



aktiv.

Utsiktsveien 1, 4844 ARENDAL

**Enebolig med dobbelgarasje -
sentral beliggenhet - gode
solforhold.**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Trond Berge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 186/230 kvm
Tomtstr.: 708.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1370
Oppdragsnr.: 1409250184

Enebolig med
dobbelgarasje - sentral
beliggenhet - gode
solforhold.

Enebolig med frittliggende dobbelgarasje med meget sentral beliggenhet. Del av boligen leies i dag ut til Dyrenes beskytter Aust-Agder (Hybel i underetasje), denne avtalen utløper 31.12.2025. Korte avstander til Moltemyr skole, barnehage, dagligvarebutikk og buss til Arendal sentrum. Flott turterreng med lysløype til benyttelse både sommer og vinter, med direkte tilgang til bymarka. Ønsker man å gå til Arendal sentrum så ta det ca. 15 minutter. Det er behov for noe oppussing og oppgradering av boligen.



Innhold

Velkommen2

Plantegning16

Om eiendommen20

Tilstandsrapport36

Egenerklæring71

Energiattest76

Nabolagsprofil..... 108

Forbrukerinformasjon 114

Budskjema 115

Velkommen til Utsiktsveien 1

Hovedetasje: Vindfang, gang, wc, kjøkken, soverom, bad, stue.
Underetasje: Gang, vaskerom/hobbyrom, mellomgang, matbod.
Hybel: Entre/gang, soverom, stue/kjøkken, gang, bod, bad/wc/vaskerom.



Hovedetasje:
Vindfang, gang, wc, kjøkken, soverom, bad, stue.







Vaskerom/hobbyrom i underetasjen



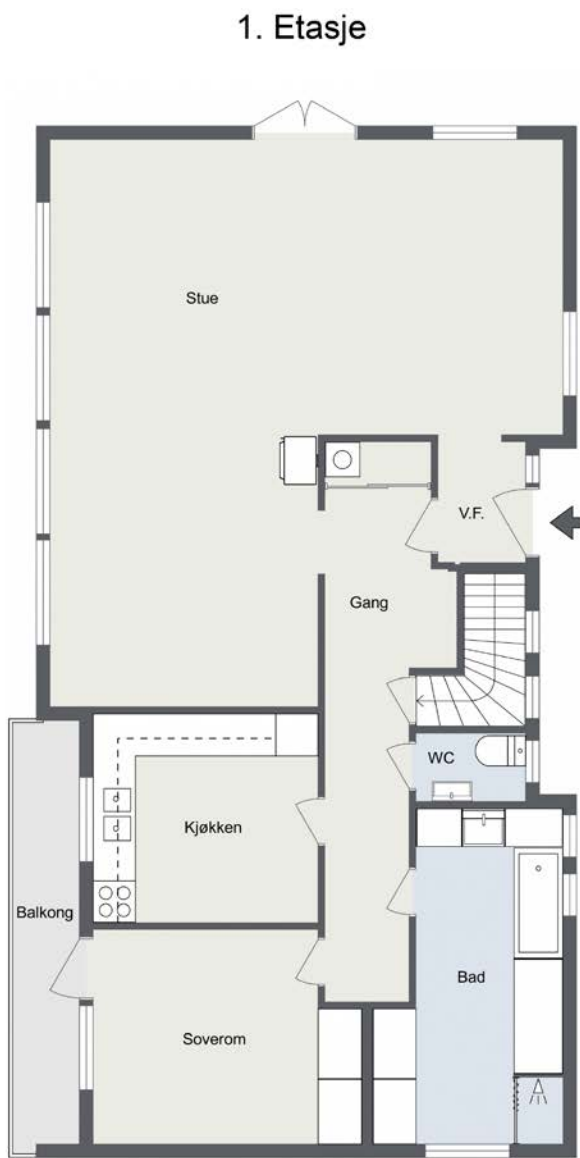
Hybel:
Entre/gang, soverom, stue/kjøkken, gang, bod, bad/wc/vaskerom.





Plantegning

1. etasje



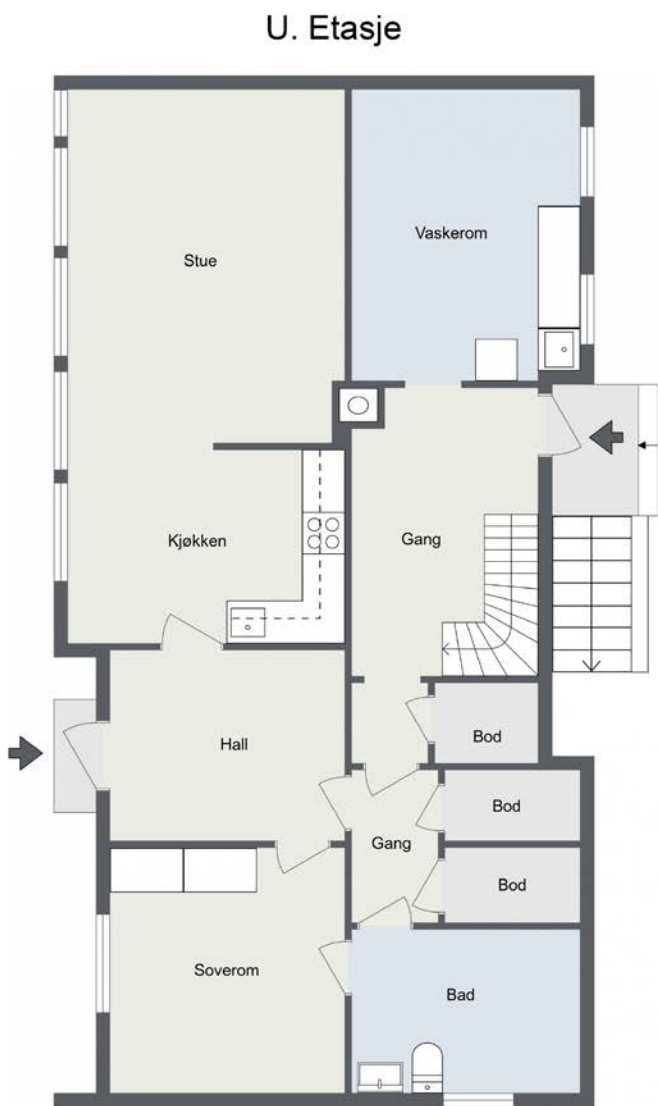
aktiv.



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.

U. 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.



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

99A ± 106 m²

99A ± 44 m²

99A totalt 230 m²

TBA 25 m²

Bruttoareal forbeholdt på etasje

1. etasje

Etablity

Bruttoareal forbeholdt på etasje

1. etasje

99A ± 106 m²

1. etasje

99A ± 90 m²

TBA forbeholdt på etasje

1. etasje

25 m²

Dobbelgarasje

Bruttoareal forbeholdt på etasje

1. etasje

99A ± 44 m²

Takstmannens kommentar til fareloggopplisting

Forsikringsingeniør for målesting i bygge i henhold til

Norsk standard 2340, er minimum 150 cm.

Kjøppløst er derfor ikke tilgjengelig i

arealbegrensningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA) i det er det

samlende areal for terrassearealer i byggingen til

hovedetasje som fremgår av rapporten. Kjøper kan

ikke påberøbe arealshitt i

arealbegrensning i forbindelse med opplysningene om

TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstoppsett

plottingen og ring opparbeidet på terrasse og ikke

inkludert i beregningen av terrasse /

balkongarealer (TBA). Det er en undersøkt av

berørte og utleide til byggefeltet på

berøringspunktet.

Lovligst

Byggeskjenning - Det foreslås opplysnings og

byggeskjenningstegning, men det er avvisning av

Kommunen.

Hovedetasje: Opprinnelig bad og soverom i

boligen hovedetasje er sammenslått til et stort

badet. Videre er opprinnelig soverom 2 erstattet

med kjøkken og opprinnelig kjøkken og kjøkken

utgjett til fordel for større stue.

Undersøkt: Opprinnelig soverom har utgjtt og

berørte som badet. Opprinnelig soverom i

hovedetasje i undersøkt av berørte som

soverom for byggefeltet på berøringspunktet.

Utsikt: Takstmannen på boligen vestlige

endring i henhold til arealbegrensningen.

Tomttype

Eier

Tomtstørrelse

700,5 m²

Tomtbeskrivelse

Storleikering i innkjøp og ut. Skiltebeholdt opp

til innkjøp i hovedetasje. Utsikt mot opplysnings og

innkjøp til kjøp. Forsikringsingeniør av areal

begrensning med produksjon. Plassert med utgang

for undersøkt.

Boligeghet

Eierdommet ligger på Mellemstuen, i utleide del av

Boligeghetpunkt. Korte avstander til de fleste

fasiliteter - Møtens skole, barnehus,

boligeghetpunkt (Kjøl) med postkassett på Kjø

hustilholdet til sentrum, samt utgang med

bygging. Det er ca. 15 min. gange til Avestad

sentrum.

Akustikk

For Avestad sentrum ligger i vestre gate til Boligeghet,

til til bygging gjennom tunnel. I hold til vestre side

forste i byggingen består til bygging i vestre

indkjøp og byggingstakten. På kjøper av

boligen kjøper byggingen i boligeghetstuen. To

forste vil til vestre side på Mellemstuen, og

består forste av kjøp til bygging. Utsiktstuen er

forste av kjøp til bygging. Eierdommet ligger i en

skilte til vestre. Mellemstuen på kjøp.

Boligeghet

Eierdommet byggingstuen består av en bolig

med tilfølgende boligeghetstuen.

Mellemstuen i boligeghetstuen består av en bolig,

komplekser og skilte.

Boligeghetstuen

Boligeghet

Byggingstuen (8-5-5) 44 km, 0,1 km

Storleikeringstuen (5-5-5) 31 km, 1,3

km

Juvernisk Boligeghetstuen (5-5-5) 31 km 1,4 km

Skilte

Møtens skole (1-10 km), 59-åre, 23 km, 1,4

km

St. Francis skole (1-10 km), 105-åre, 15 km, 1,3 km

1,3 km

Santa skole (1-10 km), 54-åre, 31 km, 1,3 km

Storleikeringstuen (1-10 km), 170-åre, 1,3

km, 2 km

Avestad og - Mellemstuen,

Avestad i utleide stue, 100-åre, 30 km, 1,3 km,

1,8 km

Fått

Diverse aktiviteter i utleide til Møtens skole.

Nærmiljøet for bolig, skole og boliger m.m.

Byggingstuen - opplysningsstuen i utleide.

Skolest

Møtens skole

Offentlig kommunikasjon

Busstasjon 6 min gange - Løse 100, 111, 117

km

Taxi, Avestad stasjon 12 min, 1 km

For kjøper av kjøp 25 min - kjøp.

Byggingstuen

Eier Mellemstuen

Type skilte

Tilstandsrapport

Byggingstuen

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

av 10/10/2025 av Takstmann Espen Martinen

med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammenheng og egenhet

Har byggingstuen til eier bygging? Avestad 1, Avestad

målede 4.

Har du bodd i byggingstuen 12 måneder? Ja

i tillegg til byggingstuen har du bodd i tillegg

hustilholdet i tillegg. Plassert i tillegg 25/25 km.

Kjøper du til om det er for nær byggingstuen med

byggingstuen, byggingstuen eller byggingstuen i

undersøkt kjøp? Ja. Beskrivelse: Fått i tillegg

byggingstuen i tillegg etter kjøp for kjøper av kjøp

selv byggingstuen i tillegg. Det har ikke vært

utleide i tillegg har kjøp byggingstuen.

Et letvægtet rummøbeling i Alu
 Døringspunkter i egneklæringerne er baseret med
 Na²
 Tilleggskommentar: For far svært frembygget
 kunnskap og det for ikke vent duft av et arbeid her i
 mitt øie

Innhold

Hovedetasje: Vindfang, gang, wc, kjøkken, soverom,
 bad, stue
 Underetasje: Gang, soverom/hobbyrom,
 mellomgang, møbel, hjulstol, gang, soverom,
 stue, kjøkken, gang, bad, bad/vi soverom.

Standard

Fritidsgårde erobring oppført 1974. Boligens
 hovedetasje og dør av understasjon for behov for
 noe oppussing og fornyelse
 Gulv med forskjellige slags overflater - innibereg,
 teppe, laminat, fliser og ekeparkett
 Vegger med mull-pensel, tapeter, møbe fliser og fliser
 Hvitmalte uteplasser (bakst) og møbe stue
 Innredninger og installasjoner
 Hovedetasje
 Vindfang: Skingskap med skoskinner
 Gang: Skingskap med skoskinner
 Underetasje: (kjøkken)
 WC: Kjøkken, eggemant
 Kjøkken: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,
 overskap, dører med innleide glass med
 blindeframing, Akro vertikale Bitch
 oppvaskmaskin og Sørøys kjøleskap, Luke til ut
 Soverom: Plasserte skap, utgang til takheng
 Utbevevnt
 Bad: Inne fliser, bader og fliser
 Badromsinnredning med servant, dusjgryde,
 plassgryde skap, Padelinn (innmet for behov for
 fornyelse/oppussing)

Sine Dotted Insignior til venstre, åpen på-
 klistring og faldet. Parolen
 Understige
 Gang Egen ringen, trap til hovedstige
 gæstebeskrivelse. Dagplan for alle parter
 topper og brytning. Alle i dag.
 Værelsen i hovedrum. Bort med bærer og servet,
 opplegg for vaskeriet og baderommet
 (hvis det er nødvendig), plasseringsskema
 Medfølgende. Hylte. Alle baderom og egg
 Hylte. Devis oppsett etter forskningskole. er i
 dag utleid til Diverse Beskytter. Årstegne
 oppgavesett for alle til 12.2025. Det er ikke nok
 godkjennelse av hylte som separat bærer.
 Etne (gare). Vi inngår som
 Sverre. Gæstebeskrivelse. Parolen
 Sine. Parolen. Åpen løsning med kjøkken.
 Kjøkken. Kjøkkeninnstilling med hylte fra
 Hylte. Hylte. Hylte.
 Bort i hovedrum. Hylte, kasse, opplegg
 for vaskeriet. Det er ikke montert dusj eller
 baderom.
 Bort Diverse hylte. Løse.
 Dotted Insignior - brytning 1921
 12 brytning med årene (årene for vaskeriet
 slettet), der siste, svingning med skruer
 (12 amp)
 Endringer er gjennomført av en bygningssjef
 og det er utarbeidet en distansrapport. Denne er
 vedlagt salgsoppgaven. Værelsen følger
 informasjon om forhold som har fått T6.1 og T6.2
 Forhold som har fått T6.2
 Understige - Tåking - Undersøkelser er tilrettet for

[illegible][illegible]

spåre.

-Normale arbeidsrelasjoner for betjeninger og isolasjonene. Over halvparten av foretaket buktet er opprørt for de gjennomsnittlige.

Overdige>Hovedingspiller> Innaddele overdelende deler i hovedingen. Nye med trebetstørst i tillegg til underingen.

Vurdering av anvik

-Det er påvist ettevel dyping mellom deltid og deltid. Dvs. at deltid tekken opp.

-Det ble registrert nye ettevelingsplaner.

Innaddende slapping med flere deltid for fulltidsinging ved betide.

Overdige>Terssestene>Nye trebetstørst fra 2012 i overdel, hovedingen. Fulltidsbetstørst med utveksle med isolasjon, tillegg til stue. Overdelende deler for bygging i kjeller.

Vurdering av anvik

-Det er påvist anvik rundt innsettingsdelene.

-Det er påvist deler som er vanskelig å åpne eller lukke.

-Kamrene i dør er vanskelig å åpne og det er sprekker i treverket.

-Det mangler overdel betstrelser i tillegg til suverensdeler. Terssestene i tillegg til stue har spilling overdel betstrelser i stue.

Overdige>Terssest og Salinger>Lufteabslutning tre>Terssest med betst terssestul ved stue.

Vurdering av anvik

-Det er ikke montert deler mellom terssest og betstingterssest.

-Det er versitt i oppbygget treverk i terssest.

-Overdelene har vedlikeholdstrelser.

Konstruksjonen i tillegg til hovedterssest er nye utvekslingspiller og betst deler med gjenlekkaging. Løsningen med flere deltid for sikte og redusert mulighet for vedlikehold av klaringens vedrørende. Klaring på deler stige.

med flere deltid for utveksling og konstruksjon

med tilleggsvurderinger i tillegg til lufteabslutning.

Overdige>Overdige>Terssest>Muttapp i tillegg til

til kjeller med spilling og plassering betstapp med

terssest.

Vurdering av anvik

-Det er anvik.

-Det mangler håndtakene langs veggen.

Terssestene står i umiddelbar kontakt med terssest

og utveksle for deler i lufteabslutning

Overdige>Muttapp>Vurdering av anvik

-Det er anvik.

-Det ble registrert lekkasjer.

Innsett>Overdelene>Tilstandspålegg på innsettene overdelene vurderes hovedsakelig fra skader og spilling stige, anvik og a deler og modernitet. Innsettene guler er utført med fiser, parkett, betong, tegl og laminert teglplater er utført med tegl, møble plater og møble panelplater. Det er benyttet betongplater, teglplater og møble stige i tak i innsettene.

Vurdering av anvik

-Det er anvik.

-Varende spilling a stige. Enkelte møble eller mekaniske oppheng i innsettene på veggløsene og redusert innsettning i tillegg til fiser. Stedvis gulv i tak. Gulv i tak kan være gjennom seggere og med luftlekkasje i omgivelsene, ved oppbygging av lange gjerder som hinder betstene i gulvet og deler utvekslelig teglplater med gulvets deler.

Innsett>Eksponerte gulv med grunn-

Eksponerte i tillegg til tre. Betonggulv med grunn i underingen.

Vurdering av anvik

-Det er målt trykkløst på mellom 15-20 mm gjennom hele rommet. Tilstandspålegg 2 på med

betong i standarden fra 11 gulvplater i deler.

-Målt trykkløst på mellom 10-20 mm i overdel

erkelegg på 2 meter. Tilstandspålegg 2 på med

betong i standarden fra 11 gulvplater i deler.

-Gulv ved jern i lufteabslutning i hovedingen har nye sjekket. Det ble registrert nye sjekket i gulv med grunn.

Innsett>Rader>Det treklager i rader

tilgjengelig opplysninger eller dokumentasjon som omfatter rådninger eller rådninger.

Seremonier ligger i et område med betongbetstene og a radning i forhold til bygning abstrusert for rader.

Vurdering av anvik

-Det er ikke montert rådninger, oppbygg er leder ikke utført med rådninger.

Innsett>Fiser og lufteabslutning>Solger er utført med muretsopp>Fyringsdelene er ikke tilgjengelige. Modulen med lufteabslutning i tillegg til spilling stige, hovedingen.

Vurdering av anvik

-Anstender mellom lufteabslutning og betongbetstene er for liten.

-Alle en halvparten av foretaket buktet er passert på pipe.

-Gjeller er ikke lenger i bruk, som følge av verset utbygging av fjernfyringsdelene innen

01.01.2020. Det treklager i tillegg til

fjernfyringsdelene på fjernfyringsdelene.

Innsett>Innsett>Terssest>Singelapp tre med betsting tre.

Vurdering av anvik

-Fyringen er ikke i bruk, som følge av verset

utbygging av fjernfyringsdelene innen

01.01.2020. Det treklager i tillegg til

fjernfyringsdelene på fjernfyringsdelene.

Innsett>Innsett>Terssest>Kilde betstene.

Vurdering av anvik

-Det er påvist anvik som viser at det for foretas

trial på enkelte deler.

Tekniske insasjoner>Vurderinger>Solger er utført med vanntrykk i lufteabslutning.

delene betstene fra bygging på betstingstingstene.

Vurdering av anvik

-Alle en halvparten av foretaket buktet er passert

på innsettene betstingene.

-Det ble registrert trykkløst i deler av anlegg.

Redusert vanntrykk ved lufteabslutning i betstingene. Det er anlegg betstene kan være utført for trykkløst i deler lufte abslutning.

Tekniske insasjoner>Anlegg>Spilling

anlegg på betstene.

Vurdering av anvik

-Det er ikke påvist trykkløst i tillegg til

anlegg betstene.

-Alle en halvparten av foretaket buktet er passert

på innsettene betstingene.

-Kvalitet i tillegg er avsluttet på betstene, uten

Durgesitt. Løsningen med flere deltid av

konstruksjon med betstene under betstene. Løsningen skal gjøres i tillegg til byggingen.

Tekniske insasjoner>Vurderinger>Periode

mekanisk anvik fra bygging i hovedingen.

Vurdering av anvik

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere

rom i tillegg.

-Det er anvik.

-Det er påvist betstene ventilasjon

tilgjengelig.

-Anvik i deler er avsluttet på bygging, med

påfølgende anvik av konstruksjon med underbetstene.

Tekniske insasjoner>Vurderinger>

Vurderinger betstene på ca. 144 betstene oppbygging betstene i tillegg til underbetstene.

Beholder en plassert i kjølehal (oppnøyd
vakuum).

Vurdering av anvik

-Det er påvist at vanninnstrøm er over 20 l/s

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg- Elektrisk

anlegg tilknyttet tekniskap i installasjon og

underforbilde i underetagen. Taktekkene er

utført med tussjonele keramiske skivskjeringer.

Tilgjengelige kurtstegpeler. Ettermottet

overspenningsspen er ikke merket i oppdrett på

kurtstegpeler. Det finnes ingen tilgjengeligg

aleggdokumentasjon eller kontrollrapport fra

det kjelde-eflyget.

21. Finnes det et flysoppsett de siste 5 år, og

det er ikke forstat utstedt på anlegget eller denne,

derom etting av eventuelle anvik i flysoppsett

(hvis en flysoppsett uten anvik)?

Nei

Kommentar:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist

gang installert (tiltalt)? (årsak)? Med install

tekniskert merkes tilstedeværelse av teknisk anlegg fra

innstrømning og utløp.

Kommentar:

2.5. det elektriske anlegget er utført i tillegg til utført

av en registrert elektriskinstallasjonsfirma?

Ukjent

Kommentar: Vet ikke

2.5. det elektriske anlegget er utført eller er det forstat

tilgjengeligg på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Ukjent

Kommentar: Vet ikke

5. Finnes det kontrollrapport fra offentlig

myndighet - Det kjelde-eflyg (DLE) eller eventuelt

andre tilsvarende kontrollinstanser med anvik som

ikke er utstedt eller kontrollert er over 5 år?

Ukjent

Kommentar: Vet ikke

6. Finnes det et eller et skillingene i over 2?

Nei

Kommentar:

7. Har det vært brukt kontroll eller rapport for

eksempel tekniske skader på kjelde,

kuntdpunkter eller (spesifikt) tidligere elektriske

anlegg?

Nei

Kommentar:

8.5. det betyr at det har vært tekniske skader

(f.eks. på vannpump) på kjelde, trykkløst, dimensjon,

skiltdokument og elektrisk utstyr? (Spesielt vannfylling

tilstander på elektrisk tilkobling av

vanninnstrømning, jernfor, og punkt under

vanninnstrømning

Ukjent

Kommentar:

10.5. det betyr at det har vært tekniske skader

tilsvarende (f.eks.?)

Ukjent

Kommentar:

14.5. det betyr at et skiltdokument og hull i innstrømning

og skiltdokument ikke er tilstede, så langt det er mulig

å gjøre det i f.eks. kapping?

Nei

Kommentar:

15. Finnes det kontrollrapport, og er den i samsvar

med antall skilling?

Ja

Kommentar:

16. Finnes en sikkerhetsundersøkelse av det elektriske

anlegget, det er ikke, eller det er ikke i samsvar med

og kjelde. Har det elektriske anlegget hatt en dimensjon

et kontroll?

Ja

Kommentar: Underetagen har ikke elektrisk

kompetanse. Vurderingen som foregår her på

tilgjengeligg og foregående dokumentasjon eller

registrerte tilgjengeligg dokumentasjon i

kuntdokument med beskrivelse av tilgjengeligg

anleggspålegg og pålegg oppstilling. Ettermottet

overspenningsspen er ikke merket i oppdrett på

kurtstegpeler. Det finnes ingen tilgjengeligg

aleggdokumentasjon eller kontrollrapport fra

det kjelde-eflyget. Annoterte i kuntdokument

et skiltdokument eller uttrent installasjon for

gjennomgang og vurdering av risiko på kjelde og kjelde

utskiftning av anlegg, skiltdokument eller 10.11.1999.

Eventuelt skiltdokument på et anlegg med

et skiltdokument.

Tilsvarende i f.eks. skiltdokument og skiltdokument i f.eks. skiltdokument

gjennomgang og vurdering av undersøkelse. Det er

tilsvarende og eventuelt skiltdokument i samsvar

ikke utstedt under tilsynspålegg.

Vurdering av anvik

-Når en halvparten av tallet er utstedt på

ettermottet er utstedt.

-Overvåkning av skiltdokument av gummene er

utstedt under utvaskning.

-Dele av den utvaskningen er utstedt i samsvar

den vertikale skiltdokument eller det tekniske vertikal

skiltdokument. Utvaskningen i f.eks. skiltdokument kan

vere med kjelde i f.eks. skiltdokument i skiltdokument

på skiltdokument.

Tilsvarende i gummene og i skiltdokument - Skiltdokument

dele av gummene er oppført i skiltdokument av

et skiltdokument. Skiltdokumentet er utvasket i

undersøkelse.

Vurdering av anvik

-Det er registrert skiltdokument som er oppført på

gjennomgang.

-Det er registrert skiltdokument som er oppført på

ettermottet.

-Gummene har skiltdokument.

Tilsvarende i f.eks. skiltdokument - Skiltdokument i

skiltdokument av skiltdokument i f.eks. skiltdokument i

undersøkelse.

Vurdering av anvik

-Det er anvik.

-Oppsettet i skiltdokument i skiltdokument

(skiltdokument) mangler skiltdokument i skiltdokument.

Skiltdokument er utstedt for tilsynspålegg av skiltdokument

i skiltdokument med tilsynspålegg av skiltdokument. Det

be skiltdokument i skiltdokument.

Tilsvarende i skiltdokument - Tallet er

oppsettet i oppnøyd skiltdokument i skiltdokument

gjennomgang med skiltdokument i skiltdokument

gummene. Overvåkning av skiltdokument i skiltdokument

helt utvasket og utvasket i skiltdokument.

Vurdering av anvik

-Det er påvist skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

gummene og dermed muligheten for skiltdokument

vanninnstrømning.

-Tilsvarende i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

av skiltdokument. Det be skiltdokument i skiltdokument

helt utvasket i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

helt utvasket i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

Tilsvarende i skiltdokument - Overvåkning av skiltdokument

-Vann og skiltdokument er utvasket og kjelde

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument i skiltdokument

tilknytning til åker av det fiskegte plussende. Korshavens tilbak.

* Vårmetet nå trådesover. Med trolld med tetsjkt, råderne, såll m.m. nå dokumenteres.

* Vårmetet for behov for utførelse oppgavene. For å sikre en løsning som oppfylle gøderne hva, hvor tetsjkt, såll og opplegg oppgavene og dokumenteres.

* Manglende oppgøring av vårmetet medfører høy risiko for et konstruksjonsvnekle vil bli vanlig bruk av vann eller bekkegr. Dette kan føre til fuktstader på tilstøtende konstruksjoner. Vårmetet nå oppgøderes for å få normal bruk etter fagets krav.

Konstruksjonsmet. Over 300 000,-

Indu og kare

Ettersom siste over kare og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppsettet. Løsen følger vedlagt salgsoppsettet. Det er full ansvaret om hva som skal følge med bolig og tilbehør ved salg. Hvis huseiere opplever annet teknisk utstyr medfølger, på det ingen garanti for innhold til tilstand, funksjonalitet og kvalitet på disse.

Huseiere

Kun huseiere som er spesielt angitt i salgsoppsettet følger med. Dette gjelder uavhengig av om huseiere selv eventuelt kan sees som integrerte.

TV Internett/Bedrock

Innlagt fiberkabel fra Telenor

Peiling

Indikatorer og innlegg.

Solinnhold

Salgs avsett sol til ca. 10 2100 sommerstid.

Forsikringselskap

Ferietid

Polisnummer

233738

Radomning

Radomning er ikke utført.

Diverse

Forslaget samsvarende med følgende fretek som

tilby produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget.

- Høy kvalitet

- Støttestøtte i Partner

- Banker i alle skasser

- Leverandører knyttet til Alvin (dvs. for eksempel fiskebiler)

- Leverandører knyttet til Vasa (dvs. for eksempel stamleverandører)

Arsel i salgsoppsettet er testet fra

tilstandsoppsettet. Billets avsett oppsettet

(brukeravgift) som dees i underkategoriene BKA-i

(prestat innforfor bruket). BKA-i prestat utenfor

bruket. BKA-i prestat utenfor bruket.

Eksempel: budsjetter hvor skattemessig er utenfor

bruket. BKA-i prestat i innpasset

banking, versende eller skattemessig er utenfor

bruket. BKA-i prestat av finansiering, gjø

banking og gjøden skattemessig bruket.

Eneig

Oppgøring

Ved kjøper i store - huseiere

Stort. Parterner i alle skasser.

Info om innhold

Salgs for ikke bestilt avsett om kjøper i for

stort.

Kjøper kan avsett kjøper i avsett vil være

brukt, kjøper avsett (nåpunkt), kjøper

6 og med 31.12.2026.

Eksempel

6

Eksempel

6

Info om kjøper

Alle som skal selge skal bli et avsett med som

huseiere kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Innsett kjøper kjøper kjøper kjøper

innsett kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

en 30 m. Dette er som kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

avsett. Kjøper kjøper kjøper kjøper kjøper

Økonomi

Tilgjengelighet: **okl. mkl.**

N: 2 190 000

Kommuneavgifter

N: 21 306

Kommuneavgifter å

2025

Info kommunale avgifter

Kommuneavgifter for 2025, N: 21 306,-. Husei

vern i kjøper i N: 16 000,- / Personavgifter

N: 7 447,-. Personavgifter er kjøper på grunn

av kjøper i antal eller restant, samt endring av

dokumenter. Dokument personavgifter er N: 4

817 04.

Endringsstat

N: 6 500

Endringsstat å

2025

Fornæringspriser

N: 994 340

Fornæringspriser å

2023

Fornæringsstat

N: 3 107 750

Fornæringsstat å

2023

Tilbud til finansiering

Alle finansieringsforholdene med

spørsmålene i alle skasser om finansiering av

finansiering. To gjensidig med kjøper

for finansiering av kjøper i alle skasser om

finansiering. Kjøper kjøper kjøper kjøper

ved finansiering av finansiering kjøper

Offentlige forhold

Endringsstat

[illegible][illegible]

Fælles for alle overbærs til lygter i råd med det som er alene. Der er rigtig til lygter sæter sig grundig om alle salgsdokumenter, herunder salgssoppe, rådgivningsrapport og selgers eksklusive. Lygter anes (gent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter. Forhold som er beskrevet i salgsdokumenter kan ikke påregnes som mangler. Dette gælder uanset om lygter har test dokumenter. Alle interessenter opfordres til at undersøge eendommen og se, gerne sammen med forkynd, for bud omlys. Lygter som selges i lygte sæt, kan som hovedregel ikke give gældende som mangler. Lygter burde blive (gent med ved underskrevet) eendommen, der som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter. Hvis man bruger alvending, anbefales, at i lygter råd lygter sig med eendommen eller en forkynd for det sæges imod.

Lygter kan kun på at eendommen er i forhold til anden. Hvis det ikke er andet, kan eendommen ha en mangel, desuden den ikke er såk. Lygter må kunne forvente at få bladet andet, bulgen, selvs type og styring. Råd. Det samme gælder hvis der er holdt til det eller yderligere oplysninger om eendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måde, og man må gå af fra at oplysninger har rilet om på anden. En bulge som har blit brakt i værdi, har naturlig blit udsat for sæt, og skader kan ha opstået. Såk. bulgen kan ikke lygter sæt med, og det kan antages, at det forhold eller overbæse som giver udsættelse nødvendig. Normalt sæt og skader som trænger til sæt, er i overfor ha lygter må forvente, og ifølge lygter en mangel.

Bulgen kan også ha en mangel hvis oplyst sæt

anlægt fra faktisk oprette. Anlægt må være mindst 2 procent, og mindst 1 kvadratkilometer. Det er ikke en mangel, dersom selger opbygger et liggeren ikke levet på oplysningen, ifølge bestemmelsen § 3-1 (1).

Ved besigtigelse af et eventuelt prisudslag eller erstatning, må liggeren selv betale oplysningerne og til et beløb på 10.000 kroner. Efterfølgende kommer liggeren på de betalte for kunstaten mangel ved erstatningen.

Hvis liggeren ikke er forbruger, selges erstatningen "som den er", og selgers ansvar er ubegrænset, ifølge § 3-3 (første del), jf. art. 461 § 3-3 (2) tredje, og hvorved et mængdes ansvaret i købsforholdene som en mangel vurderes efter art. 4 § 3-3.

Information om liggerens udsælgelsespligt, herunder oplysninger om i underskille erstatningen må, gælder også for liggeren som ikke anses som forbruger. Med forbrugerligning mener liggeren at erstatning til liggeren er en fysisk person som ikke hovedsageligt handler som led i næringsvirksomhed.

Overtalelse

Overtalelse efter nævnte artikel med selger.

Dersom artikel 461 er påkrævet, sendes stjålet hjemmes dokument for indsigelse, efterfølgende overtalelse.

Budgivning

Budgivning i forbrugerforhold

Budgivning opfordres til i begge retter elektronisk. Dette gælder på erstatningens hjemmeside på elektronisk, ved at bruge 40 bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, samt ligger budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eendomsregler skal legge til rette for en forsvarlig anvilking av budunder og kan ikke utestemme bud med en kortere akseptfrist enn 14, 12, 10 første virkedag etter annonserets visning. Etter klokken 11.30 anstøder vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud blir lagges inn i god tid for konkurranseløst akseptfrist utløper. Måske kan ikke formidle bud med frubehold om at budet, eller frubehold i budet (jærmåleige bud hemmelige frubehold), skal holdes skjult for andre budgjvere og interesserte.

For vinn forvise vi frubudet informasjon budgivning selvsoppgaver. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta mot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til regler. Som kjøper vil du få frubud kjøp av budgjver. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i forbindelse. Omreg budgjver kan de om i 15 en kjøp av budgjver i anngittsett form.

Budgivning gjennom frubudet frubudet

Budgjvere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eendommers hjemmeside på skinn.no, ved å bruke «S bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning samtykker budgjver til elektronisk kommunikasjon. Det anstødes at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig anvilking av budunder. Vi anstødes minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta mot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til regler. Måske kan ikke formidle bud med frubehold om at budet, eller frubehold i budet (jærmåleige bud hemmelige frubehold), skal holdes skjult for andre budgjvere og interesserte.

Opplysningene i selvsoppgaver er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres mndelst til grundig besiktigelse av eendommers gjensammen med lagrum for bud mngs.

Det informeres om at for anstø om salg mngs, skal endelig anstø bud (akspter bud) frubegges vegenfor den Statsforvalteren for godkjenning.

Eter aksept av bud, vil eendommers salgssum bli meddele de som er, mnde etteropprett dem. Eendommers salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omvisninger kjøper besiktelser

Omvisninger 72.250 (dokumentavgift) 200 (Partiattest kjøper) 545 (Tingligningsgebyr) partiellskuren) 545 (Tingligningsgebyr) kjøper) 15.900 (Budgjverforvisning - ben års valgjet (valgfritt)) 2.000 (Budgjverforvisning Høy Plus - et års valgjet (valgfritt))

75.600 (Omvisninger totalt) 89.500 (med Budgjverforvisning - ben års valgjet) 92.300 (med Budgjverforvisning inkludert et år med Høy Plus)

2.945.600 (Tidspis, inkl. omvisninger) 2.979.500 (Tidspis, inkl. omvisninger (med Budgjverforvisning - ben års valgjet) 2.982.300 (Tidspis, inkl. omvisninger (med Budgjverforvisning inkludert et år med Høy

Plus))

Regneskjell frubetstet at det kun frubegges ett partiellskuren) og at eendommers selger vil prisenkjenning. Det tas frubehold om endringer i offentligte angittet kjøper.

Omvisninger kjøper hjelp

Nr 73.800

Betingsforutsetninger

Med mindre annet er anstø frubetstet det at kjøperen inkludert omvisninger er inkludert og disponibelt på regjert frubetstet i frubetstet om en overbetalede. Kjøperen skal mndelstet fra norsk finansstasjon og/eller fra kjøper egen konto i norsk finansstasjon.

Hvordan kjøper regles

Måske har plikt til å gjennomføre kundetillik. Hvis kjøper ikke bidder til å regjere for gjennomført kundetillik og dette hver til at tansaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir frubetstet, mndelstet kjøper anstø. Eter 30 dager er mndelstet varentlig. Dette kjøp selger rett til å hve og gjennomføre delingsavgift for kjøper regjert.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Budgjverforvisning

Selger har begjert budgjverforvisning som dekker selgers ansvar etter avhandlingsloven i begjernet oppgjrd MNDK 14. I den frubetstet har selger anstøbet et egenforvisning som kjøper blir gjve seg kjent med for budgivning.

Budgjverforvisning

Vedlagt i selvsoppgaver følger informasjon om Budgjverforvisning og Budgjverforvisning Plus fra HED-Forsikring AS. Budgjverforvisning er en rettskjverforvisning som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved budjet de vete frem disse. Budgjverforvisning Plus har samme dekning som budgjverforvisning, med tillegg av fullverdig advokatbistand på vilkåre rettsområder i privattett. Budgjverforvisning Plus dekker bilkj. Les mer om begge forvisningene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at budgjverforvisning kun kan tegnes av frubetstet. Måskefrubetstet motor nr 4.900-5.100-5.800 kostnadsbudgjver, anskaffing av budgjver, samt et tillegg på kr 1.000 ved salg av Budgjverforvisning Plus.

Måske vedlag

Det er anstø provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av selvsoppgaver. I tillegg er det anstø at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.900,- og oppgjrdsmoms kr 4.950,-. Minimumsprovisjonen er anstø 11 kr 45.000,-. Måskefrubetstet har krav på å få dekket anstø utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.484,-. Utleggene omfatter: Markedsplakat, skilt i eendomsregistrerte-egnering, utleggsgjbyr, garantipremie og frubegning av vilkårebet. Desum handt ikke kommer i stand eller oppgjrdet ses opp, har måske krav på å få dekket vederlag samt kr 1.000,- per time for utfor arbeid, oppgjrd begjernet til kr 15.000,-, samt omreg anstø vederlag og utlegg. Alle budjet er inkl. mva.

Anstøtt måske



Tilstandsrapport

Enebolig
Utsiktsveien 1, 4844 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 507, bnr. 1370

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 Rapportdato: 09.11.2025 Oppdragsnr.: 20201-1735 Referansenummer: RC8594

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør — Byggmester
Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør — Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Innholdsrik enebolig fra 1974, oppført i 2 etasjer og tilhørende frittstående garasje fra 1983.

Hybeldelen i underetasjen er fornyet de senere år. Enkelte dører og vinduer er av nyere dato.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig undertakstekkingen, gjenværendevinduer, dører, dreneringen, gjenværende deler av ytterkledningen, røropplegg og elektriske anlegg, som legges til grunn for vurderingen.

Viser for øvrig til avsnittene som omfatter rom under terreng og våtrommene i boligen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hovedetasjen:

Opprinnelig bad og soverom i boligens hovedetasje er sammenslått til et stort baderom. Videre er opprinnelig "soverom 2" erstattet med kjøkken og opprinnelig plassering av kjøkken utgått til fordel for større stue.

Underetasjen:

Opprinnelig vaskerom har utgått og benyttes som bodareal. Opprinnelig soverom i hybeldelen / underetasjen var benyttet som stellerom for dyrevelferd på befaringsstidspunktet.

Utvendig:

Treterrassen på boligens vestlige endevegg fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

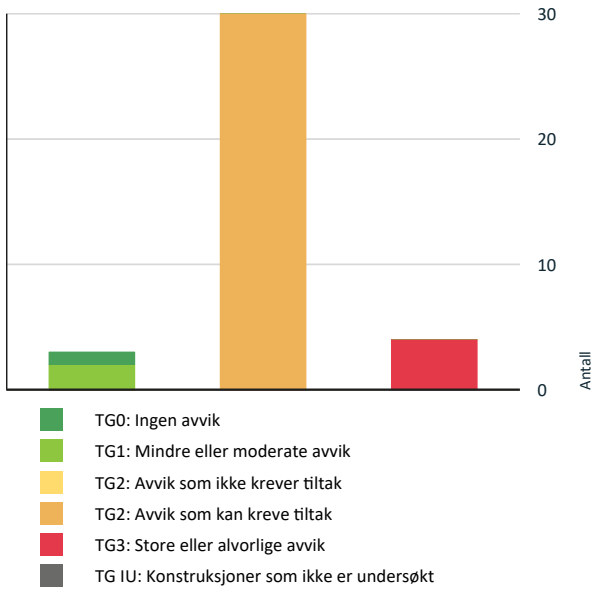
Garasje

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

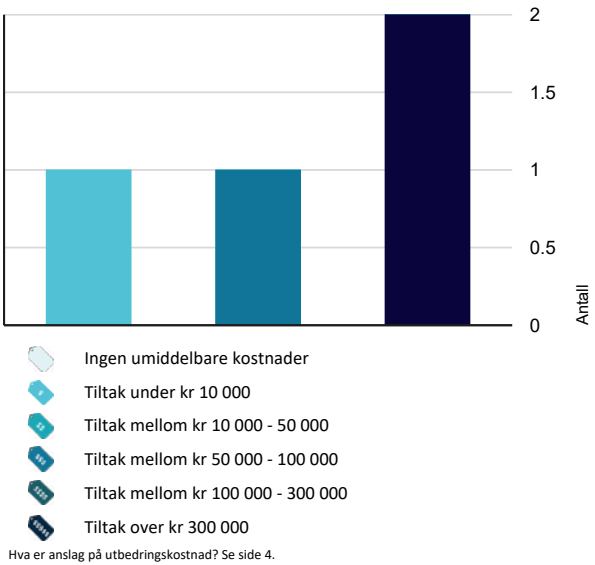
Opprinnelige tegninger illustrerer vindu i endevegg, over garasjeportene. Vinduet er ikke montert. Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjebygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til: Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Hovedinngangsdører	Gå til side
!	Utvendig > Terrassedører	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og Balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Markiser	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom - Hybel > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - Hybel > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig med utleiedel

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig vedlikehold og oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet og takutstikket på et punkt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og inspeksjonsluke til kryploft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten hjelpemann og også med hensyn til risiko for å skade takstein. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis ved montering av stillas eller bruk av sikkerhetssele.

Bærende undertak av sponplater. Undertaket er tekket med gjenværende asfaltshingel. Kvalitet på overlappinger og sammenføyninger kan ikke detaljvurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med nyere betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket har misfargede områder som følge av kondensfukt og undertak av sponplater under pipegjennomføringen er skadet som følge av utettheter rundt pipegjennomføringen. Området var ikke oppfuktet på befaringstidspunktet og fukskaden kan derfor være fra før yttertaket ble etablert nytt pipebeslag ble montert.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Pipegjennomføringen i yttertaket må kontrolleres for fuktinntrengning i etterkant av nedbørsperioder med vind/slagregn, ettersom det ikke var oppfuktede konstruksjonsdeler på befaringstidspunktet og det ikke kan utelukkes utettheter i gjennomføringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner. Nedfall kan føre til tette nedløp og økt risiko for frostsprengning i takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne nedfall i renner. Videre må det påregnes rens av nedløp og drensrør.



TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Liggende kledningen i tilknytning til endevægger mot kryploft. Deler av ytterkledningen er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av kledningen mangler utlufting. Utvendige overflater har varierende grad av vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet og takutstikk på et punkt.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler flueduk/insektnetting ved takutstikkene. Konstruksjonen er opprinnelig utført med lett takteking av asfaltshingel. Det foreligger ikke dokumentasjon for konstruksjonens styrke-egenskaper i forhold til den nåværende tekkingen av betong-takstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved eventuell ettermontering av snøfangere bør takkonstruksjonen forsterkes på øverloft. Anbefaler å etablere insektnetting som forebyggende tiltak mot skadedyr-inntrengning. Sørge for vedvarende god utlufting av innvendige oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra oppføringsperioden.
Enkelte malte trevinduer av nyere dato. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2002 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Normale aldringssvekkelser for tettestpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt løpende vedlikehold og det må over tid påregnes kommende utskiftninger av glassfelt eller hele vinduer. Tettestpakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Hovedinngangsdører

Innadslående overflatebehandlet tredør i hovedetasjen.
Nyere malt tre/trefiberdør i tilknytning til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert noe etterjusteringsbehov. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe etterjustering. Tettestpakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedører

Nyere tre/trefiberdør fra 2012 i soverom, hovedetasje.
Tofløyet tredør i malt utførelse med isolerglass, i tilknytning til stue.
Overflatebehandlet tredør fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler utvendig terskelbeslag i tilknytning til soveromsdøren. Terrassedøren i tilknytning til stuen har synlig utvendig rehabiliteringsbehov / slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tettestpakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftninger.



TG 2 Terrasser og Balkonger

- Luftebalkong i tre.
- Treterrasse med beiset terrassegulv ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Overflater har vedlikeholdsetterslep. Konstruksjonen i tilknytning til hoved-terrassen er noe underdimensjonert og festet direkte mot ytterkledningen. Løsningen medfører økt risiko for svikt og redusert mulighet for vedlikehold av kledningens nedre deler.

Naturlig alders slitasje medfører økt risiko for utettheter og kondensering rundt bjelkegjennomføringer i tilknytning til luftebalkongen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold gulv og rekker. Etterforsterkning av hovedterrassen. Anbefaler etterkontroll med tetthet/overgangstetting rundt bjelkegjennomføringer for luftebalkongen.



TG 2 Utvendige trapper

Murtrapp i tilknytning til kjellernedgang og plassbygget tretrapp ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløpere langs vegglivet. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere håndløpere langs vegglivet i trappeløpet. Overflatevedlikehold av tretrappen. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



TG 2 Markiser

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tekstilslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med fliser, parkett, belegg, teppe og laminat. Veggflatene er utført med tapet, malte plater og malte panelplater. Det er benyttet takessplater, trepanel og malt strie i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende grad av slitasje. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene og redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser. Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet ved peisen / ildstedet i hovedetasjen har noe skjevheter. Det ble registrert noe ujevnheter i gulv mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med mursteinspipe

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Modulpeis med kombinert oljefyr og vedfyring i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Oljefyr er ikke lenger i bruk, som følge av varslet utfasing av oljefyringsinstallasjoner innen 01.01.2020. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Oljefyringsinstallasjonen med tilhørende dagtank i trapperom kan med fordel enten fjernes eller konverteres til biobrensel. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen. Deler av etasjen er utført med innforede konstruksjoner og tildekkede overflater mot tilbakefylte murer.

Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er påvist skadelig høyt trefukttinnhold og råteskade i innforet trekonstruksjonen, ved hulltaking i kjellerstue.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

For å avdekke skadeomfang må konstruksjonen åpnes ytterligere.

Det anbefales at innforet treverk mot tilbakefylt ytterkonstruksjon i kjeller fjernes inntil drenering, terrengforhold og fuktvandring er utbedret, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing. Terrengforhold, drenering med fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren må utbedres før konstruksjoner og overflater kan reetableres. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende drenering og terrengforhold. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufing av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hulltaking - Fuktmåling i rom under terreng - Skadelig høyt trefukttinnhold i hulltakinsområdet.



TG 2 Innvendige trapper

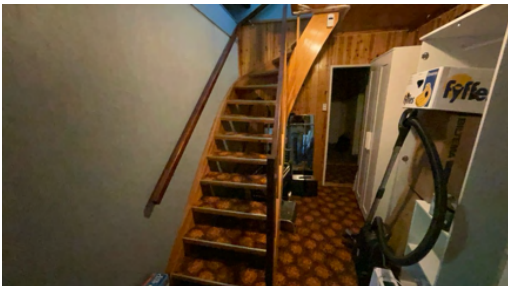
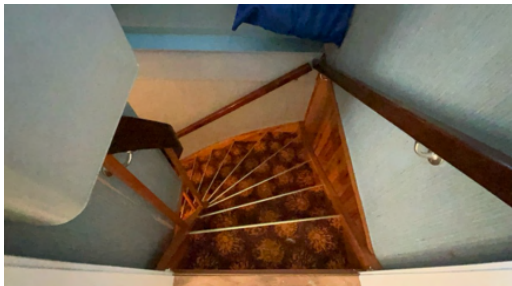
Svingtrapp i tre med teppelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

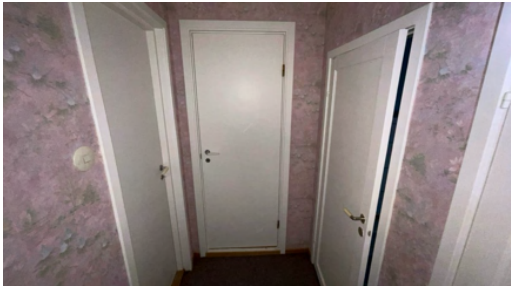
Malte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i boligens hovedetasje.
Våtrommet kan være etablert på 1980 eller 1990-tallet.

Overflater:
Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:
Servantinnredning, badekar og dusjhjørne.
Oppvarming er med panelovn.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet / våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler fysisk tilgang for inspeksjon, rens og vedlikehold av sluk i tilknytning til badekar og karbunn i dusjonen. Vinduer er plassert i båt-soner i tilknytning til dusj og badekar. Naturlige aldringssvekkelser for eventuelle tettesjikt. Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av baderommet. Det ble registrert motfall på gulv og manglende hjelpesluk, noe som innebærer at det lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til deler av det flislagte gulvarealet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende underliggende bod. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:
Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Innredning:
Over og underskaper med fronter i lys profilert utførelse.
Innredningen kan være fra siste del av 1990-tallet eller første del av 2000.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvask.
Avsatt plass til komfyr, oppvaskaskin og kjøleskap (lav modell for underskap-montering).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Enkelte ujusterte fronter og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Etterjustere enkelte fronter.

Eventuelle oppgraderingsbehov eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Ukjent alder på ventilatoren.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Overflater:
Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt strie i tak/himlingen.

Innredning:
Over og underskaper med fronter i slett lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvasl og avsatt plass til kjøleskap.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Avtrekk

- Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til mellomgang

Overflater:
Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:
Servant og standard gulvmontert toalett.

- Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det ble registrert løse og sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbrede flisoverflater med sprukne / løse fliser.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



UNDERETASJE > TOALETTRUM - HYBEL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens underetasje.

Overflater:
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet malt strie i tak/himlingen.

Utstyr:
Servant og standard gulvmontert toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget. Redusert vanntrykk ved funksjonstesting i toalettrommet. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør som er plassert i yttervegg må holdes under oppsikt i frost-perioder og gjennomføring til utekran bør stenges og avtappes for å unngå frost. Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom med vannledninger av kobber. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og toalettrommene.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftingen er avsluttet på øverloft, uten Durgoventil. Løsningen medfører økt grad av kondensfukt mot tilstøtende undertak. Luftingen skal primært føres ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kontakte vvs-fagmann for utbedring av kloakkluftingen.



TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekkskanaler er avsluttet på kryploftet, med påfølgende økt grad av kondensbelastning mot undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Bedre ventilering må etableres.
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avkastventiler på øverloft/kryploft må føres ut av bygningen. Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrommene og våtrommene, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca 144 liter, fra oppføringsperioden, i boligens underetasje. Bereideren er plassert i kjellerbod (opprinnelig vaskerom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringssvekkelser.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i vindfang og underfordelere i underetasjen. Tavleskapene er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer. Tilgjengelige kursfortegnelser.

Ettermontert overspenningsvern er ikke merket / oppdatert på kursfortegnelse. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

- 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.
1973
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Vet ikke
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Vet ikke
- 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?
Ukjent Vet ikke.
- 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
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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?
Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Ettermontert overspenningsvern er ikke merket / oppdatert på kursfortegnelse. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 3 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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etablering av røykvarslere.
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på planerte masser av sprengstein. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Deler av den utvendige opparbeidelsen er ført over den vertikale fuktsikringen eller det mangler vertikal fuktsikring. Jordholdige tilbakefylte masser kan være medvirkende til tilslamming / redusert effekt på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.



TG 2 Forstøtningsmurer

Hagemur / støttemur av lettklinkerblokker, i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Upussede blokker av lettklinkerbetong (Lecablokker) mangler beskyttende pussoverflate. Blokkene er utsatt for frostsprengning, eksempelvis i overganger mot terreng og tilbakefylte masser. Det ble registrert stedvis porøse overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler overflatevedlikehold i form av puss eller slemming, som beskyttende overflate. Det bør også etableres vertikal fuktspærre mellom murverk og jordholdige masser for å unngå vedvarende oppfukning av muren.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i opprinnelig skrånende kuppert fjellterreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Utvendig opparbeidelse består av hellelagte arealer og jordholdige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av dreisløsningen. Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en kommende redrenering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Det er datering av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgradene settes på bygningene i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Støpt betonggulv mot terreng og vertikal sokkelmur med pussoverflater. Deler av murverket er tilbakefylt. Det ble registrert fuktvandring murverket.

Taket er en saltakskonstruksjon med bærende undertak. Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen har passert sin forventede brukstid og det ble registrert løse limfester. Synlig fuktmerke på innvendig side. Det må påregnes omlegging av taket. Boddøren i tilknytning til bygningens sydøstlige side er defekt og moden for utskiftning. Det er innlagt strøm i bygningen og det er etablert underfordeler. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for anlegget i garasjebygningen.

Bygningen er utført med to leddporter i tre, tilknyttet elektriske portåpnere. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonene. Det er behov for overflatevedlikehold, etterjusteringer, smøring og overhaling av bevegelige deler.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

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

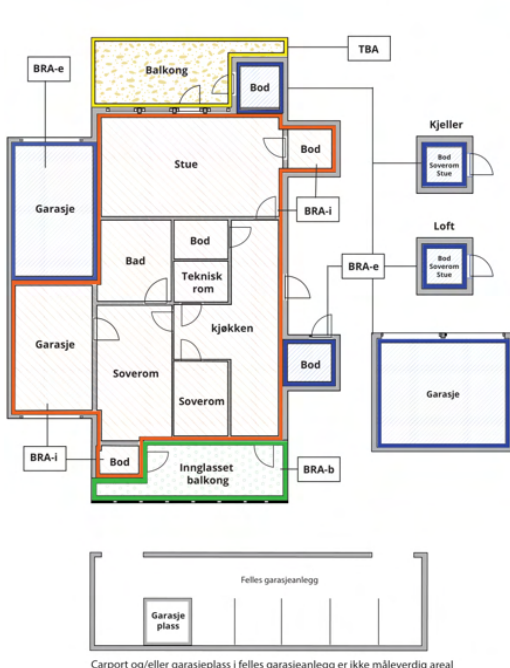
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	98			98	25
Underetasje	88			88	
SUM	186				25
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken		
Underetasje	Trappegang, bod 1, mellomgang 1, bod 2, mellomgang 2, bod 3, vindfang - hybel, soverom - hybel, toalettrom - hybel, stue/kjøkken - hybel		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Deler av underetasjen var benyttet og utleid til dyrevelferd på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen: Opprinnelig bad og soverom i boligens hovedetasje er sammenslått til et stort bad. Videre er opprinnelig "soverom 2" erstattet med kjøkken og opprinnelig plassering av kjøkken utgått til fordel for større stue.

Underetasjen: Opprinnelig vaskerom har utgått og benyttes som bodareal. Opprinnelig soverom i hybeldelen / underetasjen var benyttet som stellerom for dyrevelferd på befaringstidspunktet.

Utvendig: Treterrassen på boligens vestlige endevegg fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom bygningene som legges til grunn for vurderingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje



	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger illustrerer vindu i endevegg, over garasjeportene. Vinduet er ikke montert. Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjebygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom bygningene som legges til grunn for vurderingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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	152	34
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Trond Berge	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1370		0	708.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsiktsveien 1

Hjemmelshaver

Berge Trond

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2024



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har begrenset byggteknisk kjennskap eller kunnskap om boligen.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig - Registrert 09.04.1973.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Registrert 08.04.1983.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 02.04.1974			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2025	
2	10.11.2025	Ettersendt ferdigattest - Korreksjon - 10.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside



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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 unntaksvis 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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/RC8594>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250184	
Selger 1 navn	
Trond Berge	
Gateadresse	
Utsiktsveien 1	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4844
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	2537336

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: TB

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller langs muren i kjeller etter beskjed fra takstmann.Har selv ingen byggteknisk kunnskap.Det har ikke vært utført arbeid her,så lenge jeg har bodd her.

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

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 skjevgkre i boligen?

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Nei

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

14

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

☒

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

Nei

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

Document reference: 1409250184

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: 1409250184

Eier har svært liten byggteknisk kunnskap og det har ikke vært utført arbeid her i mitt eie

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 avhendigsloven § 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: 1409250184

Initialer selger: TB

4

74

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Berge	66e1eaf8014687ff61a2979f66a2dd7928b0ae70	04.11.2025 10:07:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250184

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

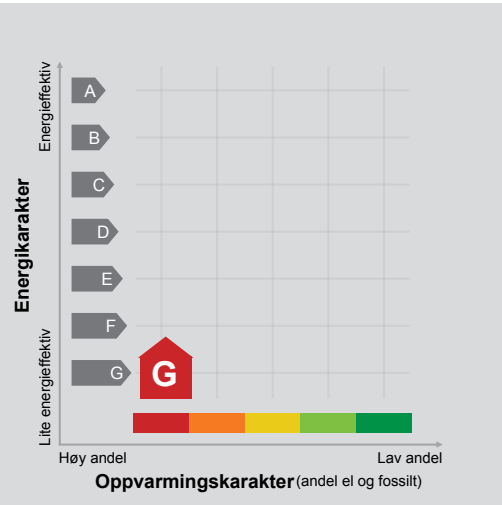
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

75

ENERGIATTEST



Adresse	Utsiktsveien 1
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1370
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167039073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185825
Dato	31.10.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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



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.:	507	Bnr.:	1370	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Utsiktsveien 1, 4844 Arendal				Dato:	03.11.2025 EM
Beregnet areal:		708,5 m²					
Bygningstype:		Enebolig					
Tatt i bruk:		1973					
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

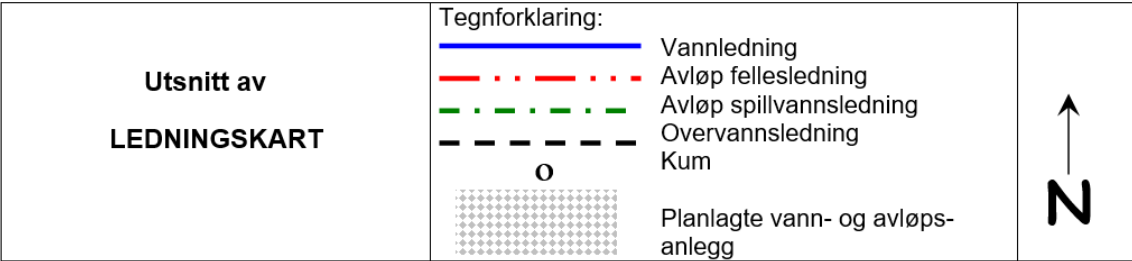
x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒
Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget. Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren. Dersom ledningsnett krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv. Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.		
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒
Kommunale eiendomsgebyr		
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 22 379,-	
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 350,-	
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	Tegnforklaring	
GRUNNKART	Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N





Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	507	Bruksnr.	1370	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsiktsveien 1, 4844 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 på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	240 liter	24.09	1/1	0 %	5 781,00 kr
Endring av dunkstørrelse	25%	1 stk	250.00	1/1	0 %	250,00 kr
					Sum	7 476,58 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.:	507	Bnr.:	1370	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Utsiktsveien 1, 4844 Arendal					Dato:	30.10.2025 lgu

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2116r3	Bjørkeli og nordre del av Barbugårdsjordet Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	02.02.1971

Formål:	Boligbebyggelse
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.	

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

Merknader:	
------------	--

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

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

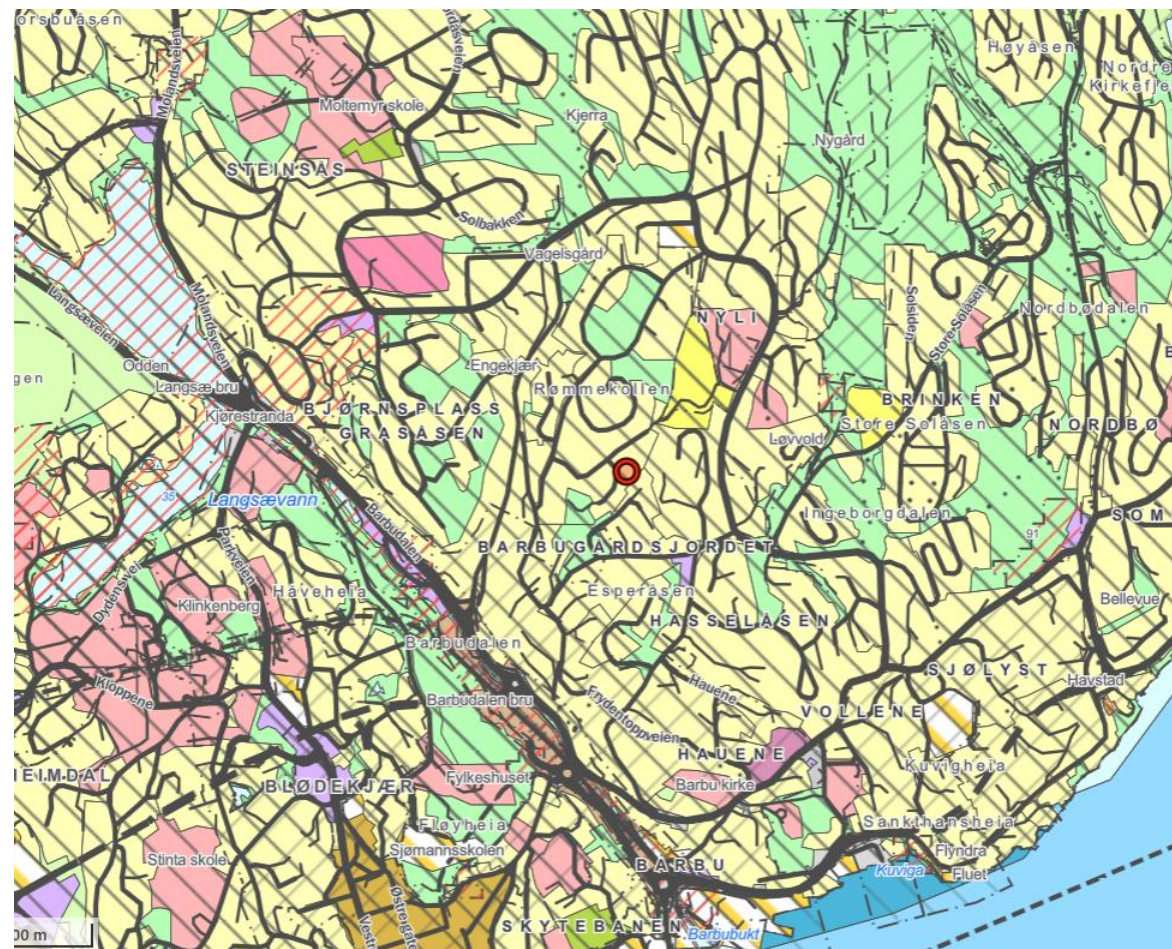


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

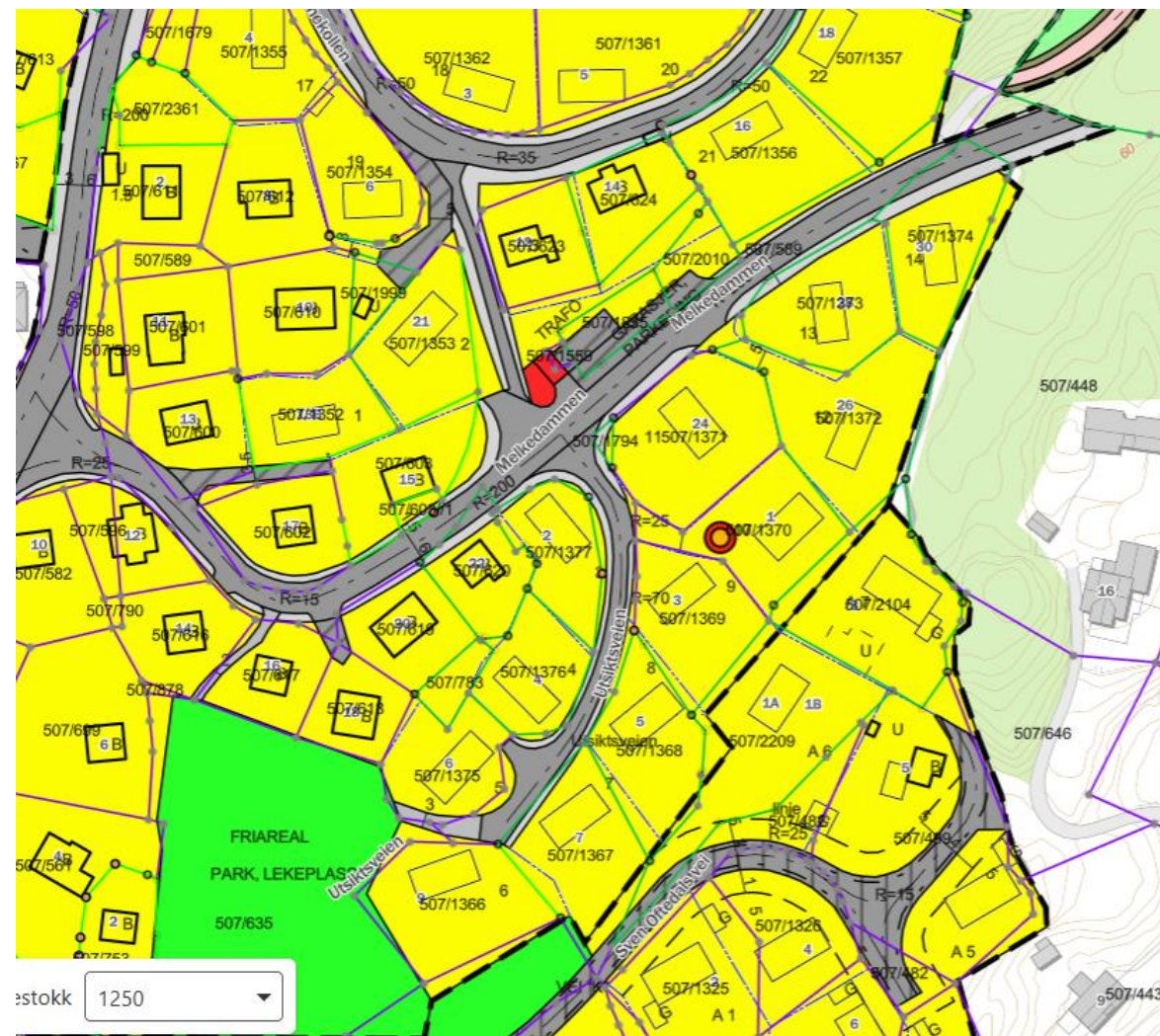


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRKELI OG NORDRE DEL
AV BARBUGÅRDSJORDET I ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen villamessig. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 1 etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal vanligvis ikke overstige 3,5 m . Takvinkelen må ikke overstige 34 ° , og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate bebyggelse i 2 etasjer.

§ 3

Der terrenget gir anledning til det kan kjeller-etasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Felles garasjeanlegg kan oppføres der slike er vist på planen. Hver tomt skal vanligvis gi parkeringsplass for minst 2 biler.

Garasjene kan legges i underetasje, som tilbygg til våningshus eller hvor dette ikke er mulig, som frittliggende garasje. Frittliggende garasje skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes ramme.

---ooOoo---

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 1370

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.11.2025 kl. 14:03
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikelenhet		
Matrikkelenhetsstype:	Grunneiendom	
Bruksnavn:	UTSIKTSVEIEN NR.1	
Etableringsdato:	22.06.1973	
SkylId:	0	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Nei	

Arealrapport		
Tekst		Areal Kommentar
Beregna areal for 507 / 1370		708,5 m2

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
	Hjemmelshaver		190981	BERGE TROND
			Bruksenhet	Adresse
				Lukas Stiftelsen v/Trond Berge Bråteveien 31 1827 HOBØL
				Andel 1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Eier registrert hos Skatteetaten		190981	BERGE TROND	Lukas Stiftelsen v/Trond Berge Bråteveien 31 1827 HOBØL
				Andel

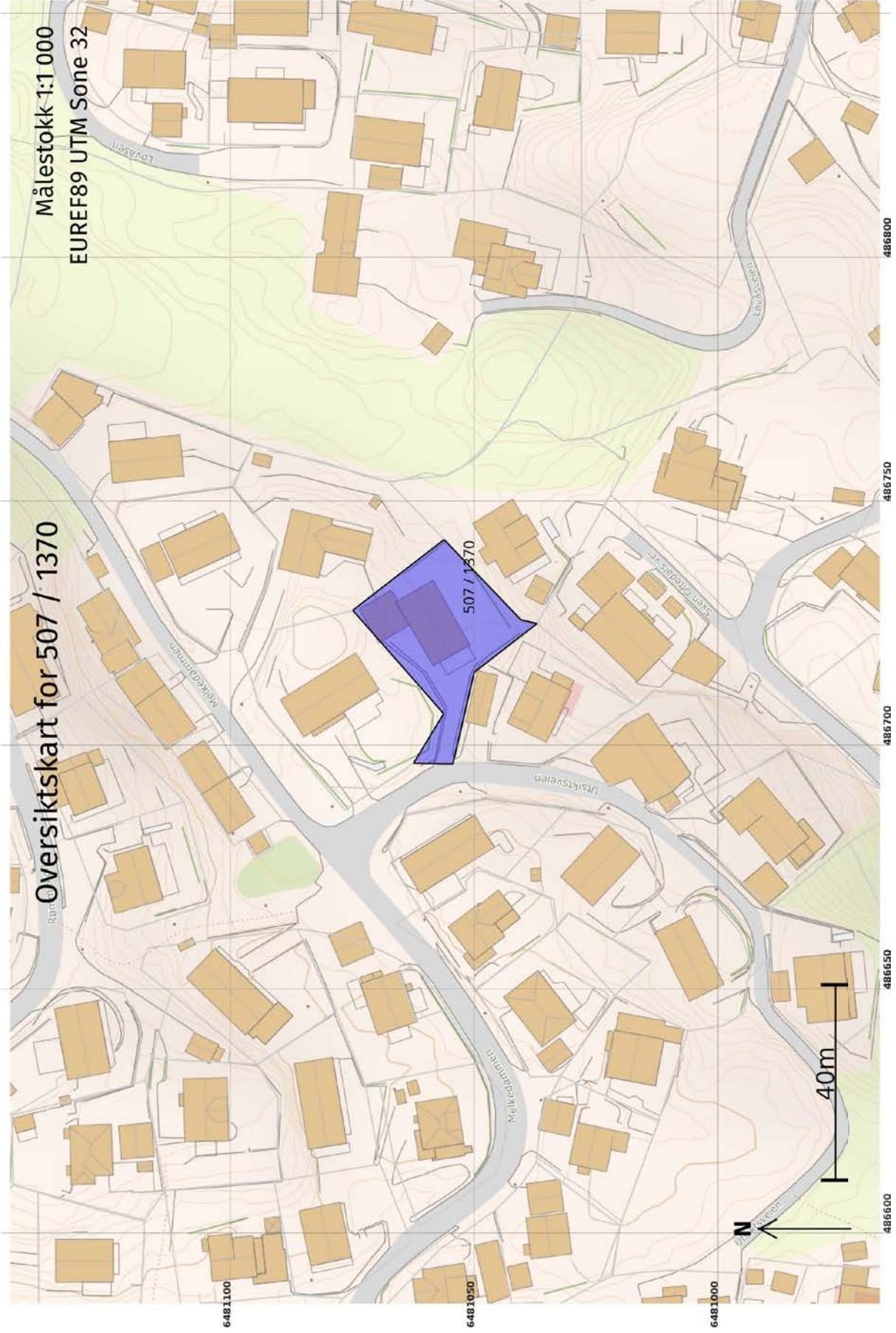
Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6481052	486725		708,5 m2

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

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Signatur Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato			
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 507/1370 0906 - 507/1370			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/1370 0903 - 7/1370	smatmynd		
Omnummerering	Var 903 - 7/1370/0/0					

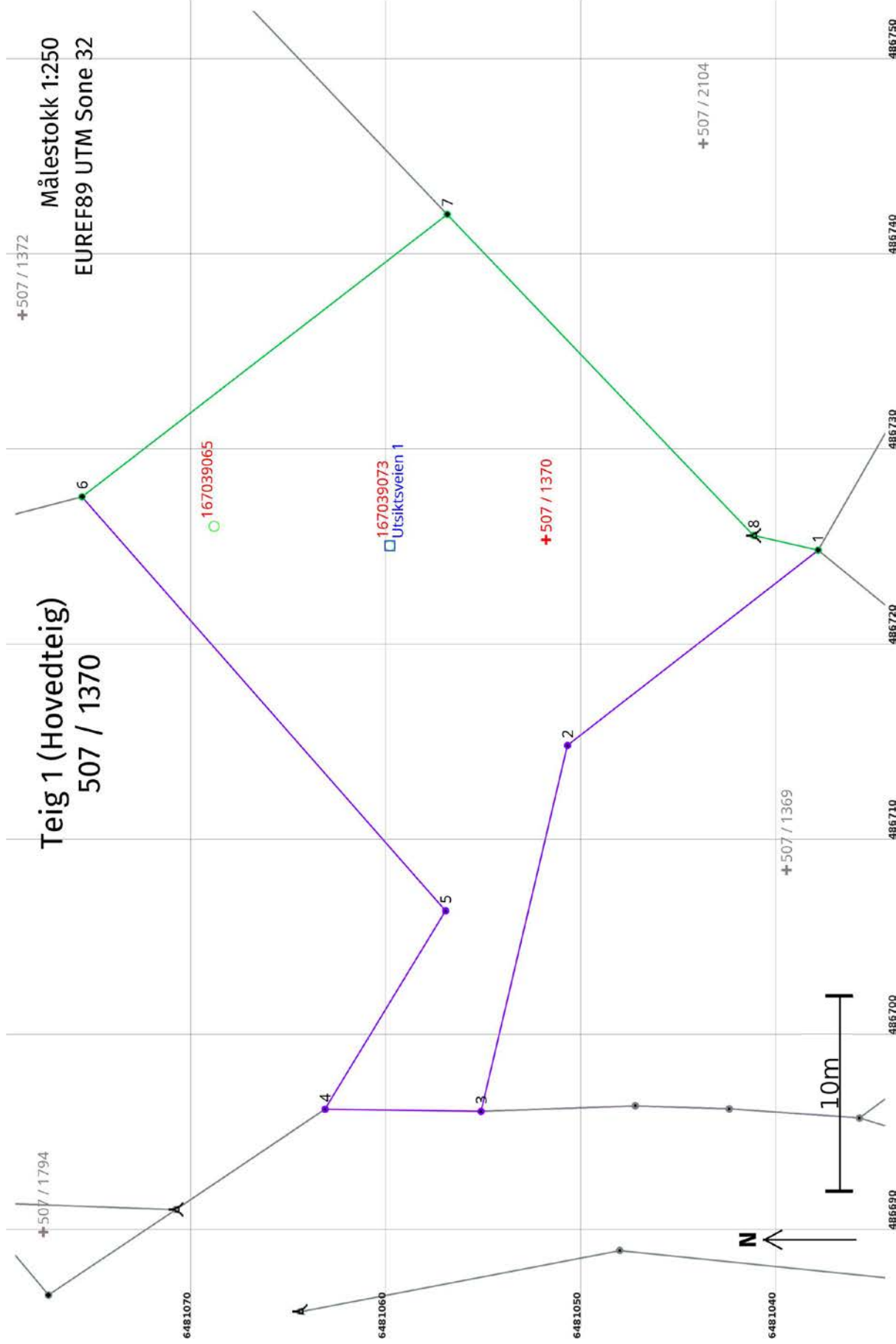
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.06.1973					
Kart- og delingsforretning						
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0903 - 7/589	-710		
		Mottaker	0903 - 7/1370	710		

Adresser					Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	
	Utsiktsveien	55230	1	Grunnkrets: 5301 Barbugård	
				Stemmekrets: 12 Moltemyr	
				Kirkesokn: 05070301 Barbu	
				Postnr.område: 4844 ARENDAL	
				Tettsted: 3511 Arendal	



03.11.2025 14:03

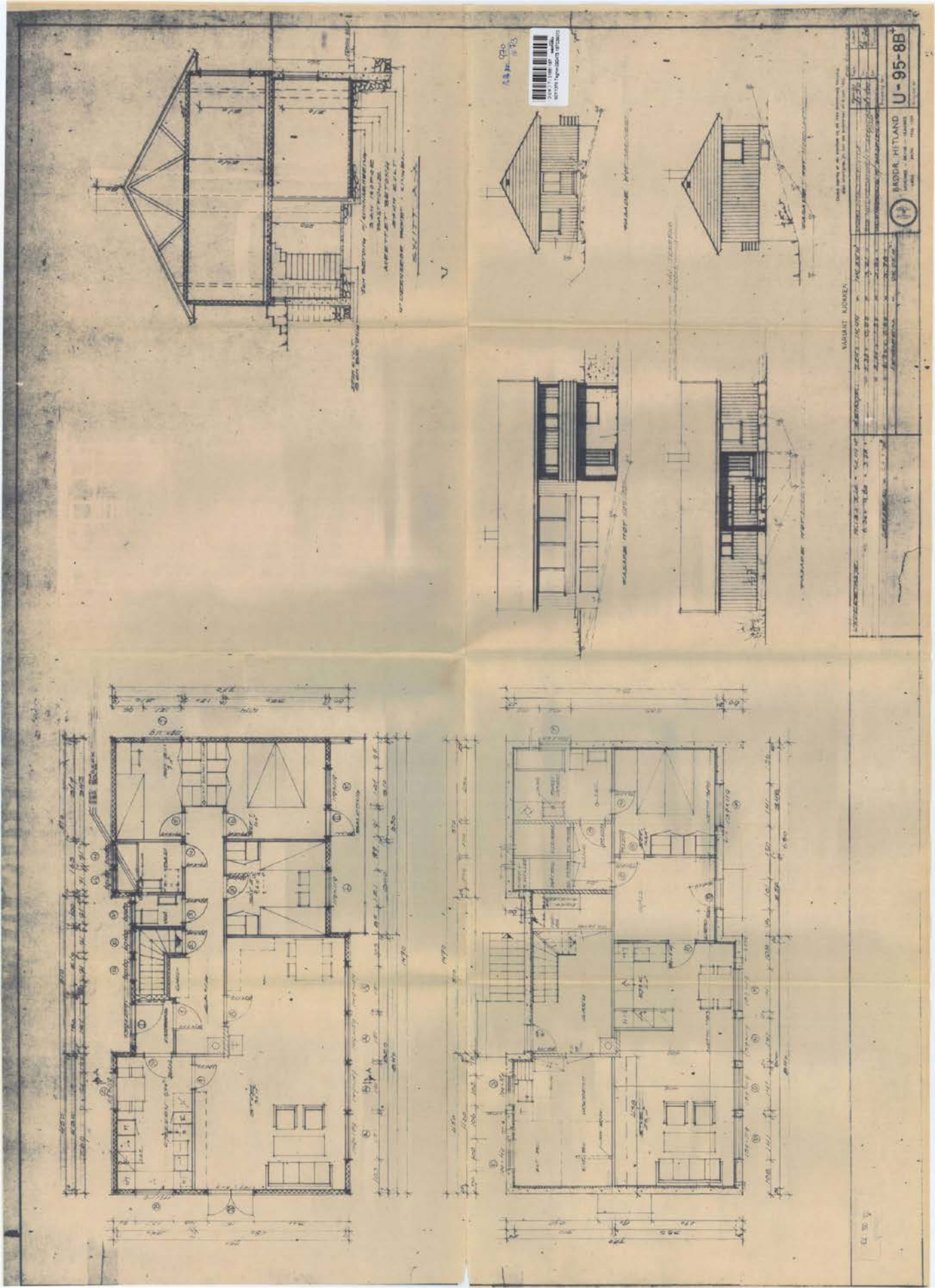
Side 6 av 8



03.11.2025 14:03

Side 7 av 8

Areal og koordinater				
Areal: 708,5				
Arealmerknad:				
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				
Nord: 6481052 Øst: 486725				
Ytre avgrensing				
Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		
Løpenr	Nord	Øst	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6481038,06	486724,77	10 Terrengmålt	14
2	6481050,90	486714,77	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
3	6481055,33	486696,04	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
4	6481063,32	486696,15	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
5	6481057,14	486706,30	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
6	6481075,77	486727,50	10 Terrengmålt	14
7	6481057,06	486741,96	10 Terrengmålt	14
8	6481041,37	486725,52	10 Terrengmålt	14



FERDIGMELDING AV TILTAK

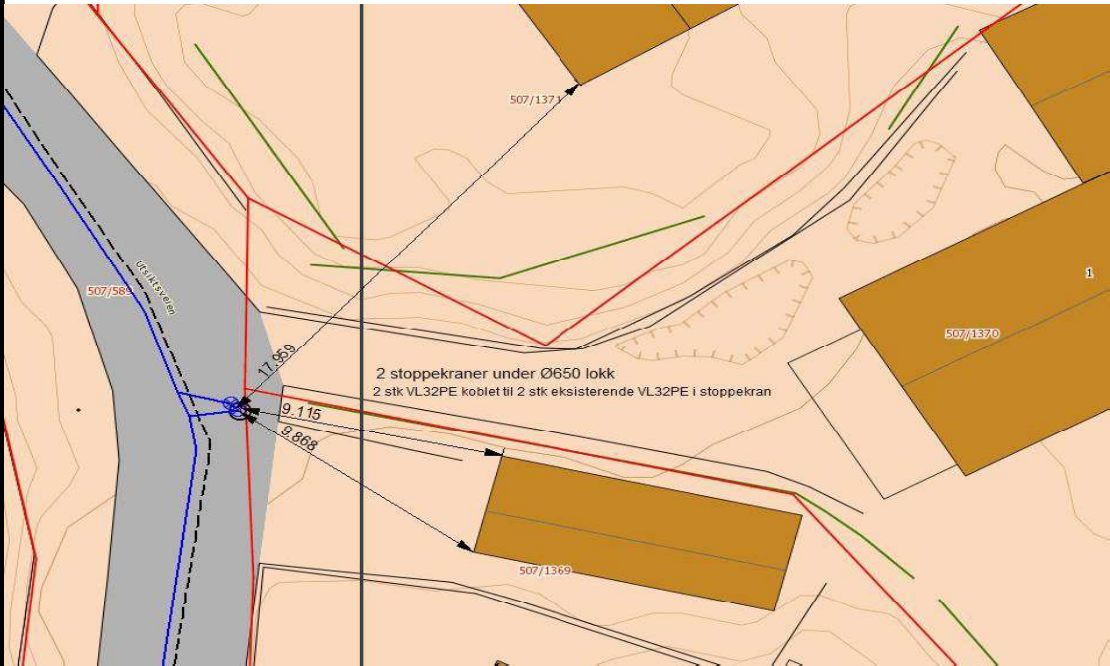
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 507 Bnr: 1370 Festenr: x Seksjonsnr:

Navn Synnøve Vika

Gate Utsikten 1 Område

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Lokk: Stoppekran under Ø650 lokk sammen med stoppekran til Utsikten 1

Dato tilkoblet vann:

Dato tilkoblet avløp:

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

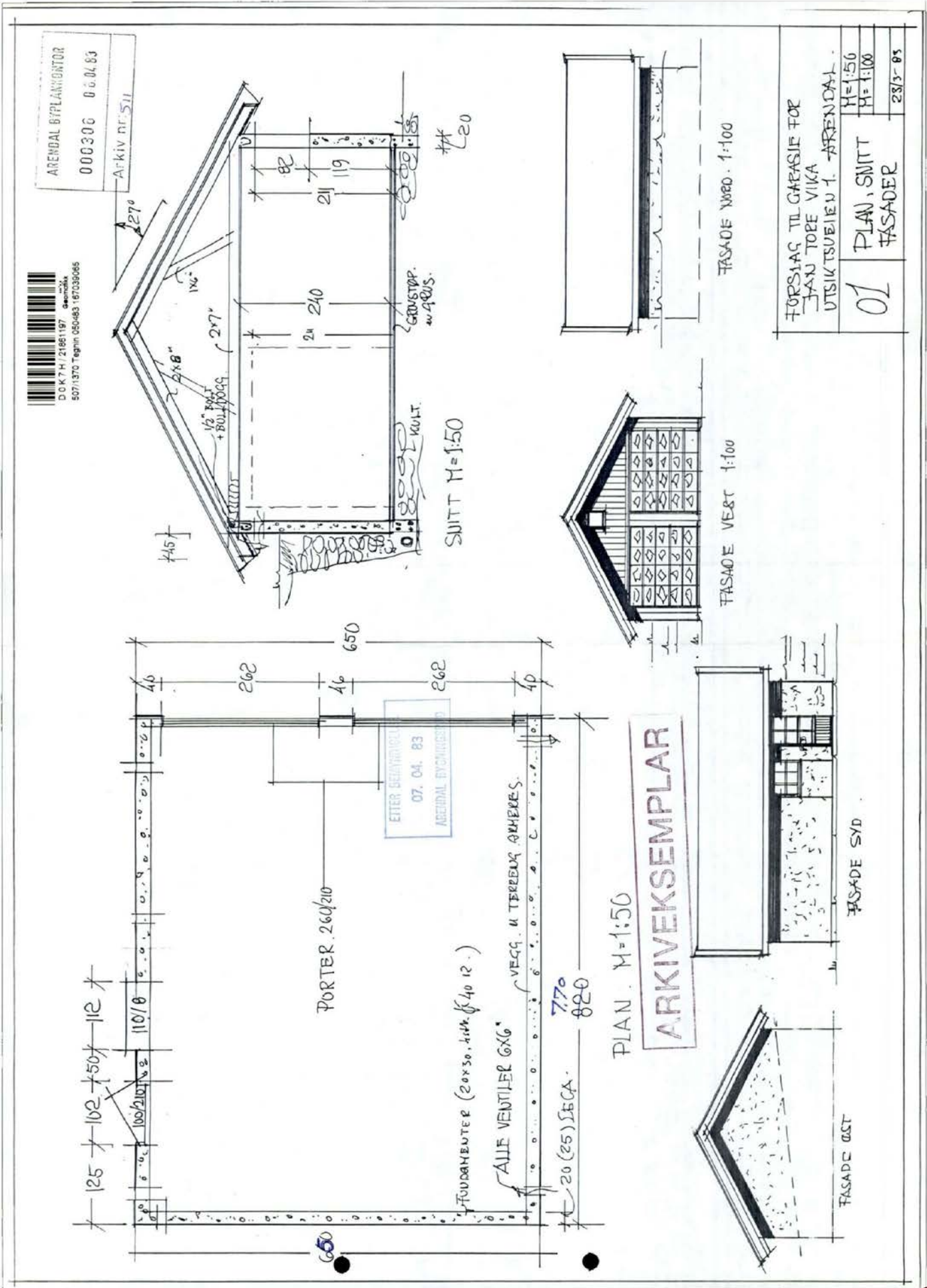
Dato for lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Olav Lindstøl AS



Dato: 19.08.16





2. april 1974.

A.B. jnr. 595/1974.
GAA/CS.

Herr John Tore Vika,
Utsiktsveien 1,
4800 Arendal.

Vedr. Matr.nr. 1370 Barbu krets,- Utsiktsveien 1. -
Eier: John Tore Vika.

De meddeles ferdigattest for ovennevnte bolighus.

Bebygd flate er 104,5 kvm og huset er oppført etter god-
kjente tegninger.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje
snarest mulig ved skriftlig henvendelse til Stadsingeniøren.
Målebrevet (konduktørforretningen) må vedlegges.

ARENDAL BYGNINGSVESEN.

Otto E. Eliassen.

Gustav A. Aspholm.

Gjenpart til :
Rådmannen i Arendal.
Stadsingeniøren i Arendal.
Den Norske Stats Husbank.

St.mrk kr. 10,-
dobbl. gebyr.

DGNR.
05843 138.73

A v t a l e.

Avtale mellom John Tore Vika, eier av matr.nr.1370 Barbu Krets,
Arendal og Ove Lauvrak, eier av matr.nr.1371 Barbu Krets, Arendal.

På betingelse av godkjenning av Arendal kommune, gir J.T. Vika
tillatelse til at Ove Lauvrak legger vann- og kloakkledning fra
matr.nr.1371 gjennom matr.nr. 1370.

Begge ledninger må legges utenom huset som skal bygges på
matr.nr. Det legges egen vannledning frem til matr.nr.1371.
Denne vannledningen går et stykke i samme grøft som vannledningen
til matr.nr.1370. Utgiftene til denne felles grøften deles likt
mellom de to eiere. Det legges felles kloakkledning fra hoved-
kloakk og frem til huset som skal bygges på matr.nr.1370. Ut-
giftene til graving, legging og fremtidig vedlikehold av den
felles kloakkledningen deles likt mellom de to eiere.
Utgiftene til graving, legging og fremtidig vedlikehold av vann-
ledning fra hovedvannledning og kloakkledning fra fellespunkt og
frem til matr.nr.1371 betales av eieren av matr.nr.1371.

Arendal, 02.04.1973.

John Tore Vika

Ove Lauvrak

John Tore Vika

Ove Lauvrak

Undertegnede bevitner herved at John Tore Vika og Ove Lauvrak
egenhendig har undertegnet denne avtale, og at begge er over
21 år.

- 1) *Forum Bentzen 4820 Froland 1/1941*
2) *Constance Stien 15.-Arendal 1/1919*

St.mrk. kr.190,-

06 NR.
04500 22.6.73

Skjøte

Arendal kommune ~~Kjøper~~/bortfester herved til
John Tore Vika
født 15. juni 1944 en parsell av kommunens eiendom matr.
nr. 589 Barbu krets til oppførelse av be-
boelseshus. I følge konduktørforretning av 21. oktober 1971
har parsellen et areal av 710,0 m², og har fått matr. nr. 1370
Barbu krets, Utsiktsveien 1

For tomten betales ~~Kjøper~~/festeavgift stor kr. 206,00 Videre
betales tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. 13.118,00
å erlegge kontant mot skjøte.

Særskilt vilkår for festetomter :

Festeavgiften erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kem-
neren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra 1. mai 1973
Den årlige festeavgift og inntil 1 — ett — års restanser derpå hefter med 1ste pri-
oritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres
assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune
berettiget til ikke alene å holde seg til John Tore Vika
og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om
tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår :

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot
såvel John Tore Vika
som eiendommens senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig og senest innen ett år fra skjøtets utste-
delse, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at ~~Kjøper~~/
festeren retter seg etter den tomteplan og de byggerregler som til enhver tid er
eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakk-
ledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlags-
fri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger
alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Kommunen er uten ansvar for
mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av over-
vann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre
eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for ~~Kjøper~~/festerens regning.

Spesielle vilkår :

Det tas forbehold om rett til å indeksregulere festeavgiften
i samsvar med Husbankens regler.

~~Kjøper~~/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder ut-
gifter til konduktørforretning av 21. oktober 1971

ARENDAL KOMMUNE, 5. juni 1973

Ørnulf G. Christensen K. M. Havig
Ordfører Rådmann

Som ~~Kjøper~~/fester vedtar jeg skjøtet.
Arendal, 5/6 - 73
John Tore Vika

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg
er født 19. september 1947
Arendal, 5/6 - 73
Sygnnet Vika

Undertegnede to vitner bekrefter herved at John Tore Vika
og hustru Sygnnet
har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 21 år.

1. Reidar Larsen Syvert 29-44 født: 29/4-1944
adr.: Amundsenstr. 19B
4630 Spjoge
2. Julie Larsen 7/9-49 født: 7/9-1949
adr.: Barbugardsvei
37

MP

Nabolagsprofil

Utsiktsveien 1 - Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Løvold Linje N110, 111	8 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	24 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Arendal VGS avd. Barbu - Agder fylke...14 min
Torvet P-hus, Arendal 15 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

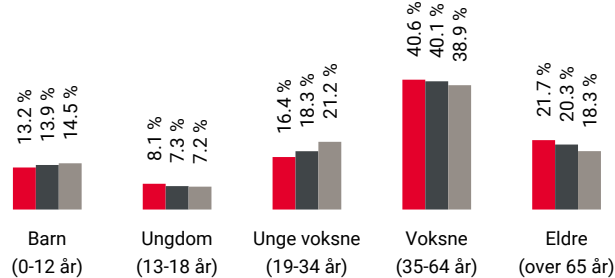


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauene/Barbugård	1 006	495
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	15 min 1.3 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	9 min 0.7 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	17 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

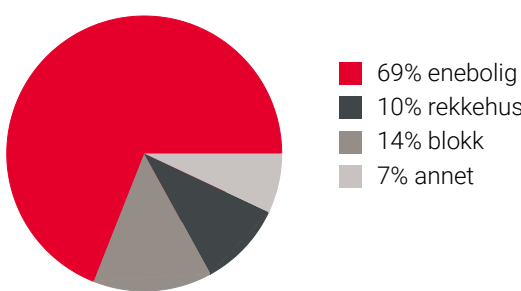


Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Nyli gård Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.4 km
Grasåsen nærmiljøa. balløkke Ballspill	12 min 1 km
MOVA Arendal Sentrum	20 min
Medvind Trening	22 min

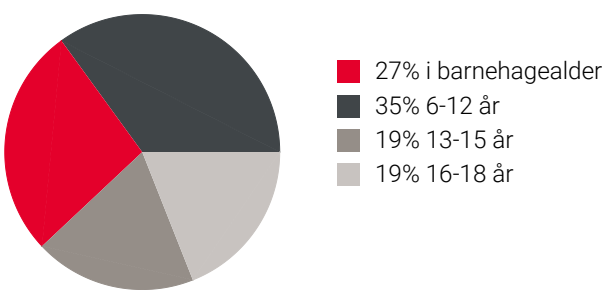
Boligmasse



Varer/Tjenester

ALTI Arena	21 min
Boots apotek Arendal	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



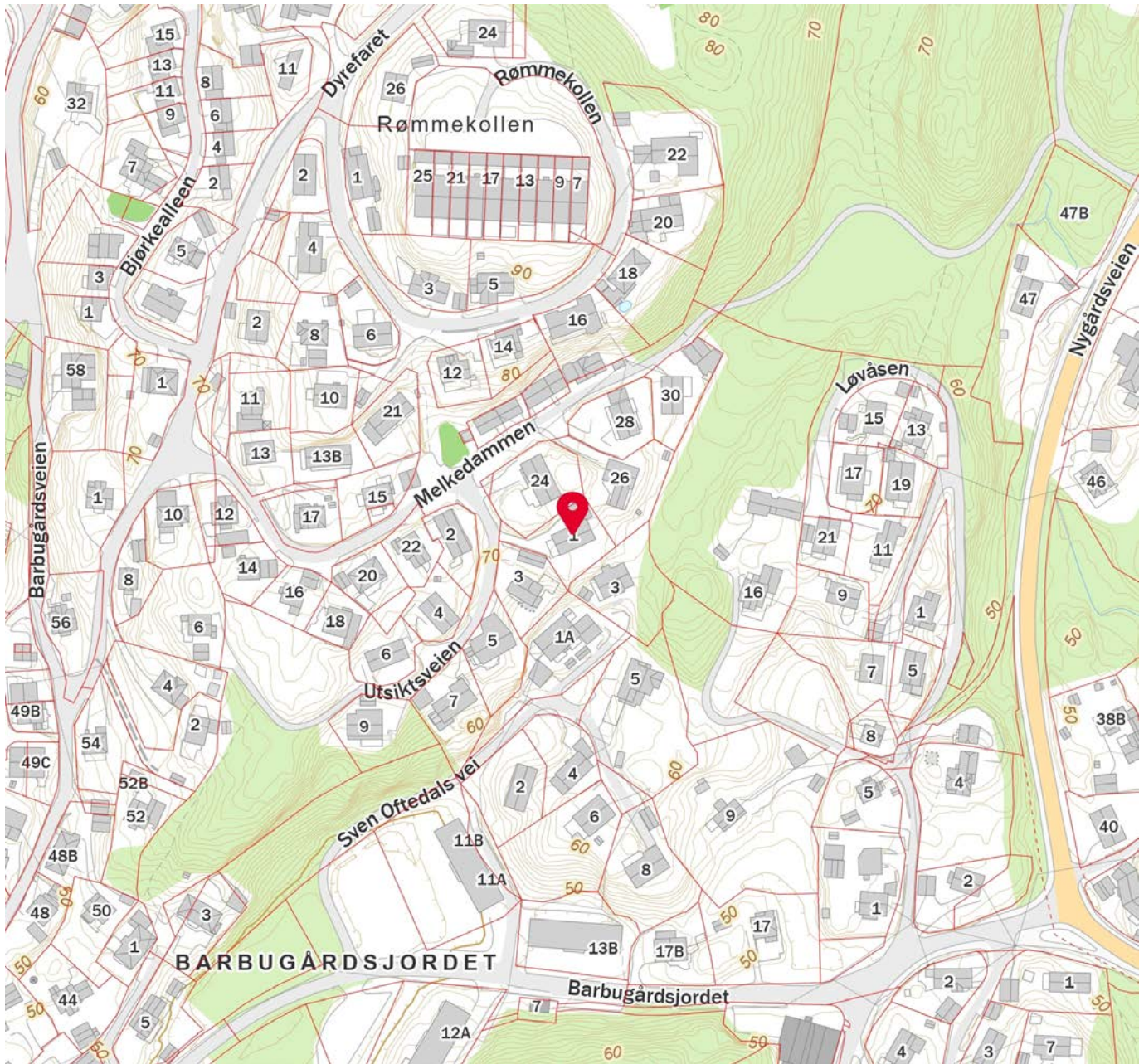
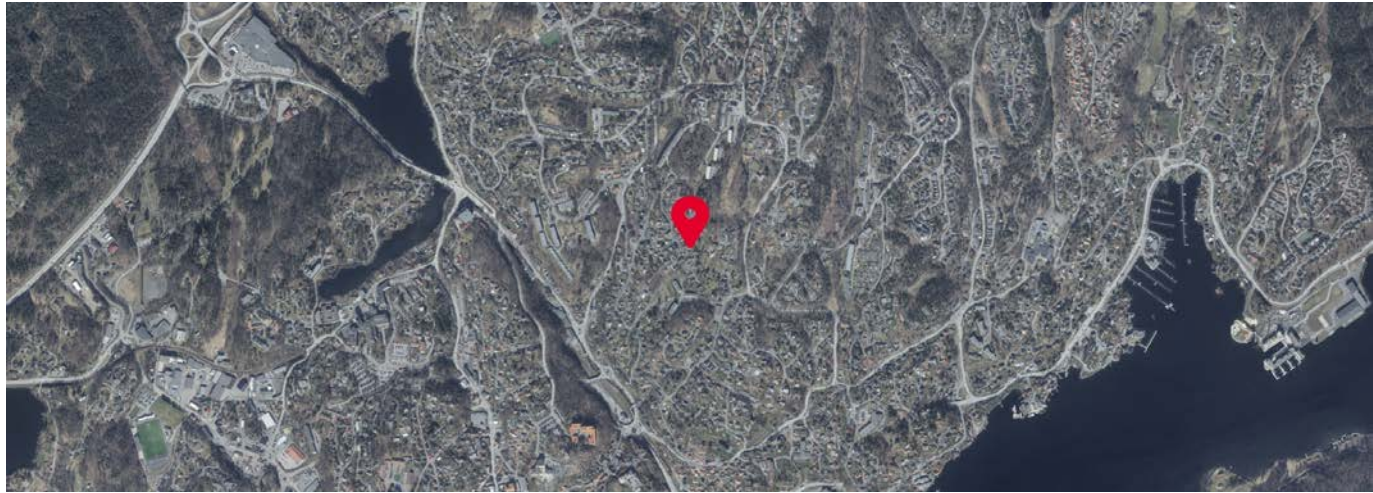
Familiesammensetning



0%	45%
Hauene/Barbugård	
Arendal	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 dekkes 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



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Utsiktsveien 1
4844 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

Notater

aktiv.
Tar deg videre