

Lillebakken 3, 4838 ARENDAL

**Klassisk murvilla med frittliggende
enkelgarasje. Sentrumsnært med
nydelig utsikt ut Galtesund.**



aktiv.



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Ann Kristin Stokk Harring
Terje Willy Harring

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 175/192 kvm
Tomtstr.: 700 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 501, bnr. 304
Gnr. 501, bnr. 357
Oppdragsnr.: 1409250008

Klassisk murvilla med
frittliggende enkelgarasje.
Fantastisk utsikt.

Velkommen til denne flotte herskapelige eneboligen i Arendal sentrum. Eiendommen ligger i Lillebakken som er en sidegate til Blødekjær, uten gjennomkjøring. Fra eiendommen er det en fantastisk utsikt ut Galtesund og over Arendal by. Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1920. Nåværende eiere har utført betydelige oppussingsarbeider både utvendig og innvendig, samt modernisering av boligen etter kjøp i 2022. Eiendommen består av 2 tomteparseller på henholdsvis 401 kvm og 299 kvm. Tomten med garasje er på festet grunn - årlig avgift kr. 100,-. Kun få minutters gangvei til Arendal sentrum med alle sine fasiliteter og til Stinta skole og idrettshall. En perfekt eiendom for de som ønsker å bo sentralt og bynært.



Innhold

Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen26
Tilstandsrapport41
Egenerklæring63
Energiattest68
Nabolagsprofil..... 109
Forbrukerinformasjon 116
Budskjema 117

Velkommen til Lillebakken 3

1.Etasje: Entre/gang, 3 soverom, gang/kontor (alt. soverom), vaskerom, bad/wc.
Utvendig bod.
2.Etasje: Gang, bad/wc, stue/kjøkken i åpen løsning.
Kjeller: Kjelleretasjen har lav takhøyde (1,85-1,90), og de 2 innredede rom er ikke godkjent for varig opphold, men benyttes daglig av nåværende eier.
Frittliggende enkelgarasje og en hagebod.



1.Etasje:
Entre/gang, 3 soverom, gang/kontor (alt.
soverom), vaskerom, bad/wc. Utvendig bod.







2.Etasje:
Gang med tilgang til stort loft, bad/wc,
stue/kjøkken i åpen løsning.







Kjeller: Gang, bod, kjellerrom, 2 innredede rom (kjellerstue, soverom).
Kjelleretasjen har lav takhøyde (1,85-1,90), og de innredede rom er ikke godkjent for varig opphold, men benyttes daglig av nåværende eier.





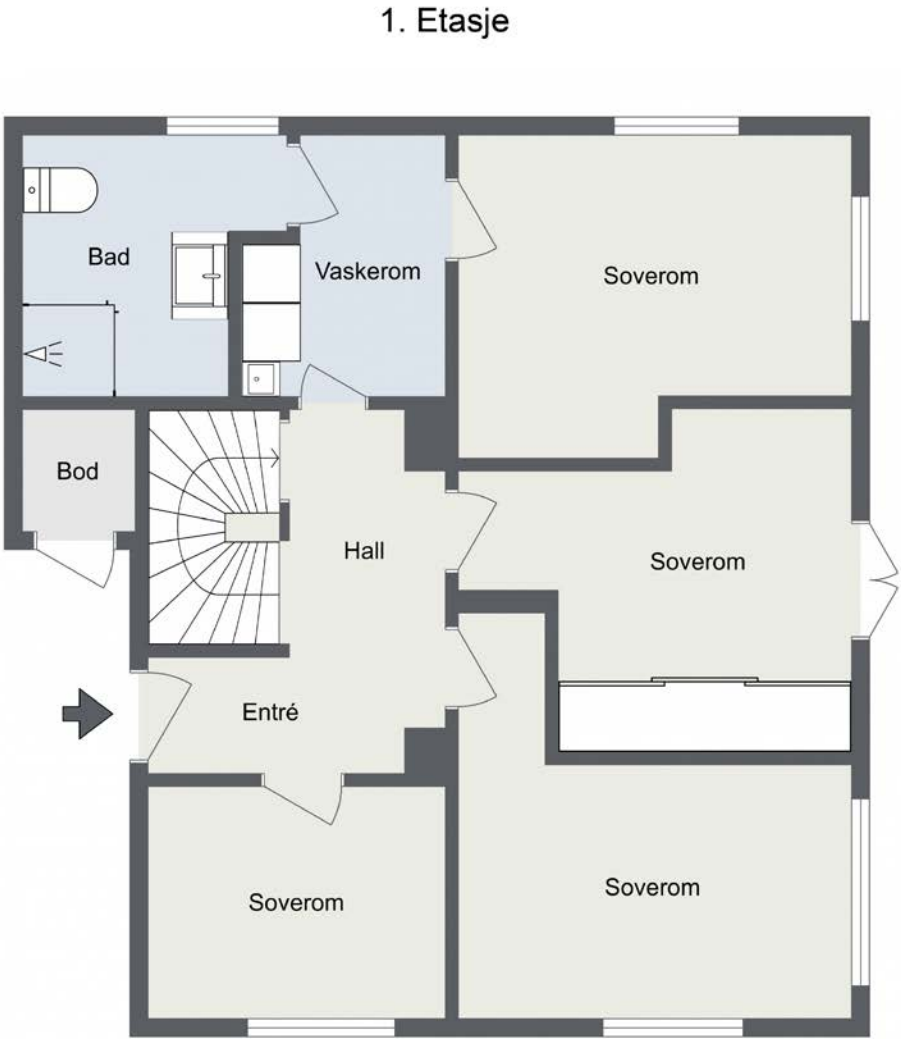
Lillebakken 3
Kun få minutters gangvei til Arendal sentrum.
Fantastisk utsikt ut Galtesund mot Skagerrak.





Plantegning

1. etasje



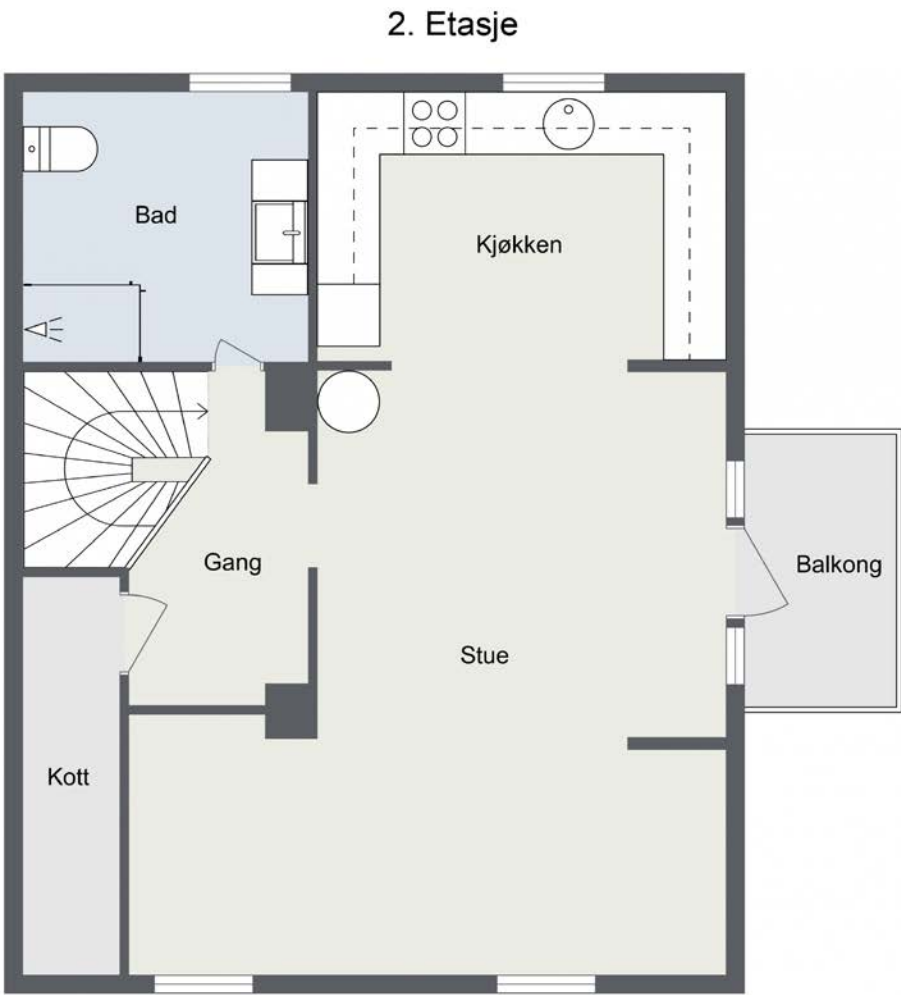
aktiv.



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

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

2. etasje



aktiv.

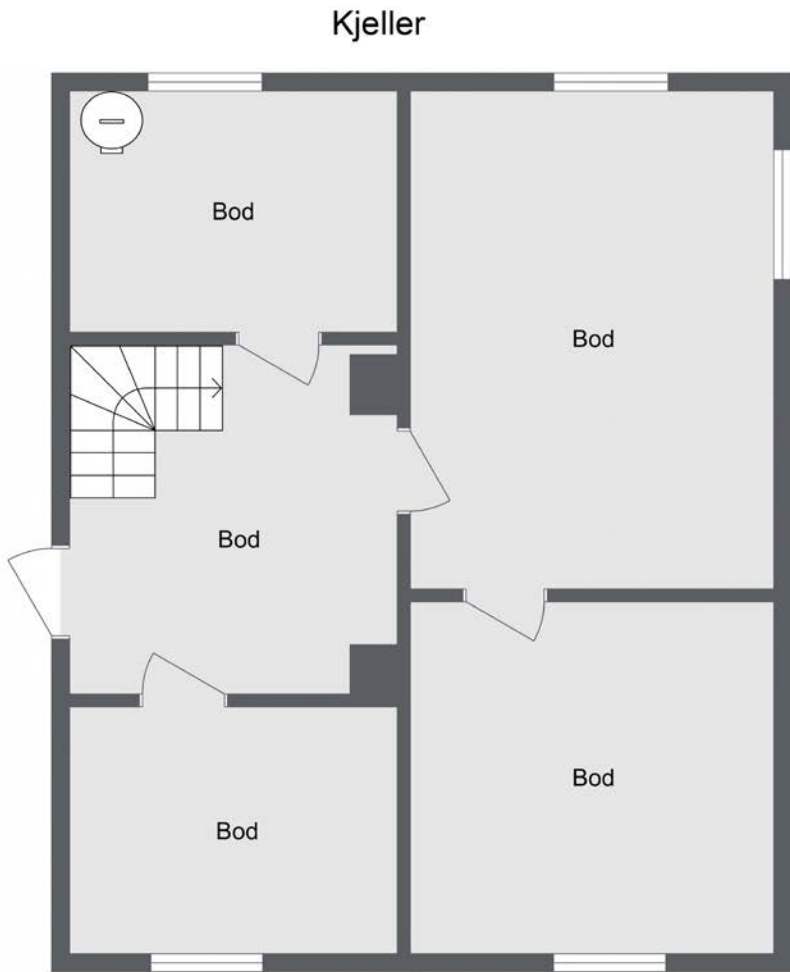


Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

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

Plantegning

Kjeller



aktiv.



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

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

Plantegning

Alle plan



aktiv.



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 30 m²

Frittliggende enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 31 m² 5 bodrom
1. etasje
BRA-i: 74 m² Entre, hall 3 soverom, bad, vaskerom
BRA-e: 2 m² Utvendig bod
2. etasje
BRA-i: 70 m² Gang med trapp, bad, stue/kjøkken, kott

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 m² Terrasse

2. etasje
5 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Det er 2 rom som er innredet med oppforet gulv og panelvegger som er medtatt i areal med lav himlingshøyde (ALH = 39 m²), dette på grunn av takhøyde lavere enn 1,90 meter etter dagens krav.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:
Kjeller: Det er 2 rom som er innredet med oppofret gulv og panelvegger er medtatt i areal ved lav himlingshøyde på grunn av takhøyde lavere en 1,9 meter etter dagens krav.
1 etasje: Utvendig bod er eksternt areal.
2 etasje: Kott som utgjør omlag 5 m2 er medtatt i arealskjema.
TBA åpent areal i 2 etasje er balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
TBA åpent areal i 1 etasje er balkong med adkomst fra soverom og trapp fra hage. Murplatting ved inngangsdør. Platting i tre.

Lovlighet: Byggetegninger. Kommentar - Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta består av 2 parseller:
502/304 Eiet tomt på 400,9 kvm. Bebygd med enebolig. Pent opparbeidet hage med plenareal, treplatting og forstøtningsmurer av naturstein og betong. Hagen har blitt oppgradert i 2024. Trapp med skifer opp til hovedinngang.
502/357 Festet tomt på 298,9 kvm består av asfaltert innkjørsel til eiendommen, samt frittliggende enkelgarasje. Årlig festeavgift kr. 100,-.
Totalt tomteareal ca. 700 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i

Blødekjær i utkanten av Arendal sentrum. Det er kun få minutters gangvei ned Østre- eller Vestre gate til Arendals indre sentrum hvor man finner de fleste fasiliteter. Går man opp Stintebakken er det kun 5-10 minutters gangvei til Stinta skole og idretts-/svømmehall. Det finnes flere aktuelle barnehager i nærområdet. Eiendommen ligger høyt og fritt med en nydelig utsikt ut Galtesund. Gode solforhold.

Adkomst

Fra Arendal sentrum kjør opp Vestre gate til Blødekjær. Hold til venstre vis a vis tunellen inn Stintebakken, deretter første vei til venstre inn på Lillebakken. Eiendommen ligger på venstre side av veien.

Bebyggelsen

Lillebakken består av flere klassiske villaer, samt 2 firemannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Springkleiv barnehage (1-5 år), 25 barn, 0.7 km.
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år), 50 barn, 0.8 km.
St Franciskus barnehage (0-5 år), 27 barn, 0.9 km.
Skoler:
Stinta skole (1-10 kl.), 553 elever, 32 klasser, 0.4 km.
St. Franciskus skole (1-10 kl.),197 elever, 13 klasser, 0.9 km.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.), 150 elever, 15 klasser, 1.6 km.
Moltemyr skole (1-10 kl.), 368 elever, 23 klasser, 2.6 km.
Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser, 0.9 km
Arendal vgs - Mølleheia.
Fritid:
Diverse fritidstilbud i Arendal sentrum og

nærområde.
Stinta skole - Idrettshall og svømmehall.

Skolekrets

Stinta skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tinghuset, 0.1 km / Arendal bussterminal i sentrum.
Tog: Arendal stasjon, 0.8 km.
Fly: Kjevik lufthavn ca. 50 min. med bil

Bygningssakkyndig

Bjørnhom Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.03.2025 av Bjørnhom Takst AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? År 2022
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, av faglært og ufaglært/
egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har fagbrev å våtromsserifikat. Arbeid utført av Terje Harring.
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.
Beskrivelse: Tarko dry membran i 2 etg. Sveiset vinylbelegg i 1 etg.
Er arbeidet byggemeldt? Nei
Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Byttet alt av innvendige rør. Arbeid

utført av Grimstad rør.
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Noe fukt i kjeller bod.
Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er et gammelt hus så litt skeive gulv er det.
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Det meste av el anlegg er nytt i 2022.
Arbeid utført av Østerhus elektro.
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Lader i garasjen.
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har pusset utvendig fasade selv, med fagbrev som maler har jeg kunnskap om dette.
Er det foretatt radonmåling? Nei

Innhold

1.Etasje: Entre/gang, 3 soverom, gang/kontor (alt. soverom), vaskerom, bad/wc. Utvendig bod.
2.Etasje: Gang med tilgang til stort loft med god takhøyde, bad/wc, stue/kjøkken i åpen løsning.
Kjeller: Gang, bod, kjellerstue, soverom, kjellerrom. Kjelleretasjen har lav takhøyde (1,85-1,90), og de innredede rom er ikke godkjent for varig opphold, men benyttes daglig av nåværende eier.
Frittliggende enkelgarasje og en hagebod.

Standard

Klassisk murvilla oppført i 1920.
Boligen ble utvendig pusset og malt vår/sommer

2024.
Gulv med variable overflater som malte tregulv, eikeparkett, vinylbelegg, tepper, fliser og våtromsbelegg. Murgulv i kjellerrom og bod.
Vegger med tapet, malte flater av tapet og strie, fliser og våtromsplater. Malte murvegger i kjellerrom og bod.
Himling med malt panel, panel og ruteplater (takess). Stub i kjellerrom.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje:
Entre/gang: Ny inngangsdør, trapp til 2.etasje, trappegang til kjeller - sikringsskap med automatsikringer i trappegangen - anlegget ble gjennomgått og utbygd i 2024. Varmekabler i entredel.
Soverom 1 (Hovedsoverom): 2 doble garderobeskap. Panelovn med termostat.
Soverom 2: Panelovn med termostat.
Soverom 3:
Gang/kontor: Skyvedørsgarderoibe med speil.
Utgang til veranda og hage. Kan evt. benyttes til soverom.
Vaskerom: Benk, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask av rustfritt stål.
Bad/wc: Oppusset/oppgradert i 2022-23.
Baderomsinnredning fra Lind (Mega), dusjhjørne med dører av herdet glass, klosett. Varmekabler i gulv.
Utvendig bod: Tilgang fra repos ved hovedinngang til boligen i 1.etasje.

2.Etasje:
Gang: Trapp fra 1.etasje, luke til stort loft med god takhøyde.
Bad/wc: Nyinnredet i 2022 (tidligere kjøkken). Sort baderomsinnredning, overskap med speil,

dusjhjørne med sorte sprosser, klosett, avtrekk. Varmekabler i gulv.
Stue/kjøkken i åpen løsning: Peisovn, Mitsubishi varmepumpe, utgang til balkong med fantastisk utsikt ut over hele Galtesund.
Kjøkken flyttet og nyinnredet i 2022.
Kjøkkeninnredning fra Ikea, integrerte hvitevarer - ventilator, induksjonstopp, komfyr, micro og oppvaskmaskin.

Kjeller: Kjelleretasjen har lav takhøyde (1,85-1,90), og de innredede rom er ikke godkjent for varig opphold.
Gang: Egen inngang, trapp til 1.etasje.
Kjellerstue: Varmepumpe.
Kjellerrom: 200 l. bereder, rør i rør, vannmåler. Panelovn.

Enkelgarasje: Oppført i betong med delvis utvendig natursteinskledning. Manuell leddport i front.
Hagebod: Oppført i 2024 - Tre med liggende kledning, pulttak - uisolert.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra balkong i 2 etasje og bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plastbelagt metall. Heldekkende pipebeslag. Beslag over vannbord og vinduer. Adkomst for feier via sotluke på loft. Det er ikke stigetrinn på tak.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- - Det er rust på vannbordbeslag på tak.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- - Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere snøfanger på tak neste gang tekking skal skiftes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i

takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er spor etter husbukk i takkonstruksjon på loftsrom mot nord av eldre dato som er behandlet i regi av tidligere eier. Det var ikke spor etter spon på gulv ved befaring. Det er målt fukt opp mot skadegrense i konstruksjon i loftsrom mot syd. Det er fuktmerker rundt takvindu og det er fukt inntrenging ved lite vindu i vegg fra byggeår(se eget punkt). Deler av takkonstruksjon i stort loftsrom er inne kledd og ikke inispisert. Det er renn etter sot fra teglsteinspipe.
Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak anbefales i henhold til resultat av undersøkelse. - Det anbefales å etablere luftespalte mellom isolasjon og takbord.

Vinduer i kjeller,TG2
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Ukjent byggeår.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Murte balkonger og rekkverk.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde

opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper,TG2
Trapp i mur med skifer ved inngang og trapp i mur til balkong i 1 etasje. Rekkverk i smijern.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Flere skiferheller er løsnet og falt av i trapp ved inngang.
Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner at rekkverk etableres i henhold til dagens forskrifter. - Skiferheller må festes tilbake, ellers i henhold til egne preferanser.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Gulv mot grunn av mur foret opp i enkelte rom.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er spor etter borebiller i etasjeskille sett fra kjelleretasje. Det er registrert retningsavvik på gulv i flere rom som anses som normalt ut i fra alder.
Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må påregnes avretting av gulv ved legging av nye gulvoverflater.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmåling. Ifølge radonakksomhetskartet utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser er det moderat til lav forekomster på denne adressen.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

Innvendige trapper,TG2
Trapp i 1 etasje er i malt tre med malt rekkverk i tre.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapp kjeller,TG2
Trapp i tre, håndløper i del av trappeløp.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er

dører fra byggeår.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører fra byggeår tar i karm.
Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
2 etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm pluss dørterskel. Det er lokalt fall i dusjsone. Det er relativ flat utførsel ellers i rom.
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er ikke oppkant på 15 mm membran i døråpning. Det er ikke åpning i dusjvegger til sluk ved lekkasje ellers i rom når dør er lukket.
Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Silikonlist under dør kan fjernes.

1 etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Spalte for til luft under dør til hall.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør kommer ut i tak i bod i kjeller. Enkelte rør i kobber ved inntak og vannmåler har ukjent byggeår og tilstand er ukjent. Det kan være påregnelig med utskifting. Vannmåler fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast. Bunnledninger er av ukjent årgang. Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder bunnledninger.

Tiltak:

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

Andre installasjoner - 2,TG2

Luft til luft varmepumpe i trapp til 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer en halvparten av forventet brukstid er brukt opp på varmepumpe.

Tiltak:

- - Varmepumpe fungerer i dag, men ut fra alder kan det oppstå plutselige skader på anlegg.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur og såle i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker er synlige fra kjeller.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er ingen moderne drenering av byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Ut fra observasjoner i rom under terreng er drenering vurdert å ha funksjonssvikt eller begrenset effekt.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må påregnes utskiftning av drenering og tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer på loft,TG3

Takvindu i vegg på loft og takvindu med ukjent

byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er fuktinntrenging og råte i lite vindu i vegg. Det er fuktmerker i takvindu.
Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vind på loft må påregnes å skifte ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på innforet vegg i innredet rom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er fuktskader/råte i lite rom ved siden av rom med bereder. Det er saltutslag på murvegger i rom i kjeller. Det er indikasjoner på fukt i murgulv flere steder. Gulvbord på tilfører gulv er krummet, dette indikere bevegelse på grunn av fukt. Utvendig er det synlig manglende grunnmursplast og drenering. Dette er mest sannsynlig i kombinasjon med manglende fuktsperre mot grunn årsak til forhøyede fuktverdier i konstruksjoner i rom under terreng.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktskadede konstruksjoner må påregnes å skifte ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av betong med ukjent byggeår. Nettinggjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Gjelder murer av eldre dato på eiendom.
Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle behov for sikring/utbedring av eldre forstøtningsmurer, det kan ikke utelukkes at murer må rives og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Tegninger: - Det foreligger ikke tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Håndverkstjenester: - Det er etablert en ny forstøtningsmur i armert betong og fylt på masser og hevet terreng/plen. Nytt nettingsgjerde. Det er ikke byggemeldt kommunen. 2024. JB5 Bygg AS. - Det er nytt røropplegg for vann- og avløpsrør i bad og vaskerom i 1 etasje, bad og kjøkken i 2 etasje. Grimstad Rør AS. - Det meste av åpent elektrisk opplegg er skiftet i 2022/23. Ikke på loft. Østerhus

Elektro AS.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Garasje:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Tegninger: - Det foreligger ikke tegninger.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Håndverkstjenester: - Det er innlagt strøm og montert elbillader og sikringsskap. Østerhus Elektro AS.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig:
Standard :
Normal standard i henhold til byggeår. Oppgradert i senere tid.
Vedlikehold :
Opplysninger gitt av eier: - Det er etablert en ny forstøtningsmur i armert betong og fylt på masser og hevet terreng/plen. Nytt nettingsgjerde. Det er ikke byggemeldt kommunen. 2024. JB5 Bygg AS. - Alle fasader er flekkpusset og malt opp i 2023. Egeninnsats. - De fleste overflater i de fleste rom er overflateoppusset i 2022-2024. Egeninnsats. - Det er etablert nytt bad i 2 etasje der opprinnelig kjøkken var i 2022. Nytt murgulv med elektriske varmekabler. Det er lagt membran. Det er flis på gulv og vegg. Det er takess i himling. Egeninnsats. Eier har våtromsserfitikat. Rørøpplegg for vann og avløp i

bad er utført Grimstad Rør AS. Elektrisk opplegg er utført av Østerhus Elektro AS. - Bad i 1 etasje ble renoverert inkludert rørøpplegg og elektrisk i 2023. Det ble støpt nytt murgulv med elektriske varmekabler. Det er våtromsbelegg med oppkant. Det er baderomsplater på vegg. Det er malte plater i tak. Egeninnsats. Rørøpplegg for vann og avløp er utført av Grimstad Rør AS. Elektrisk opplegg er utført av Østerhus Elektrisk AS. - Ny kjøkkeninnredning fra IKEA er montert i del av opprinnelig stue i 2 etasje i 2022. Egeninnsats. Rør og elektrisk av samme som på våtrom. - Ildsted i stue/kjøkken i 2 etasje er skiftet i 2022. Egeninnsats med bistand. Godkjent av feiervesenet. - Det meste av åpent elektrisk opplegg er skiftet i 2022/23. Ikke på loft. Østerhus Elektro AS.

Garasje
Standard :
Enkel standard i henhold til byggeår og tenkt bruk. Vedlikehold :
Opplysninger gitt av eier: - Det er lagt inn strøm og elbil lader. - Garasjeport med elektrisk garasjeport åpner er montert i 2023. Kjente feil og mangler: - Det er svært fuktig i garasje. - Det er sprekker i murkonstruksjoner.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger
Se beskrivelse over

Modernisert/Påkostet år
2022-2024

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiberkabel

Parkering
Frittliggende enkelgarasje, asfaltert innkjørsel /tun

Forsikringsselskap
Tryg forsikring

Radonmåling
Radonmåling er ikke utført.

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

Energi

Oppvarming
Ved: Peisovn i stue 2.etasje.
Strøm: Det er installert 2 varmepumper, varmekabler i begge bad og i del av entre, panelovner i enkelte rom.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 490 000

Kommunale avgifter
Kr 16 572

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Vann/avløp og feiing kr. 11 754,- / Renovasjon 4 818,-

Eiendomsskatt
Kr 4 179

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 768 998

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 075 992

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Årlig festeavgift for 4203-501/357 - kr. 100,-.
Brøyting av felles privat adkomsvei.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 501, bruksnummer 304 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 357 i Arendal kommune.

Offentligrettslig pålegg
Pålegg vann/avløp - Utbedring av felles privat spillvannsledning.

Tinglyste heftelser og rettigheter
4203-501/304
1923/900081-3/36 27.06.1923 ERKLÆRING/
AVTALE
Årlig leie kr. 200,- (Kun for historikk, eiendommen er frikjøpt)

4203-501/357
1974/9552-3/36 09.12.1974 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat avkjørsel til eiendommene. Etter skade på private stikkledninger/rørledninger til eiendommene, ble det lagt ny vann- og kloakkledning frem til offentlig ledning i 2024.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan:
Planperiode 2023– 2033
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte arealplanstatus.
Reguleringsplan: Uregulert.
Planer under arbeid: Ja.
Merknader: Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune
Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

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.

Kommentar bo- og driveplikt
Ingen boplikt

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 113 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 484,-. Utleggene omfatter: Markedsføringspakke, grunnboksinfo. og e-signering, utleggsgebyr/ garantiforsikringspremie og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

15.04.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lillebakken 3, 4838 ARENDAL
 ARENDAL kommune
 gnr. 501, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 20322-1193 Referansenummer: CB8117
Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



Lillebakken 3, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 304
4203 ARENDAL

Bjørnholm Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S



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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 1920 i etablert boligområde på en høyde med utsikt over byen i en sidegate i Arendal sentrum. Det er utført oppgradering av de fleste innvendige overflater i senere tid, og det er etablert nytt bad i 2 etasje i opprinnelig kjøkken som nå ligger i del av stue. I 1 etasje er det etablert vaskerom i opprinnelig gang og tilstøtende bad er renovert. Utvendig er alle fasader flekkpusset og malt opp. Det er etablert en ny forstøtningsmur med nettingjerde på del av tomt.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Tiltak med nytt bad i 2 etasje og vaskerom i 1 etasje er ikke byggemeldt. Det samme gjelder by forstøtningsmur i hage og heving av terreng.
- Det er tegn til sviktende drenering i rom under terreng. Det er risiko for fuktrelaterte skader i trekonstruksjon i kjeller.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

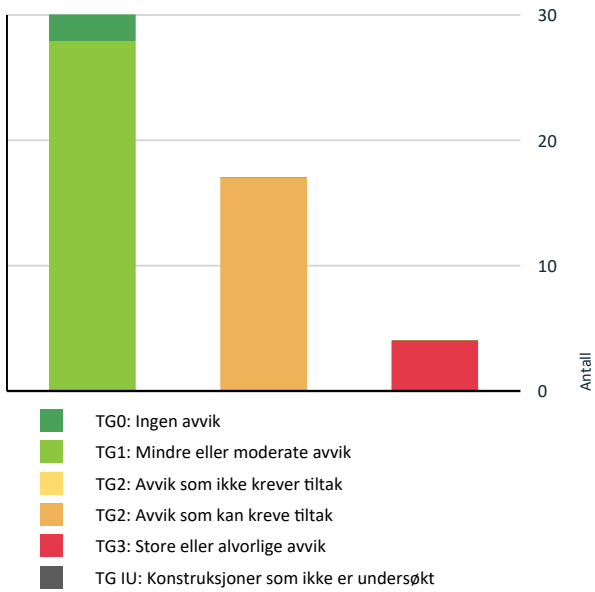
Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.



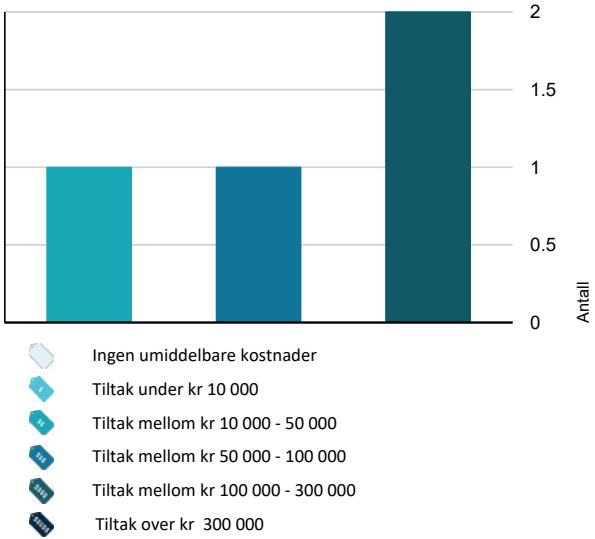
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltak utført som etablering av nytt bad i 2 etasje, etablering av forstøtningsmur og oppfylling av terreng er ikke byggemeldt. Lovlighet er ikke vurdert, det oppfordres å undersøke med kommunale myndigheter om tiltak må søkes på.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer på loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår. Oppgradert i senere tid.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:

- Det er etablert en ny forstøtningsmur i armert betong og fylt på masser og hevet terreng/plen. Nytt nettingsjerde. Det er ikke byggemeldt kommunen. 2024. JB5 Bygg AS.
- Alle fasader er flekkpusset og malt opp i 2023. Egeninnsats.
- De fleste overflater i de fleste rom er overflateoppusset i 2022-2024. Egeninnsats.
- Det er etablert nytt bad i 2 etasje der opprinnelig kjøkken var i 2022. Nytt murgulv med elektriske varmekabler. Det er lagt membran. Det er flis på gulv og vegg. Det er takess i himling. Egeninnsats. Eier har våtromsserfitikat. Røropplegg for vann og avløp i bad er utført Grimstad Rør AS. Elektrisk opplegg er utført av Østerhus Elektro AS.
- Bad i 1 etasje ble renovert inkludert røropplegg og elektrisk i 2023. Det ble støpt nytt murgulv med elektriske varmekabler. Det er våtromsbelegg med oppkant. Det er baderomsplater på vegg. Det er malte plater i tak. Egeninnsats. Røropplegg for vann og avløp er utført av Grimstad Rør AS. Elektrisk opplegg er utført av Østerhus Elektrisk AS.
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA er montert i del av opprinnelig stue i 2 etasje i 2022. Egeninnsats. Rør og elektrisk av samme som på våtrom.
- Ildsted i stue/kjøkken i 2 etasje er skiftet i 2022. Egeninnsats med bistand. Godkjent av feiervesenet.
- Det meste av åpent elektrisk opplegg er skiftet i 2022/23. Ikke på loft. Østerhus Elektro AS.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra balkong i 2 etasje og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plastbelagt metall. Heldekkende pipebeslag. Beslag over vannbord og vinduer. Adkomst for feier via sotluke på loft. Det er ikke stigetrinn på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er rust på vannbordbeslag på tak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere snøfanger på tak neste gang tekking skal skiftes.

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon med pussede murfasader. Pusset opp og malt i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter husbukk i takkonstruksjon på loftsrom mot nord av eldre dato som er behandlet i regi av tidligere eier. Det var ikke spor etter spon på gulv ved befaring. Det er målt fukt opp mot skadegrense i konstruksjon i loftsrom mot syd. Det er fuktmerker rundt takvindu og det er fukt inntrenging ved lite vindu i vegg fra byggeår(se eget punkt). Deler av takkonstruksjon i stort loftsrom er inne kledd og ikke inspisert. Det er renn etter sot fra teglsteinspipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

- Tiltak anbefales i henhold til resultat av undersøkelse.
- Det anbefales å etablere luftespalte mellom isolasjon og takbord.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer på loft

Takvindu i vegg på loft og takvindu med ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er fuktinntrenging og råte i lite vindu i vegg. Det er fuktmerker i takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Vind på loft må påregnes å skifte ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer i kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024, malte balkongdører i tre fra 2021 og enkel kjellerdør i tre fra byggeår.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Murte balkonger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Trapp i mur med skifer ved inngang og trapp i mur til balkong i 1 etasje. Rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Flere skiferheller er løsnet og falt av i trapp ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner at rekkverk etableres i henhold til dagens forskrifter.

- Skiferheller må festes tilbake, ellers i henhold til egne preferanser.

INN VENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjer. Gulv mot grunn av mur foret opp i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er spor etter borebiller i etasjeskille sett fra kjelleretasje. Det er registrert retningsavvik på gulv i flere rom som anses som normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det må påregnes avretting av gulv ved legging av nye gulvoverflater.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Ifølge radonaksohmetskartet utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser er det moderat til lav forekomster på denne adressen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'



Tilstandsrapport

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på innforet vegg i innredet rom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er fuktskader/råte i lite rom ved siden av rom med bereder. Det er saltutslag på murvegger i rom i kjeller. Det er indikasjoner på fukt i murgulv flere steder. Gulvbord på tilfører gulv er krummet, dette indikere bevegelse på grunn av fukt.

Utvendig er det synlig manglende grunnmursplast og drenering. Dette er mest sannsynlig i kombinasjon med manglende fuktsperre mot grunn årsak til forhøyede fuktverdier i konstruksjoner i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Fuktskadede konstruksjoner må påregnes å skifte ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i 1 etasje er i malt tre med malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige trapp kjeller

Trapp i tre, håndløper i del av trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører fra byggeår tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger og elektriker. Resterende arbeid er utført ved egeninnsats. Bad er nyetablert i 2022. Det er murgulv med elektriske varmekabler. Det er smørebran. Det er flis på gulv med plastsluk i dusjsone. Det er flis på vegg. Det er himlingsplater. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er dusjvegger i metall og glass. Det er elektrisk avtrekksvifte og spalte for til luft under dør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm pluss dørterskel. Det er lokalt fall i dusjsone. Det er relativ flat utførsel ellers i rom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke oppkant på 15 mm membran i døråpning. Det er ikke åpning i dusjvegger til sluk ved lekkasje ellers i rom når dør er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Silikonlist under dør kan fjernes.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse av typen tarko dry vinyl med sveiset skjøter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte unde dør for til luft.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt i 2022. Våtsone grenser mot kott og vegg mot trapp med Stokke bygd konstruksjon. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger og elektriker. Resterende arbeid er utført ved egeninnsats. Bad er nyetablert i 2022. Det er murgulv med elektriske varmekabler. Det er våtromsbelegg som er klemt ned rundt klemring i sluk i dusjsone. Det er baderomsplater på vegg. Det er malte plater i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er dusjvegger i glass. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg og til luft via ventil i vindu.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 pluss 15 mm oppkant i døråpning. Det er fall i rom mot slukk og lokalt fall rundt sluk i dusjnise.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Til luft via ventil i vindu. Vindu kan åpnes.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking. Dusjsone grenser mot fasader i mur. Bad er fra 2022.

Årstall: 1920

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Egeninnsats. Tiltak er ikke byggemeldt kommunen. Det er etablert vaskerom i opprinnelig gang i 2022. Det er våtromsbelegg med oppkant klemt ned under klemring på plastsluk i gulv. Det er malt strie på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det er benkeplater i heltre over vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm pluss 15 mm oppkant.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask i metall.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Spalte for til luft under dør til hall.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking siden vaskerom er etablert i 2022. Det har ikke vært fysisk fukt påkjenning i rom.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør kommer ut i tak i bod i kjeller. Enkelte rør i kobber ved inntak og vannmåler har ukjent byggeår og tilstand er ukjent. Det kan være påregnelig med utskifting. Vannmåler fra 2013.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Bunnledninger er av ukjent årgang.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjelder bunnledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vinduer for til luft, periodisk avtrekk fra elektriske vifter på våtrom og kjøkkenventilator. Ventilert i rom i kjeller.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i kjelleretasje.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Andre installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe i trapp til 2 etasje.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er brukt opp på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Varmepumpe fungerer i dag, men ut fra alder kan det oppstå plutselige skader på anlegg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap fra 2015. Åpent elektrisk anlegg i bolig.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Innmat i sikringsskap er skiftet i 2015. I senere tid er det meste av det åpne anlegget skiftet bortsett fra på loft.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer i sikringsskap.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seriekoblede brannmeldere i tak i alle etasjer tilkoblet alarmsentral. 6 kg brannslukningsapparat. Brann teppe og skum i kjøkkeninnredning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen moderne drenering av byggegrunn.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra observasjoner i rom under terreng er drenering vurdert å ha funksjonssviikt eller begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må påregnes utskiftning av drenering og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og såle i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker er synlige fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av nyere dato i armert forskalt betong med såle fundament inne på eiendom med nettinggjerde. Mot vei er det en plankeforskalt forstøtningsmur med stakittgjerde av tre med ukjent byggeår.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med ukjent byggeår. Nettinggjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Gjelder murer av eldre dato på eiendom.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle behov for sikring/utbedring av eldre forstøtningsmurer, det kan ikke utelukkes at murer må rives og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er for det meste av opparbeidet plen, murt platting, bed og treplating.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er ukjent, mest sannsynlig etter byggeår bolig.

Standard

Enkel standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er lagt inn strøm og elbil lader.
- Garasjeport med elektrisk garasjeport åpner er montert i 2023.

Kjente feil og mangler:

- Det er svært fuktig i garasje.
- Det er sprekker i murkonstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i mur mest sannsynlig oppført på 1920-tallet. Det er flat takkonstruksjon i betong med ukjent armering, tekket med asfalt. Utvendig er murvegger kledd med skifer, innvendig er det betong på alle overflater. Det er en nyere garasjeport i metall med elektrisk portåpner. Det er lagt inn strøm og elbillader i senere tid.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er synlig fuktinntrenging og svært fuktig inne i garasje som skyldes manglende utvendig fuktsikring og drenering.
- Det er sprekker i veggkonstruksjon.
- Det er avskalling på innvendige veggoverflater.
- Det er råteskade i vindu.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

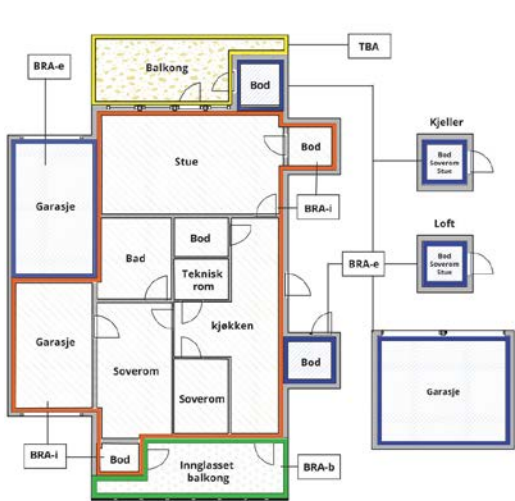
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	31			31		39	70
1 etasje	74	2		76	25		76
2 etasje	70			70	5		70
SUM	175	2			30	39	216
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
1 etasje	Entré, Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom	Bod	
2 etasje	Gang med trapp, Bad, Stue/kjøkken, Kott		

Kommentar

Kjeller:

- Det er 2 rom som er innredet med oppofret gulv og panelvegger er medtatt i areal ved lav himlingshøyde på grunn av takhøyde lavere en 1,9 meter etter dagens krav.

1 etasje:

- Utvendig bod er eksternt areal.

2 etasje:

- Kott som utgjør omlag 5 m2 er medtatt i arealskjema.

TBA åpent areal i 2 etasje er balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

TBA åpent areal i 1 etasje er balkong med adkomst fra soverom og trapp fra hage. Murplattung ved inngangsdør. Plattung i tre.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester:

- Det er etablert en ny forstøtningsmur i armert betong og fylt på masser og hevet terreng/plen. Nytt nettingsgjerde. Det er ikke byggemeldt kommunen. 2024. JB5 Bygg AS.
- Det er nytt røropplegg for vann- og avløpsrør i bad og vaskerom i 1 etasje, bad og kjøkken i 2 etasje. Grimstad Rør AS.
- Det meste av åpent elektrisk opplegg er skiftet i 2022/23. Ikke på loft. Østerhus Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester:

- Det er innlagt strøm og montert elbillader og sikringsskap. Østerhus Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	38
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Ann Kristin Stokk Harring	Kunde
	Terje Willy Harring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	304		0	400.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lillebakken 3							
Hjemmelshaver							
Harring Ann Kristin Stokk, Harring Terje Willy							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende sentral i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei til parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendom er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	
2	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v)**Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER

 - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- ### UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Oppdragsnr.: 20322-1193

Befaringsdato: 04.03.2025

Side: 21 av 22
- 61



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB8117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Arendal
Oppdragsnr.
1409250008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Willy Harring	Ann Kristin Stokk Harring

Gateadresse
Lillebakken 3

Poststed	Postnr
ARENDAL	4838

Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn	

Er det salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn	

Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja
----------------------------------	---

Når kjøpte du boligen?	
År	2022

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	☐ Nei ☒ Ja
---	---

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TWH, AKSH

Oppdragsnr.: 20322-1193

Befaringsdato: 04.03.2025

Side: 22 av 22

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har fagbrev å våtroms serfikat

Arbeid utført av

Terje Harring

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tarko dry membran i 2 etg Sveiset vinylbelegg i 1 etg

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alt av innvendige rør

Arbeid utført av

Grimstad rør

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt i kjeller bod

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er et gammelt hus så litt skeive gulv er det

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det meste av el anlegg er nytt i 2022

Arbeid utført av

Østerhus elektro

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lader i garasjen

Document reference: 1409250008

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har pusset utvendig fasade selv , med fagbrev som maler har jeg kunnskap om dette

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1409250008

Initialer selger: TWH, AKSH

3

65

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250008

Initialer selger: TWH, AKSH

4

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Willy Harring	92d1af284c1c98e1de14f88217154688a10d5ca0	06.03.2025 15:56:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnnKristin Stokk Harring	9e281699a9e60c08232d30694c69707be1badde5	06.03.2025 16:02:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250008

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

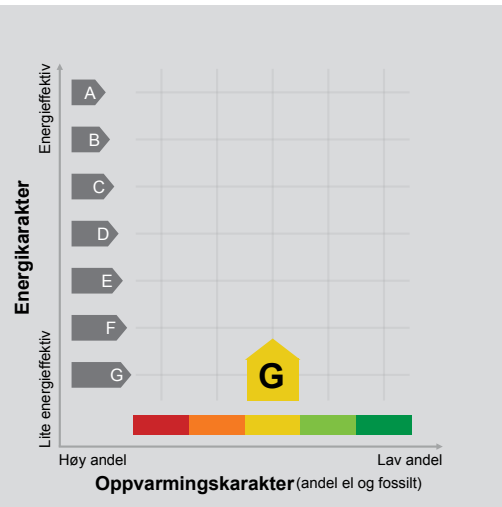
nets

67

ENERGIATTEST



Adresse	Lillebakken 3
Postnummer	4838
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166988934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92081
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	304	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lillebakken 3, 4838 Arendal					Dato:	20.02.2025 EM
Beregnet areal:	400,9 m²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1920						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA. Vannmåler og utbedring av vannlekkasje i 2021			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Grunnkart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
	Bygningstegninger. Finnes ikke i våre arkiv
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, 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 ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☒	☐

Utbedring av felles privat spillvannsledning

Kommunale eiendomsgebyr

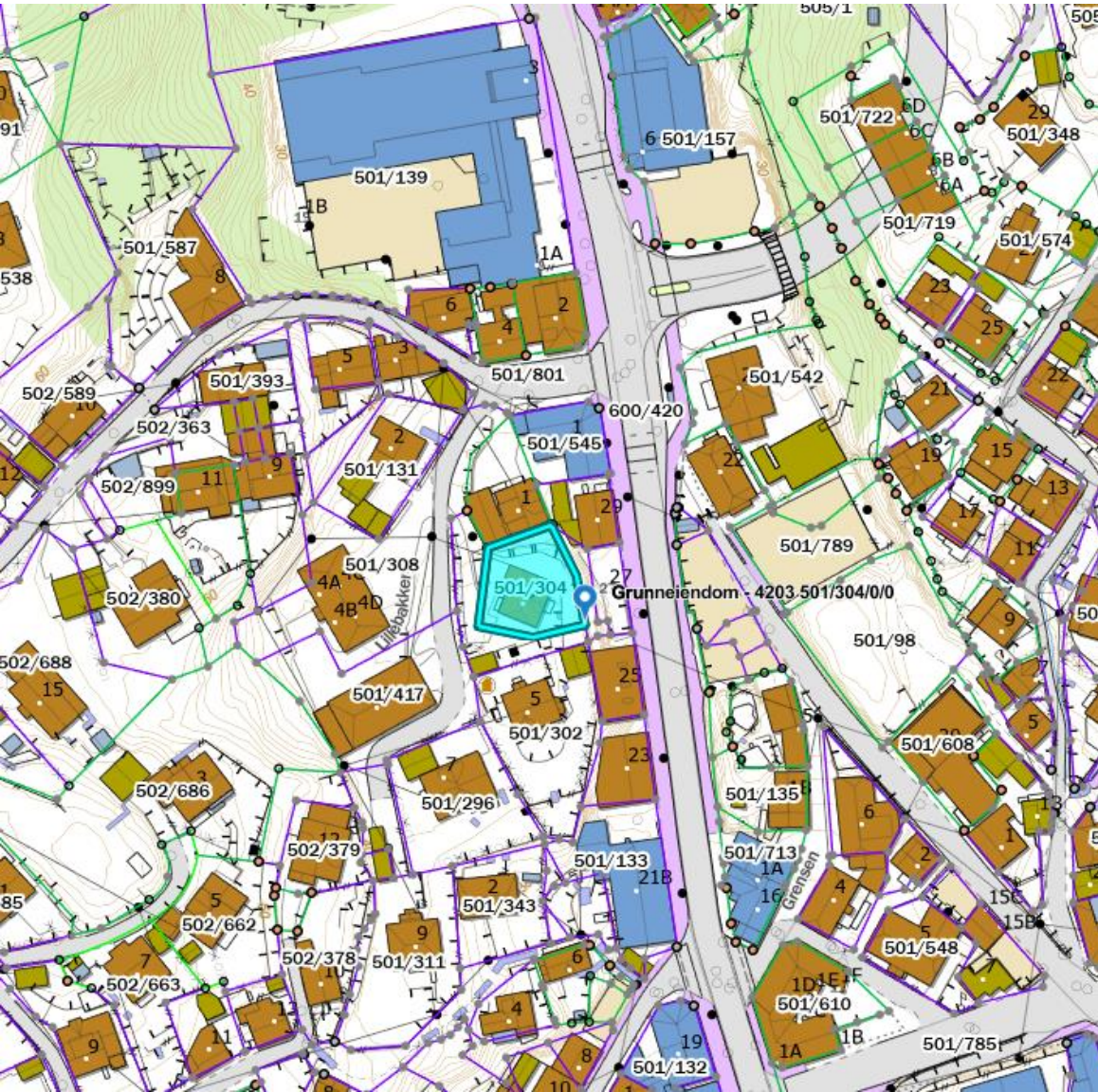
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 15 933,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 179,-

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

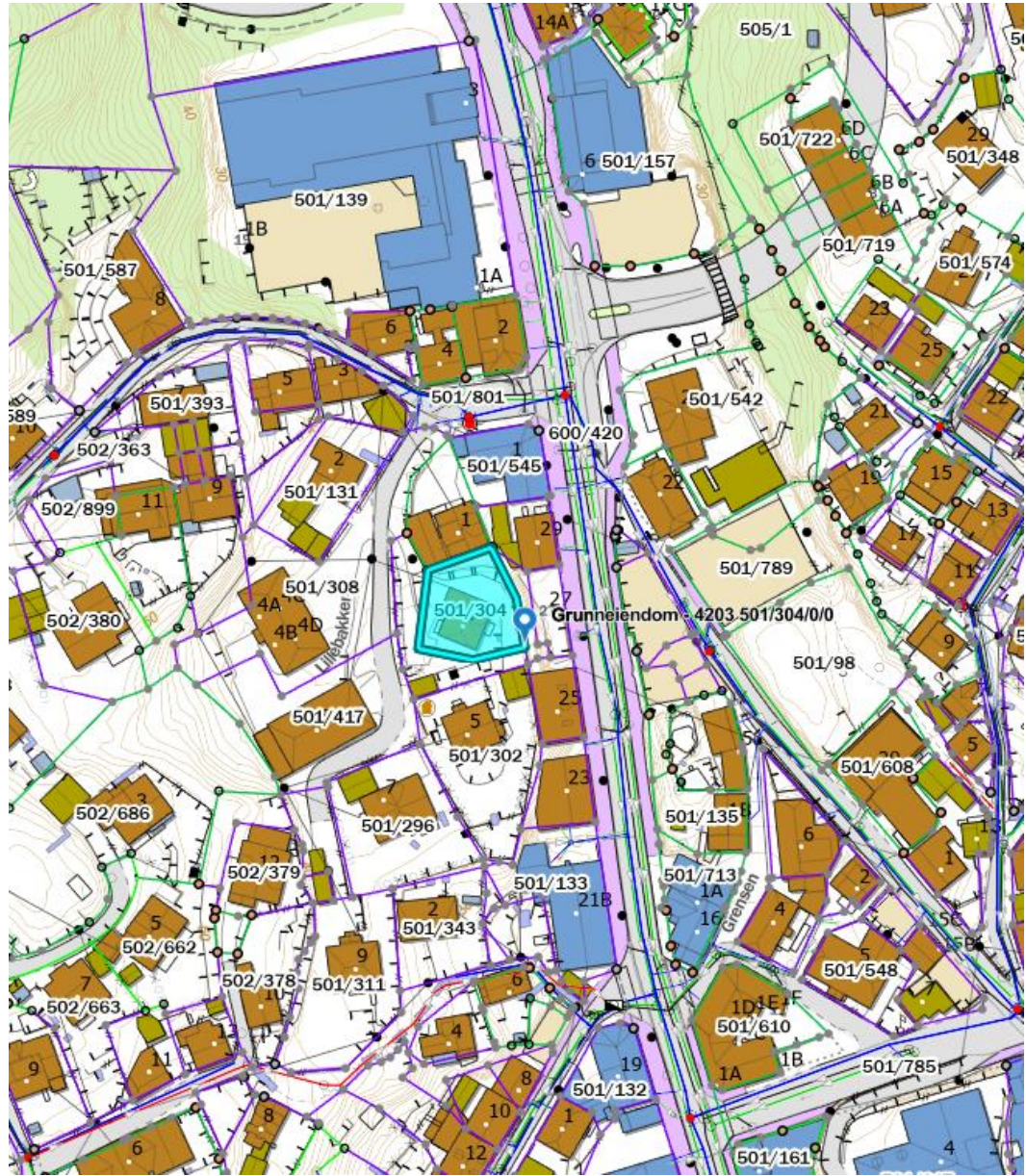
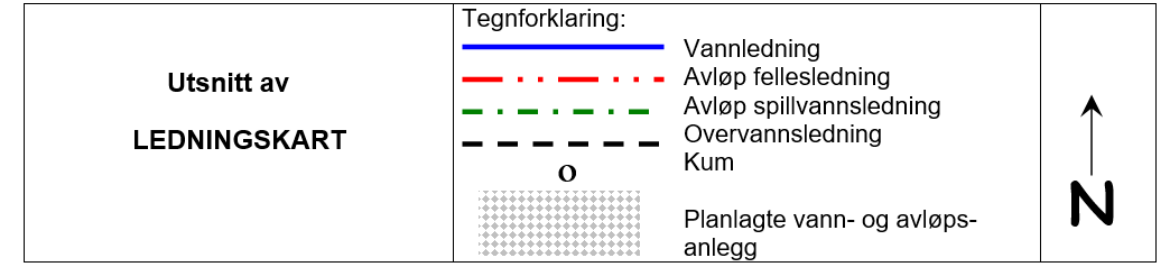
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

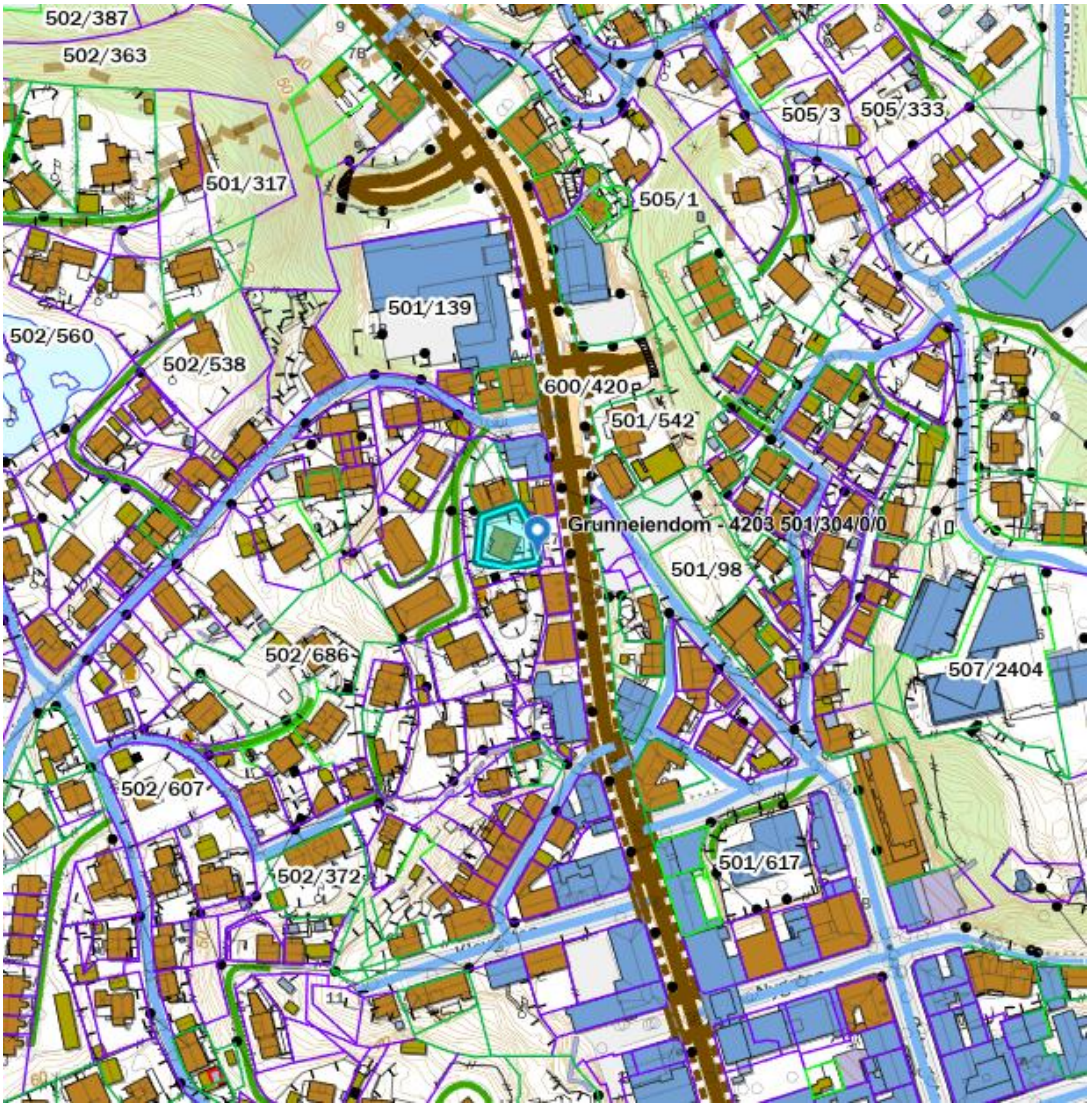
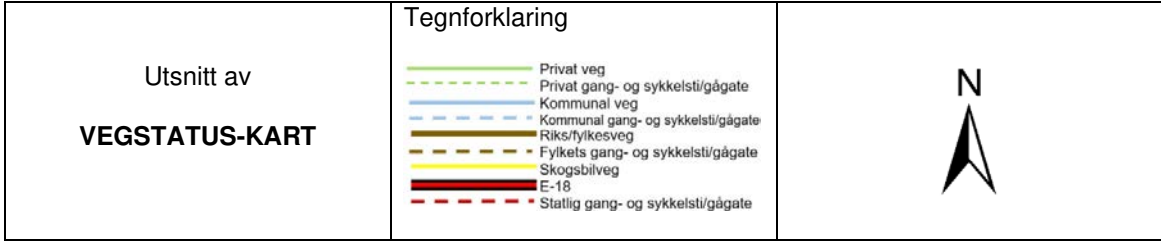
Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring		
			Nøyaktig
			Middels nøyaktig
			Mindre nøyaktig
			Mindre - lite nøyaktig
	Unøyaktig		



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 19.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	501	Bruksnr.	304	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lillebakken 3, 4838 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	4 817,83 kr	1 204,46 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	304	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Lillebakken 3					Dato:	20.02.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan: Uregulert

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

Merknader:
Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune

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

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

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

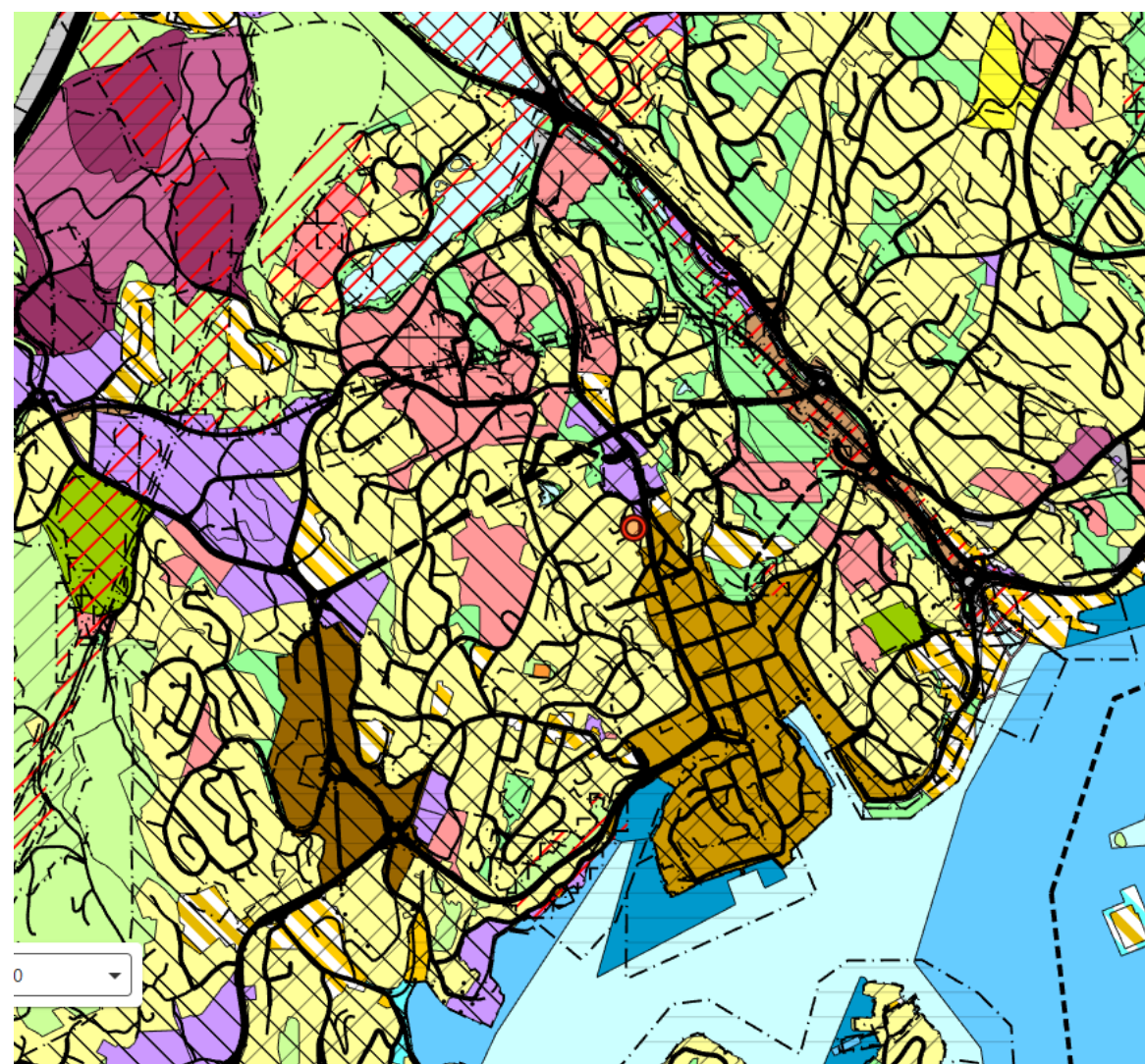


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

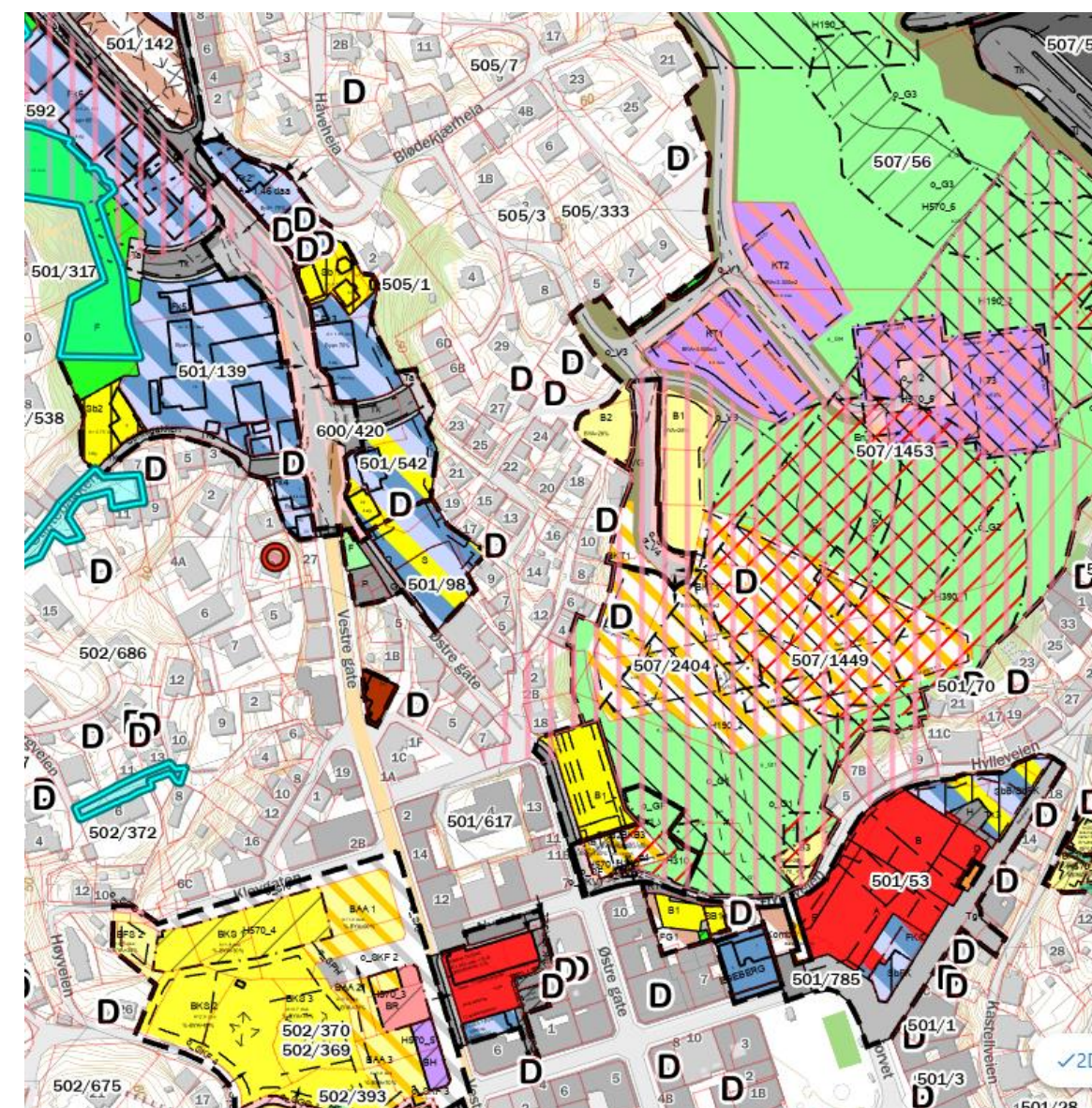


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Ordre: **72669**

Eiendom: **4203-501/304**
Lillebakken 3
4838 Arendal



K42030004 Bygningstegninger

ARENDAL_KOMMUNE, 25.02.2025 09:46:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke tegninger i våre arkiv.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

Ordre: **72669**

Eiendom: **4203-501/304**
Lillebakken 3
4838 Arendal



K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 25.02.2025 09:43:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

Ordre: 72669

Eiendom: 4203-501/304
Lillebakken 3
4838 Arendal

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDALE_KOMMUNE, 25.02.2025 09:46:

Leveret til kunde

Hei,
det er et aktiv pålegg på eiendommen om utbedring av avløpsledning.
Hilsen Hilde, innbyggertorget



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	29.07.2013		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	v/ berder i kjeller		
Tekst / kommentar:	TNJ		

Arendal kommune

Dato: 02.09.2021

Melding om utført vann- og avløpsarbeid

Referansenummer: QAQL3783

Foretak

 SANDÅS ANLEGG AS
Org.nr: 995823888
Bjørumsvegen 9
4820 FROLAND

 Kontakt
Henri Nilsen

 Telefon
91812568

 Mobil
91812568

 Epost
henri@sandaas.no

Kontaktperson

 Nilsen Henri

 Telefon
91812568

 Telefon
91812568

 Epost
henri@sandaas.no

Eiendomsdetaljer

 Adresse
Lillebakken 3

 Gårds- og bruksnummer
501/304

 Bygningsnummer
166988934

 Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

 Kristensen Grethe
Lillebakken 3
4838 Arendal
NORGE

 Epost
-

 Telefon
-

 Mobil
-

Arbeid utført

 Type tiltak
Reparasjon/ending/supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg

 Bygningstype
Bolig

 Beskrivelse av tiltaket
Lekkasje på vannledning som er utbedret

 Type arbeid
Vann, utvendig

Beskrivelse av stikkledninger

 Vann
Reparasjon av ledning
Type reparasjon: Utskifting av deler av ledning

Skisse



Generert skisse



OBS! Kartskissen er tilpasset størrelsen på dokumentet og er derfor ikke i riktig målestokk. Se kartskisse i vedlegg for å få korrekt målestokk.



SOSI-fil
Sketch.sos

Ferdigstilling

- Ferdigstillingsdato vann
30.08.2021
- Tilleggsopplysninger
-

Vedlegg

- Filer (6)
 - lillebakken 3 bilde 1.PNG
 - lillebakken 3 bilde 1.PNG1.PNG
 - lillebakken 3 bilde 1.PNG2.PNG
 - lillebakken 3 bilde 1.PNG3.PNG
 - lillebakken 3 bilde 2.PNG
 - lillebakken 3 rapport utbedring.docx
- Andre opplysninger
-



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.02.2025 kl. 14:55
Gårdsnummer:	501	Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	304		

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:									
Etableringsdato:		0							
Skylid:		Ja							
Er tinglyst:		Nei							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:									
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 501 / 304		400,9 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		200565	HARRING ANN KRISTIN STOKK		Lillebakken 3 4838 ARENDAL	1 / 2			
Hjemmelshaver		210562	HARRING TERJE WILLY		Lillebakken 3 4838 ARENDAL	1 / 2			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6480345	486115		400,9 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato					Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020					Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering						Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 501/304 0906 - 501/304		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992					Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 501/304 0903 - 1/304	smatmynd	
Omnummerering	Var 903 - 1/304/0/0								
24.02.2025 14:55									
Side 2 av 7									

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

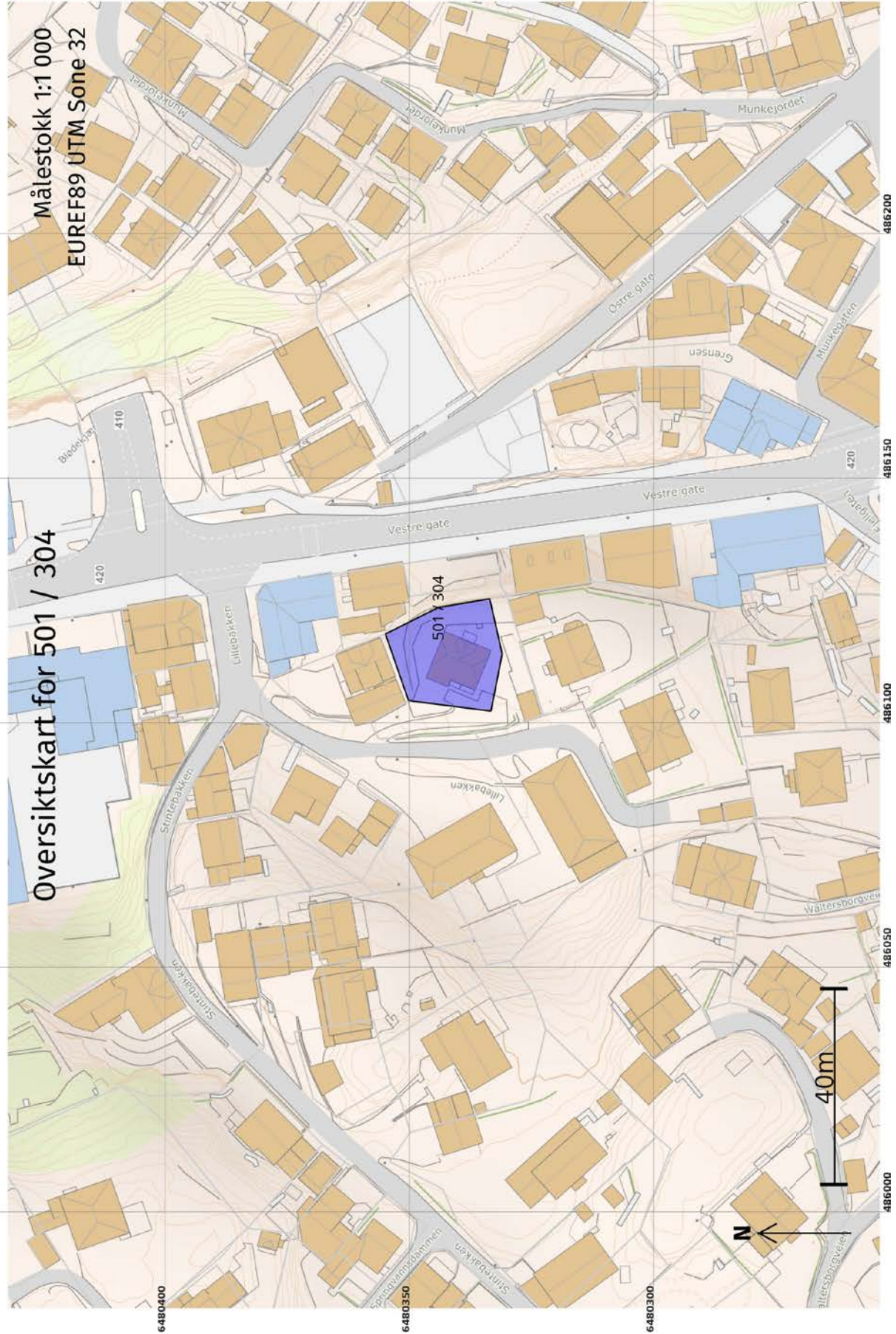
Kart- og delingsforretning

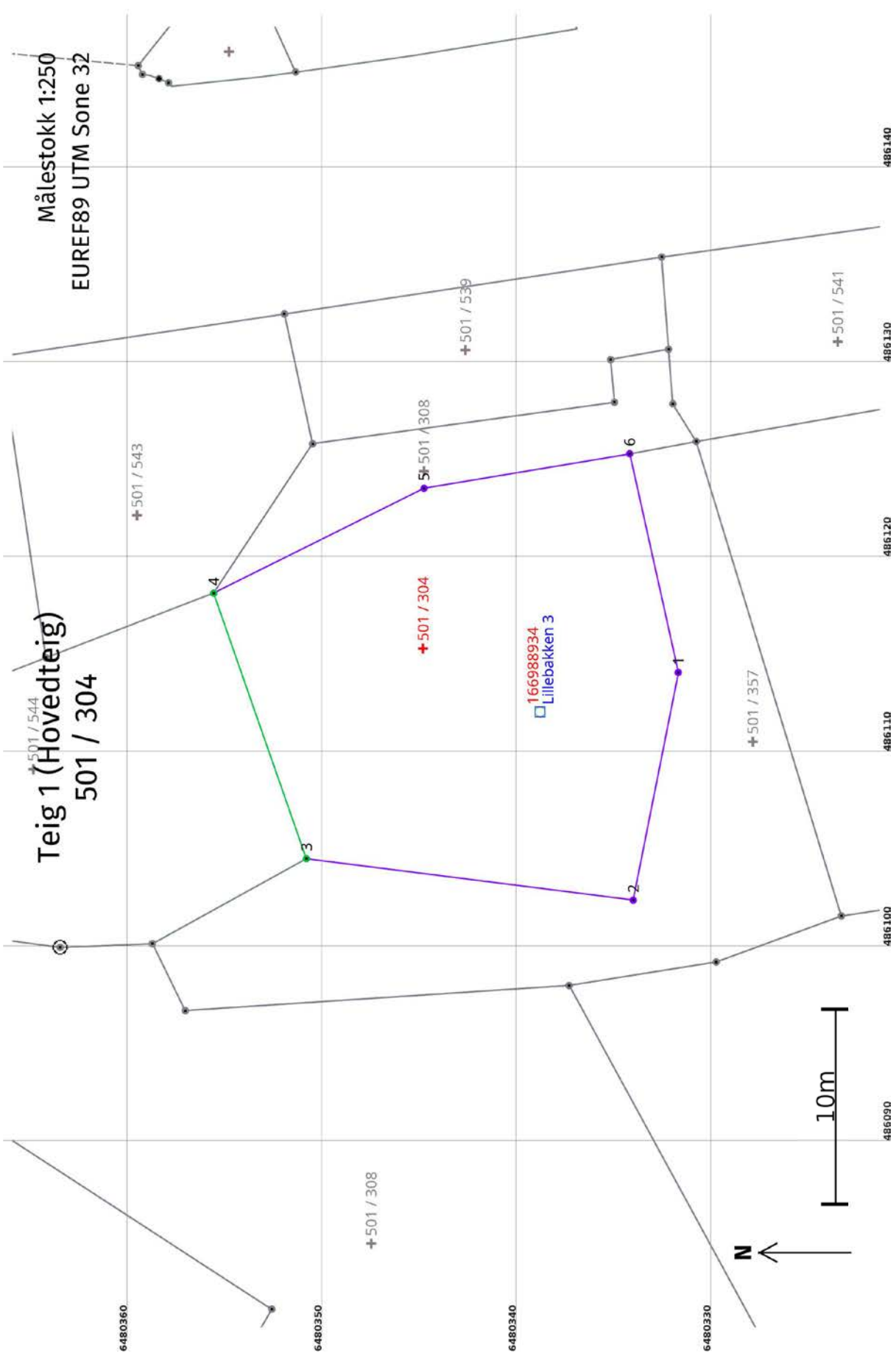
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/131	-409
Mottaker	0903 - 1/304	409

Adresser					Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Øst			
Vegadresse	Lillebakken	55003	3					
					Grunnkrets:	5103 Blødekjær	Nei	
					Stemmekrets:	10 Sentrum		
					Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet		
					Postnr.område:	4838 ARENDAL		
					Tettsted:	3511 Arendal		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	166 988 934	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Repr.punkt:	Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
		Bruksareal totalt:	150	Avløp:		Tatt i bruk:
		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal		Ant. rom	Matrikkelenhet
Adresse			Bolig			0		WC	501/304
55003 Lillebakken 3			H0101			0		0	501/304





24.02.2025 14:55

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 400,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480345 Øst: 486115

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480331,90	486114,02		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480334,22	486102,34	11,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480351,00	486104,47	16,91	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6480355,76	486118,09	14,43	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6480344,96	486123,47	12,07	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480334,40	486125,24	10,71	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			11,50				

24.02.2025 14:55

Side 7 av 7

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.03.2022 kl. 13:03
Gårdsnummer:	501	Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	357		

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BAKKEN 3
Etableringsdato:	09.12.1974
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

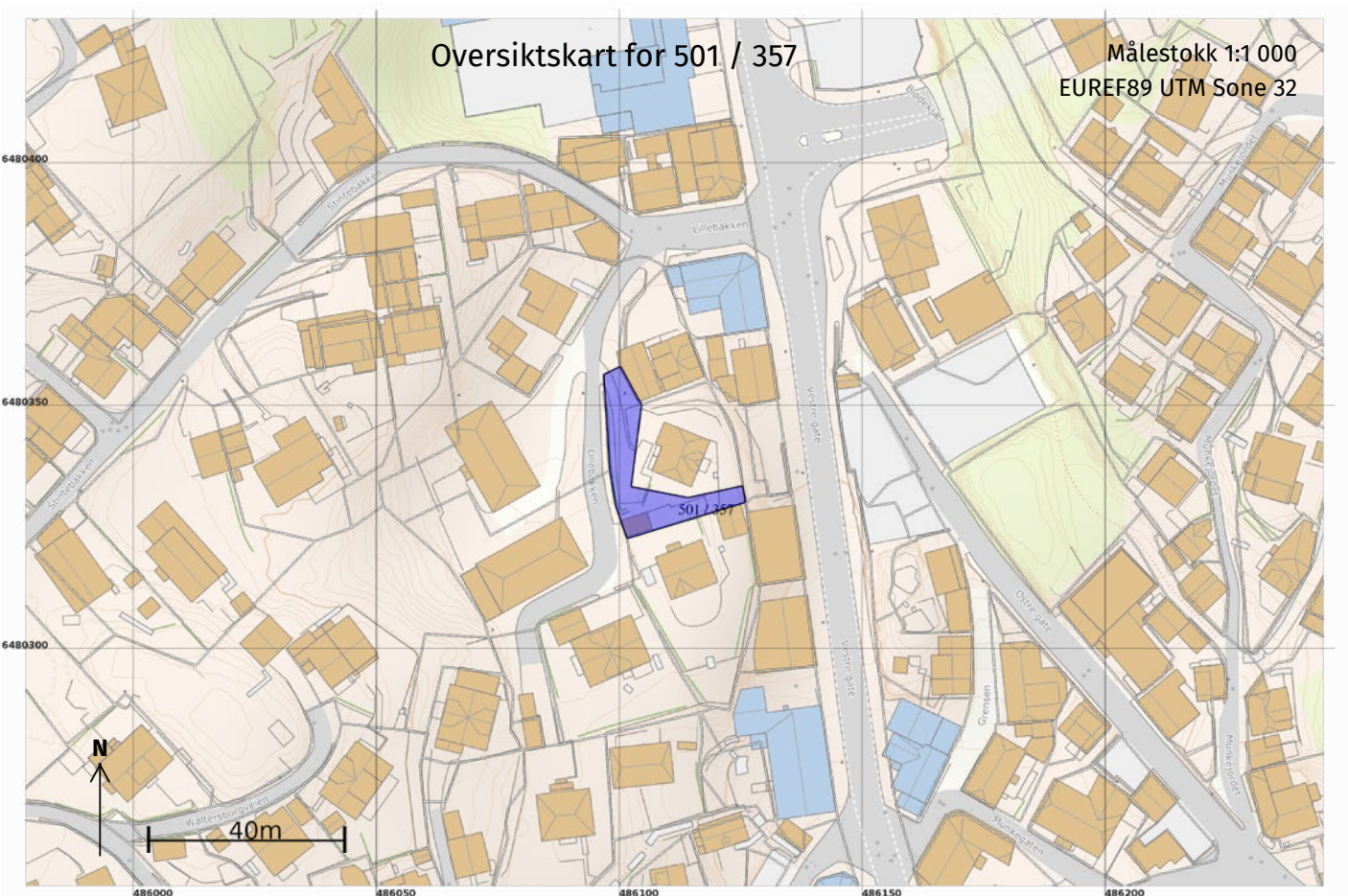
Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

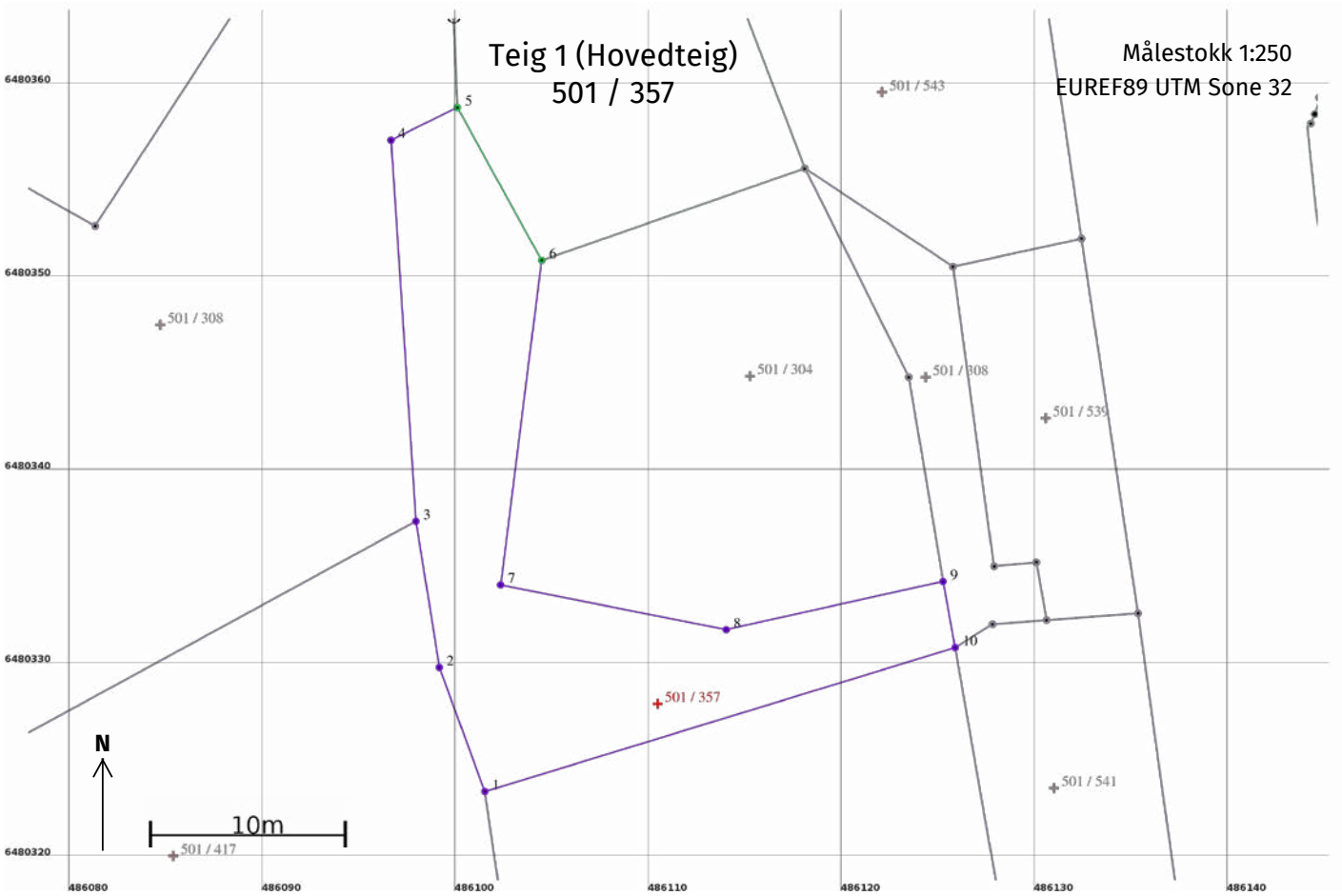
Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 357	298,9 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011146	MJAASUND GUNN HILDE	H0501	KIRKEVEIEN 194	1 / 4
					4817 HIS	
Hjemmelshaver		081066	OLSEN MARIANN		Myra terrasse 95B	1 / 4
					4848 ARENDAL	
Hjemmelshaver	Død	191116	RIBE BERTHE JØRGINE			1 / 8
Hjemmelshaver	Død	060216	RIBE OLE			1 / 8
Hjemmelshaver		280952	SANDBERG MIRJAM		GAMLE SONGEVEI 69	1 / 8
					4842 ARENDAL	
Hjemmelshaver		070850	SANDBERG STEIN		GAMLE SONGEVEI 69	1 / 8
					4842 ARENDAL	
Fester	Død	010738	KRISTENSEN TORBJØRN OLAV			1 / 1

Oversikt over teiger(EUREF89 UTM Sone 32)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480328	486110		298,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Nettadresse (URL)		Annen referanse	Signatur	Dato
Årsak til feilretting							
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020		
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 501/357				
		Omnummerert fra:	0906 - 501/357				
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd		
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 501/357				
		Omnummerert fra:	0903 - 1/357				
	Var 903 - 1/357/0/0						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.12.1974						
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
		Avgiver	0903 - 1/308	-296			
		Mottaker	0903 - 1/357	296			





Areal og koordinater

Areal: 298,9

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480328

Øst: 486110

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480323,53	486101,53	6,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480329,95	486099,17	7,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480337,51	486097,96	19,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480357,22	486096,67	3,83	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480358,91	486100,11	9,03	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
6	6480351,00	486104,47	16,91	Mur Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6480334,22	486102,34	11,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480331,90	486114,02	11,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6480334,40	486125,24	3,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6480330,98	486125,87	25,45	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: **4203/501/357/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 299 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.02.2025



Matrikkelkart

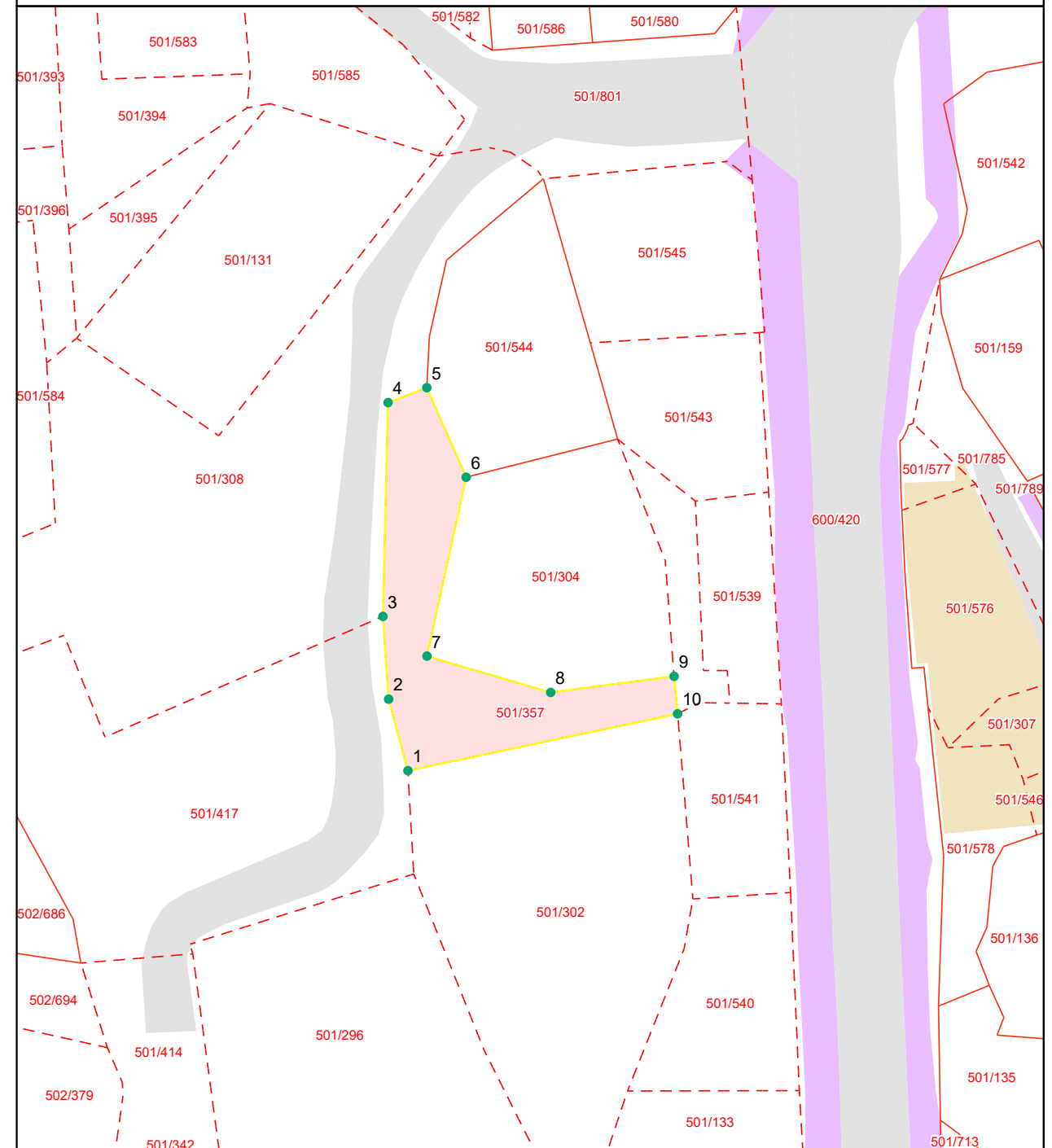
Adresse:
Gnr/bnr: **4203/501/357/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 299 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.02.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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.

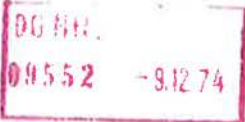


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 299 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6497196.85	136365.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	6.85	0
2	6497203.46	136363.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	7.67	0
3	6497211.11	136363.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	19.78	0
4	6497230.89	136363.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	3.84	0
5	6497232.27	136367.41	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	14	9.05	0
6	6497223.99	136371.06	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	14	16.94	0
7	6497207.44	136367.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	11.93	0
8	6497204.08	136378.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	11.51	0
9	6497205.57	136390.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	3.48	0
10	6497202.1	136390.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	25.5	0

St.mrk. 25,-



S K J Ø T E

Undertegnede eiere av matr.nr.308, Arendal krets, Arendal: Ole Ribe f. 6/2 1916 og hustru Bertha Ribe f. 19/11 1910 Alfild Marsen f. 17/11-06 (enke), Jon Christensen f. 20/12-40 og hustru Lisbeth Christensen, f. , Mirjam Ellingsen f. 28/9-52 og Stein Sandberg f. 7/8-50, skjøter og overdrar herved til herr Torbjørn Olav Kristensen f. 1/7-1938 en parsell som ved oppmålingsforretning 7/7 1969 har fått matr.nr. 357, Arendal krets. Parsellen skal tillegges matr.nr. 304, Arendal krets.

Overdragelsen skjer vederlagsfritt, da parsellen er overtatt for flere år siden av daværende eier av matr.nr. 304 (O.A.Myhren) og oppgjør foretatt med daværende eier av matr.nr. 308 (M.M.Salvesen). Det har hittil manglet målebrev.

Verdien ansettes til kr. 500.--, Fem hundre kroner -

Arendal, 15/11-74.

Ole Ribe. Berte Ribe. Alfild Larsen. Lisbeth Christensen. Stein Sandberg. Mirjam Sandberg. J Christensen.

Vi bekrefter herved at Ole Ribe, Bertha Ribe, Alfild Larsen, Jon Christensen, Lisbeth Christensen, Mirjam Ellingsen og Stein Sandberg har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at samtlige er over 20 år.

Arendal, 15/11-74.

G.W. de Presno Kåre Rønningen

[Handwritten signatures: Ole Ribe, Bertha Ribe, Alfild Larsen, Jon Christensen, Lisbeth Christensen, Mirjam Ellingsen, Stein Sandberg]

For omhandlede parsell matr.nr. 357, Arendal krets skal det i henhold til avtale med tidligere eier av matr.nr. 308, Arendal krets, M.M.Salvesen og tidligere eier av matr.nr. 304, O.A.Myhren, betales en årlig avgift av kr. 100.-- i tillegg til den avgift som betales for matr.nr. 304 - kr. 200.--, tilsammen kr. 300.-- pr. år. Den samlede grunnleieavgift skal fortsatt betales til M. M. Salvesens arvinger, i henhold til skjøte datert 6/1 1969 fra M.M.Salvesens arvinger til Torgny Pettersen på bl.a. matr.nr. 308, Arendal krets.

Undertegnede eier av matr.nr. 304, Arendal krets, Torbjørn Olav Kristensen, vedtar herved ovennevnte forholdelse av grunnleien i forbindelse med overtagelse av tilleggsparsell matr.nr. 357, Arendal. Krets.

Arendal, 29/11-74

Torbjørn Christensen

Vi bekrefter herved at Torbjørn Olav Kristensen har undertegnet ovennevnte vedtagelse angående grunnleien.

Arendal, 29/11-74.

G. W. de Presno

Kåre Rønningen

Lk

Rett kopi bekrefte
Anders Dihle



[illegible]

~~Det. paulottigation. fra Tallef. Tallefsen til d'herre G. Rasmussen
den 22/1. 1901. Tallef. Tallefsen. 13/2. 1901. Tallef. Tallefsen.
Tallef. Tallefsen. 13/2. 1901. Tallef. Tallefsen.~~

Lillebakken 3 - Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

 Tinghuset Totalt 17 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Arendal stasjon Linje R50	2 min  0.8 km
 Kristiansand Kjevik	50 min 

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	6 min  0.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	13 min  0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	23 min  1.6 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	6 min  2.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min  0.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	3 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Arendal	2 min 
 Stintahallen - Arendal kommune	6 min 

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



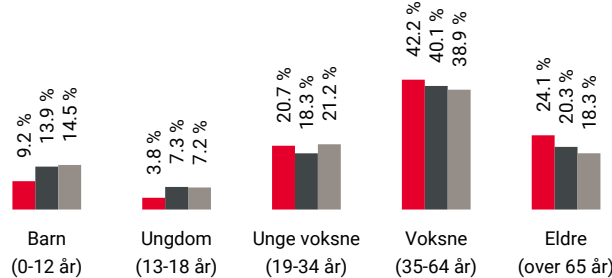
Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Arendal sentrum	1 211	936
 Arendal	39 170	19 324
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år)	10 min	
25 barn	0.7 km	
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	12 min	
50 barn	0.8 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	13 min	
27 barn	0.9 km	

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	9 min 
Kiwi Arendal Sentrum	9 min 

Primære transportmidler

- 

1. Gående
- 

2. Egen bil
- 

3. Buss



Matvareutvalg

Stort mangfold 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



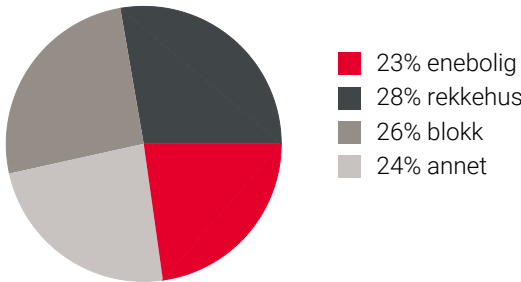
Kollektivtilbud

Veldig bra 75/100

Sport

	Stinta B-skole	7 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
	Strømsbuveien nærmiljøanlegg	11 min	
	Ballspill	0.7 km	
	MOVA Arendal Sentrum	10 min	
	Medvind Trening	10 min	

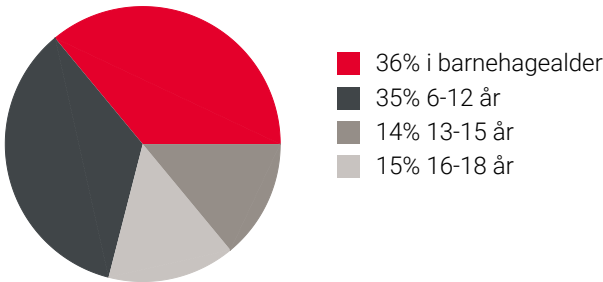
Boligmasse



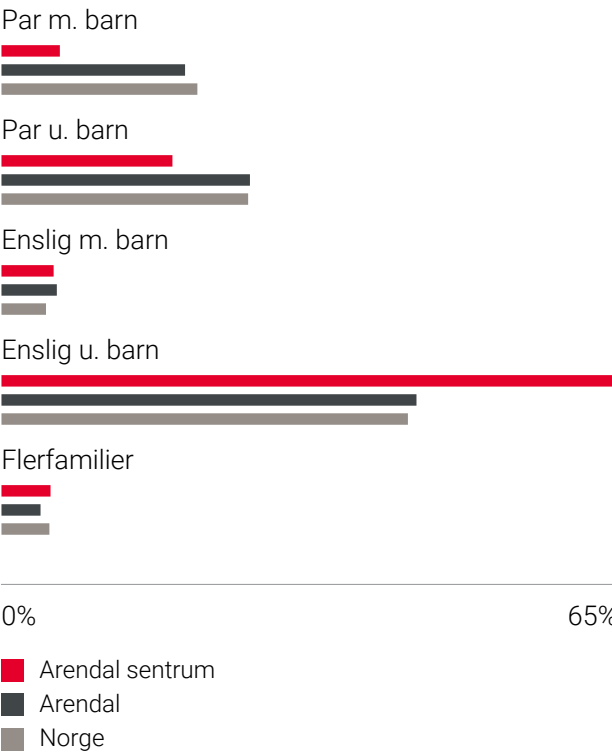
Varer/Tjenester

	ALTI Arena	9 min	
	Boots apotek Arendal	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

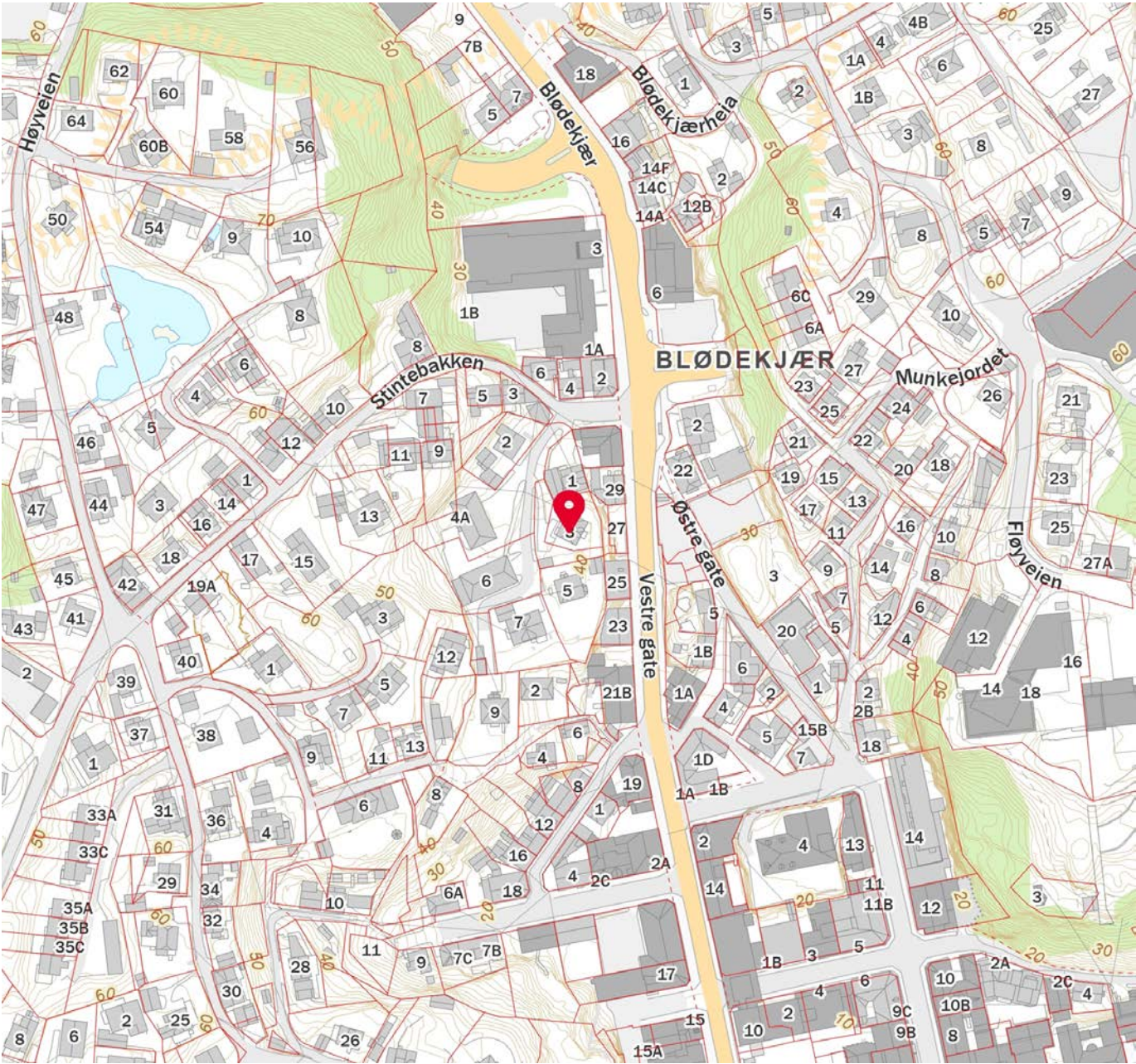
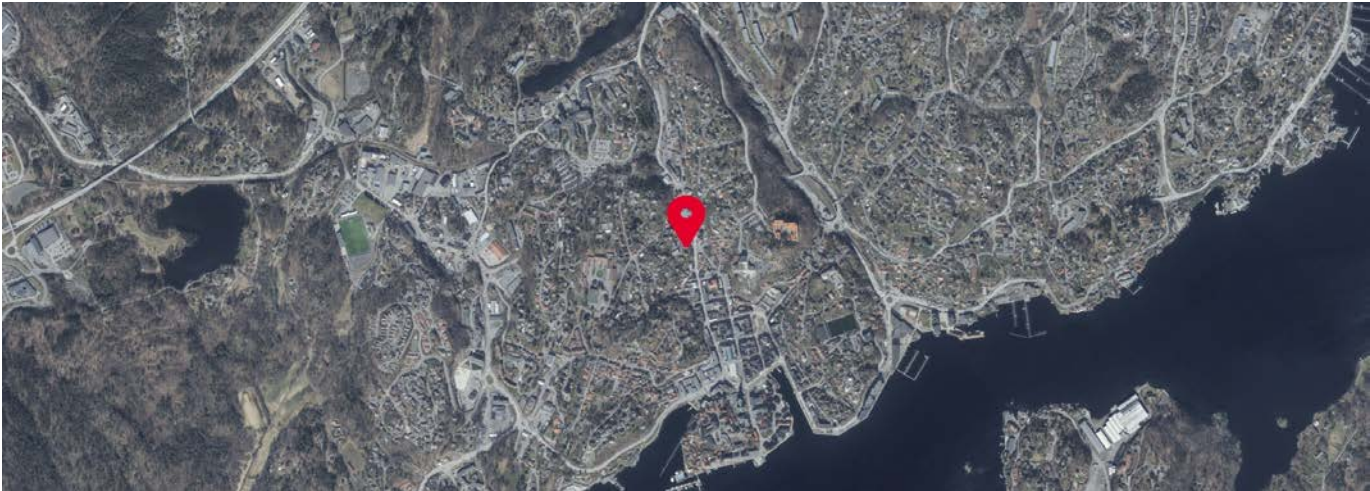


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lillebakken 3
4838 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre