PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

STENSÅSVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260025

Selger 1 navn
Adv. Bjørn Rener-Larsen

Gateadresse
Stensåsveien 8

Poststed	Postnr
ARENDAL	4846

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kjell Jorkjen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260025

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 307260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Rener Larsen	f379f8b33063de27ae4d5 b81e187bacc80b3ef1a	02.03.2026 08:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260025

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Stensåsveien 8 , 4846 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 505, bnr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1031 **Referansenummer:** CX1947

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger, blant annet nytt tak.
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på utvendig kledning, terrasse, vinduer, dører og våtrom.
Forstøtningsmuren mot vest har større skjevheter og sprekker.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De opprinnelige byggetegningene viser en bolig oppført med to etasjer og innvendig trappforbindelse.

I søknadstegningene fra 1994 fremgår det at det ble etablert et tilbygg i to etasjer med nytt inngangsparti i 2. etasje og bod i 1. etasje.
Det ble samtidig gjennomført enkelte endringer i den innvendige romløsningen, blant annet fjerning av den innvendige trappen mellom etasjene.

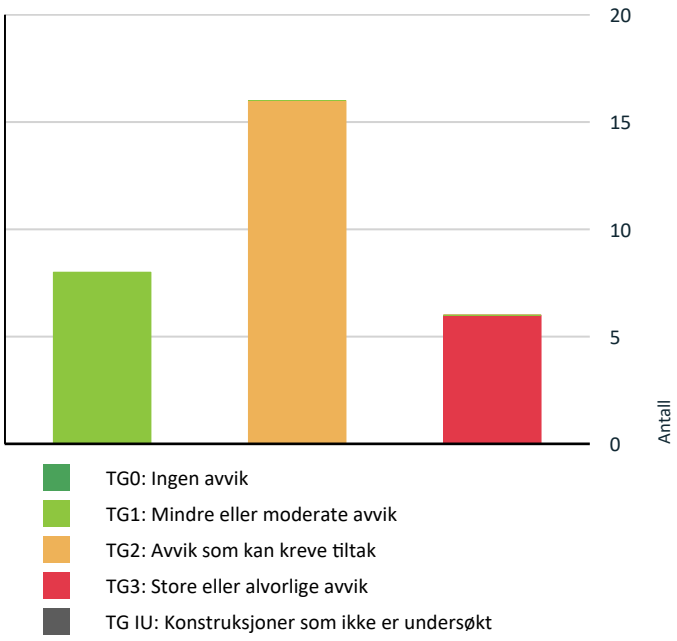
Plantegningen for 2. etasje fra 1994 samsvarer med dagens bruk.
Plantegningen for 1. etasje fra samme år omfatter kun rommene berørt av tilbygget, deriblant etablering av bod på stedet for den opprinnelige trappen.
Øvrige rom i 1. etasje inngikk ikke i tiltaket fra 1994, og vurderingen bygger derfor på opprinnelige søknadstegninger fra 1938.

Dagens bruk i 1 etasje stemmer ikke med godkjente tegninger, som viser en kjelleretasje med datidstypiske rombenevnelser.
Disse rommene er ikke beregnet for varig opphold.
I dag er det etablert en leilighet i 1. etasje.
Rominndelingen avviker i begrenset grad, hovedsakelig ved at to rom mot sør er slått sammen til stue og deler av gangen er omgjort til bad/vaskerom.
Vinduene i 1. etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer og innvendig takhøyde varierer fra 2,06m til 2,19m.

Det foreligger også utvendige avvik i forhold til godkjente fasadetegninger.
Tilbygget har stående kledning i 1. etasje, mens tegningene viser en utførelse tilsvarende øvrige murvegger i etasjen.
På fasadetegning er tilbygget tegnet med valmet tak, mens eksisterende tilbygg har sperretak med ensidig fall mot øst.
En døråpning i østvegg i 1. etasje er kledd igjen.

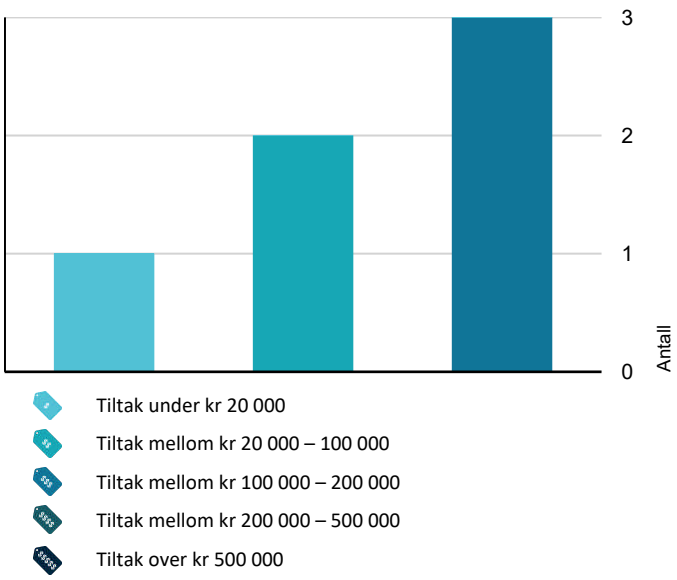
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår er hentet fra dato på søknadstegtegninger.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen har enkelte oppgraderinger.
Generelt har boligen behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Nytt tak

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med bord og papp.

Tekking og undertak er i fra 2010.

Tilbygg har taktekking med stålplater fra byggeår.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige på østsiden av bygningen.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Pipebeslag er helbeslått.

Renner og beslag er i fra 2010.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn til pipe.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres stigtrinn for feier og snøfangere på boligen.

Fravær av snøfangere øker risikoen for snøras, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler.
Manglende adkomst til pipen gir ikke mulighet for sikker tilgang for inspeksjon og feiing.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
På tilbygg mot øst i 1etasje er det stående kledning som er lektet ut.

Kledningen består av liggende bordkledning fra byggeår.
Har generelt normal elde i henhold til alder.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte i bunnstokken i ytterveggen mot sør ved terrassen.
Bunnstokken er synlig fra boden under terrassen.
Videre er det påvist råte i kledningen over dør på nordveggen og under vindu på sørveggen.
Kledningen viser tegn til gjentatte overmalinger med flassing mellom vedlikeholdsintervallene, noe som medfører et redusert estetisk inntrykk.
Det er ikke montert musebånd på tilbygg med stående kledning.

Årsak:
Råten i bunnstokken antas å skyldes lekkasje i tekkingen på terrasse.
Når det gjelder råten i kledningen, er årsaken knyttet til alder, manglende vedlikehold og manglende lufting bak kledningen.
Manglende montering av musebånd.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Skadene medfører svekkelse av konstruksjonens bæreevne og økt risiko for videre fuktinntrenging og materialnedbrytning.
For kledningen innebærer skadene økt vedlikeholdsbehov, forkortet levetid og risiko for ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.
Manglende musetetting bak kledningen kan medføre økt risiko for inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen.
Dette kan føre til skader på isolasjon og andre bygningsmaterialer, forurensning fra avføring og urin, økt risiko for luktproblemer og redusert hygienisk standard.

Tilstandsrapport



Råte i bunnstokk på sørvegg.



Råte i bunnstokk på sørvegg.



Råte i kledning på sørveggen.



Råte i kledning på nordveggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som valmtak med plassbygget takkonstruksjon, med sperrer av dimensjon 63x125mm, ingen kryssavstivning er montert.
Lufting er etablert via gesimser.
Tynne isolasjonsmatter er lagt ut.
Konstruksjonen vurderes å være i samsvar med bygningens alder.

Loft er tilgjengelig via luke i himling i gang, besiktigelsen er utført fra gangbane.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er prosjektert etter datidens standarder og er derfor dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.

Deler av opprinnelig konstruksjon har råteskader som følge av tidligere taklekkasjer.
Skadene ble utbedret i forbindelse med utskiftning av taktekking i 2010.

På østveggen i stuen er det registrert synlige fuktmerker i tapetet, rett under området der lekkasjen tidligere har vært.
Skadeomfanget i veggen som følge av lekkasjen fra taket vurderes som ukjent.
Det ble utført fuktsøk i området ved befaring uten utslag.

Årsak:
Avviket knyttet til snølast skyldes gjeldende byggekrav på oppføringstidspunktet.
Omfanget av tidligere taklekkasje er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert dimensjonering kan medføre økt risiko for deformasjoner eller svekkelser i takkonstruksjonen ved store snøfall, noe som kan påvirke både sikkerheten og konstruksjonens levetid.
Det kan også bli nødvendig å fjerne snø fra taket ved store snømengder for å redusere belastningen.
Det er risiko for skader i veggen som følge av tidligere lekkasje i taket.

Tilstandsrapport



Råte i taksperre fra tidligere lekkasje



Fuktmerke i tapet i stue vegg øst.



Flere utbedringer av taksperrer er utført.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer.
Vinduer i 1 etasje er fra byggeår med koblet glass, glasset i vinduene i kjøkken, stue og soverom har blitt byttet til isolerglass i 1992.
Vinduer i 2 etasje er i tre med isolerglass, vinduer er i fra 1984.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vinduer er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råte i bunnen av karmen på vinduet i sørveggen i første etasje.
På soverommet i første etasje er glasset sprukket, og flere av vinduene i andre etasje har innvendige kondensmerker.
Flere av vinduene trenger vedlikehold.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, råte og sprukket glass.
Innvendige kondensmerker skyldes sannsynligvis utilstrekkelig utlufting eller redusert isoleringsevne i glasset.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Råteskader i karmen kan redusere vinduets bæreevne, med påfølgende risiko for luft- og vannlekkasjer og ytterligere fuktrelaterte skader.
Sprukket glass svekker sikkerheten og varmeisolasjonen og kan medføre utilsiktede luftlekkasjer.
Kondensmerker kan indikere funksjonssvikt i isolerglasset og kan over tid føre til forringet isolasjonsevne og redusert tetthet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt og gi økte energitap.
Det samlede vedlikeholdsbehovet øker risikoen for ytterligere skader dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.
Fremtidig utskifting av flere vinduer må påregnes.

Tilstandsrapport



Sprekk i glass i soverom i 1 etasje



Råte i bunnen av karmen sørveggen



Innvendig kondensmerker.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdør i tre av eldre dato.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Hovedytterdøren i 1. etasje har råte i utvendig belistning og mangler beslag under dør.
Terrassedøren i 2. etasje er defekt og må byttes.
Det var ikke mulig å åpne døren ved befaring, og hele det ytterste sjiktet på dørbladet har løsnet.
Det er generelt behov for vedlikehold på flere dører mht. maling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold og manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassedør må byttes.

Konsekvens:
Forholdene medfører redusert funksjon og svekket bestandighet for terrassedøren, og redusert tetthet kan føre til skader i tilgrensende konstruksjoner.
Manglende beslag og råteskader kan føre til ytterligere fuktinntrengning og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.
Manglende overflatebehandling på flere dører reduserer levetiden og øker risikoen for fukt- og slitasjeskader.

Kostnadsestimat gjelder kun montering av ny terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Hovedytterdør 1 etasje



Terrassedør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1 etasje sørvest på bygget er ikke vurdert grunnet manglende tilgang grunnet snøbelagt terrasse.

Trasse i 2 etasje med utgang fra stue med underliggende bod.
Terrassen er tekket med papp og plastlemmer.

Terrassene er delvis snødekket, noe som begrenser inspeksjonen, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skader som ikke ble avdekket på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er synlige råteskader i bunnstokken på ytterveggen til boligen, synlig i fra boden under terrassen.
Skadene stammer fra lekkasje i overgangen mellom vegg og terrassedekke.
Det er uklart om lekkasjen er pågående eller om den tidligere har blitt utbedret.
Tekkingen er kun delvis besiktiget på grunn av snø/plastlemmer, men den er av eldre dato, og det er behov for utbedring av overgangen til vegg og reparasjon av underliggende skader.

Terrassen har siget noe på midten av langsiden mot sør, sannsynligvis som følge av setninger i grunnen.
I boden er det lagret store mengder gjenstander, noe som begrenser inspeksjonen.

Årsak:
Alder, lekkasje og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

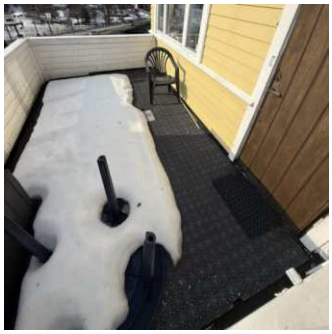
Terrassen, inkludert bod og tekking, har generelt behov for vedlikehold og oppgradering.

Konsekvens:
Risiko for videre fuktinntrenging med ytterligere nedbrytning av trekonstruksjoner, redusert levetid for terrassekonstruksjonen og mulige følgeskader i underliggende bygningsdel.
Nedbøyning i terrassen kan gi økt belastning på konstruksjonen og forsterke problemer med avrenning og vanntetting dersom forholdene ikke utbedres.

Kostnadsestimatene omfatter utskifting av skadet bunnstokk på ytterveggen, etablering av en tett overgang mellom vegg og dekke, montering av ny papptekking på terrassen, oppjekking av bjelkelaget i områder med nedbøyning og etablering av nytt søylepunkt med tilhørende fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasse 2. etasje



Terrassen i 2. etasje har siget på midten.



Terrasse sørvest

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedør i 2 etasje i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp er noe bratt og målene på opptrinn og inntrinn oppfyller ikke anbefalingene for utendørs trapper.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende samsvar med anbefalt utforming kan føre til redusert sikkerhet ved bruk, spesielt under forhold med glatt føre.
Økt stigningsgrad og utilstrekkelige trinnmål innebærer en forhøyet risiko for fall og reduserer både trappens funksjonalitet og brukskomfort.



Trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

De innvendige gulvene består av vegg-til-vegg-tepper, fliser, tregulv og belegg.
Veggene er utført med malte eller tapetserte plater, og himlingen består av malte plater.

Overflatene fremstår generelt med normal slitasje i forhold til byggets alder.

Innvendige overflater generelt er av eldre dato og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker er gjennomgående.

I boligen er det lagret store mengder gjenstander, noe som begrenser inspeksjonen.
Dette innebærer at skader og avvik som ikke var synlige ved befaringen, kan forekomme og ikke er omtalt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

På østveggen i stuen i 2. etasje, opp mot himlingen, er det registrert et fuktmerke på tapeten.
Merket vurderes å ha oppstått som følge av en tidligere lekkasje i takkonstruksjonen.

Årsak:
Lekkasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Tidligere fuktbelastning kan ha medført lokale skader i overflater og eventuelt underliggende materialer, og det foreligger en risiko for at fuktskaden kan utvikle seg dersom årsaken ikke er fullt ut utbedret.
Det kan også være behov for nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om skjulte skader.



Fuktmerke i tapet



Stue



Stue

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper, den ene er demontert ned til øverloft og er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Skorstein som er oppført i teglstein skal etter gjeldende krav ha alle fire sider synlige i samtlige etasjer.
I kjøkken er pipe delvis kledd inne i begge etasjene.
I stue i 2 etasje er det tapetsert over pipe og det er riss/sprekker i tapeten/pipe.

Pipe må sjekkes nærmere av feier før bruk.

Årsak:
Riss/sprekk i pipe og redusert tilgjengeligheten til skorsteinens sider.

Konsekvens:
Redusert synlighet innebærer begrensede muligheter for å avdekke eventuelle skader som sprekker, riss eller andre avvik som kan oppstå i pipe.
Riss/spekker i pipe i stue 1etasje kan medføre økt risiko for røyklekkasje og brannsikkerhetsmessige utfordringer.



Riss/sprekker i tapet/pipe i stue 1 etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av eldre dato og av varierende typer, hovedsakelig malte fyllingsdører og slette dører med tremønster.

Har generelt normal slitasje iht. alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:
Alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Uteblitt justering kan resultere i økt mekanisk belastning på beslag, redusert funksjonalitet og fare for kontakt mellom dørblad og karm eller gulv.
Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til ytterligere skader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert spor etter borebille i himlingen i boden i 1. etasje.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert spor etter borebille i himlingen i boden i 1. etasje.

Årsak:
Aktivitet fra borebiller

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Angrep fra treborende insekter kan over tid medføre svekkelse av treverkets bæreevne. Konsekvensens omfang avhenger av skadegrad og eventuell pågående aktivitet. Dersom forholdet ikke undersøkes og utbedres, kan skadene utvikle seg og resultere i redusert funksjon, forkortet levetid og behov for omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.



Spor etter borebille

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

Gulvet har begrenset fall til sluk og oppkant på dusjveggene hindrer lekkasjevann i og renne til sluk.
Det er observert fuktmerker i plate bak dusj i bod.
Vegger i dusjen er malt tapet som ikke er tilfredsstillende i våtsoner.

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

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter flysparkling av gulvet, utskifting av skadede veggplater, legging av nytt belegg på gulvet og i våtsonene på veggene.
Resterende vegger utføres med tapet.
Montering av nytt baderomsutstyr.
Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom



Sluk i dusj



Dusj

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da konstruksjonen er tilgjengelig i bod.

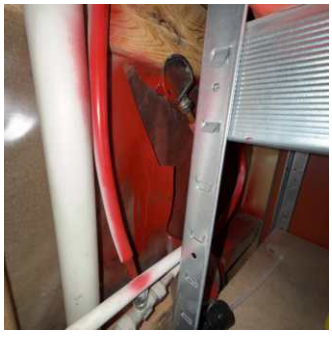
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved måling var konstruksjonen tørr men det er synlig fuktmerker som viser lekkasje ved blandebatteri og generelt er veggplate i dårlig forfatning som et resultat av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktpåvirkning over tid kan føre til ytterligere nedbrytning av veggplaten, redusert funksjon, risiko for skader på bakliggende konstruksjon og økt sannsynlighet for mikrobiell vekst dersom forholdet ikke utbedres.



Synlig fuktmerker i plate bak dusj



Fuktmåling bak dusj

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet fremstår flatt.
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi dusjkabinettet ikke kunne flyttes og frontdeksel på dusjkabinett var ikke avtagbart.
Det foreligger ikke tettesjikt i våtsonene på veggene.
Veggene er kledd med tynnplater opp til omtrent brystningshøyde, og disse er flislagte.
Platene har løsnet enkelte steder og buler utover.
Gulvet har noe svikt/knirk og gulvbelegget har overskredet sin tekniske levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder flytsparkling av gulv for å etablere tilstrekkelig fall, nytt belegg på gulv og i våtsoner på vegg.
Øvrige vegger utføres med malte overflater.
Montering av nytt baderomsutstyr inngår.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad 2 etasje



Bad 2 etasje

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i vaskerom.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: 2 x panel, reisverk og panel.



Hulltaking

Tilstandsrapport

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er kun delvis fullført.
Deler av gulvet har belegg med oppkant, gulvet er flatt.
Belegget er ikke fagmessig utført og ikke riktig montert til sluk og er utett.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i lite fagmessig utførelse og manglende tetthet i belegget på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder flytsparkling av gulv for å etablere tilstrekkelig fall og nytt belegg på gulv.
Vegger utføres med plater og malte overflater.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom



Sluk

2 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen i selve rommet.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging 2 x panel, reisverk og panel.



Hulltaking

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken 1 etasje



Kjøkken 1 etasje

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til lufteløpet i pipe.
Fungerer tilfredsstillende.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken 2 etasje



Kjøkken 2 etasje

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til lufteløpet i pipe.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

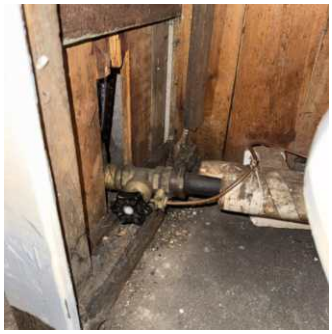
Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i bod i 1 etasje, er ikke funksjonstestet.

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

Årsak:
Alder

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

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



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Årsak:
Alder

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2015 modell, ca. 200 liter, montert i utvendig bod.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue 2 etasje er i fra 2012.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap for 1 etasje montert i gang.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap for 2 etasjen montert i gang.
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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



El-skap 1 etasje



El-skap 2 etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på grunnmur.
Mot vest er det etablert bed langs med grunnmur uten synlig fuktsikring.

Årsak:
Avviket skyldes manglende eller ikke synlig fuktsikring på utsiden av grunnmuren, kombinert med at bed og jordmasser ligger direkte inntil muren.
Dette medfører økt tilførsel av fukt fra terreng.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktopptak i grunnmuren, som igjen kan medføre mulige fuktrelaterte skader og økte vedlikeholdsbehov.
Bed inntil grunnmuren forsterker fuktpåvirkningen på grunnmur og kan øke risikoen for skader i tilstøtende konstruksjoner.



Bed langs mur uten fuktsikring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

Det er observert enkelte riss, virker stabile.



Riss vestveggen under vindu.



Riss i sørveggen i bod.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Forstøtningsmur mot vest har større sprekker og deler av mur heller utover i toppen og er forskjøvet.

Årsak:
Avvikene vurderes å skyldes bevegelser i konstruksjonen som kan oppstå ved setninger, mangelfull drenering eller påvirkning fra massetrykk bak muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Konstruksjonen har redusert stabilitet og bæreevne, og det foreligger risiko for ytterligere deformasjoner eller sammenbrudd dersom forholdene ikke utbedres.

Kostnadsestimatet gjelder fjerning av eksisterende mur og tilrettelegging for ny mur, oppføring av ny betongmur inkl. rekke og tilbakeføring av terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mur mot vest



Mur mot vest



Mur mot vest

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng har generelt fall ut fra grunnmur rundt boligen.
På side vest er det etablert et bed.

Terrenget er delvis snøbelagt ved befaring noe som begrenser inspeksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bedet på vestsiden er etablert slik at masser ligger inntil grunnmuren.
Dette kan medføre at naturlig avrenning fra nedbør ikke ledes tilstrekkelig bort fra yttervegg og grunnmur.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert avrenning kan øke risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmuren, herunder oppfukting av grunnmur og økt belastning på dreneringssystemet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke følges opp.

Tilstandsrapport



Bed langs mur og terreng mot vest

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpet er i støpejern og er fra byggeåret.
Deler av avløpet ble utbedret med innvendig fornying i 2006.
Vannledningen er i plast med ukjent alder.

Vann og avløp er offentlig tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.
Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Balkong- eller terrasserekkverket har en høyde som avviker fra gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:
Avviket skyldes at radonmålinger ikke er utført, og at bygningen opprinnelig ble oppført uten radonsperre.
Den observerte avvikende høyden på rekkverket fremstår som et resultat av byggepraksis eller regelverk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i bygningen og kan innebære risiko for forhøyede konsentrasjoner som påvirker innemiljøet.
Rekkverk med for lav høyde utgjør en økt risiko for fall og berører sikkerheten ved bruk av terrasse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1990

Kommentar
Bygge år er ca.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Har generelt behov for vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur:
Grunnmuren er oppført i betong.
Gulvet er med grus

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater
Undertaket består av bord og papp.

Vippeport i tre.

Garasje i enkel standard
Bygningen har behov for vedlikehold.

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

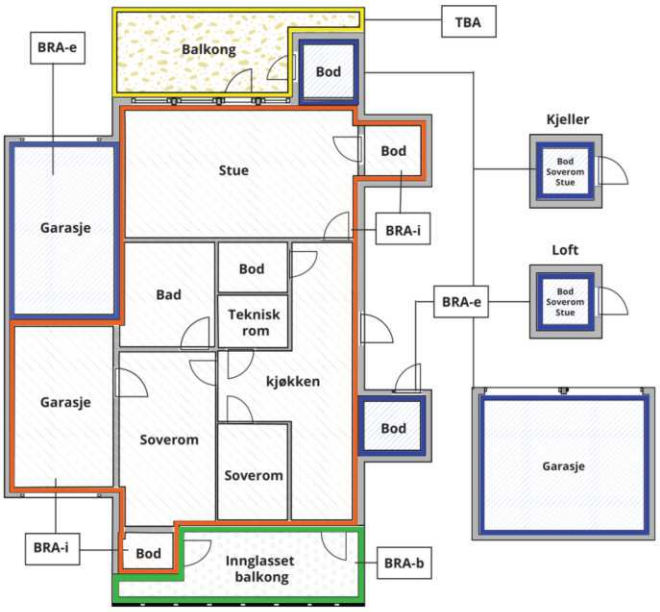
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	66	23		89	6
2 etasje	90			90	11
SUM	**156**	**23**			**17**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, vindfang, gang, bod innvendig	2 boder	
2 etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, vindfang, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: De opprinnelige byggetegningene viser en bolig oppført med to etasjer og innvendig trappforbindelse.

I søknadstegningene fra 1994 fremgår det at det ble etablert et tilbygg i to etasjer med nytt inngangsparti i 2. etasje og bod i 1. etasje.
Det ble samtidig gjennomført enkelte endringer i den innvendige romløsningen, blant annet fjerning av den innvendige trappen mellom etasjene.

Plantegningen for 2. etasje fra 1994 samsvarer med dagens bruk.
Plantegningen for 1. etasje fra samme år omfatter kun rommene berørt av tilbygget, deriblant etablering av bod på stedet for den opprinnelige trappen.
Øvrige rom i 1. etasje inngikk ikke i tiltaket fra 1994, og vurderingen bygger derfor på opprinnelige søknadstegninger fra 1938.

Dagens bruk i 1 etasje stemmer ikke med godkjente tegninger, som viser en kjelleretasje med datidstypiske rombenevnelser.
Disse rommene er ikke beregnet for varig opphold.
I dag er det etablert en leilighet i 1. etasje.
Rominndelingen avviker i begrenset grad, hovedsakelig ved at to rom mot sør er slått sammen til stue og deler av gangen er omgjort til bad/vaskerom.
Vinduene i 1. etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer og innvendig takhøyde varierer fra 2,06m til 2,19m.

Det foreligger også utvendige avvik i forhold til godkjente fasadetegninger.
Tilbygget har stående kledning i 1. etasje, mens tegningene viser en utførelse tilsvarende øvrige murvegger i etasjen.
På fasadetegning er tilbygget tegnet med valmet tak, mens eksisterende tilbygg har sperretak med ensidig fall mot øst.
En døråpning i østvegg i 1. etasje er kledd igjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Frode Henriksen	92427922

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	505	152		0	484.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stensåsveien 8

Hjemmelshaver
Jorkjen Kjell

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Andre forutsetninger:
Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt av utvendige flater og terreng.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdøren i 2. etasje er i denne rapporten definert som sørvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 505
Bruksnummer: 152

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.03.2026 kl. 12:33
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	21.05.1938
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 505 / 152	484,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	271242	JORKJEN KJELL			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	271242	JORKJEN KJELL			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481262	485971		484,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 505/152 Omnummerert fra: 0906 - 505/152			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 505/152 0903 - 5/152		
	Var 903 - 5/152/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.05.1938				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 5/73	-492,5	
		Mottaker	0903 - 5/152	492,5	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.04.2024			nedrjodi	07.05.2024
Oppmålingsforretning	OPPM-24/00446	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 505/73	0	
		Berørt	4203 - 505/152	0	
		Berørt	4203 - 505/365	0	
		Berørt	4203 - 505/398	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Stensåsveien	55198	8 EUREF89 UTM Sone 32 6481251	 485977	Grunnkrets 5303 Stensås Stemmekrets: 12 Moltemyr Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4846 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 615 862
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481249 Øst: 485987
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer						
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:						
Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:						
Bruttoareal totalt:	0									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	505/152

Bygningsnr: 167 025 102
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481251 Øst: 485977
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

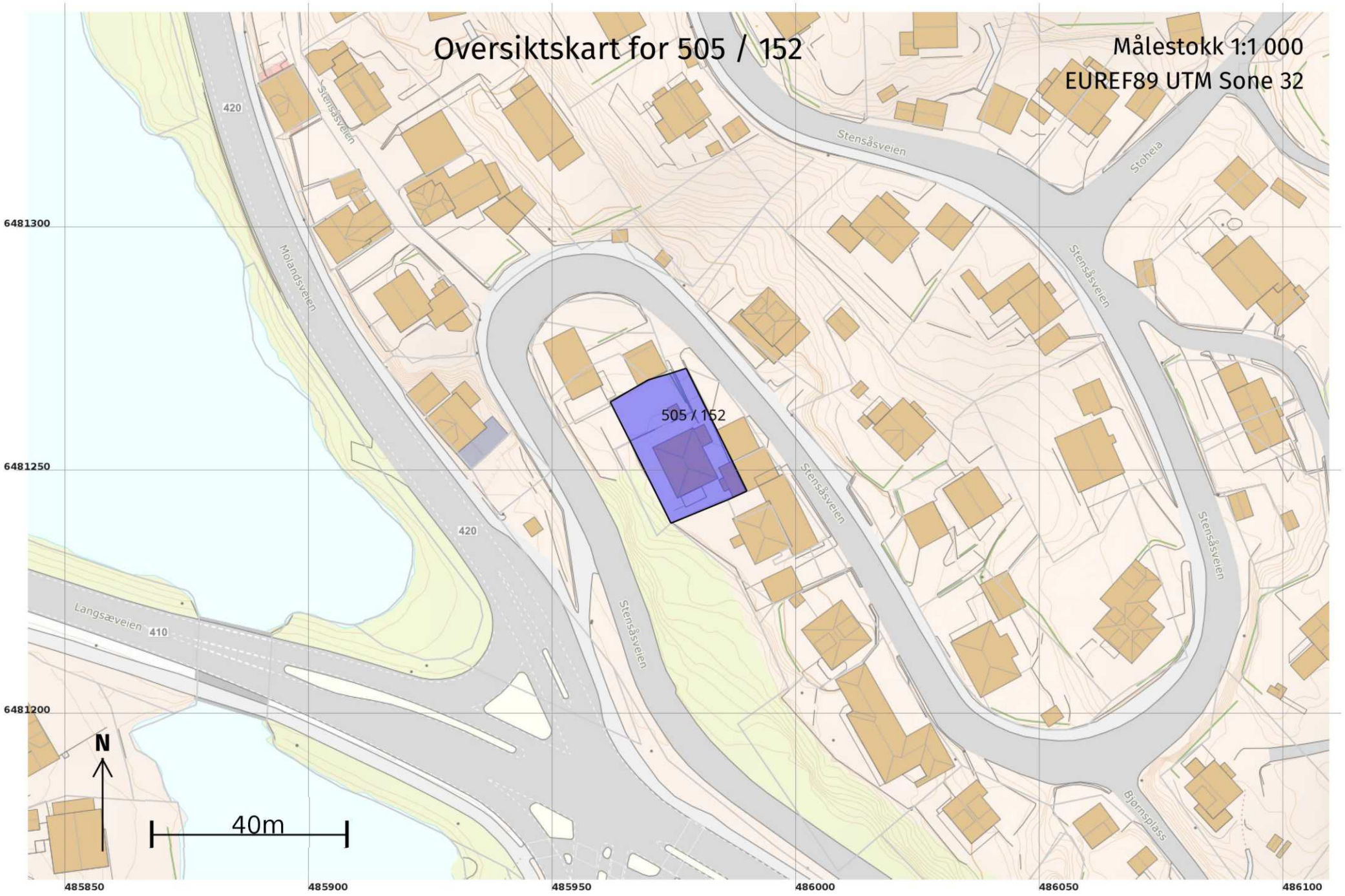
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer						
Bruksareal bolig:	167	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:						
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:						
Bruksareal totalt:	167	Avløp:		Tatt i bruk:						
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:						
Bruttoareal totalt:	0									

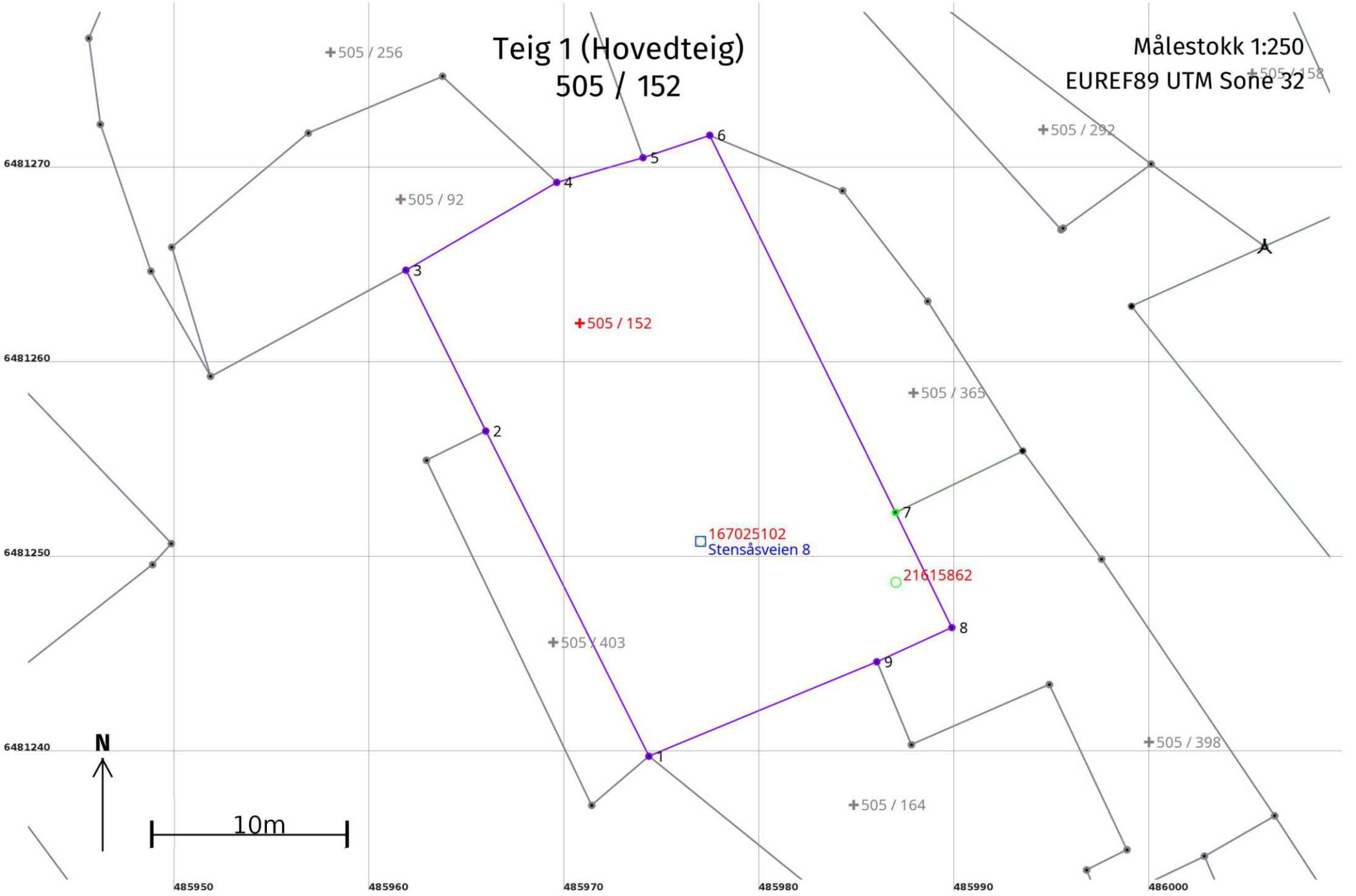
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	1	80	0	80	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55198 Stensåsveien 8	H0101	Bolig	87	0	Kjøkken	0	0	505/152
55198 Stensåsveien 8	U0101	Ikke godkjent bolig	80	0		0	0	505/152


Oversiktskart for 505 / 152
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
505 / 152
N
40m
6481300
6481250
6481200
485850
485900
485950
486000
486050
486100
420
410
Stensåsveien
Molandsveien
Langsæveien
Stoheia
Bjørnsplass


Teig 1 (Hovedteig)
505 / 152
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
505 / 256
505 / 158
505 / 292
505 / 92
505 / 152
505 / 365
505 / 403
505 / 398
505 / 164
1
2
3
4
5
6
7
8
9
167025102
Stensåsveien 8
21615862
6481270
6481260
6481250
6481240
485950
485960
485970
485980
485990
486000
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 484,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481262 **Øst:** 485971

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481239,96	485974,34	18,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6481256,66	485965,98	9,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6481264,92	485961,89	8,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6481269,43	485969,62	4,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6481270,70	485974,04	3,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6481271,85	485977,46	21,58	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6481252,48	485986,97	Annen terrengdetalj 6,58	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6481246,57	485989,87	4,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6481244,81	485986,02	12,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

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.:	505			Bnr.:	152	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Stensåsveien 8, 4846 Arendal				Dato:	03.03.2026 UKN
Beregnet areal:				484,1 m^2					
Bygningstype:				Enebolig m/hybel/sokkelleil.					
Tatt i bruk:				Ikke oppgitt					
	Ja	x	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	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

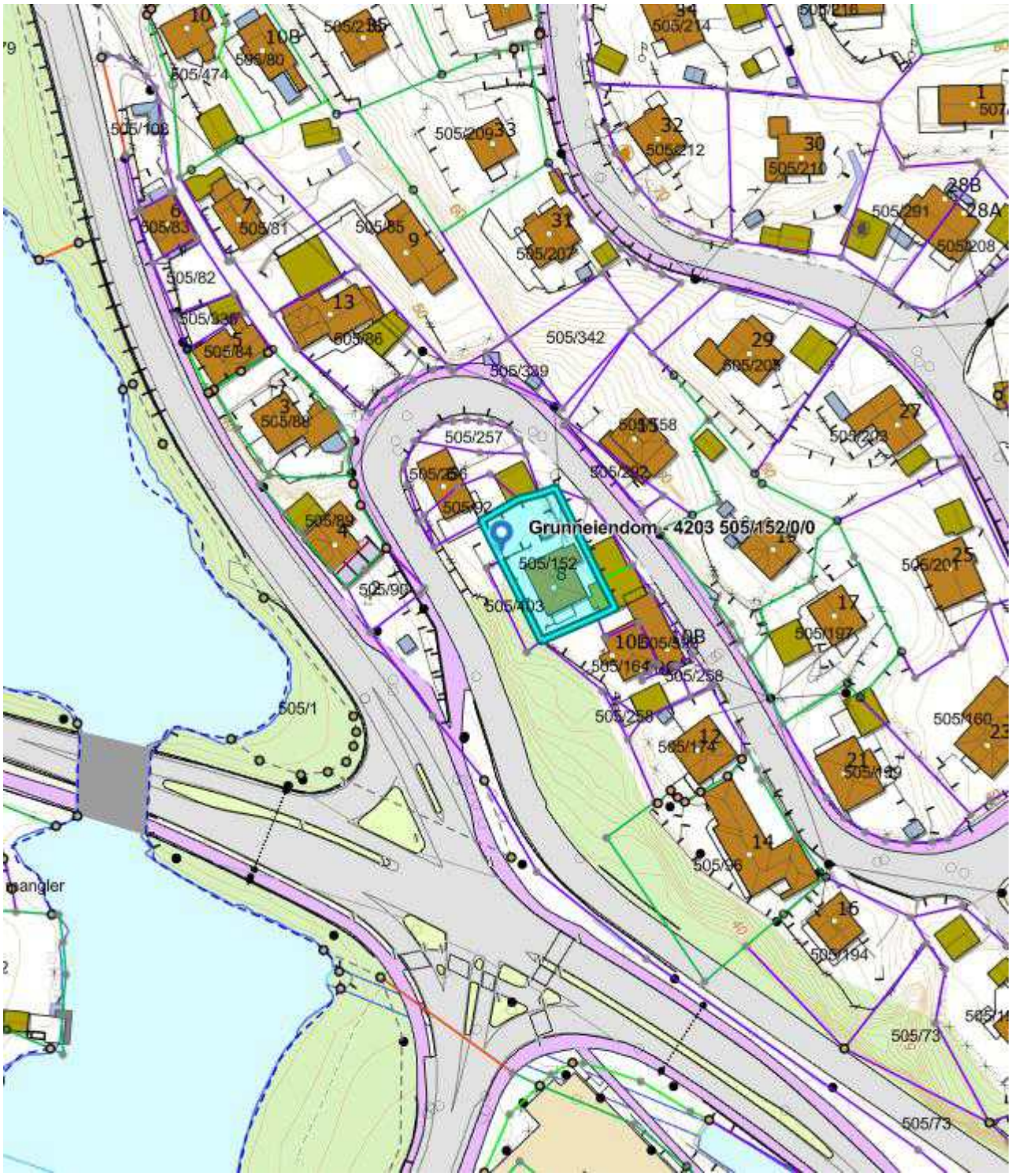
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	19 524,04
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	4 858,00

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.

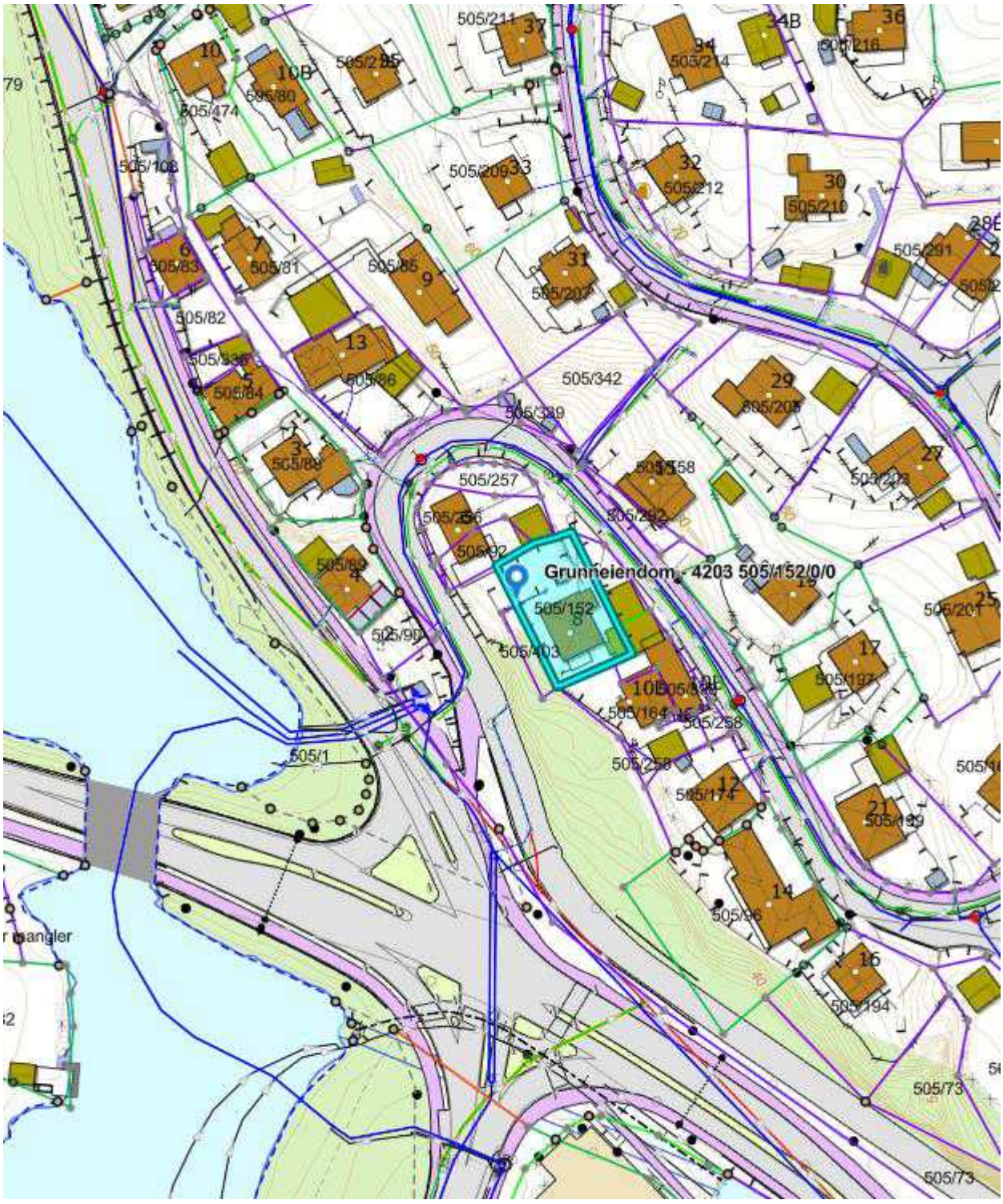
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	505	Bnr.:	152	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stensåsveien 8, 4846 Arendal					Dato:	02.03.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp faresone 390; annen fare 1.4. GRUVE – H390 Innenfor hensynssone H390 er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt (videreføring fra gjeldende plan Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**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/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

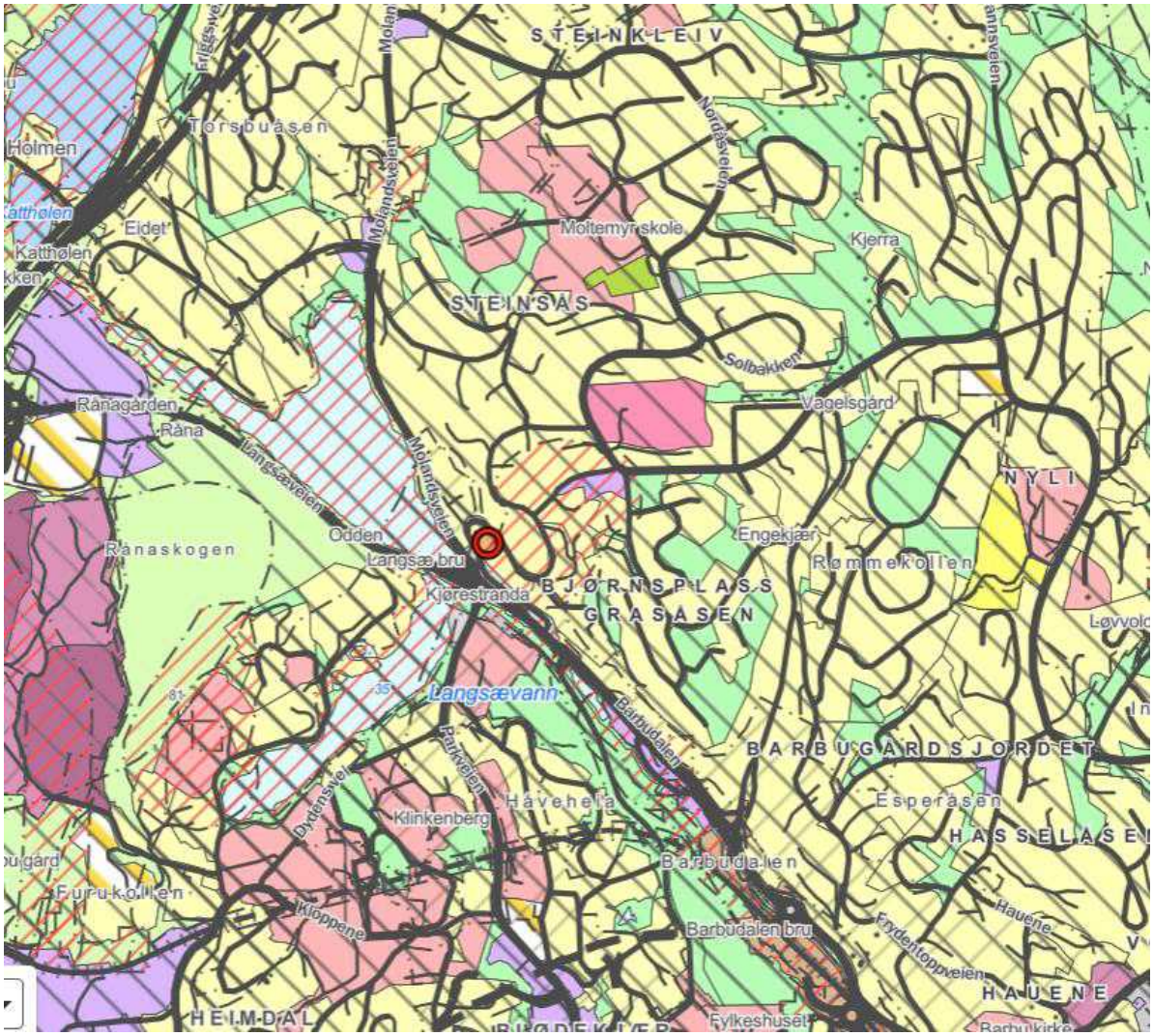




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

N

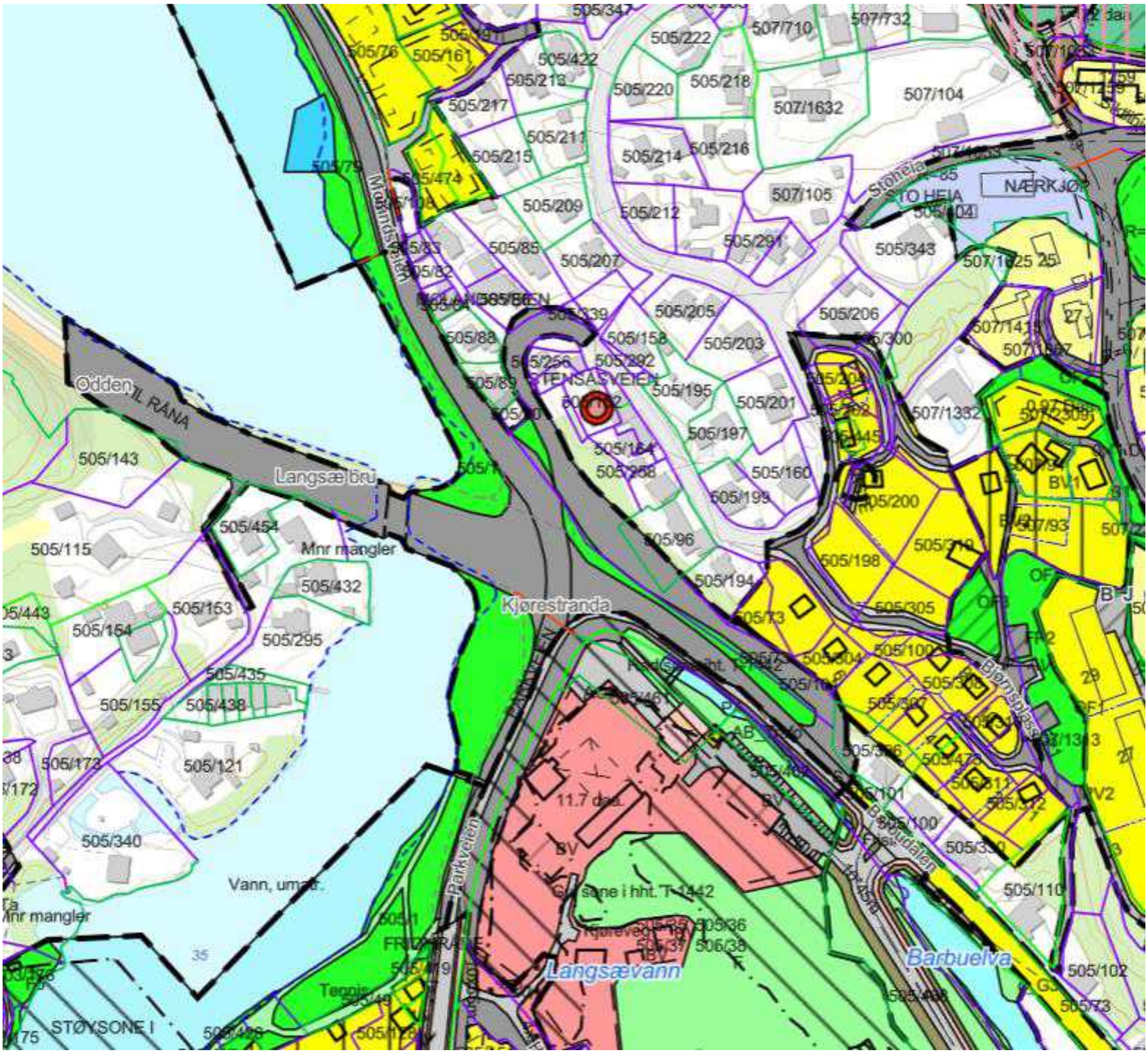


__Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan__ (Kartet er ikke målestokkholdig).

Stensåsveien 8

Nabolaget Graråsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langsækrysset Linje 110, N110	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	14 min 1.3 km
Kristiansand Kjevik	49 min

BARNEHAGER

Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	11 min 0.9 km
Lindebakken barnehage (1-5 år) 11 barn	12 min 1 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 å... 76 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Harebakken	14 min
Rema 1000 Torsbudalen	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

ALTI Harebakken	14 min
Sykehusapoteket Arendal	10 min
Arendal Vinmonopol	19 min

SPORT

Kringkollen aktivitetsområde	7 min
Moltemyr skole	11 min
Arendal Sport og Fitnessenter	16 min
Aktiv Trening Arendal	19 min

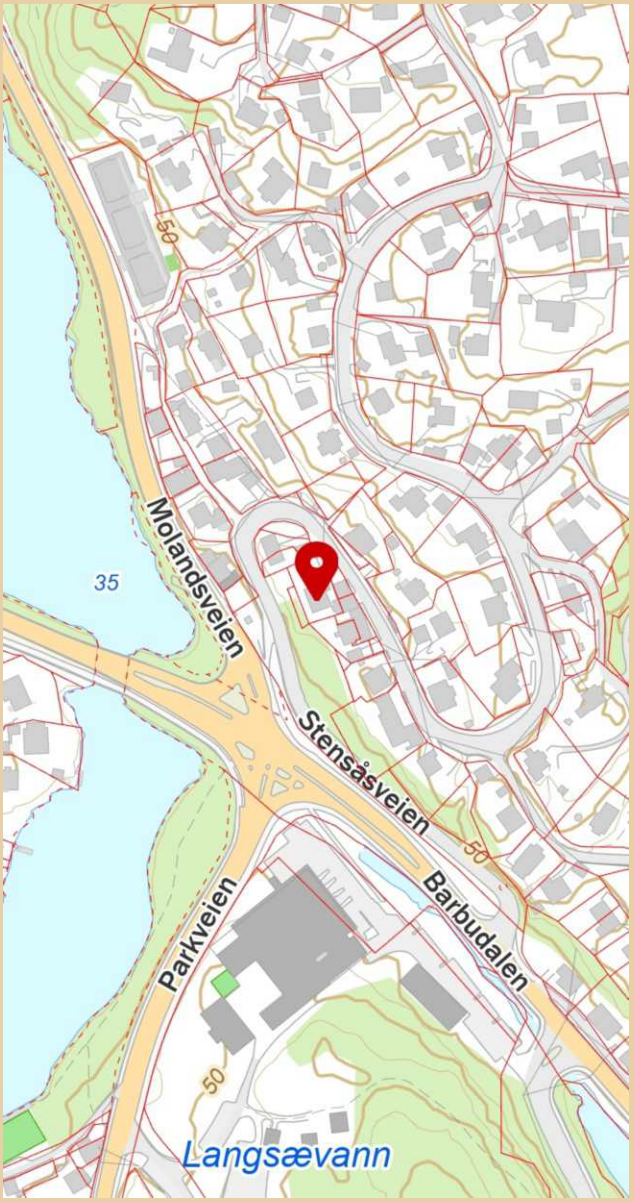
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

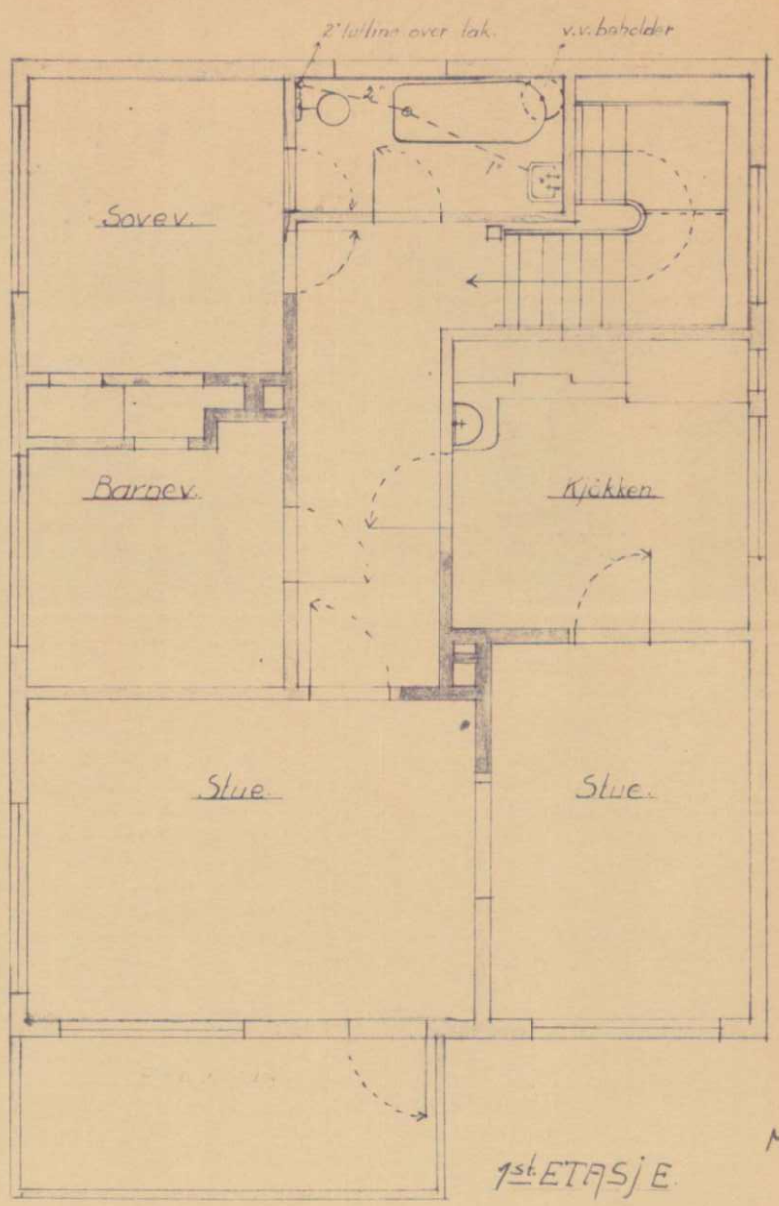
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



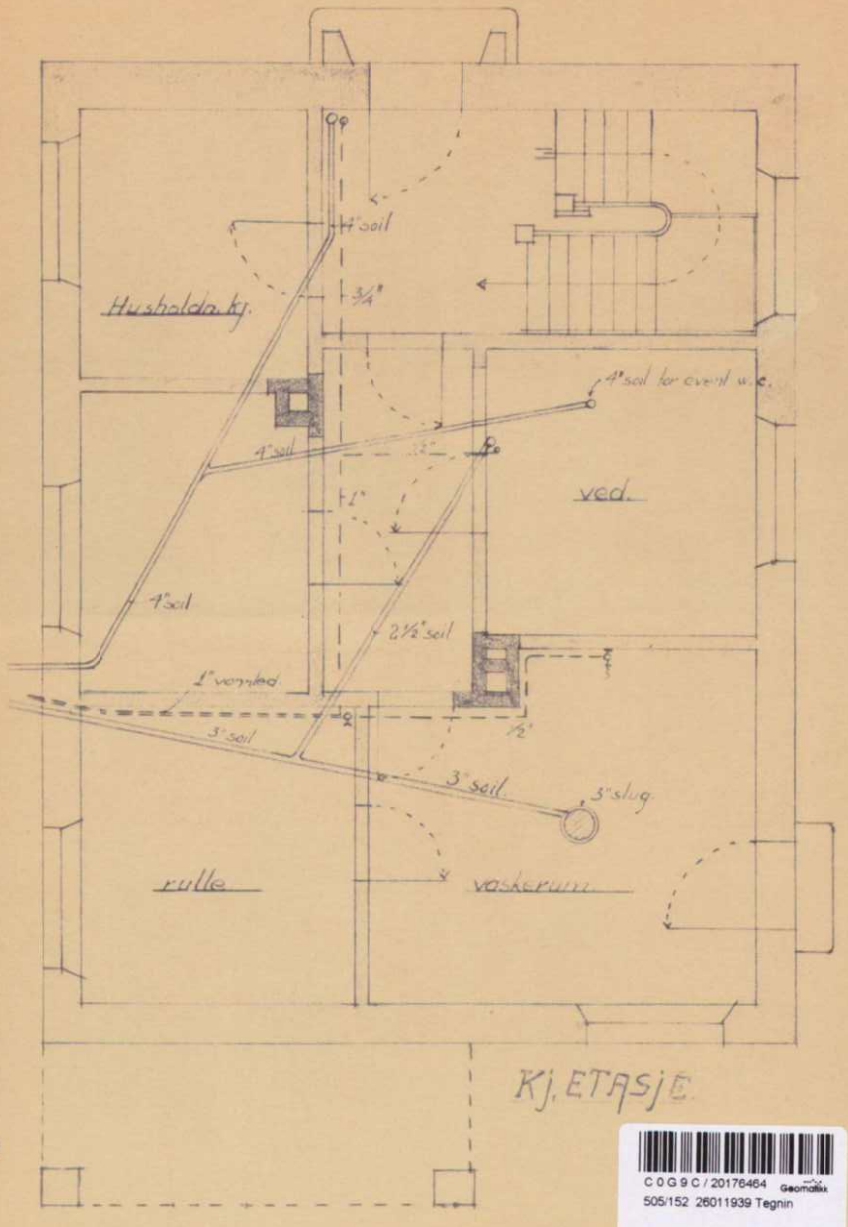
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

MATR. NR. 152. LANGSÆ.



1st. ETASJE.

M=1:50



Kj. ETASJE.

Arendal, 19/1 -39.

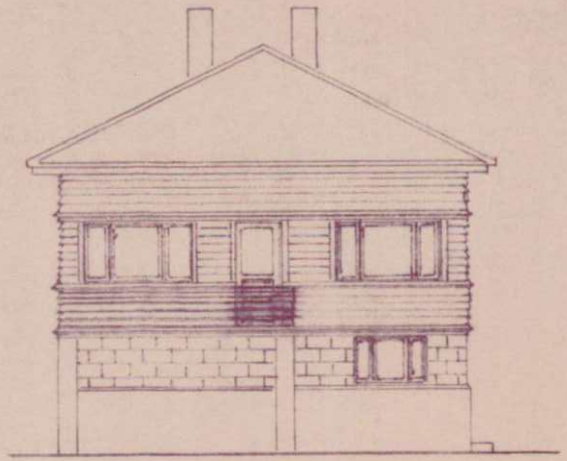
Heimstad
Homstol

C 0 G 9 C / 20176464 Geomatikk
505/152 26011939 Tegnin

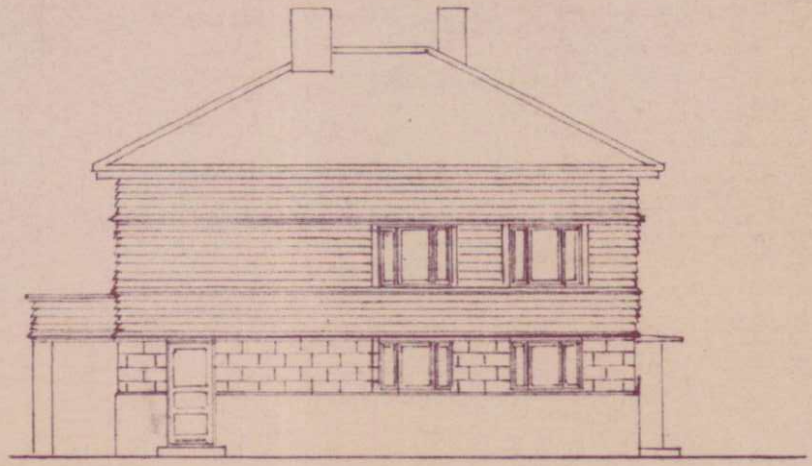
S. Jnr. 2378/38

Arendal 5/9-38.
Tom Fugstad

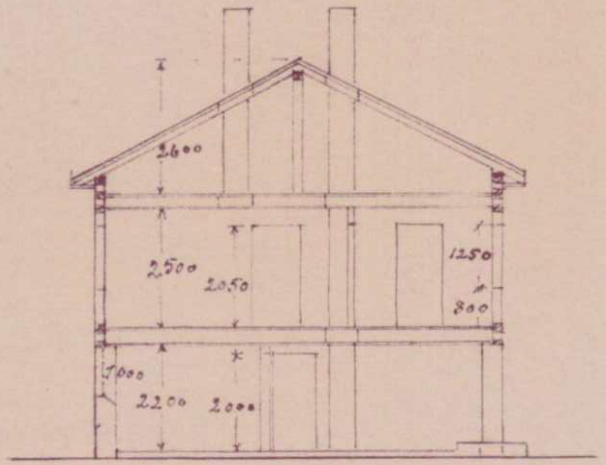
C0G9H/20176469 Geomatikk
505/152 167025102 05091938 Tegni



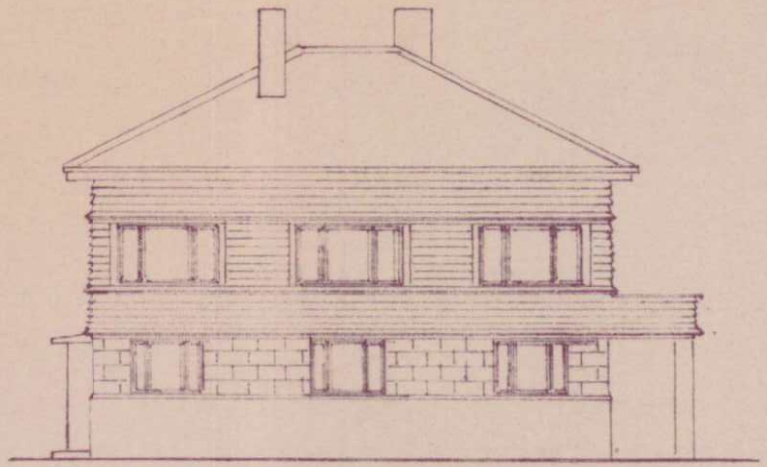
FASADE MOT SO.



FASADE MOT NO.

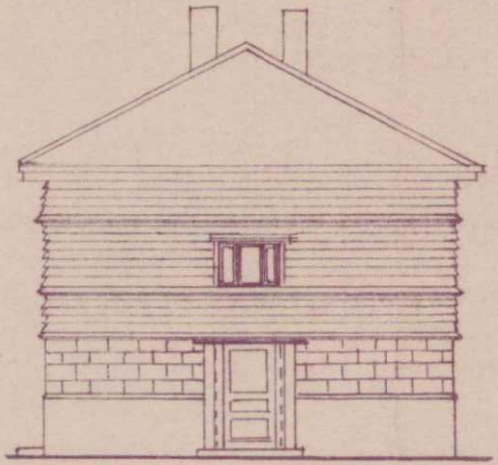


SNIT



FASADE MOT S V.

M 1:100



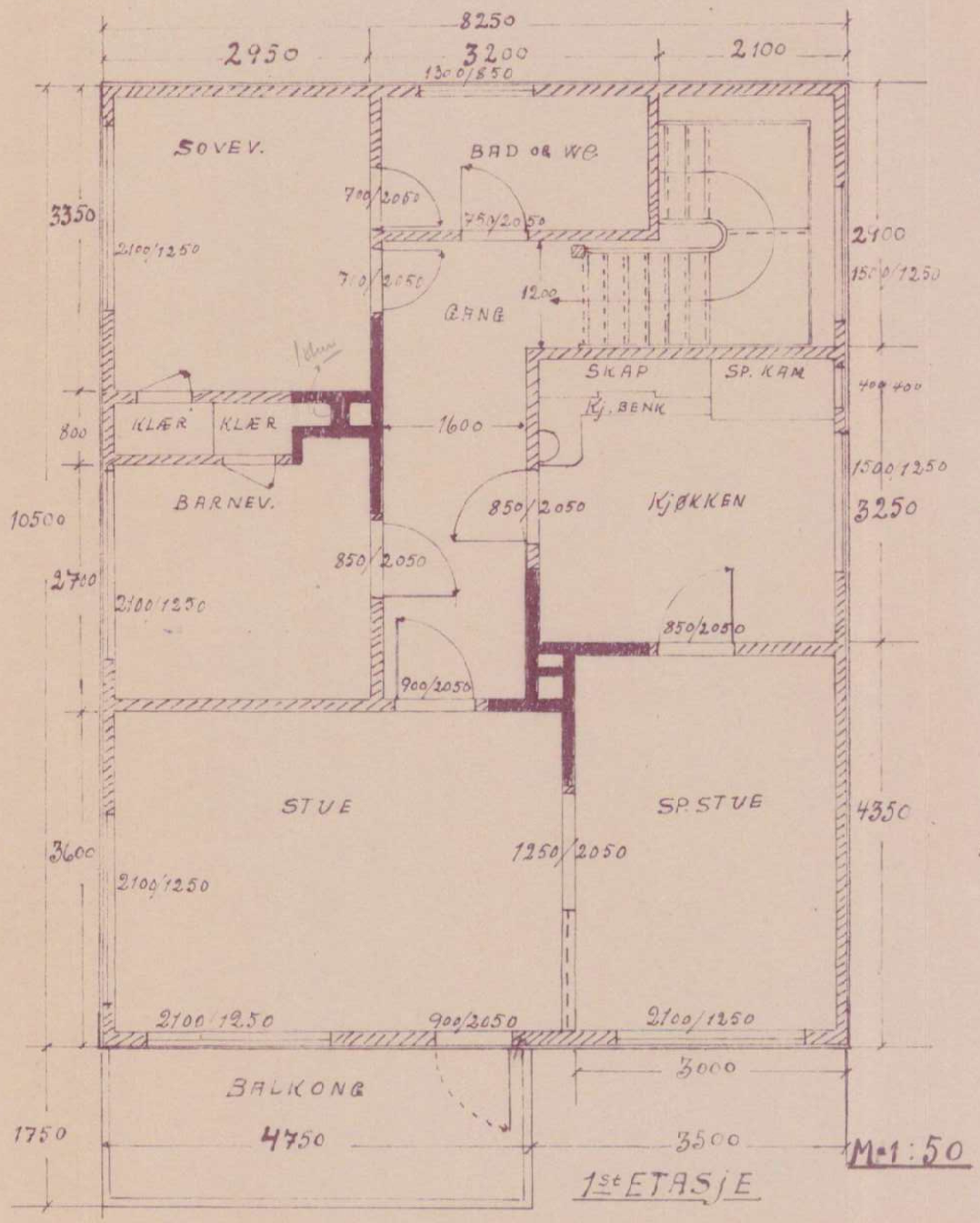
FASADE MOT NV.

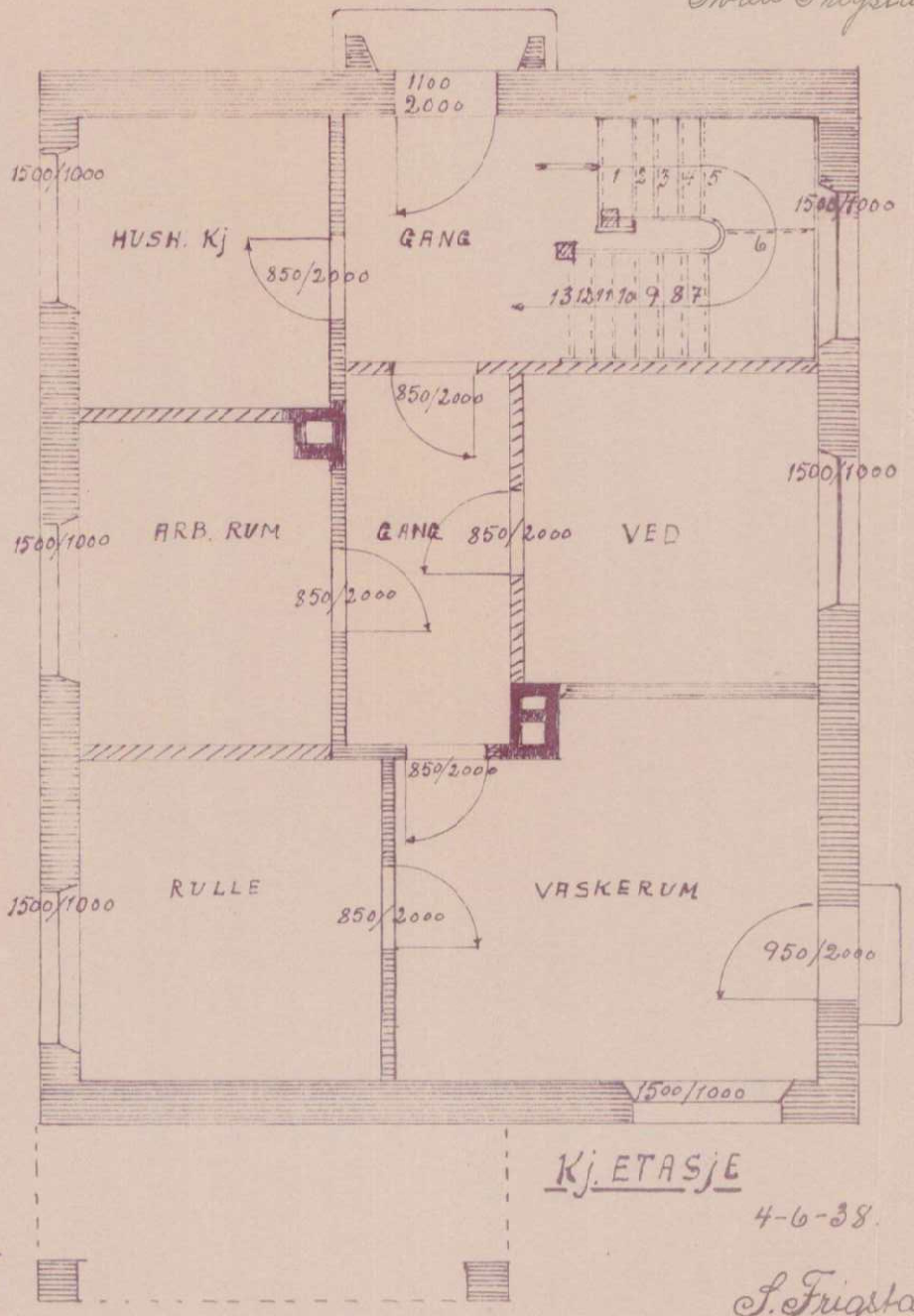
7-6-38. S.F.

A. S. Jor. 2398/38

Arndal 5/9-38
Sören Frigstad

MATR NR. 152 LANGSÆ

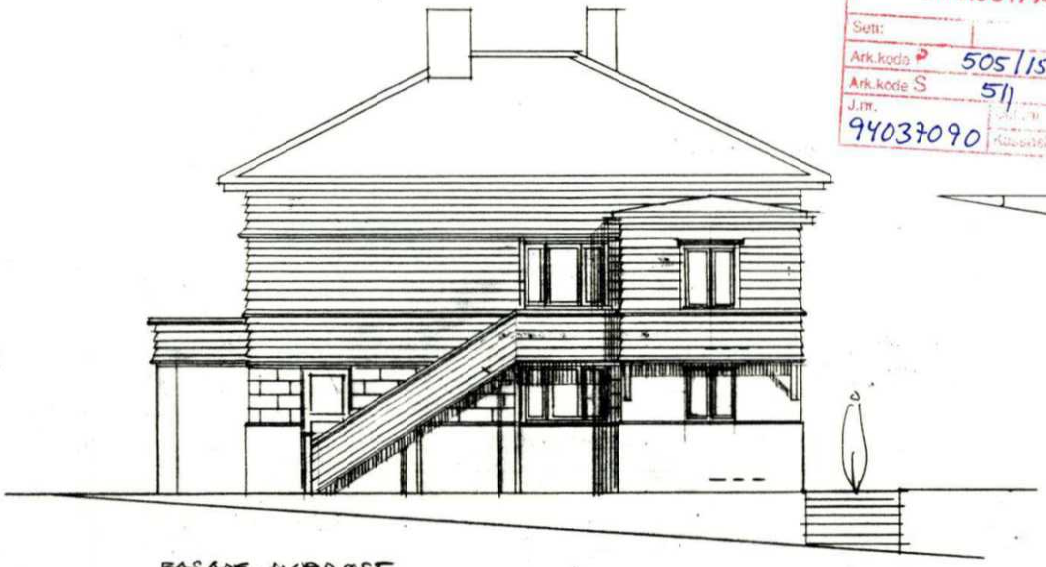




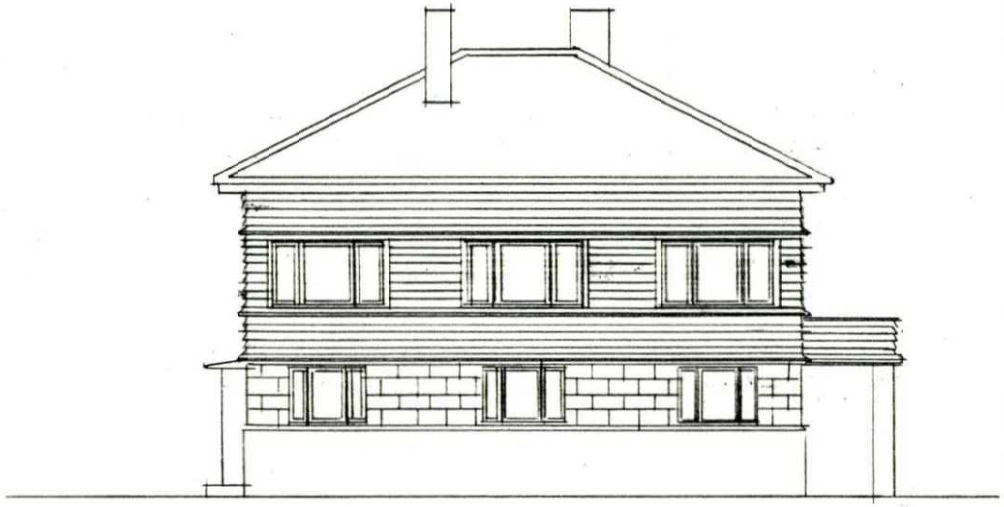
9405363 DP
31 AUG 1994
Sett:
Ark.kode P 505/152
Ark.kode S 51
J.nr.
94037090



FASADE SYDØST



FASADE NORDØST



FASADE SYDVEST



FASADE NORDVEST

C0G9N/20176475 Geomatikk
505/152 167025102 23081994 Tegni

KJELL JOAKIMSEN
Ø STEINSÅSVEIEN 8 Ø

NYTT INNGANGSPARTI
FASADER MÅLESTOKK 1:100
DATO : 8.08.94
THORSTENSEN & BAREKSTEIN
SIVILARKITEKTER MNAL

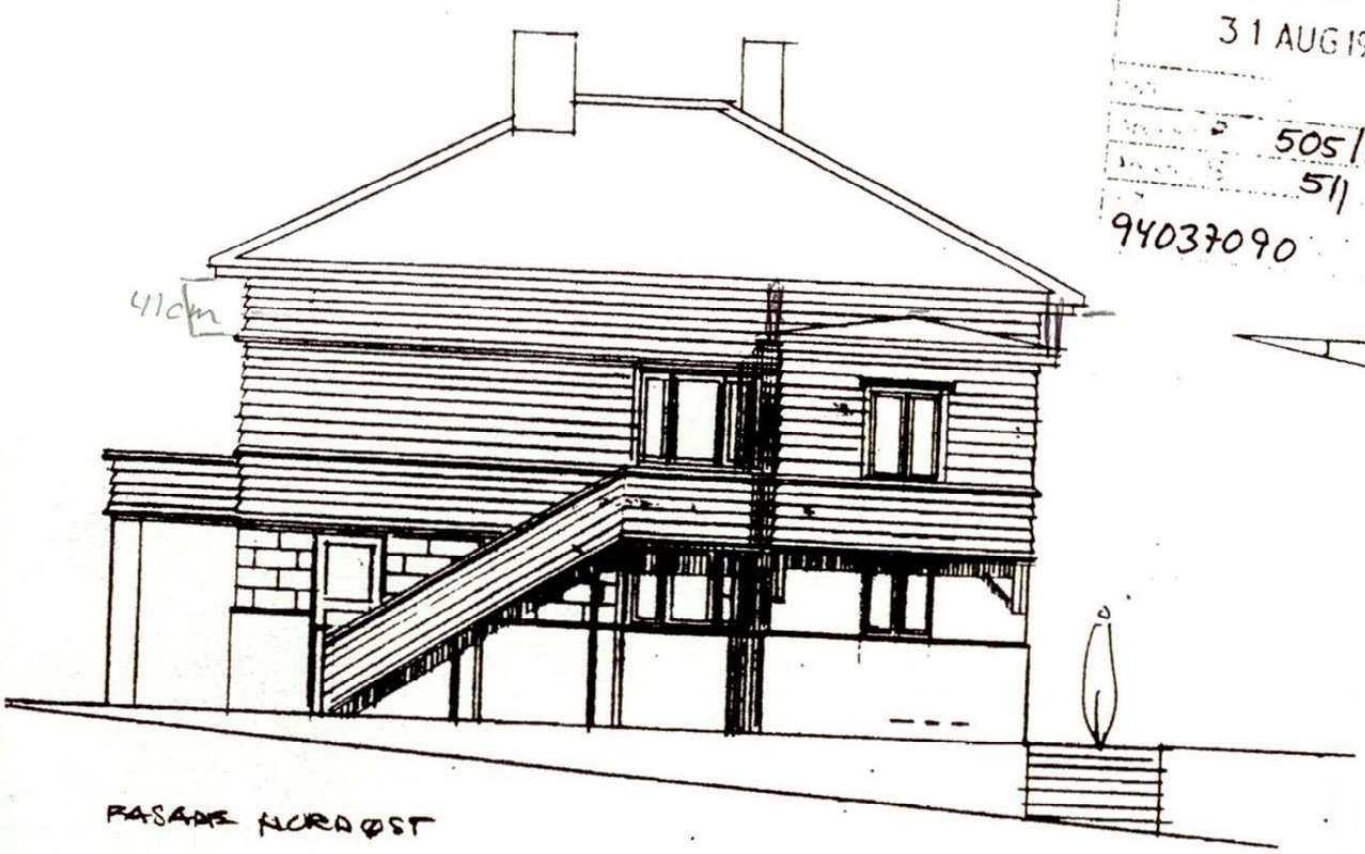
9405363 DP

31 AUG 1994

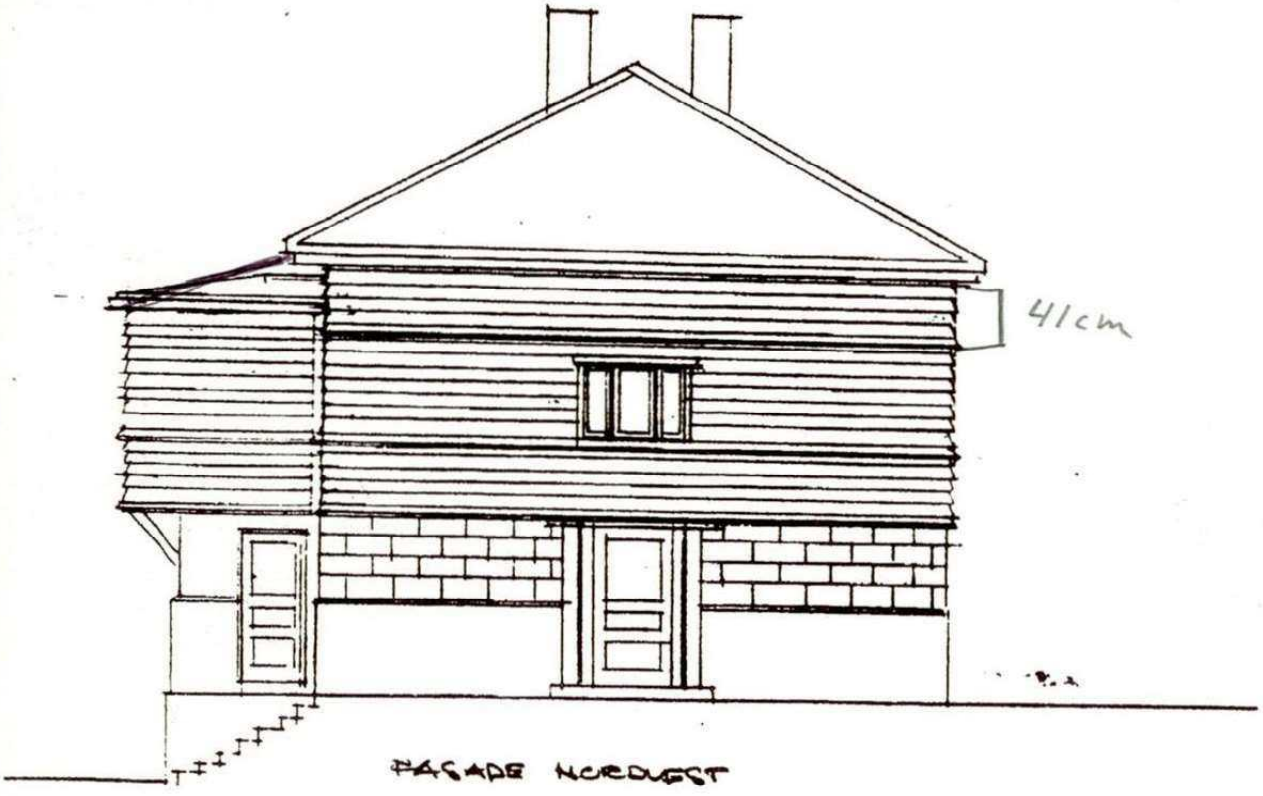
505/152

511

94037090



FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

KJELL JOAKIMSEN

STEINSÅSVEIEN 8

NYTT INNGANGSPARTI

FASADER HUSTOKK 1:100

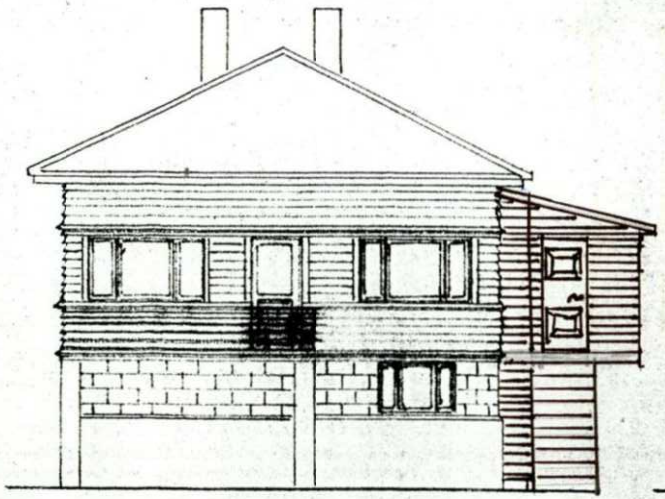
DATO: 20.08.94

THORKILDSEN & BACKSTEIN

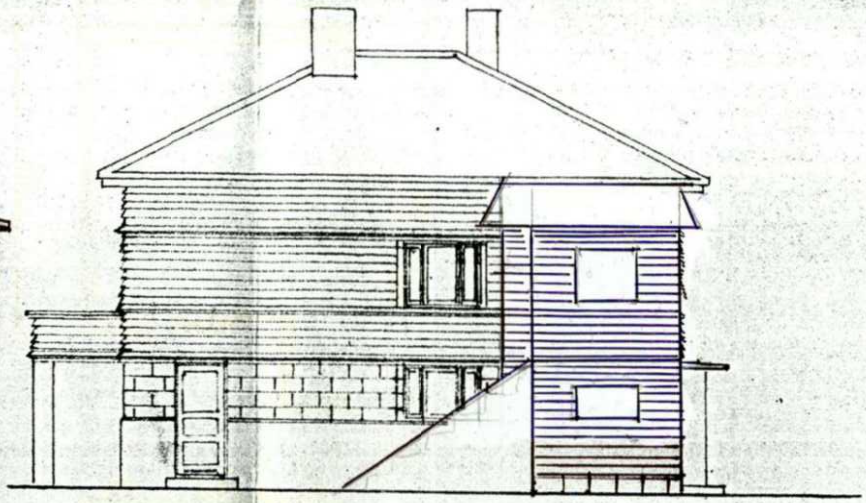
ARKITEKTER MNAL

S. Jnr. 2398/38

Arendal 5/9-38.
Lörm Frigstad.

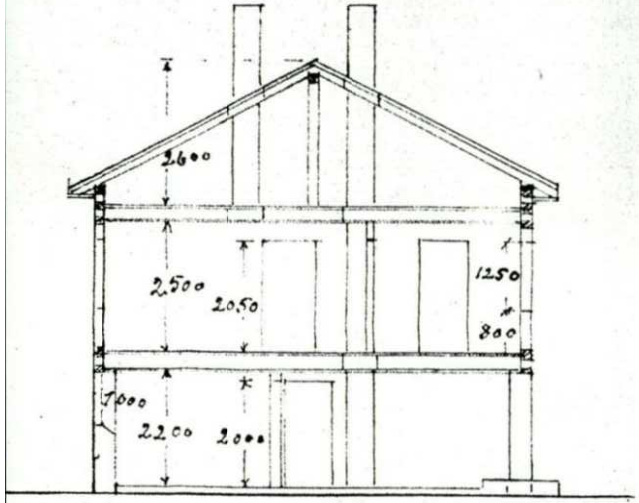


FASADE MOT SO.

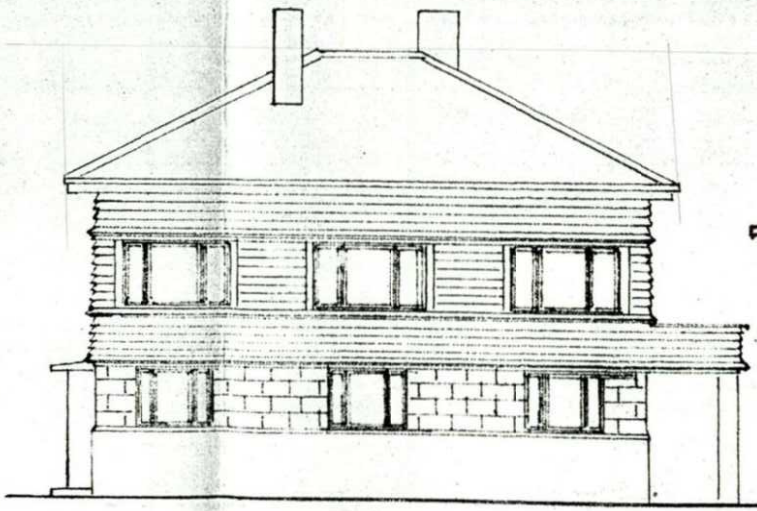


FASADE MOT NO.

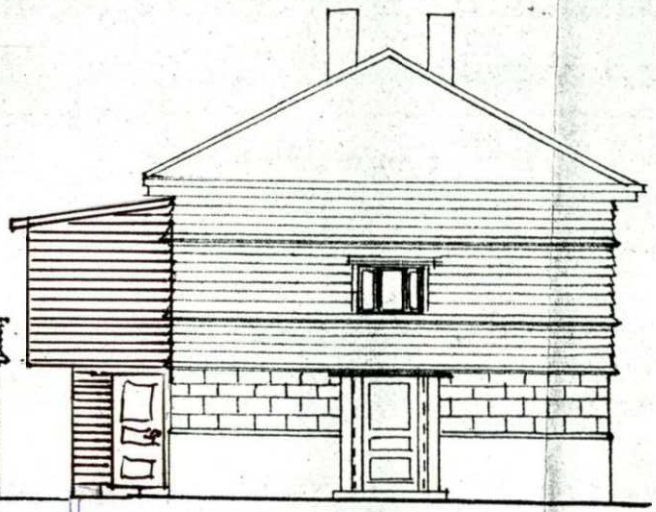
UTGÅR



SNIT



FASADE MOT SV.



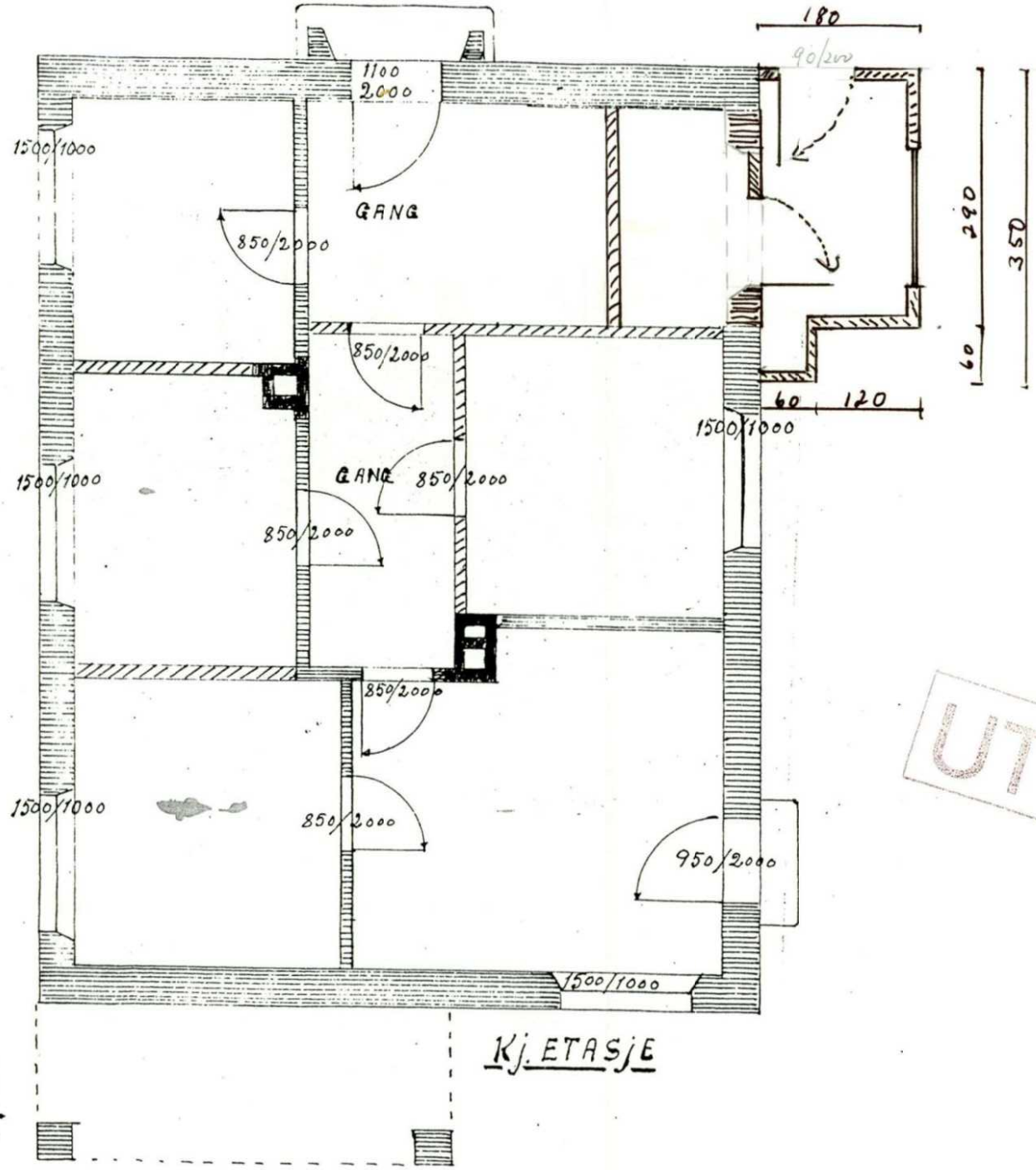
FASADE MOT NV.

M 1:100

7-6-38.

S.F.

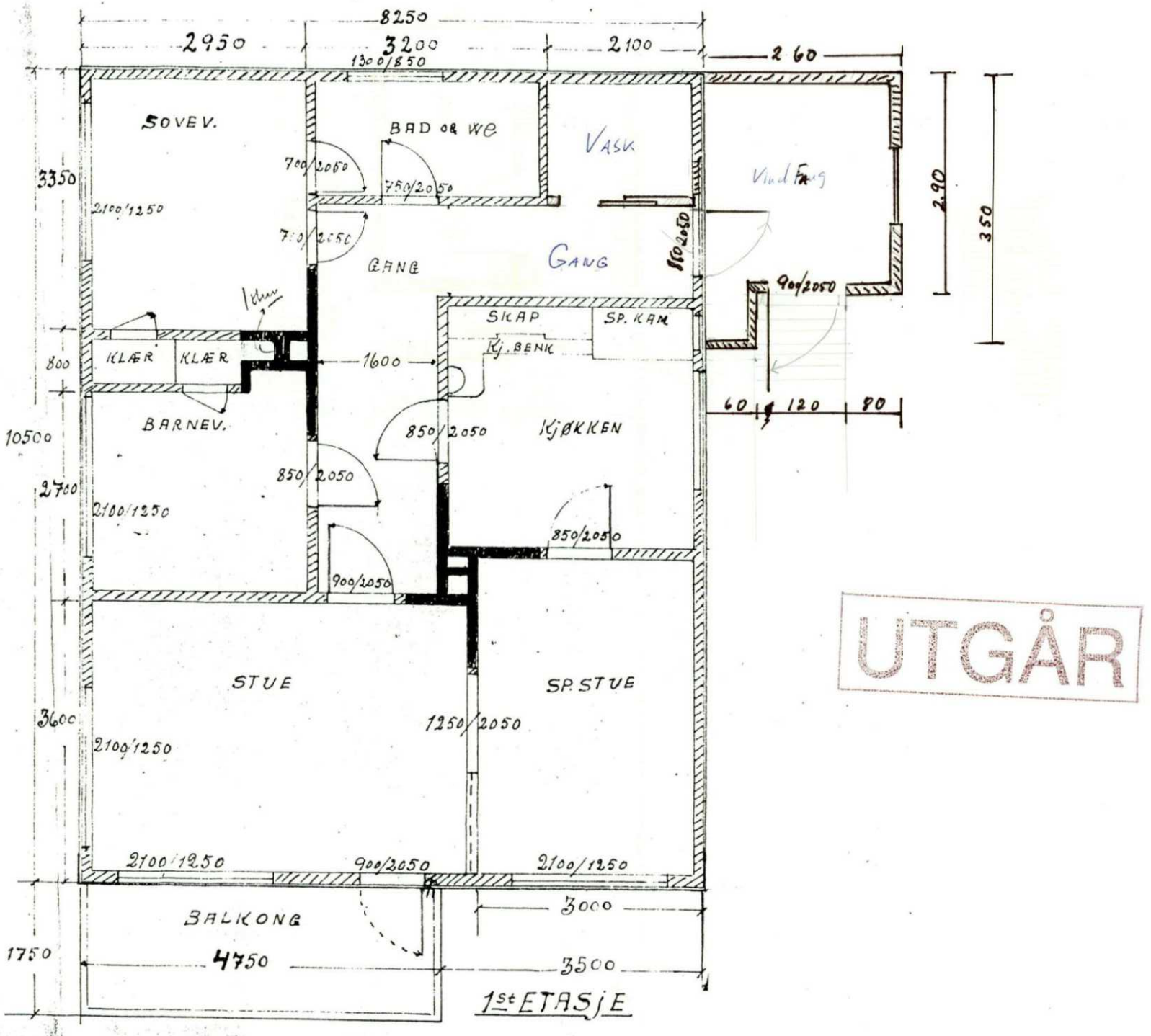
23 AUG. 1994
Jnr. 35593



Kj. ETASJE

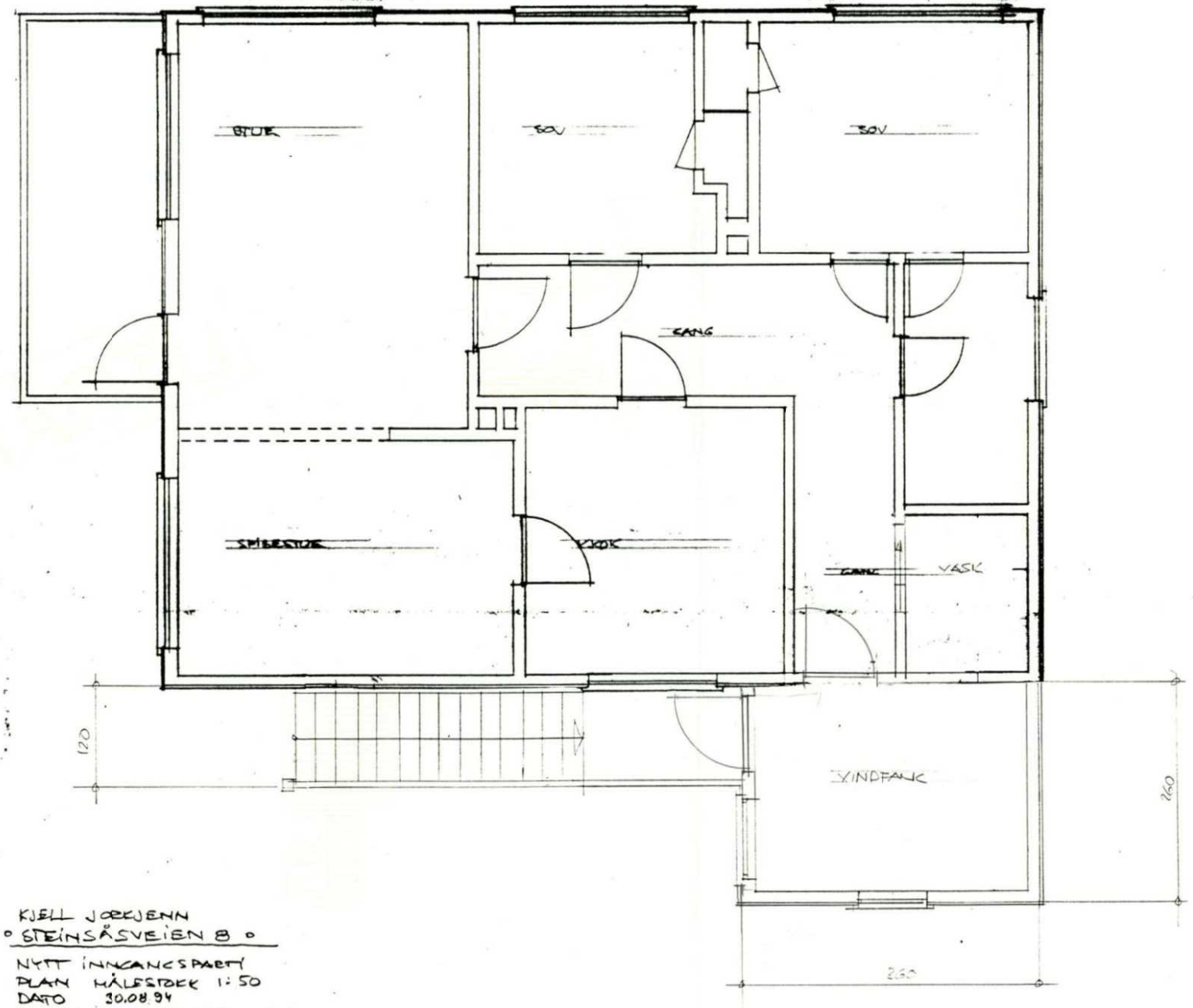
UTGÅR

23 AUG. 1994
Jnr. 35593



UTGÅR

23 AUG. 1994
Jnr. 35593

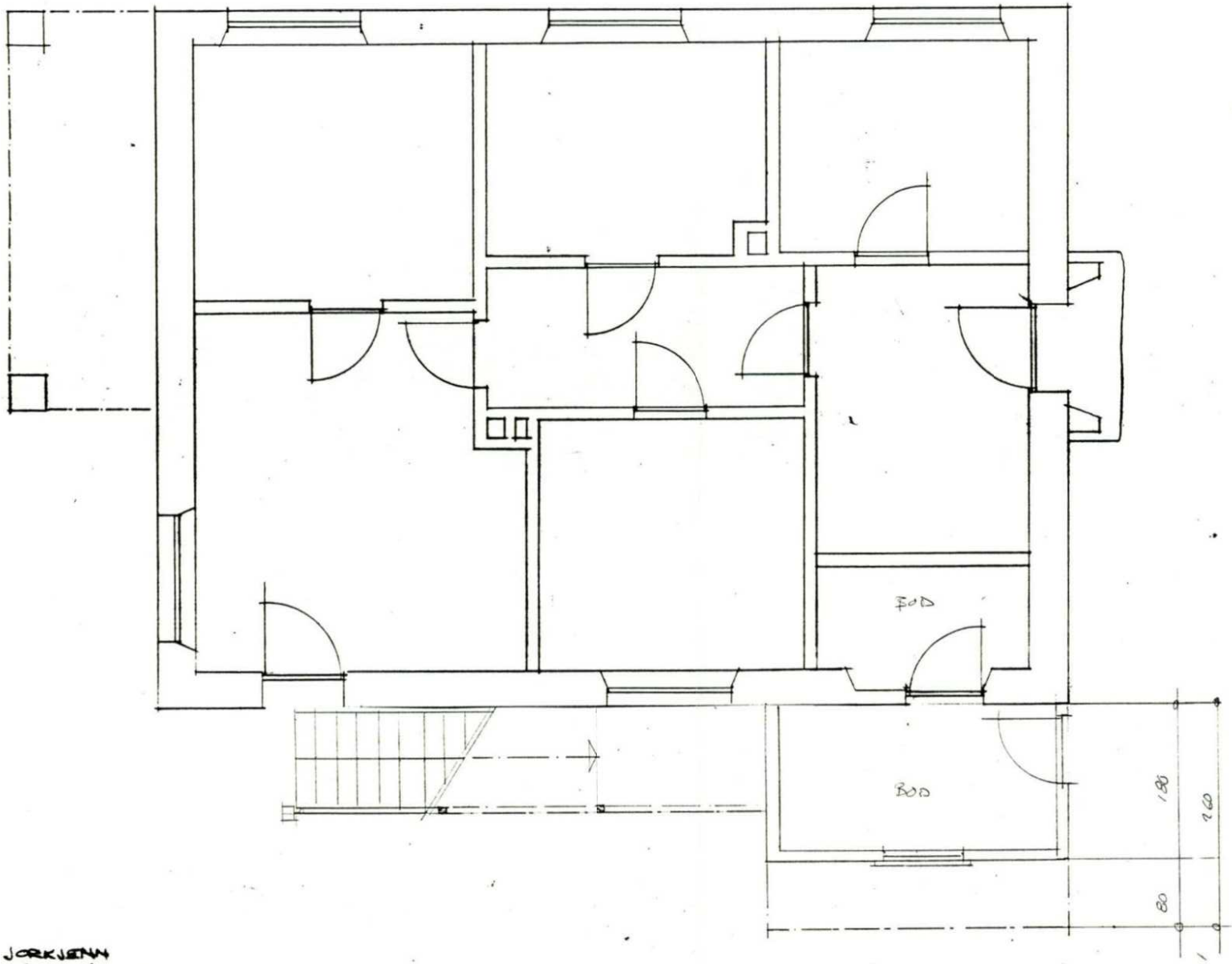


KJELL JØRGENN
° STEINSÅSVEIEN 8 °

NYTT INNGANGSPARTI
PLAN MÅLESTOKK 1:50
DATO 30.08.94
THORSTENSEN & BABEXSTEIN
SIVILARKITEKTER MNAL

1 etg

31 AUG. 1994
Jnr. 37090



KJELL JORKJEND
• STEINSÅSVEIEN 8 •
NYTT INNGANGSPARTI
PLAN. MÅLESTOKK 1:50
DATO: 30/08/94
TEGNESTUEN Bakkestein
SIVILARKITEKTER MNAL

Kjeller

31 AUG. 1994
Jnr. 37090

SEPTIKSERVICE AS
MOTTAK FOR SPESIALAVFALL



Høytrykkspyling av avløpsrør.
Sliping og rengjøring av rør.
Rør inspeksjon.
Tørrsuging av sand og pukk m.m.
Innsamling av spillolje.
Tankrengjøring.
Tilstandskontroll og sertifisering av nedgravde oljetanker.

ARENDAL KOMMUNE
30 MAI 2006
År/saksnr 06/2917 Saksb. SRJ
L.nr. 21366/06 U.off.l.
Ark.kode VA 505/152

Arendal Komm.
V/Stein Terje Jørgensen
Fax.nr. 370 13013

23.05.06

MELDING OM UTBEDRING AV GAMMEL SPILLVANNSLEDNING I STEINSÅSEN 8

Det er montert ca. 8 m 4" Insituform fra grøft i hage og frem til Pvc-rør, mot kommunal vei.
Det er nå pvc/Insituform rør frem til kommunal vei.

Med vennlig hilsen

Septikservice AS
Øyvind Holskog

Postadresse:
Postboks 5503 Voiebyen
4677 Kristiansand S.

Besøksadresse:
Holskogveien 80/81
4622 Kristiansand S.

Telefon/Fax:
Telefon 38 00 04 90
Døgnvakttlf. 91 80 04 90
Telefax 38 08 63 90
E-mail: otr@septikservice.no

Bank/Postgiro:
Bankgiro 7325.05.11911
Foretaksregisteret
NO 957 869 513 MVA

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: **Gnr:** 505 **Bnr:** 152 **Festenr:** **Eksjonsnr:**

Navn:

Gate: Stensåsveien 8 **Område:**

Målestokk: 1:250

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon ogvergang nytt eksisterende evt. Dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under kumlokk skal det komme frem av skisse

Dato tilkobling vann:
Dato tilkobling avløp:
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: **E.Gauslå & Sønner As** **Dato:** 15.12.2016

Sigurd Venerg

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	HOEL VVS & INTERIØR AS	Orgnr:	994109138
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	21.05.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	KJELLER		
Tekst / kommentar:			

enova

Energiattest



Adresse **Stensåsveien 8, 4846 ARENDAL**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281252**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167025102**
Gårdsnummer **505**	Bruksnummer **152**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **295,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 938 kWh**

Stensåsveien 8, 4846 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stensåsveien 8, 4846 ARENDAL

Tiltak

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.Kjøl - 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: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

St.mrk.kr. 5.oo

DG NR.
03461 18.7.70

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av matr.nr. 152, Langsæ krets, Arendal, erklærer herved at jeg selv og senere eiere av eiendommen gir tillatelse til eiere av matr.nr. 92, Langsæ krets, Arendal, å oppføre garasjebygg på den del av min eiendom, og helt inn til muren som vist på vedlagte tegning, datert den 16 juli 197o.

Forøvrig uavhengig av bestemmelsene i bygningsloven § 7o punkt 2.

Undertegnede to vitner bekrefter at Finn Jorkjend har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 2o år.

1. .....
2. .....

Arendal, 16 juli 197o.

.....

kfr.


DG NR.
03461 18.7.70
Arendal, 16. juli 1970.
M. 1/1000
Matr. nr. 152
Bruksrett for matr. nr. 92/256
Matr. nr. 92/256
Bassenq
Bassenq
Strheia

Ordre: **87310**

Eiendom: **4203-505/152/0**
Stensåsveien 8
4846 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 03.03.2026 13:48:

Levert til kunde

Finnes ikke i våre arkiv.

Skjøte.

Undertegnede Øren Frigstad, født den 1/8 -1893 selger, skjøter og overdrar herved til Arthur Sørensen, født den 23/7 - 1911 og Sigurd Sørensen, født den 9/7 - 1909, sin eiendom matr.nr. 152 Langes krets for en avtalt kjøpesum stor kr. 15 000,00 - kroner femtentusen 0/00 -.

Kjøpesummen er ordnet tilfredsstillende og eiendommen overdrus til kjøperen straks.

Huset selges i den stand og stilling det nu befinner sig i.

Når der skal legges vann og kloakledning har eieren av matr.nr. 164 Langes krets rett til vederlagsfritt å føre ledningene gjennom grunden til matr.nr. 152 Langes krets.

Eieren av matr.nr. 152 Langes krets skal vederlagsfritt gi eieren av matr.nr. 164 Langes krets rett til å føre opp garasjer på matr.nr. 164's grund ved veien og inntil grendsen mellom de to eiendommene.

Arendal, den 1 oktober 1940 2000.

Øren Frigstad.

Det bekreftes at underskriften er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år:

Bjarne Nilsen.
Astri Holte.

Vedtas av mig som selgerens hustru:

Inga Frigstad.

Vedtas av oss som kjøperet:

Arthur Sørensen.
Sigurd Sørensen.

661 41-

C v e r e n s k o m s t.

Mellom undertegnede Søren Fristad, født 1/3 1909 som eier av matr.nr.164 Langsæ og Arthur Sørensen, født 20/7 1911 og Sigurd Sørensen, født 8/7 1909 som eiere av matr.nr.162 Langsæ på den ene side og A/S Nye Treungen Bruk (Ivar Ouribye) som eier av matr.nr.180 Langsæ er d.d. inngått slåan overenskomst.

1.

Fristad og Sørensen gir A/S Nye Treungen Bruk og senere eiere av matr.nr.180 Langsæ tillatelse til å tilkoble en 1" stikkledning til deres vannledning som går fra hovedveien ned til matr.nr.164. Stikkledningen legges over matr.nr.164 på nordsiden av og under bensinhuset etter anvisning av Fristad. Stikkledningen tilkobles vannledningen ved inntaket til matr.nr. 164. A/S Nye Treungen Bruk ler arbeidet utføre av autorisert rørlegger og forpliktes selv til å foreta de nødvendige gravningsarbeider m.v. med forsiktighet. Uten tillatelse av Fristad må der ikke foretas gravningsarbeider på matr.nr.164's grunn. Hvilke skade forårsaket ved arbeidet pliktes A/S Nye Treungen Bruk å erstatte.

2.

Som vederlag betaler A/S Nye Treungen Bruk en sum for alle kr.1.200,- ettusentohundre kroner. Beløpet betales før arbeidet påbegynnes. Videre bekoster A/S Nye Treungen Bruk påmontert en ny komplett stoppekran for inntaket til matr.nr.164 samt påsetter et T.rør for tappekran til bensinhuset. Matr.nr.164 skal ha rett til vederl.fritt å påmontere denne tappekran.

3.

A/S Nye Treungen Bruk og senere eiere av matr.

nr.180 skal ikke ha rett til uten samtykke av eierne av matr. nr.184 og 182 å gi andre tillatelse til å koble sideledninger til ledningen som går fra matr.nr.184 til matr.nr.180.

A/S Nye Treungen Bruk må selv vedlikeholde ledningen. Videre forpliktes matr.nr.180 ser til å delta i vedlikeholdet av fellesledningen med til hytmannen så hovedveien må like linje med de andre eiendommer som har vedlikeholdsplikt.

4.

A/S Nye Treungen Bruk sørger selv for nødvendige tillatelser fra Sunnhetsvesenet og Tomtingsvesenet.

5.

Denne overenskomst blir å tinglese. Omkostningene herved betales av A/S Nye Treungen Bruk.

2 eksemplarer.

Arendal, 30. september 1941.

Arthur Sørensen

Sigurd Sørensen

Håvard Fristad.

A/S Nye Treungen Bruk

Ivar Gundhus

27/10-1941.

662. Slettet utvantelsen, avlydende: Arendal 25 oktober 1941. Hr. sorenskriveren i Nedenes.- Utvantning avholdt 11/12-35 hos Johannes Johannsen på matr.nr. 3e Stemmen til Salg kr. 90,86 kan avlyses. Arendals Sparebank.- S.Glückmer.

663. Tgl. påtegnin på pantobligasjon fra Viktor Eriksen til A/S Timber Co. for kr. 3,000,oo i matr. r. 578 Barbu krets a 1,15/6-39 avlydende: Obligasjonen kvitteres til avlysning for kr. 2,000,oo således at denne pål. hovedstol blir kr. 1,000,oo. For rentebeløpet tilskr. obl. Den norske Landmannsbanks filial i Arendal. Arendal den 25 oktober 41. A/S Timber Co. Helge Holthe.

664. Dagbok 658/41 Pantebok A. 1. -

665 " 658/41 " A. 1. -

666 " 658/41 " A. 1

667 " 658/41 " A. 1.

668-674 " 30 658/41

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stensåsveien 8, 4846 Arendal
Gnr. 505, Bnr. 152, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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