom de arealer som skal opparbeides, skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær (over 9 meter) skal godkjennes av Arendal kommune.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 B1 – B14 er regulert til område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Områdene kan bebygges med 2-, 4-, og 6-mannsboliger, rekkeboliger med inntil 6 boligheter samt eneboliger.

Tillatt utnyttelse i % BYA for de ulike byggeområdene er vist på plankartet. Åpen parkeringsplass med tilhørende manøvreringsareal regnes (likevel) ikke med i % BYA.

Bygningene kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,0 meter og mønehøyde inntil 10 meter. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm samt ha ensarta tak, fasadekledning og farger.

Det skal for hver enebolig settes av plass for 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Det skal for hver leilighet settes av plass for 1,5 biloppstillingsplass.

- 3.02 f_FF1 – f_FF4 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon.

f_FF1 skal være felles for byggeområde B6 og for de deler av byggeområdene B7 og B8 som naturlig grenser inntil. f_FF2 skal være felles for byggeområdene B9 og B10 og for de deler av byggeområdene B7 og B8 som naturlig grenser inntil. f_FF3 skal være felles for byggeområde B11 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil. f_FF4 skal være felles for byggeområde B13 og B14 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil.

- 3.03 ST1 – ST2 er regulert til områder for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - trafo.

- 3.04 f_FL1 – f_FL8 er regulert til felles områder for lekeplass.

Områdene f_FL1 – f_FL6 skal opparbeides for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Områdene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. f_FL1 skal være felles for byggeområdene B1 og B2. f_FL2 skal være felles for byggeområdene B3 – B5. f_FL3 skal være felles for byggeområdene B7 – B10. f_FL4 skal være felles for byggeområde B6. f_FL5 skal være felles for byggeområde B11 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil. f_FL6 skal være felles for byggeområde B13 og B14 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil.

Område f_FL7 skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkka. Område f_FL8 skal

opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek for barn i alle aldre. F_FL7 og f_FL8 skal være felles for byggeområdene B1 – B14.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_TK1 – o_TK3 er regulert til områder for offentlig kjøreveg. f_FA1 – f_FA3 er regulert til områder for felles kjøreveg. f_FA1 må avsluttes på en slik måte (f eks tørrsteinsmur) at vegfyllingen ikke berører bekken like utenfor planområdet. f_FA1 skal være felles for byggeområdene B1 og B2. f_FA2 skal være felles for den del av byggeområde B11 som naturlig grenser inntil. f_FA3 skal være felles for byggeområdene B13 og B14.
- 4.02 o_TF1 – o_TF6 er regulert til områder for offentlige fortau.
- 4.03 o_TG1 er regulert til område for offentlig gangveg/ gangareal. f_FG1 – f_FG2 er regulert til områder for felles gangveg/gangareal. f_FG1 og f_FG2 skal være felles for byggeområdene B7 – B10.
- 4.04 o_TA1 – o_TA9 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 4.05 o_TB1 er regulert til område for kollektivholdeplass.
- 4.06 f_FP1 – f_FP2 er regulert til områder for felles parkeringsplasser. Områdene tillattes ikke nytt til lagring. Områdene skal være felles for byggeområdene B6 – B14.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o_F1 – o_F5 er regulert til områder for offentlige friområder. Områdene skal ligge mest mulig urørt som naturlige grøntområder mellom riksveien og boligområdet og mellom ulike deler av boligområdet. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friområdene, kan tillates. Deler av friområdene kan benyttes til midlertidig riggtomt i forbindelse med opparbeidelse av VVA- anleggene. Tiltakene skal godkjennes av Arendal kommune som planmyndighet og grunneier.

Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder som ligger innenfor områdene bevares i sin nåværende form. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget. Sikring med gjerde av veiskjæring i o_F5, mot riksvei 42, må gjøres i samråd med bygartneren.

Terrenginngrep i forbindelse med veg- og tomtanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i friområdene, skal jordslås og beplantes slik at områdene tilbakeføres mest mulig naturlig.

Deler av VA- anlegget fra Myraområdet og deler av boligområdet går i dag gjennom deler av friområdene. Eventuelle nye VA- traséer vil også kunne føres gjennom deler av friområdene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traséer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg, som igjen skal godkjennes av Arendal kommune.

I vassdraget mellom Smedsplasstjenna og Skoletjern (like nordvest for planområdet) er det rester etter to demninger i naturstein som ble brukt i forbindelse med et gammelt vannverk. Demningene, som strekker seg delvis innenfor planområdet (o_F4 og o_F5), skal i sin helhet bevares.

§ 6

HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

- 6.01 H140_1 – H140_2 er regulert til områder for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke nytt til lagring/parkering.

§ 7

HENSYNSSONE - STØYSSONE

- 7.01 H220_1 er regulert til område for støyssone – gul sone (støykote 55 dB).

§ 8

HENSYNSSONE - FARESSONE

- 8.01 H370_1 er regulert til område for høyspent. Innenfor området er det et totalt byggeforbudsbelte på 38 meter (16 meter fra senter).

§ 9

REKKEFØLGEKRAV

- 9.01 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Arendal kommune.
- 9.02 Fellesområdene (f_FF1 – f_FF4, f_FL1 – f_FL8, f_FA1 – f_FA3, f_FG1 – f_FG2, f_FP1 – f_FP2) skal være ferdig opparbeidet og godkjent før de tilstøtende boligområdene tas i bruk.
- 9.03 Områdene f_FL7 (ball-løkke) og f_FL8 (lekeområde) skal opparbeides og ferdigstilles før boligene innenfor områdene B11 - B14 kan tas i bruk.
- 9.04 Frisiktsoner (H140_1 – H140_2) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegelanlegg.

- 9.05 Område o_TG1 er regulert til gangveg/gangareal som skal forbinde boligområdene Østensbulia og Seljåsen. o_TG1 må opparbeides og ferdigstilles før boligene innenfor områdene B12 – B14 kan tas i bruk.
- 9.06 o_TF2 (fortau) må etableres samtidig med ferdigstillelsen av o_TK2 (kjøreveg).
- 9.07 o_TF3 og o_TF4 (fortau) må etableres samtidig som tilhørende deler av o_TK3 (kjøreveg) ferdigstilles.
- 9.08 o_TB1 (kollektivholdeplass) og o_TF5 (fortau) må etableres samtidig som tilhørende deler av o_TK3 (kjøreveg) ferdigstilles.

Arendal, 14.08.06

Roy Vindvik
overingeniør

UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD.

Plankartetts dato:	01.02.2008	Bestemmelsenens dato:	01.02.2008
Revidert:	25.09.2008	Revidert:	25.09.2008
Revidert:	20.10.2008	Sist revidert:	06.02.2009
Sist revidert:	06.02.2009		

1. PLANKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT A)

- 1.1 For områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i §§81, 85, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Plankrav for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Områder merket med **R** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Områder merket med **B** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging.
- 1.2 Krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrense og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne kommunedelplan, må avklares gjennom senere planprosesser, jf pkt 1.1.
- 1.3 Ved utarbeidelse av detaljplaner, jf pkt 1.1, må alle områder som er avsatt til fremtidige byggeområder i denne kommunedelplan være kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at realisering av detaljplanene vil være uproblematisk for arten.

2. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 2.1 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og fylkesvei 128 samt søndre rundkjøring i tilknytning til idrettsparken/ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

Nordre rundkjøring i tilknytning til ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettestillatelse for de bygningsmessige arbeider kan gis for den videregående skolen (I/O1).
- 2.3 Planfri kryssing for myke trafikanter av fylkesvei 176 ved Myra skole skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).
- 2.4 Rundkjøring i tilknytning til områdene, B/F/K/O1 og B4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk.
- 2.5 Eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av byggeområdet B4 skal kables og legges i bakken før første bolig innenfor B4 tas i bruk.
- 2.6 Avkjørselsforhold til riksvei 42 må avklares i en bebyggelsesplan for område B1.
- 2.7 Det kan ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor ulike byggeområder, jf pkt 1.1, fastsettes ytterligere rekkefølgekrav mht opparbeiding av nødvendig infrastruktur.
- 2.8 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og riksvei 42 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.
- 2.9 Nye byggetiltak etter § 93 eller 86a i eksisterende byggeområder (b1 – b11) kan ikke finne sted før området er kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, *Prionus coriarius*. Kartleggingen må dokumentere at omsøkt byggetiltak vil være uproblematisk for arten.

3. KRAV TIL UTNYTTING (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15 % for ovennevnte områder.
- 3.2 Innenfor områdene B/K/F/O1 og A/B/K/F/O1 tillates ikke etablert detaljvarehandel med et bruksareal (BRA) over 2000 m².

4. KRAV TIL STØY (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

- 4.1 Det er foretatt beregning av veitrafikkstøy for planområdet. Plankartet viser støykoter for rød støysone (L_{den} 65 dB) og gul støysone (L_{den} 55 dB).

Deler av fremtidige byggeområder (B4, B/F/K/O1 og A/B/F/K/O1) langs fylkesvei 176 vil bli liggende i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor det må gjøres avbøtende skjermingstiltak i forhold til planlagt bebyggelse for å tilfredsstille anbefalt støygrensekrav.

Deler av eksisterende byggeområder (b6 – b11) langs riksvei 42/europavei 18 ligger innenfor rød støysone. Rød sone indikerer at området er lite egnet for støyfølsom bebyggelse.

- 4.2 I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging til støyfølsomt bruksformål (boliger, barnehage o.l.) innenfor støyutsatte områder kan finne sted. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak.

5. KRAV TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)

- 5.1 LNF1 - LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Det skal utarbeides og vedtas bebyggelsesplan før tiltak som nevnt i § 93 finner sted. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 5 % for LNF1 (Østensbu gård) og 10 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hestehagen/Kringlemyr/Romstølen).

6. KRAV TIL LEKEAREALER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT D)

- 6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det avsettes tilstrekkelig med lekeareal iht kommunens normer og retningslinjer. Områdene skal ha kvaliteter med hensyn på gode solforhold og varierende terreng. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger i tilhørende boligområder tas i bruk.
- 6.2 Deler av områdene avsatt til friområder (i tilknytning til boligområder) kan også tilrettelegges og opparbeides for tur, lek og rekreasjon, dersom tiltaket fremmer allmennhetens bruk av området
- 6.3 Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)

- 7.1 Deler av området Inf1 omfattes av nedslagsfeltet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted inntil 100 meter fra Smedplasztjenna og Lille Havåstjenn.
- 7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL

Gnr/Bnr: 445/201/0/0

Planident: 42032022-5,09062013-7

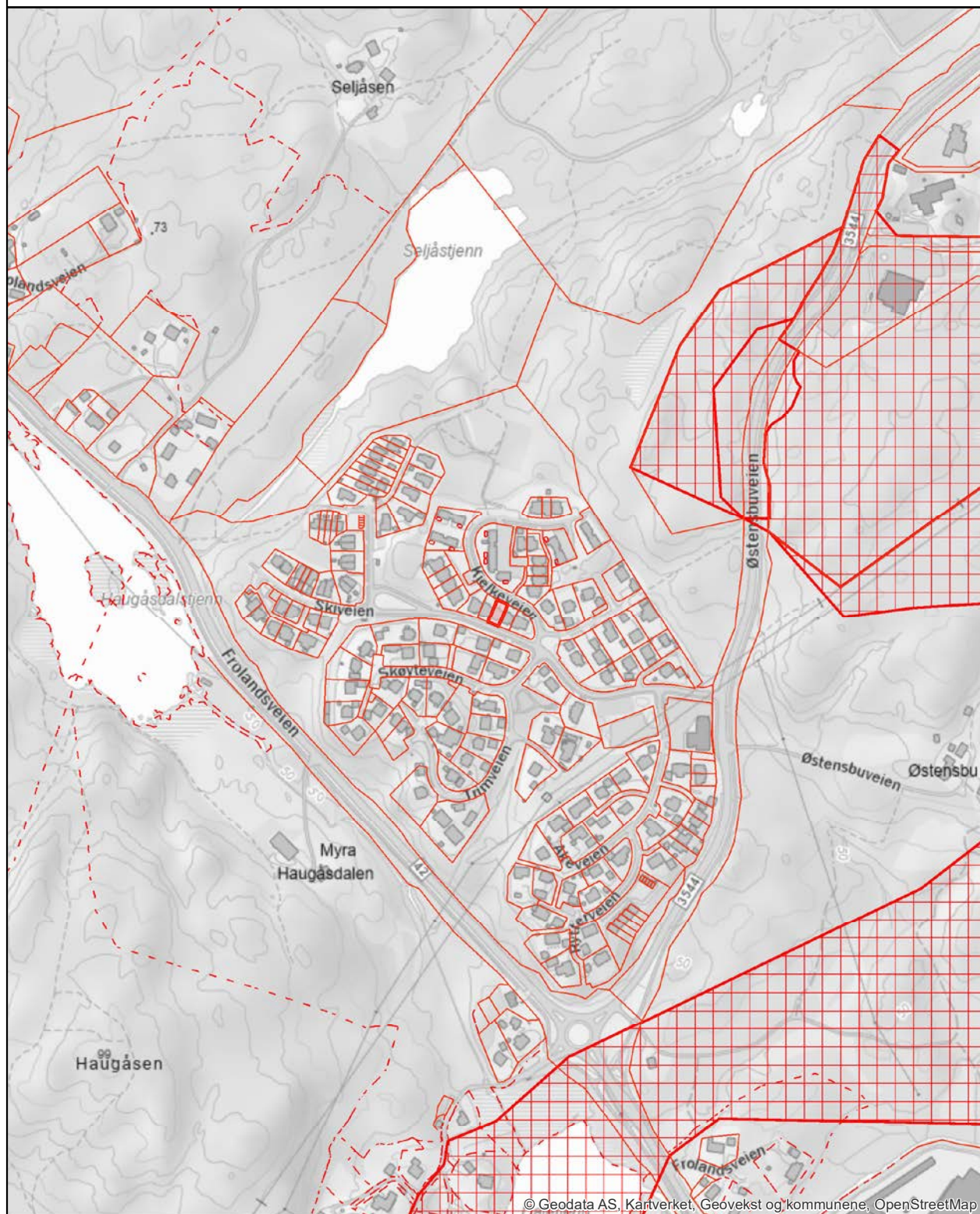
Plannavn: Østensbutoppen, Østensbuskogen boligområde, Østensbuskogen

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-01-28



ARENDAL KOMMUNE



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

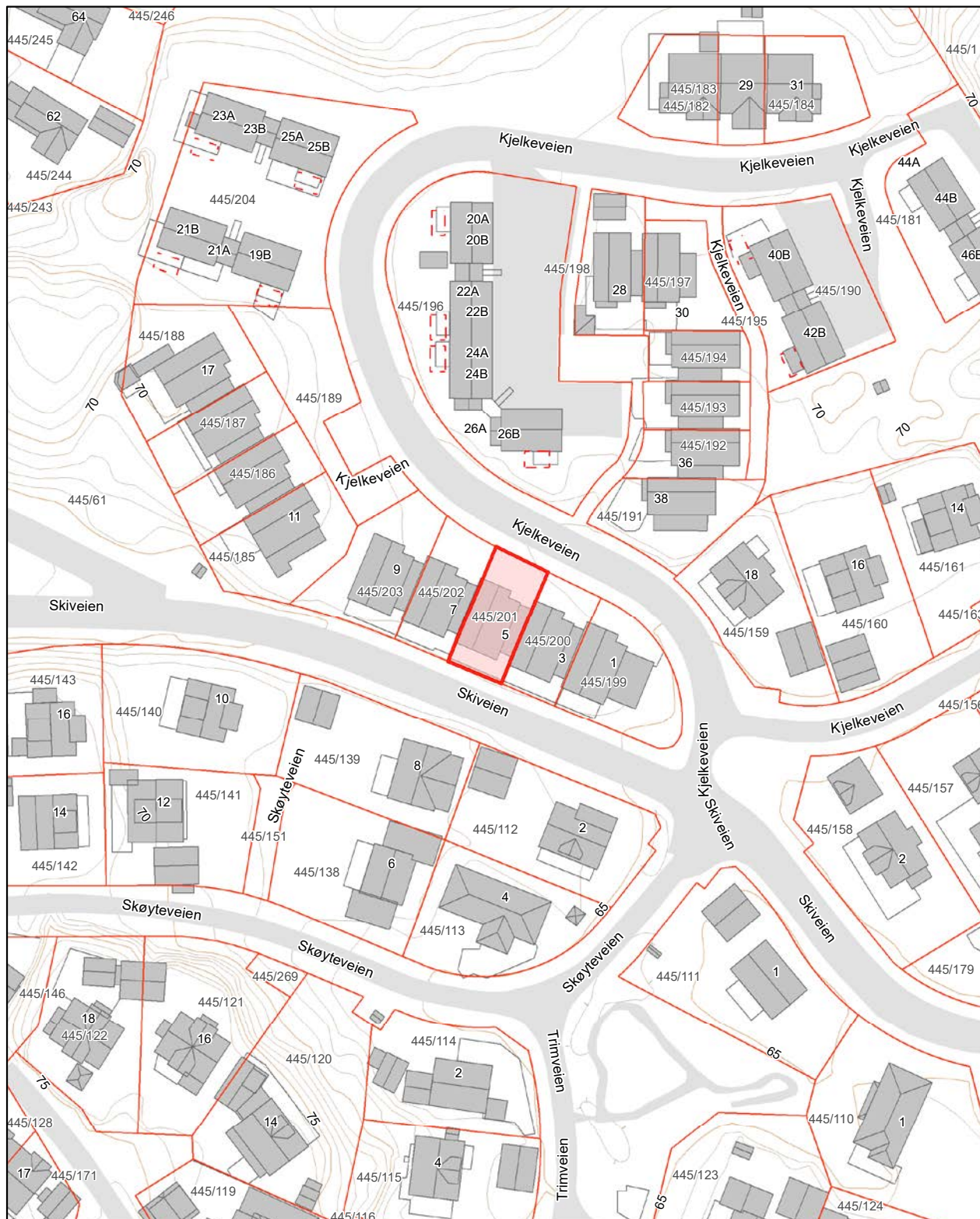
Oversiktskart

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/201/0/0



ARENDA KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 265 m²
Dato: 2026-01-28



Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Kjelkeveien 5, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/201/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 265 m²
Dato: 2026-01-28

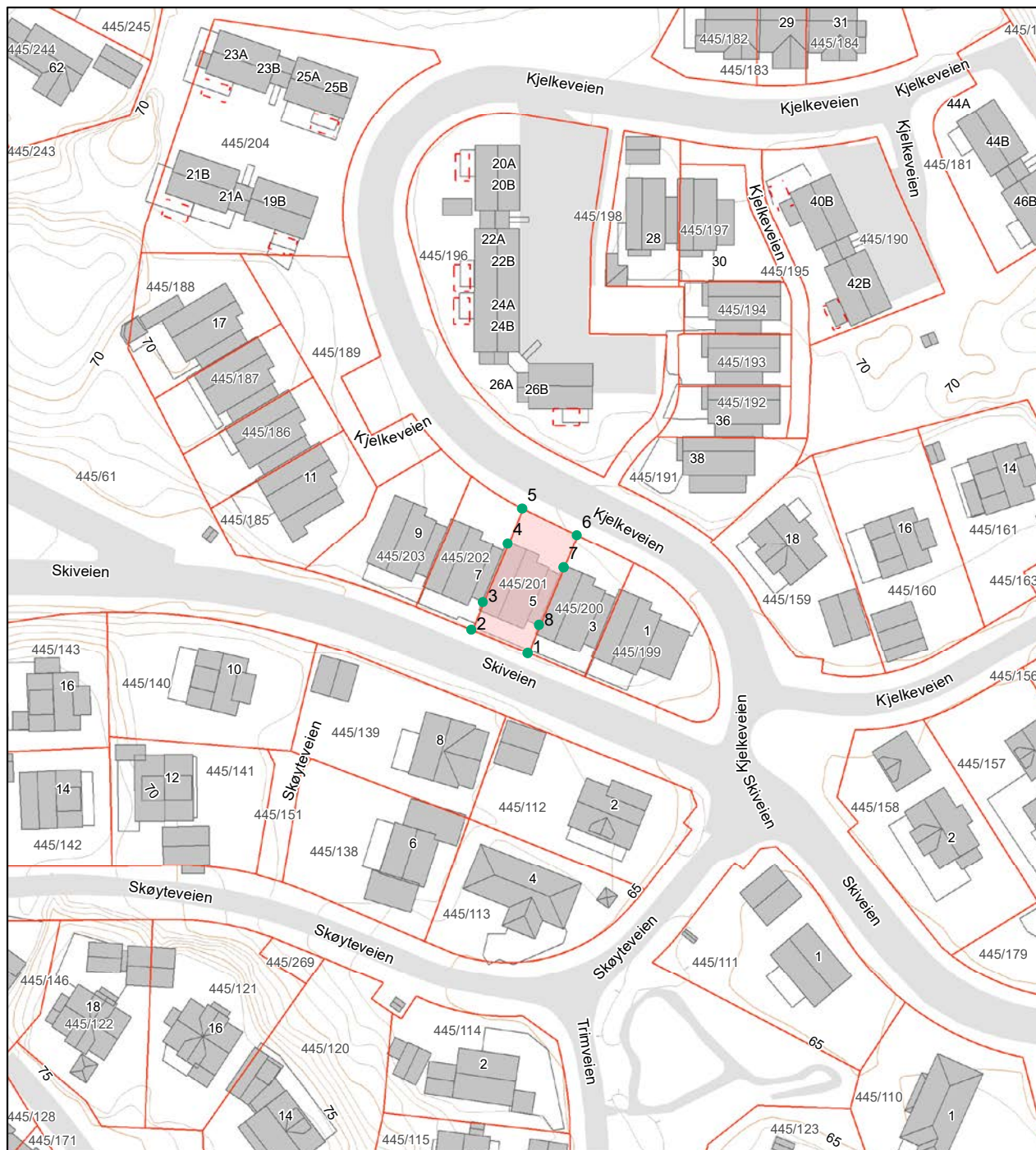


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
265.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481432.99668	483366.439317	Fjell	11.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
2	6481437.25551	483356.134339	Fjell	5.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
3	6481442.34967	483358.284016	Ikke spesifisert	11.69	Hushjørne		Beregnet	13	0
4	6481453.10985	483362.81279	Ikke spesifisert	6.95	Hushjørne		Beregnet	13	0
5	6481459.5049	483365.497435	Jord	11.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
6	6481454.57938	483375.521351	Jord	6.3	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
7	6481448.77785	483373.084231	Ikke spesifisert	11.55	Hushjørne		Beregnet	13	0
8	6481438.15318	483368.61348	Ikke spesifisert	5.6	Hushjørne		Beregnet	13	0

Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingssone

KpSamferdsellinje

KSL_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

-  Kp Sikringssone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingssone
-  Kp Gjennomføringssone
-  Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-445/201/0

Bruksnavn		Beregnet areal	265.1
Etablert dato	12.11.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CATHRINE BERGMANN JOHNSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	29.06.2009	11.01.2010	08/12518	
KF - Kartforretning	29.06.2009	11.01.2010	08/12519	
KF - Kartforretning	29.06.2009	11.01.2010	08/12521	
DL - Kart- og delingsforretning	12.11.2008		P M3/194	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		265.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24825256	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 24825256: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	154.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	154.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	02.07.2008	07.08.2008
FA - Ferdigattest	02.06.2009	17.06.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	154.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

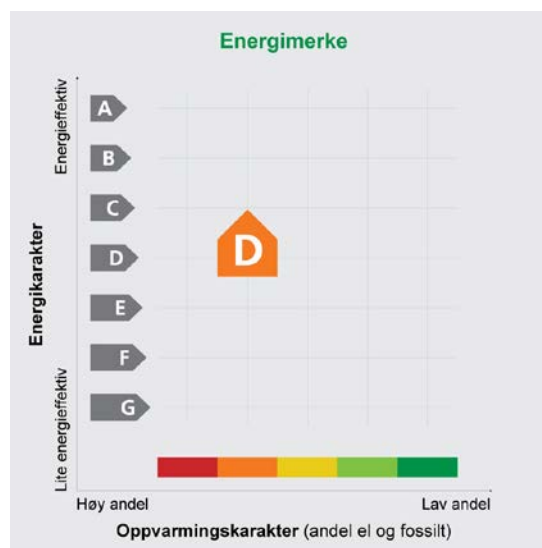
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	108.0	0.0	108.0	10.0
H02	0	46.0	0.0	46.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjelkeveien	5		4848 ARENDAL

Adresse	Kjelkeveien 5
Postnr	4848
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	445
Bnr.	201
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24825256
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1339857
Dato	03.12.2021

Innmeldt av Trude Walle



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

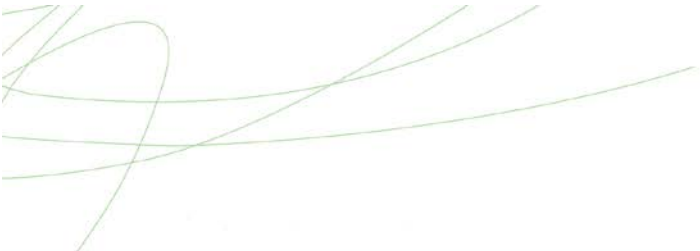
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

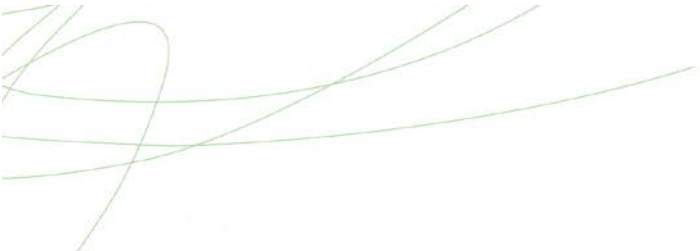
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

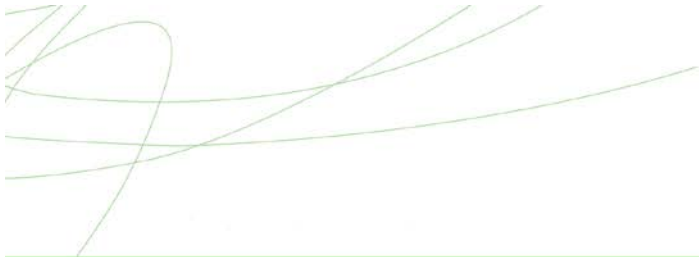


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjelkeveien 5
Postnr/Sted: 4848 ARENDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.12.2021 12:36:06
Energimerkenummer: A2021-1339857
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Trude Walle

Gnr: 445
Bnr: 201
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 24825256

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøle- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Kjelkeveien 5 - Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Østensbulia Linje 105, 110, 120, 175	3 min	0.3 km
Stoa stasjon Linje R50	21 min	1.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min	

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min	1.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	10 min	4.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	15 min	1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	

Ladepunkt for el-bil

Arendal, Norway	12 min
Extra Stoa	13 min

«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

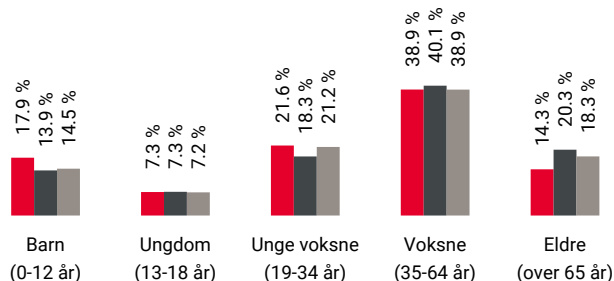
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 92 barn	8 min	0.7 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min	0.8 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	9 min	3.8 km

Dagligvare

Meny Stoa Post i butikk	12 min	1.1 km
Kiwi Stoa Øst PostNord	12 min	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



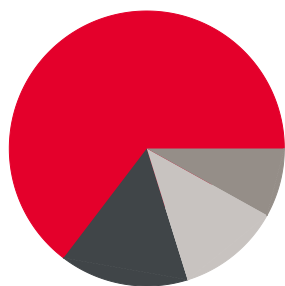
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

Østensbulialøkka	5 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Bråstad nærmiljøanlegg	12 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
Family Sports Club Arendal	18 min	🚶
Friskis & Sveltis Arendal	6 min	🚗

Boligmasse



64% enebolig
15% rekkehus
8% blokk
12% annet

«Nyetablert byggefelt med mange småbarnsfamilier, kort veg til skole, barnhage, idrettsanlegg og nært til turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stoa Vest

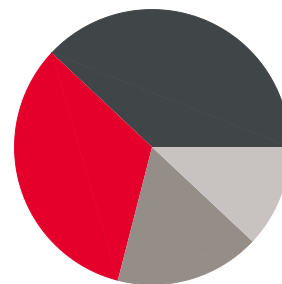
20 min 🚶



Apotek 1 Stoa

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



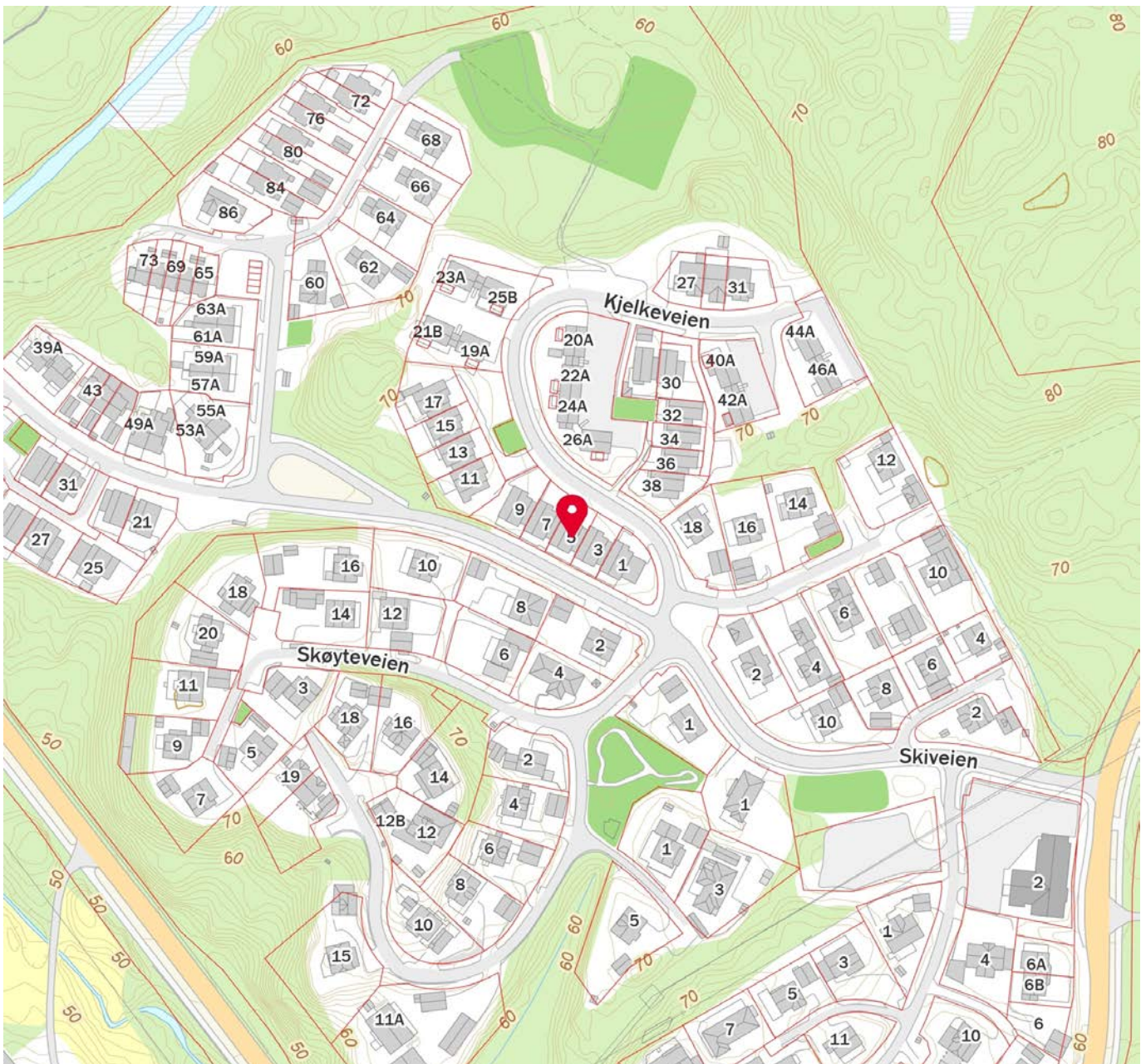
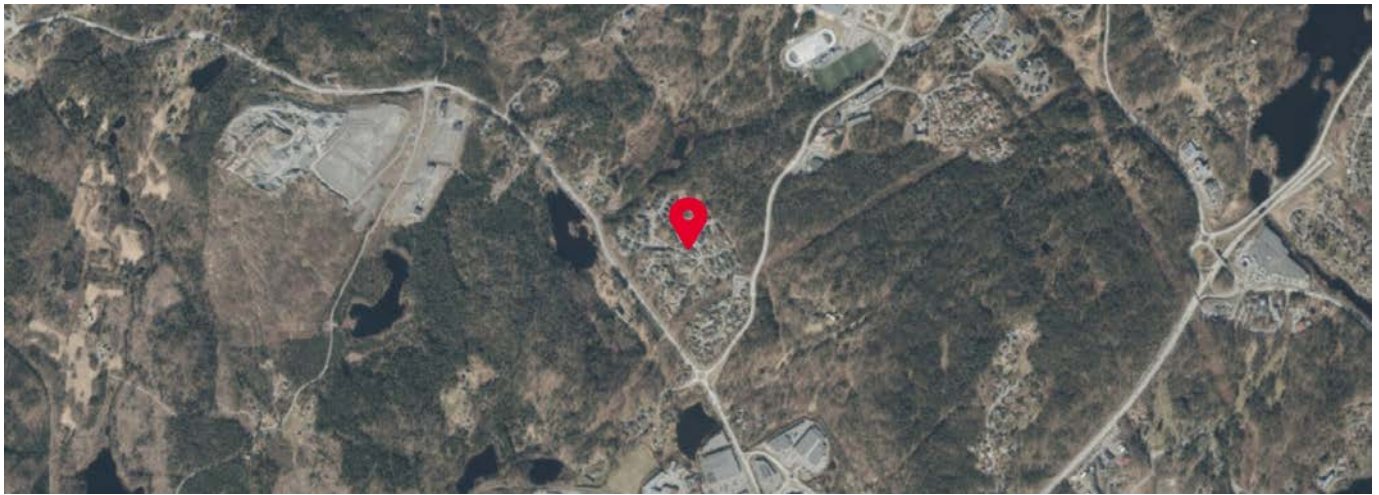
0%

46%

Østensbulia/Solberg
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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: Kjelkeveien 5
4848 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre