PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

MOLANDSVEIEN 182

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Molandsveien 182

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torsbudalen Linje 110, N110	11 min 0.9 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 3 km
Kristiansand Kjevik	50 min

BARNEHAGER

Longum naturbarnehage (0-5 år) 46 barn	13 min 1.2 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	15 min 1.3 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torsbudalen	11 min
Meny Harebakken	4 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	5 min
Apotek 1 Harebakken	5 min
Arendal Vinmonopol	7 min

SPORT

Friggs vei - Nærmiljøanlegg , Grus...	15 min
Moltemyr skole	19 min
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min
Aktiv Trening Arendal	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Molandsveien 182, 4846 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 24, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22445-1031 **Referansenummer:** ET6832

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394

Medansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
preben@bygningssakkyndig.as
415 16 955

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Frittliggende enebolig ført over to etasjer, inkludert underetasje delvis nedsenket i terrenget. Primærkonstruksjoner med grunnmur og såle i murprodukter, reisverk fra byggeår og sendere påbygg. Sperretak. Etasjeskillet i trevirke. Utvendige konstruksjoner i pusset overflate, stående bordkledning og betongstein og stålplate tak.
Innholdsrik bolig med flere våtrom, flere soverom, kjøkken, stue og kjellerstue. Våtrom må påregnes å renovere, mens resterende rom har normal funksjonalitet. Bygningsdeler som begynner å ble eldre må følges opp jevnlig og må vurderes å skiftes ut ved anledning.
Boligen har fin utsikt og ligger solrikt til. Hageanlegg som er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Mindre utebu medfølger, samt frittliggende garasje. Garasje må påregnes å renovereJustere.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med stående bordkledning på vegger. Pusset grunnmur. Betongstein og stålplater på yttertak.
Boligen er godt vedlikeholdt utvendig. Utvendige tiltak må vurderes på sikt, dette da deler av konstruksjoner er eldre.
Terrasser i trevirke, hvor det er registrert enkelte skjevheter som anbefales å rette opp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i diverse utforminger, hvor flere overflater er fra forskjellige epoker i løpet av byggets levetid.
Eldre konstruksjoner med noe knirk i gulv, samt enkelte skader og avvik i overflater. Det må påregnes bruks og slitasjemerker i bolig som har vært benyttet/bebodd siden 1962.

VÅTROM Gå til side

Alle våtrom må påregnes å totalrenovere, dette pga. alder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, kjøkken fra 1980-tallet. Kjøkken har blitt løpende oppgradert med bl.a. oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har to varmepumper.
Bolig med "dagtank" med parafin for oppvarming. Tank plassert i garasje. Ikke dokumentasjon på anlegg, må kontrolleres.
Boligen har septiktank, som antas å være fra byggeår. Tank har ikke dokumentasjon, og den må kontrolleres av fagperson. Alder tilsier at den mulig må skiftes ut. Sjekk mot kommunen ift. tilkobling til offentlig avløpsnett.
Vann og avløpsrør i diverse alder. Eldre rør har større skadefrekvens, og bør skiftes ut ved anledning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selveiet tomt, pent opparbeidet med innkjørsel, plen, og prydbusker. Vann liggende like ved eiendom.

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

Takstmann er fremlagt tegninger fra byggeår, hvor disse tegningene ikke samsvarer med dagens bruk. Takstmann kan derfor ikke vurdere lovlighet.

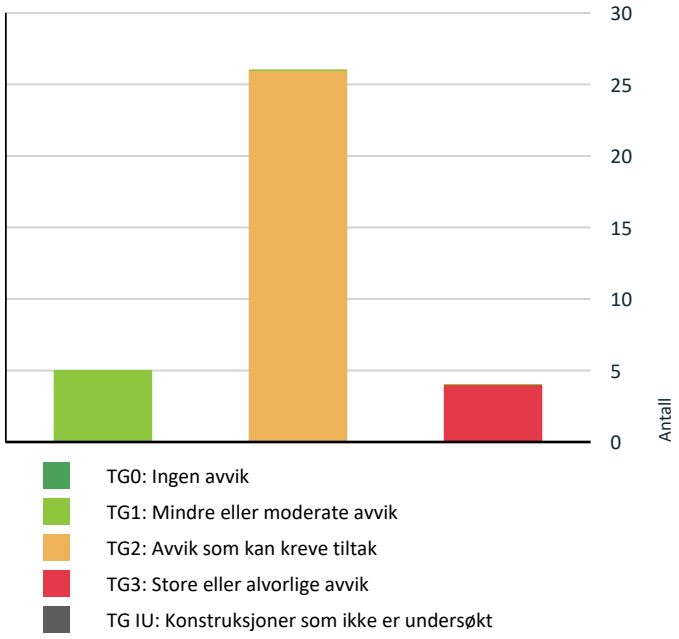
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Dermed ikke mulig å vurdere lovlighet.

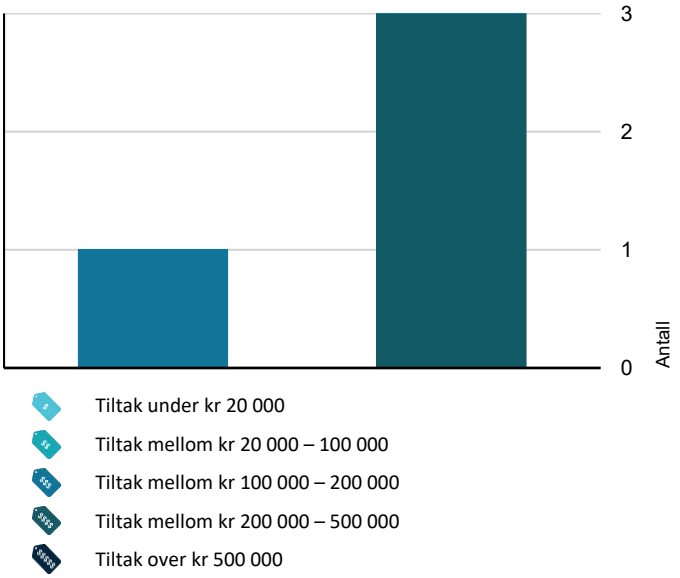
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.
Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.
Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.
Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.
Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.
Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.
Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.
Preben Nilsen AS er ansvarlig for gjennomføring av besiktigelse og utarbeidelse av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** 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
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Bygning er påbygget ved et par anledninger, hvor kontaktpersoner ikke kan tidfeste når dette ble utført.

Standard
Kontaktpersoners opplysninger:
Kjente oppgraderinger:
2 stk hagestuer bygget på. Antatt bygget i ca. 2010 og ca. 2006
Yttertak skiftet i ca. 2007
Klebersteinsovn montert i 2020.
Baderom er utbedret fra 1980 tallet.
Baderom med bobelbad er fra 1990-tallet.
Det er gravet opp rundt kjellerens grunnmur og gjort tiltak tidlig 1990-tallet.
Kjøkken skiftet på 1980-tallet.
Normalt vedlikehold, oppgraderinger og maling er jevnlig utført i løpet av byggets levetid.
Varmepumper er relativt nye.
Oljetank er fjernet.
Dagtank er montert, men vet ikke den har vært brukt. Ny eier må vurdere tiltak.
Skiftet sikringsskap til automatsikringer, ukjent år.

Punktert vindu i skyvedør
Vannlekkasje i 2007 - utbedret av forsikringsselskapet. Utett yttertak i front mot sydvest.
Vannlekkasje fra kjøkken i 2023, hvor vannet lekket ned i himling vaskerom. Tryg forsikring utbedret skaden (tørket konstruksjoner, ikke utskifting).
Det er registrert sorte jordmaur (sukkermaur) på våren.
Det har trolig vært mus tidligere, men ikke opplyst om i de senere år. Kontaktpersoner har ikke bodd i boligen og vet ikke.

Vedlikehold
Frittliggende enebolig har godt vedlikehold, hvor boligen er jevnlig oppgradert etter behov. Boligen har blitt løpende oppgradert i byggets levetid, og hvor det er normal standard med tanke på alder. Enkelte bygningsdeler må påberegnes og skiftes ut.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Yttertaket er fra en side besiktiget med stige fra terrasse, men yttertaket er ikke entret. Dette da arbeid i høyden uten sikring ikke er funnet ivaretatt, og en hms vurdering av arbeidet tilsier at det ikke er funnet at arbeidet kan utgjøre fare for liv og helse.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag primært i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Enkelte nedløp kaster ut vannet ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder ved pipe. Ikke målbar fukt ved befaring. Må holdes under oppsyn.
Lufteventiler i gavler er stengt av isolasjon, må åpnes, dette slik at fuktig luft presses ut.
Muselort, svært begrenset, observert ved pipe. Kan være eldre eller nyere. Kontaktpersoner er ikke kjent med aktivitet.
Musebånd er montert rundt boligen nå, og det kan ha vært tidligere utfordring. Men vites ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Fare for kondensskader om ikke ventilering bedres.
Kontrollere aktivitet av mus, mus kan skade bygningsdeler ved aktivitet over tid, og hvor de kan entre konstruksjoner via små gliper. Kan ha vært forekomst i andre deler av konstruksjoner, uten at dette er registrert eller kjent.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Vinduer må justeres.

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

Innsettingsdetaljer kan medføre at det kan finnes skjulte fuktskader i konstruksjon. Det er ikke målt fukt på tre målepunkt ved dører og vinduer, men ny eier gjøres oppmerksom på at dører og vinduer ikke er satt inn med dagens metoder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Innsettingsdetaljer kan medføre at det kan finnes skjulte fuktskader i konstruksjon. Det er ikke målt fukt på tre målepunkt ved dører og vinduer, men ny eier gjøres oppmerksom på at dører og vinduer ikke er satt inn med dagens metoder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser primært i trevirke, men også mindre terrasse i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert sprekker og påbegynnende råte i terrassedekket, sprekker og påbegynnende råte i topprekke og stolpe.
Terrasser har skjevheter som både er målbare og visuelt synlige. Terrasser og fundament må vurderes å forsterkes og jekkes opp i vannrett posisjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Lokal utbedring må utføres.

Påbegynnende råte og oppsprukket trevirke må skiftes ut med nytt. Må påregnes som et strakstiltak.
Justering av retning må vurderes, hvor manglende tiltak og forsterkninger kan medføre ytterligere sig/setninger. I aller ytterste konsekvens så kan det med mye vekt kollapse. Ny eier må rydde snø fra terrasser ved snøfall.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tre og betong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong, murt forblending og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Normale bruksmerker og sltasjeskader må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker mellom bord i gulv i stue.
Merker etter fukt gulv i kjellerstue.
Fuktmerker/skader under vinduer stue/soverom vest.

Konsekvens/tiltak

Ny eier må vurdere tiltak. Ingen fukt målt under vinduer på målepunkt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Diverse knirk i gulv registrert.
Retningsavvik i stuen er målt til 19mm på 4 målepunkt.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og kamin. Vedovn montert i desember 2020, kleberstein, av godkjent montør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Da takstmann ikke har sett innside av pipeløp, så er det ikke mulig å mene noe om omfanget av riss/sprekker ved stussens gjennomføring i pipe i underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noe forskjellig utforming. Underetasjen med malte dører og hovedetasjen med datidens standard.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det er påregnelig å måtte justere dører med jevne intervaller.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Ved en normal oppgradering vil kostnadene normalt sett overstige 200 000, alt over kommer an på material og interiørvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke nødvendig, dette da baderommet ikke er benyttet på svært lang tid. På grunn av utformingen av våtrommet så ville en eventuell lekkasje fra vannrør ha vist seg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderommet må påregnes å totalrenovere. Det kan ligge skjulte og gamle vannskader i konstruksjon, men hvor det ikke er utsalg på fuktindikator på utsatte plasser.

Konsekvens/tiltak

Baderommet kan ikke garanteres å tåle økt vanntrykk.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Ved en normal oppgradering vil kostnadene normalt sett overstige 200 000, alt over kommer an på material og interiørvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke nødvendig, dette da baderommet ikke er benyttet på svært lang tid. På grunn av utformingen av våtrommet så ville en eventuell lekkasje fra vannrør ha vist seg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderommet må påregnes å totalrenovere. Det er påregnelig med skjulte og gamle vannskader i konstruksjon, hvor det er utsalg på fuktindikator. Dermed også påregnelig med råteskader i lukket konstruksjon.
Det bemerkes spesielt at våtromsplater i dusjsonen har større sprekker, og at det sannsynlig er skjulte feil i bakenforeliggende konstruksjon. Da baderommet må renoveres, så ses det ikke nødvendig å bort hull i vegg, da det må påregnes skjulte feil og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Baderommet kan ikke garanteres å tåle økt vanntrykk. Våtrommet må totalrenoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Ved en normal oppgradering vil kostnadene normalt sett overstige 100 000, alt over kommer an på material og interiørvalg. Betongvegger, enkelt å påføre tettesjikt og maling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betongvegger gjør at det ikke er mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Saltutslag indikerer fuktinntrenging fra grunnen. Tiltak må vurderes, og negativ utvikling må følges opp.

KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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.

Ved en normal oppgradering vil kostnadene normalt sett overstige 200 000, alt over kommer an på material og interiørvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Murvegger gjør at det ikke er mulig å hullta vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggplater mot terreng er løse i bunnen, og det lukter fukt på baderommet. Vegg bør kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er fare for hyppigere skadefrekvens på eldre røropplegg. Rør bør skiftes ved anledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Vurdering av avvik:

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

Det er fugestoff på soilrør, mulig utført en lokal utbedring. I tillegg er det lekkasjemerker i himling rundt gjennomføring i etasjeskillet. Kan være fra lekkasje i 2023, men må undersøkes. Ikke målbar fukt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har større skadefrekvens, og det kan oppstå store vannskader. Bør skiftes ut ved anledning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk. varmepumpe. Dette har vært primæroppvarminåg de siste år, sammen med vedovn i kleberstein.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Automatsikringer, 50amp hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Smartmåler

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da anlegget er eldre, og det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæringer, eller at innholdsfortegnelse stemmer, så bør anlegget gås over av fagperson.

Generell kommentar

Takstmann er ikke elektriker, og hvor det i alle tilfeller anbefales at fagperson går over boligens el-anlegg. F.eks. el-tilsynet eller godkjent el-installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra antatt fra 1980-tallet. Kontaktpersoner erindrer at eier holdt på med arbeid rundt boligen. Materialvalg samsvarer med opplysninger. Det er ikke dokumentert eller kjent hvordan arbeidet ble utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er begrenset med riss/sprekker i grunnmur, men hvor det er registrert. Trolig overflate riss/sprekker, men må eventuelt undersøkes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i grunnmur kan utbedres ved partiell utbedring. Sprekker og riss kan eskalere om det ikke gjøres tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved mye overvann, så kan dette renne mot bolig/garasje, og hvor vann kan bli stående på eiendommens hageanlegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast. Det er slamavskiller/septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent år på alle rør.

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.

Ny eier må sjekke om det finnes pålegg fra kommunen i forhold til krav om å koble seg til offentlig avløpsnett. Takstmann og kontaktpersoner er ikke kjent med dette, men kan av og til foreligge på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Tiltak vedr. avløpsrør må påregnes innen rimelig tid. Dette for å unngå skader med tilbakeslag av kloakk.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1962.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er ikke tilkomst til inspeksjon. Luke er under blomster i hage ved inngangsparti. Videre undersøkelser overlates ny eier, hvor godkjent rørlegger/inspektør må leies inn for vurdering.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Da septiktank trolig er av eldre dato (byggeår), så må det påregnes å utføres tiltak innen rimelig tid. Dette for å unngå skader med f.eks. tilbakeslag.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank ("dagtank") i stål. Oljetank er fra 1996. Oljefyr i underetasjen ble fjernet ifm. montasje av klebersteinsovn i 2020. Oljeovn i stue er opplyst å trolig ikke være benyttet de siste 5 årene. Det vites ikke om dagtank i garasje noen gang har vært i bruk.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere kontroll må foretas.

Såkalt dagtank plassert i garasje, med rør fra garasje inn til bolig. Tilstand og utførsel er ikke kjent, og for å unngå skader så må anlegges gås over av fagperson. Dette da parafin i grunnen kan medføre store skader i bolig og potensielt for miljøet.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lysinnslipp og rømningsvei rom benyttet som soverom i kjeller ikke godkjent.
Rekkverk må vurderes å øke til dagens krav i alle forhold som omfatter dette. Trapper utvendig og innvendig, samt rekkverk terrasser. Dette for å unngå fallskader.
Brannslukkeapparat og røykvarslere er ikke testet, og må vurderes av ny eier å monteres nytt/skiftes ut.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar

Standard
Garasje, frittstående, med enkel standard fra byggeår. Blitt oppgradert med elektrisitet, aluminiumsport og innvendig/utvendig bod.

Vedlikehold
Garasjen har normalt vedlikehold, men hvor det trengs diverse vedlikehold med utskifting av råteskader i kledning. Avretting av garasje og stabiliserende tiltak. Yttertak må vurderes utskiftet på sikt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje ført på ett plan over terrenget. Primærkonstruksjoner med betongsåle, reisverk i tre, W-takstoler. Utvendige fasader med liggende og stående bordkledning. Blikkplater på yttertaket på garasje og papp på utvendig bod. En sidehengslet port i trevirke, og en leddport i aluminium med automatisk åpner.
Garasje har lav himlingshøyde, og hvor det i snitt er over 1,9 meter i hoveddeler av garasje.
Garasjen har større skjevheter, hvor det må påregnes tiltak. Det vites ikke om disse skjevhetene er eldre eller om det er en pågående negativ utvikling. Portene går å åpne, hvilket kan indikere at det er eldre skjevheter, setninger, sig.
Kledning med stedvise råteskader.
Yttertak med stålplater har begynt å flasse, hvor yttertak og takrenner må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid.
Betongsåle med sprekker. Sprekker er eldre, og hvor det er sannsynlig at betongsåle er fra byggeår.
Ved mye overvann så kan det bli vått på betongsåle.
Vedbod med råteskader.
Det er lagt inn såkalt dagtank i garasje med olje. Kontaktpersoner (som ikke har bodd i boligen) er usikker på om den er i bruk, eller om den har blitt brukt i det hele tatt. Vi eier må ta kontakt med fagmann for å kontrollere tilstand, lovlighet, mm.

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

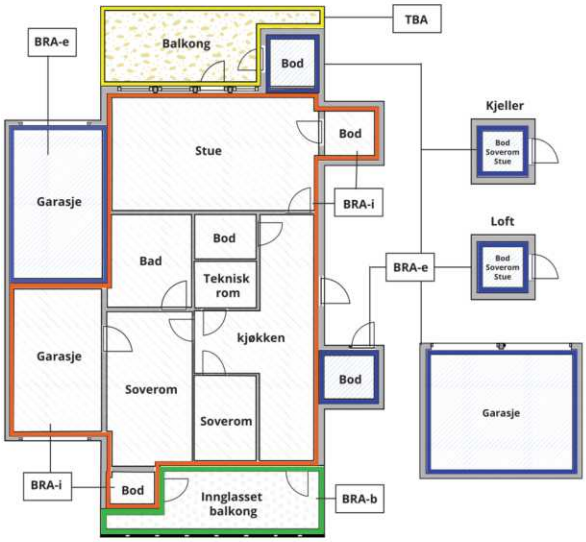
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	100		26	126	83		126
Kjeller	75			75		12	87
SUM	**175**		**26**		**83**	**12**	**213**
SUM BRA	**201**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang 2, kjøkken		
Kjeller	Gang, gang 2, bad, vaskerom, bad 2, kjellerstue, bod, soverom	Bod 2	

Kommentar

Utvendig og innvendig bod i underetasjen har ikke målbart areal iht. NS 3600, under 1,9 meter.
Resterende kjeller har også lav takhøyde, hvor den er på tre målepunkt målt til 191 cm (vaskerom), 201 cm i yttergang, 196 i kjellerstue. Dette er under dagens krav til rom for varig opphold, men er bygget etter standard i 1962.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmann er fremlagt tegninger fra byggeår, hvor disse tegningene ikke samsvarer med dagens bruk. Takstmann kan derfor ikke vurdere lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		26		26		4	30
SUM		**26**				**4**	**30**
SUM BRA	**26**						

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i garasje har lav himlingshøyde og har dermed ikke målbart areal. Gulv kan fjernes og det er mulig at arealet blir målbart iht. NS 3600.
Det er lav himlingshøyde i garasje, ca.195cm.
Utvendig bod på siden av garasjen har ikke målbart areal og er ikke med i arealmåling ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Dermed ikke mulig å vurdere lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	24	67		0	2287 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Molandsveien 182

Hjemmelshaver
Mihaila Inger Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kort vei til kjøpesenter, industriområde, barnehage 2 minutter, nærme Moletemyr skole og Steinerskolen, kort sykkeltur til Myra skole. Kort kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter, Kort kjøretur til Stoa næringspark med flere shoppingmuligheter.

Adkomstvei

Siste stikkvei er privat, og hvor det har forelagt privat brøyteavtale.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Septikktank - må tømmes med jevne intervaller.

Om tomten

Selveiet

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
VA			Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ET6832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260093
Addresse	Molandsveien 182		
Postnr.	4846	Sted	ARENDAL
Selgers navn	John Mihaila		
Selgers navn	Inger Liv Mihaila		
Selgers navn	Monica Eva Patricia Mihaila Aanonsen		
Selgers navn	Linda Iren Mihaila Hansen		
Selgers navn	Nina Mari Øynes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Inger Liv Mihaila

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Nina Mari Øynes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er dødsbo etter vår mor, så vi har ikke spesifikk og detaljert kunnskap om den .

Initialer selger:
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Nina Mari Øynes*

Initialer selger:
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.:	24		Bnr.:	67	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Molandsveien 182, 4846 Arendal					Dato:	18.05.26 HT	
Beregnet areal:		2287m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		1960							
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA. Kun for vannmåler					

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

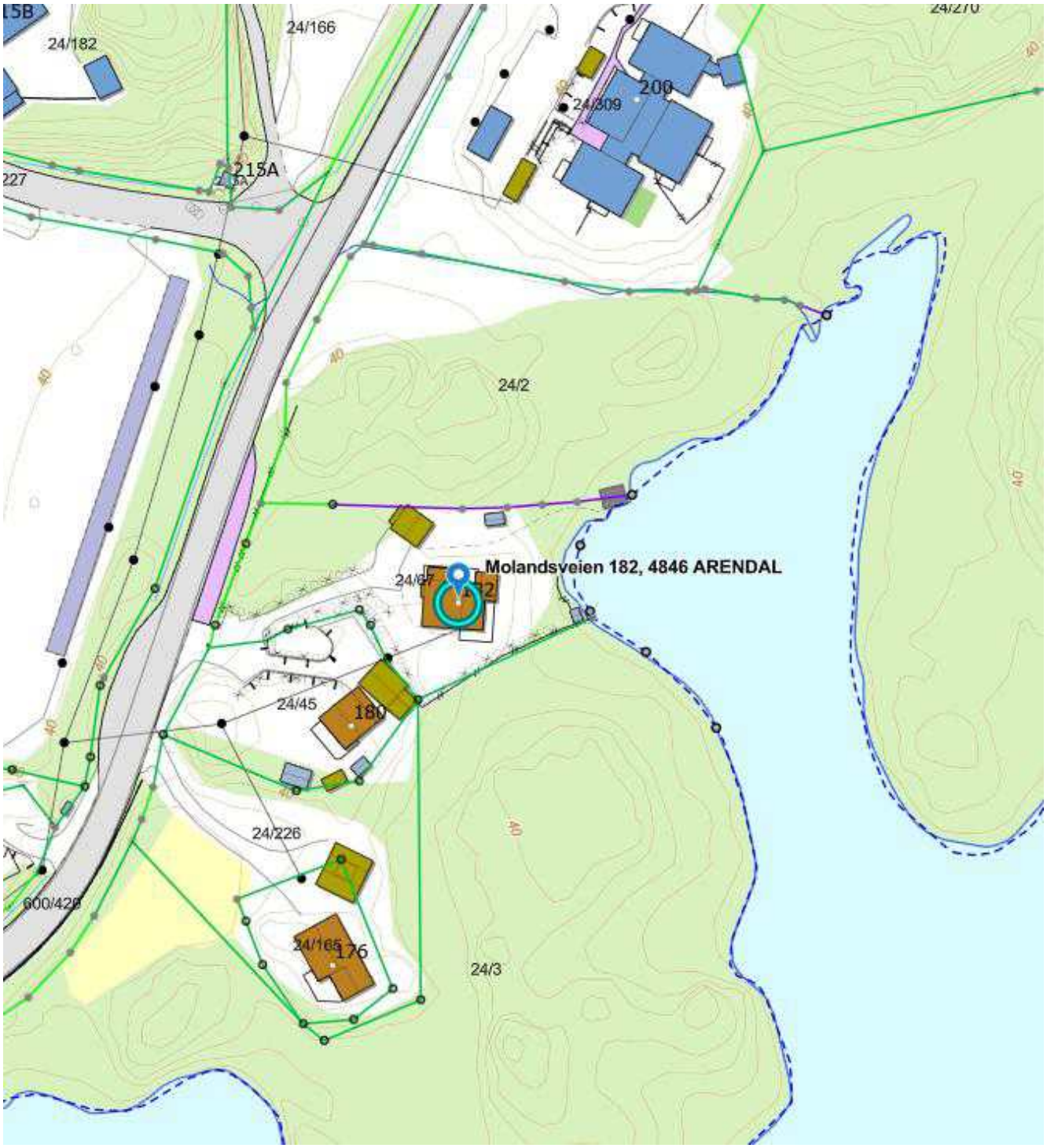
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 13 694,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 555,-

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.

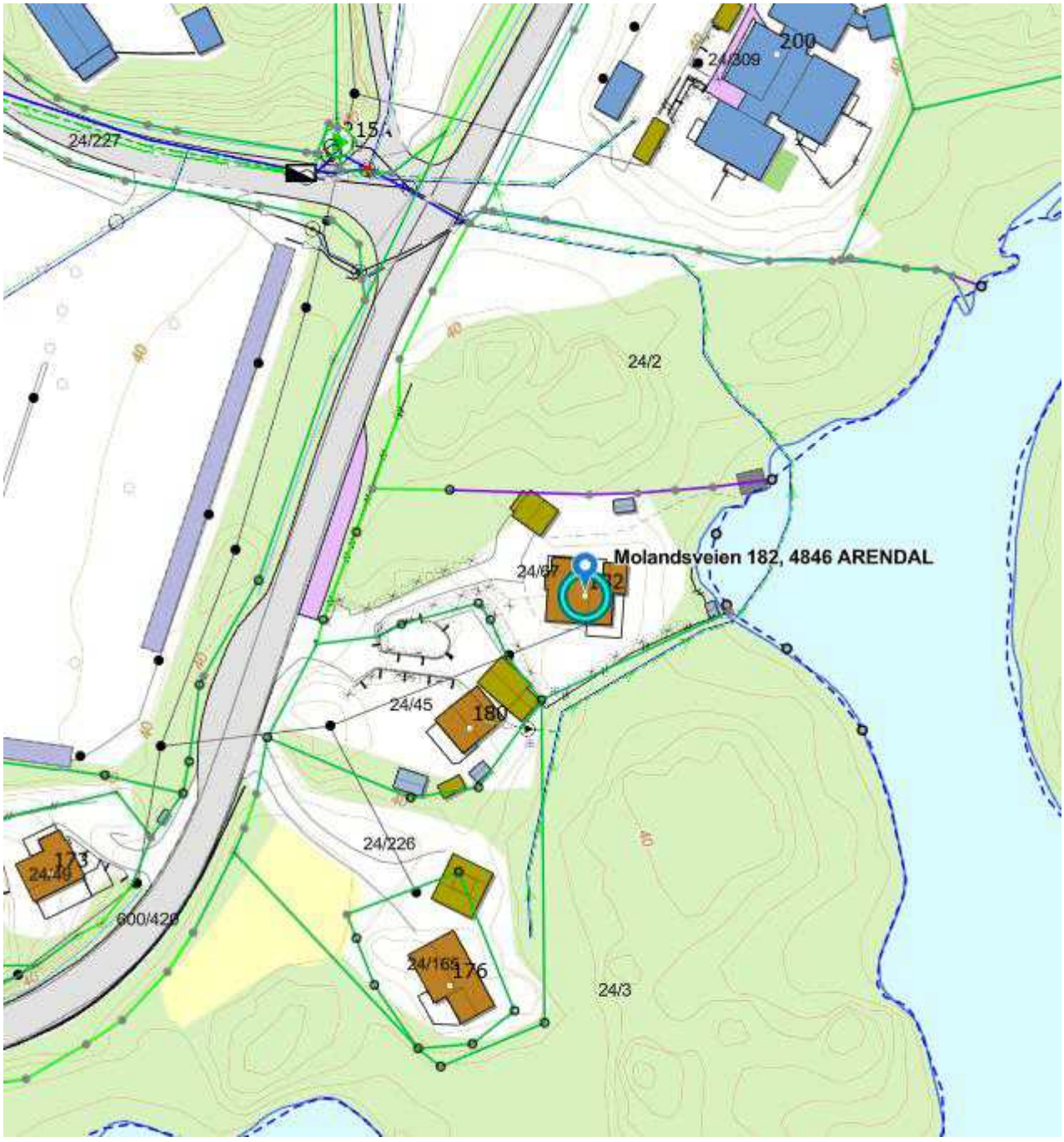
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



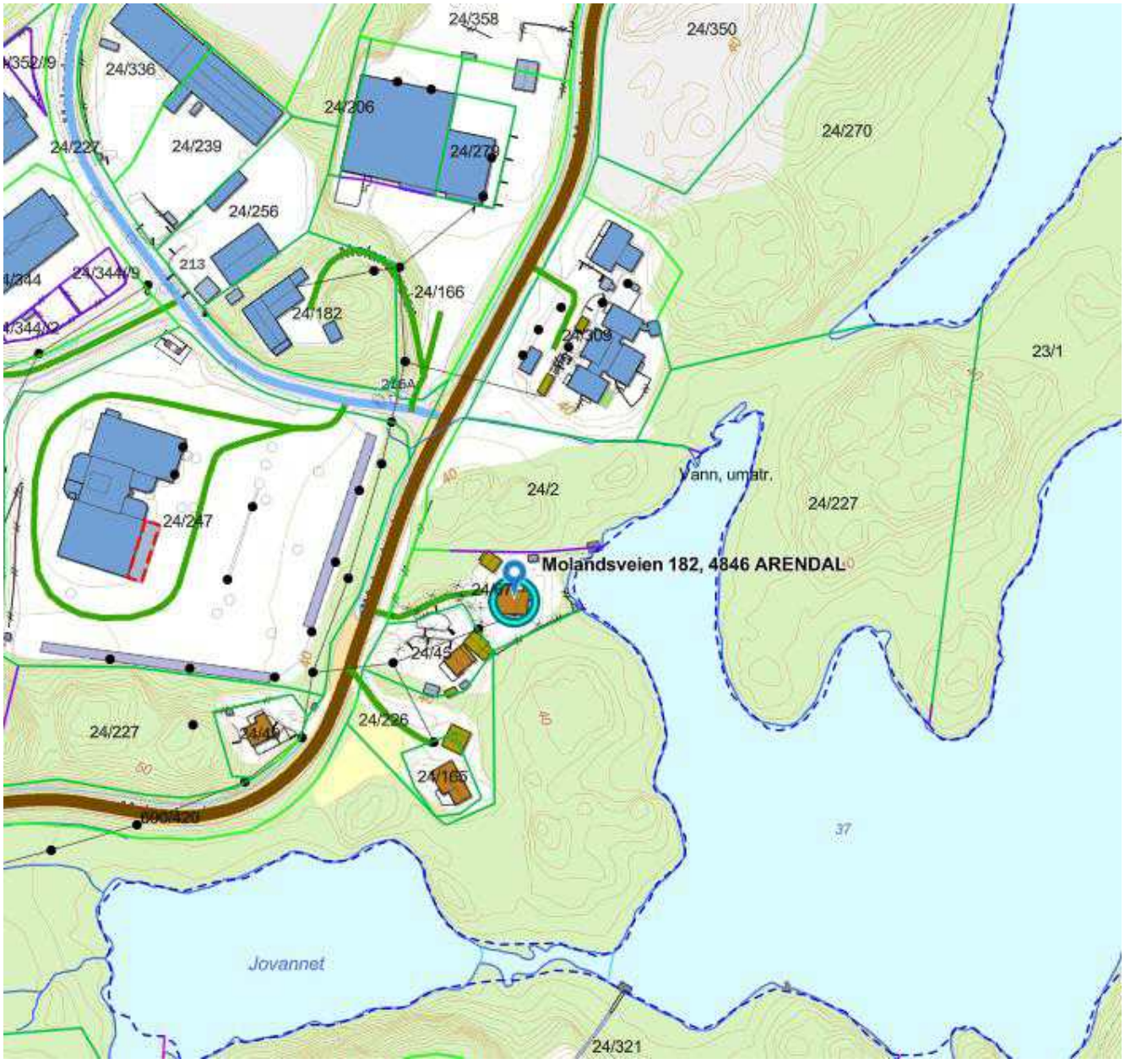
Kartet er ikke målestokkholdig

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.:	24	Bnr.:	67	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Molandsveien 182, 4846 Arendal						12.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) Faresone 320; flomfare *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2019r4	Stølen-Sprøkilen-del av Jovanntunet *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	05.11.1986

Formål:
Boligbebyggelse Annet friområde; park, turveg og lek *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

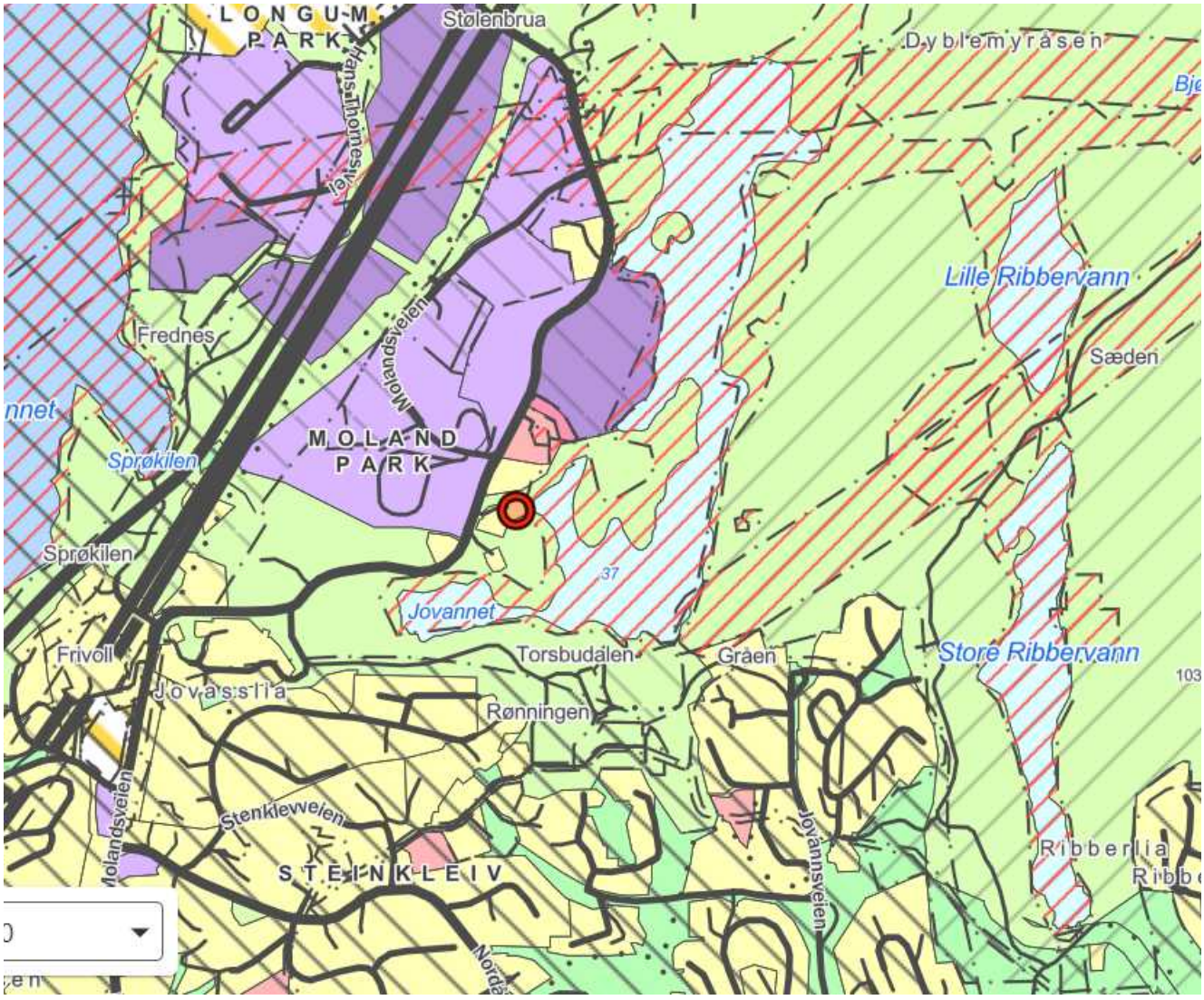
Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N



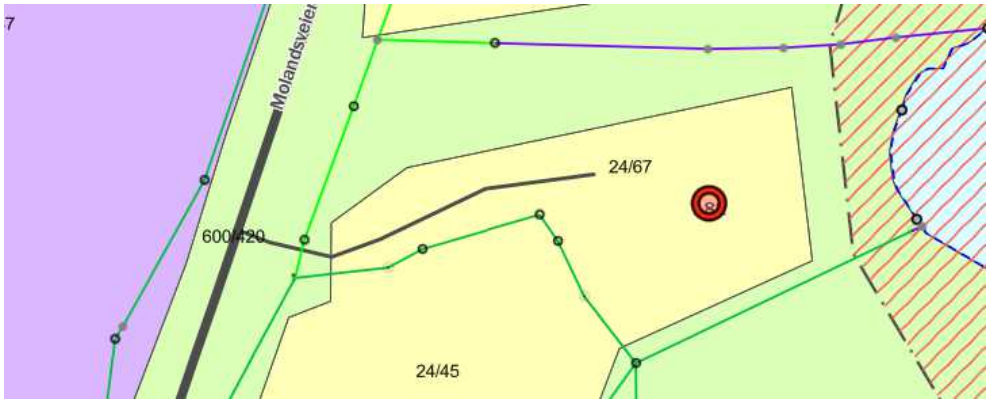


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



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

MOLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR STØLEN/SPRØKILEN

Planident: 2019r4
Planen vedtatt av Arendal bystyre: 05.11.1986
Plankartets utarbeidelsesdato: 01.02.1978, sist revidert 23.11.10

Mindre endring: 21.04.1992
Kort beskrivelse: Formålet på B3 endres fra forretning, kontor m.v. til industri.

Mindre endring av kart: 23.11.2010
Kort beskrivelse: Ny frittstående boenhet som en utvidelse av Jovanntunet

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. (Tegn. nr. 76.1168/1).

2. BOLIGOMRÅDER A1 – A4

2.1 I områdene skal det oppføres frittliggende bolighus med tilhørende garasjer, uthus o.l.

2.2. Bygningene skal ha saltak med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

2.3 Boliger kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Bygningsrådet kan tillate bolighus i 2 etasjer hvis det plasseres slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terrenget og den øvrige bebyggelsen og naboers sol- og utsiktsforhold m.v. ikke blir vesentlig forringet.

Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

2.4 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 25 % av netto tomt.

2.5 Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til boligrom etter bestemmelsene i byggeforskriftene.

2.6 Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig på egen grunn. Uthus og frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

2.7 Plassering av uthus og garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

3. OMRÅDER FOR FORRETNING/KONTOR M.V., B1 – B4

3.1 I områdene skal det oppføres bygninger for forretninger, kontorer, bevertning, bensinstasjon og lignende funksjoner med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate at lokaler innredes til boliger dersom disse har direkte tilknytning til driften av området.

3.2 Anleggenes art, utforming og plassering, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 0,3.

3.3 Områdene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

3.4 Hver bedrift skal på egen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Minstekravet er 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate.

3.5 Før behandling av en søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, utelager, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer for øvrig, samt nødvendige høyder.

4. OMRÅDE FOR INDUSTRI, M.V., C1 – C3

4.1 I området skal oppføres bygninger for industrivirksomhet, lager o.l. med tilhørende anlegg. Dersom bygningsrådet finner det ubetenkelig ut fra hensynet til naboforhold, trafikk, mv., kan forretningsvirksomhet tillates i områdene.

4.2 Anleggenes art, utforming og plassering, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for omkringliggende områder, kan nektes oppført. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 0,3.

4.3 Områdene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

4.4 Hver bedrift skal på egen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Minstekrav er 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate for industri og forretning og pr. 100 m² for lager.

4.5 Før behandling av en søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, utelager, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer for øvrig samt nødvendige høyder. Bygningsrådet kan kreve å få seg forelagt bebyggelsesplan for hele området under ett.

5. OMRÅDE FOR HOTELL, KONTOR MV., D1

5.1 I området skal det oppføres bygninger for hotell, kontorer o.l. Dersom bygningsrådet finner det ubetenkelig ut fra hensynet til naboforhold, trafikk, m.v., kan forretningsvirksomhet tillates.

5.2 Anleggenes art, utforming og plassering, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 0,3.

5.3 Områdene kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha en mest mulig regelmessig form.

5.4 Hver bedrift skal på egen grunn ha den plass for parkering og for av- og pålessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

5.5 Før behandling av en søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, utelager, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer for øvrig, samt nødvendige høyder. Bygningsrådet kan kreve å få seg forelagt bebyggelsesplan for hele området under etter.

I bebyggelsesplanen tas med en gangsti som forbinder friområdene G3 og G5. Gangstien legges mellom Jovannet og byggelinjen.

6. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL, E1

6.1 Området skal benyttes til menighetshus med tilhørende anlegg for Jesu Krist kirke av de siste dagers hellige.

6.2 Anleggenes art, utforming og plassering, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av bygningsrådet. Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 0,2.

6.3 Området skal ha den plass for parkering som er nødvendig for områdets bruk etter bygningsrådets skjønn.

6.4 For behandling av en søknad av byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert plan som viser plassering av alle bygninger, avkjørsler, parkeringsplasser og utearealer forøvrig, samt nødvendige høyder.

7. TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Veg 1 (Rv. 420) skal være avkjørselsregulert. Bare de avkjørsler som er vist på planen, kan godtas på denne vegen. Til øvrige veger kan hver enkelt tomt/eiendom ha en avkjørsel. Denne avkjørselen skal utformes etter kravene i gatenormalene.

7.2 Det forutsettes at nødvendige sideområder (grøfter, skjæringer, fyllinger) til vegene kan legges innenfor grensene til tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

7.3 Ingen veger skal normalt ha større stigning enn 80 o/oo (1:12,5). I særlige tilfeller kan bygningsrådet, med vedkommende vegmyndighets godkjennelse, for kortere strekninger godta stigninger på 100 o/oo (1:10).

7.4 I frisiktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

8. LANDBRUKSOMRÅDE G1.

8.1 Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift.

8.2 Bygninger som er knyttet til landbruksdriften, kan oppføres i området. For boligbebyggelse gjelder reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.

9. FRIOMRÅDER H1 – H4

9.1 Friområdene skal benyttes til parkbelte, turveier og lekeplasser.

9.2 I friområdene kan bygningsrådet bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av området, for eksempel leskur, dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

10. FELLESBESTEMMELSER

10.1 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen.

10.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende form og behandling.

10.3 Innhegningers og murers utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

10.4 Eksisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er verdifull som miljøfaktor eller på annen måte, skal bevares.

10.5 Bygningsrådet skal, ved behanding av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger og bygninger, herunder farge på tak.

10.6 Det er ikke tillatt å opprette private bestemmelser og avtaler som er i strid med reguleringsplan/bestemmelser.

10.7 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Moland kommune.

10.8 I særlige tilfelle kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-24/67/0

Bruksnavn	Ingwillstrand	Beregnet areal	2 287.0
Etablert dato	24.09.1955	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGER LIV MIHAILA		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	05.05.2014	02.05.2014	2014/4220	
OP - Oppmålingsforretning	02.04.2014	05.06.2014	2014/4596	
AF - Annen forretningstype	20.01.2011	20.01.2011	2011/746	
OP - Oppmålingsforretning	13.10.2010	01.12.2010	2010/14601	
OP - Oppmålingsforretning	13.10.2010	01.12.2010	2010/14601	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skyldeling	24.09.1955			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		2 287.0	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167051235	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
167140408	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167051235: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	184.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	184.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1960	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	184.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	96.0	0.0	96.0	0.0
U01	0	88.0	0.0	88.0	0.0

Bygning 167140408: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	31.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1967	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	31.0	31.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Molandsveien	182		4846 ARENDAL

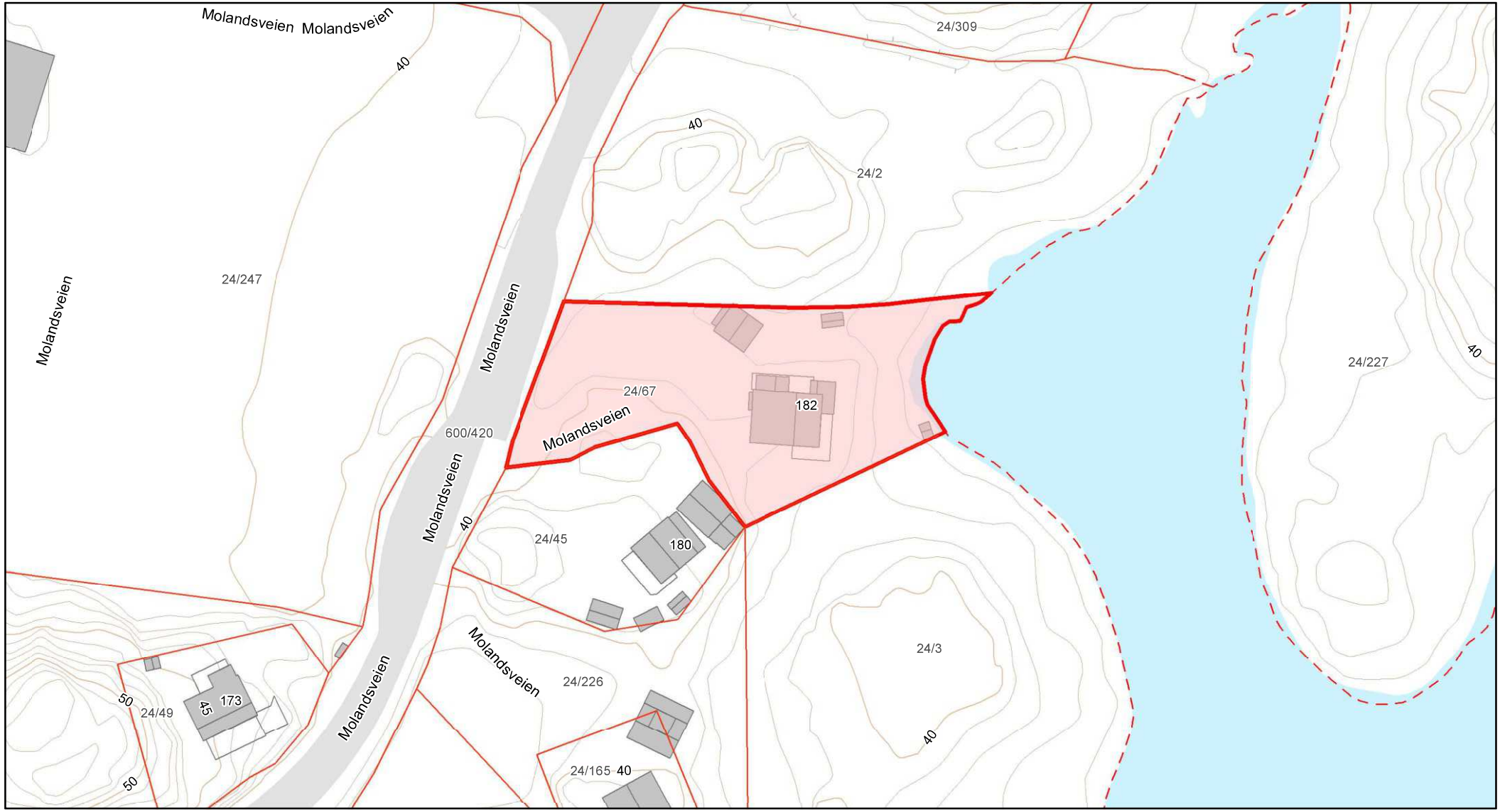
Oversiktskart

Adresse: Molandsveien 182, 4846 Arendal
Gnr/Bnr: 24/67/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2287 m²
Dato: 2026-05-18

ARENDAL KOMMUNE

N



Matrikkelkart

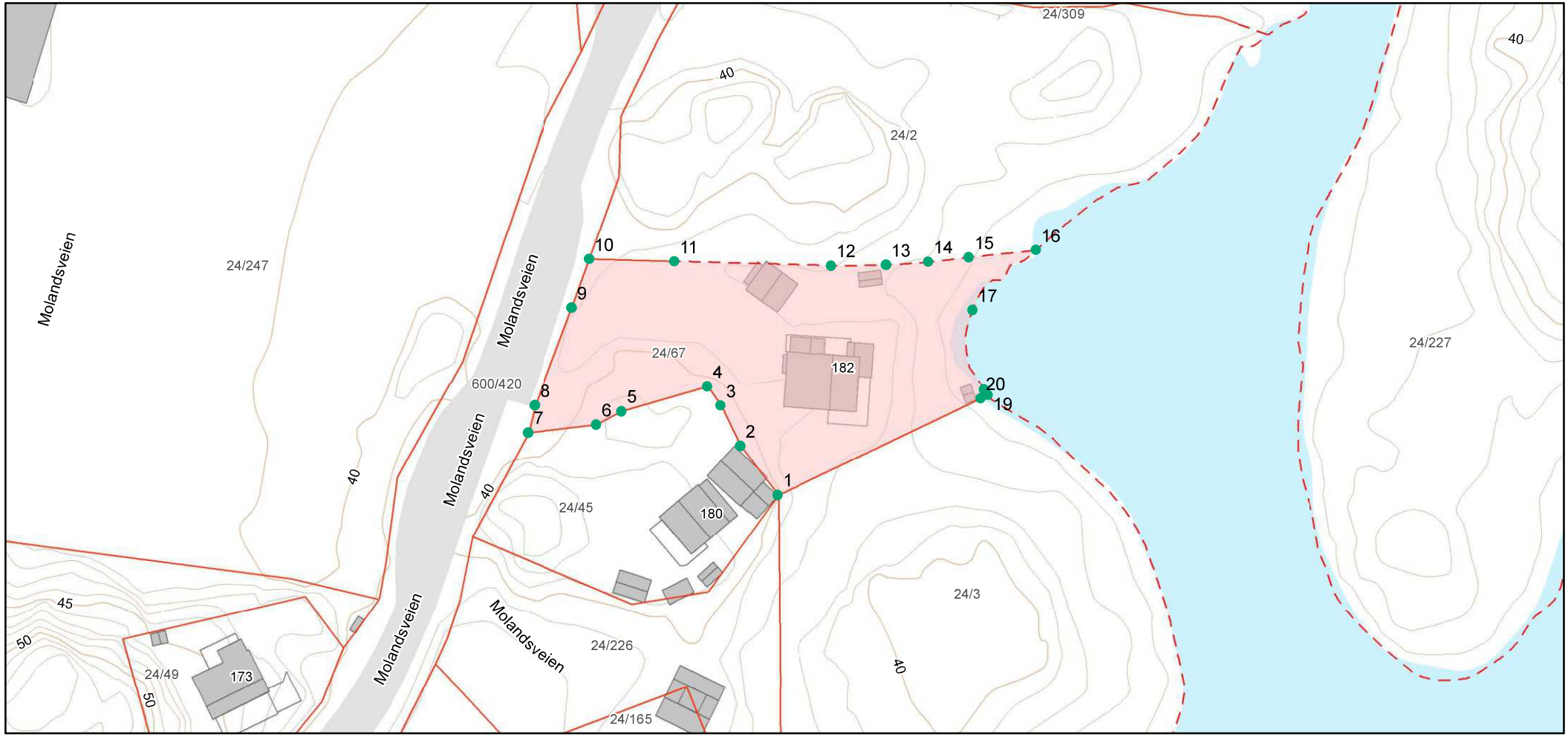
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Molandsveien 182, 4846 Arendal
Gnr/Bnr: 24/67/0/0

Beregnet areal: 2287 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-18

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.5.2026

Areal og koordinater:

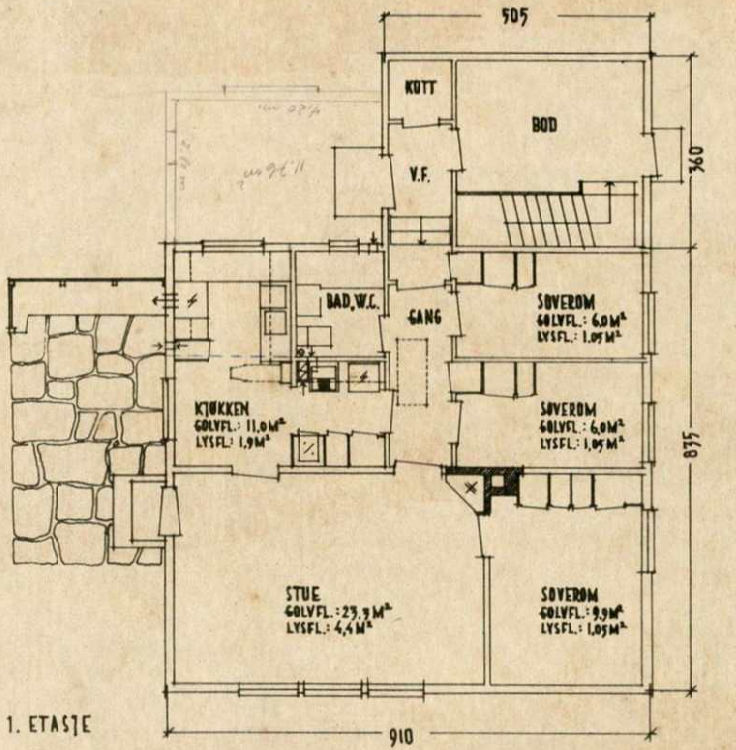
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2287.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

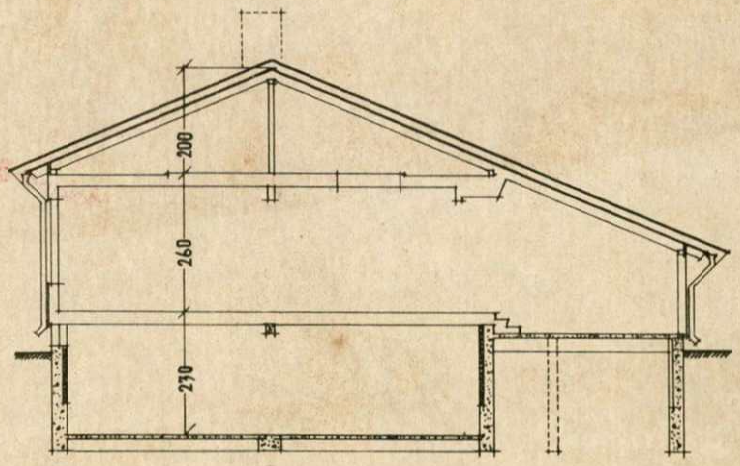
Rapportdato : 18.5.2026

Grensepunkt/Grenselinje

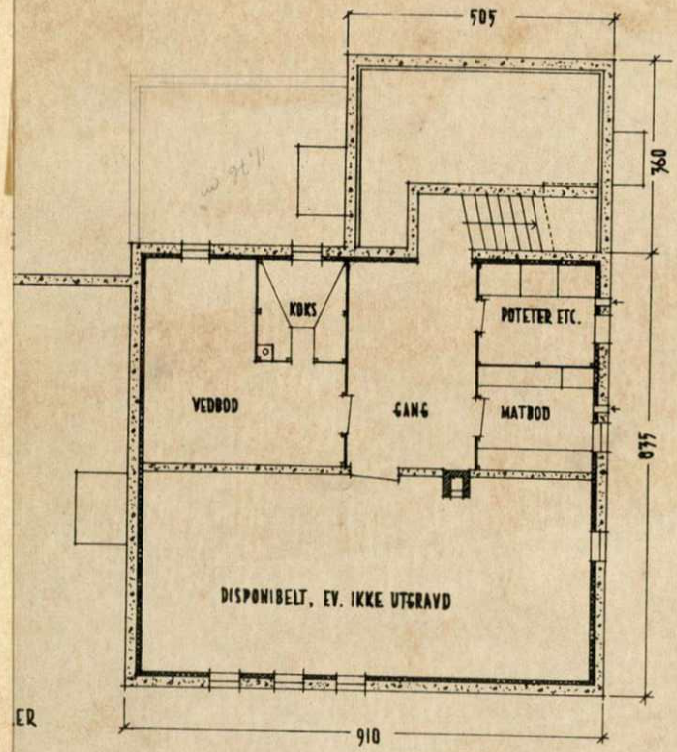
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482623.41781	486388.177587	Fjell	10.98	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6482632.10023	486381.485448	Jord	7.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
3	6482639.2798	486378.045408	Fjell	4.17	Bolt		GPS Fasemåling RTK	13	0
4	6482642.69596	486375.674357	Fjell	15.86	Bolt		GPS Fasemåling RTK	13	0
5	6482638.31447	486360.449792	Fjell	5.11	Bolt		GPS Fasemåling RTK	13	0
6	6482635.8969	486355.955213	Jordfast stein	12.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
7	6482634.51232	486343.860183	Ikke spesifisert	5.02	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6482639.38098	486345.057783	Annen terrengdetalj	18.54	Gjerdestolpe		Totalstasjon	10	0
9	6482656.72932	486351.512232	Annen terrengdetalj	9.18	Gjerdestolpe		Totalstasjon	10	0
10	6482665.3485	486354.62911	Annen terrengdetalj	15.26	Umerket		Beregnet	10	0
11	6482664.94927	486369.861085	Ikke spesifisert	27.83	Bolt		Totalstasjon	10	0
12	6482664.22116	486397.642361	Ikke spesifisert	9.79	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
13	6482664.33425	486407.405512	Ikke spesifisert	7.56	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
14	6482664.89943	486414.942943	Ikke spesifisert	7.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
15	6482665.68738	486422.16972	Ikke spesifisert	11.97	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
16	6482666.99269	486434.051336	Ikke spesifisert	16.84	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	36	0
17	6482656.30317	486422.820209	Ikke spesifisert	15.24	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	200	0
18	6482642.20155	486424.855728	Ikke spesifisert	1.22	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	200	0
19	6482641.19011	486425.537775	Ikke spesifisert	1.44	Umerket		Beregnet	100	0
20	6482640.57261	486424.239886	Jord	40	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0



1. ETASJE



SNITT



ANMELDELSESTEGNING
I MÅLESTOKK 1 : 100

BLAD 1.a
PLANER, SNITT.

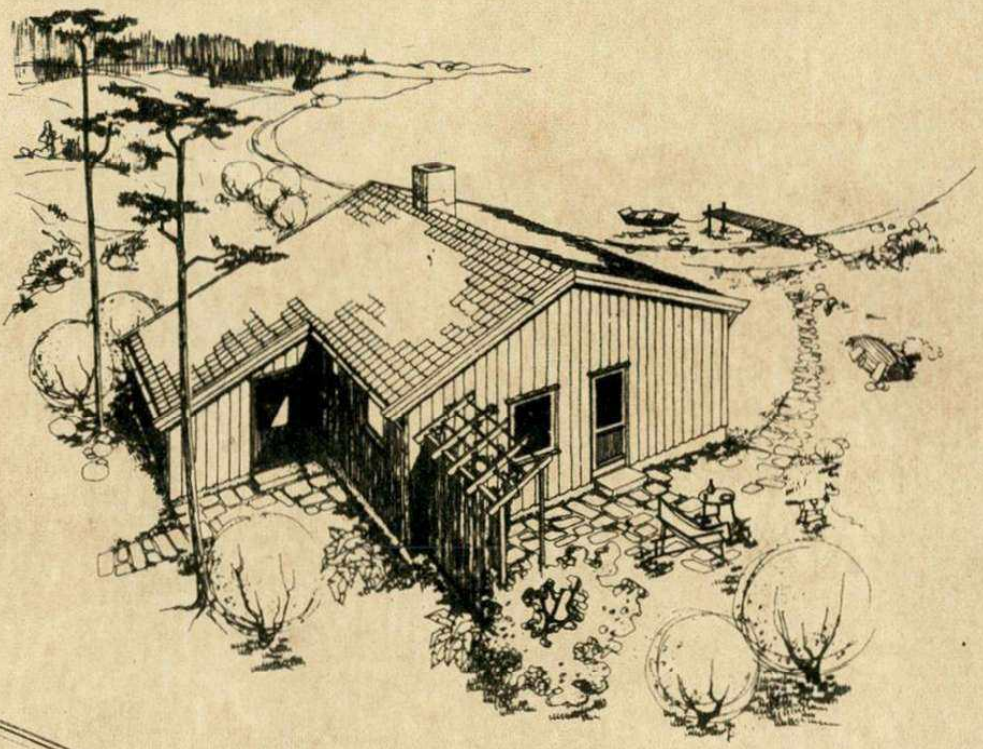
TYPE **108+**

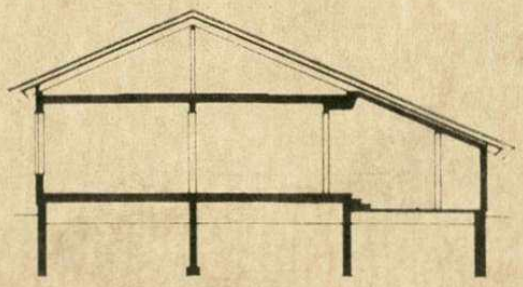
ENEBOLIG I 1 ETASJE
ALTERNATIV MED UTGRAVD KJELLER
BRUTTO GRUNNFLATE : 9,14 · 8,39 : 76,7 M²
+ VINDFANG OG BODER: 3,60 · 5,09 : 18,3 M²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO · 20-3-1957

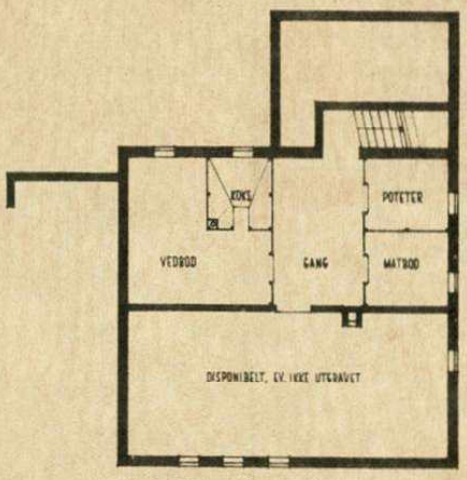
E00GE/23616214 Geomatikk
24/67

Moland Byggingsråd

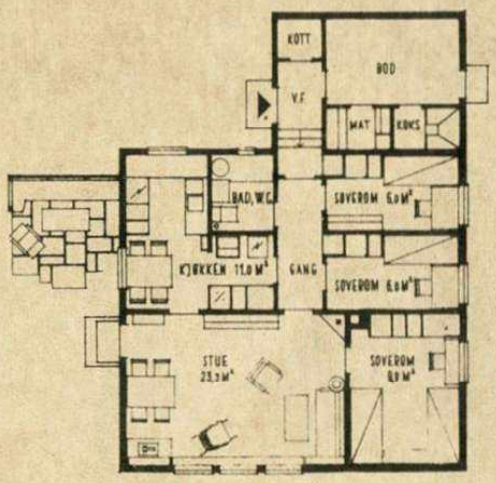




SNITT



ALTERNATIV : UTGRAVET KJELLER



1. ETASJE

10 DM 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER :

TEGNING NR.	1	: PLAN AV 1. ETASJE	MÅL 1:50
"	2	: FUNDAMENTPLAN	" 1:50
"	3	: SNITT	" 1:50
"	4 OG 5	: FASADER	" 1:50
"	6 OG 7	: BJELKELAGSPLANER	" 1:50
"	8	: SPERREPLAN	" 1:50
"	9 OG 10	: BINDINGSVERK	" 1:50
"	11	: KJØKKENINNREDNING	" 1:20
"	12	: DØRER OG VINDUER	" 1:50
"	13	: ALTERNATIV : KJELLERPLAN	" 1:50

TYPE 108 +

ENEBOLIG I 1 ETASJE UTEN KJELLER
4 ROM, KJØKKEN OG BAD

BRUTTO GRUNNFLATE : 9,14 M × 8,39 M : 76,7 M²
+VINDFANG OG BODER : 3,60 M × 5,09 M : 18,3 M²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO - 1-8-1956.

S Æ R U T S K R I F T

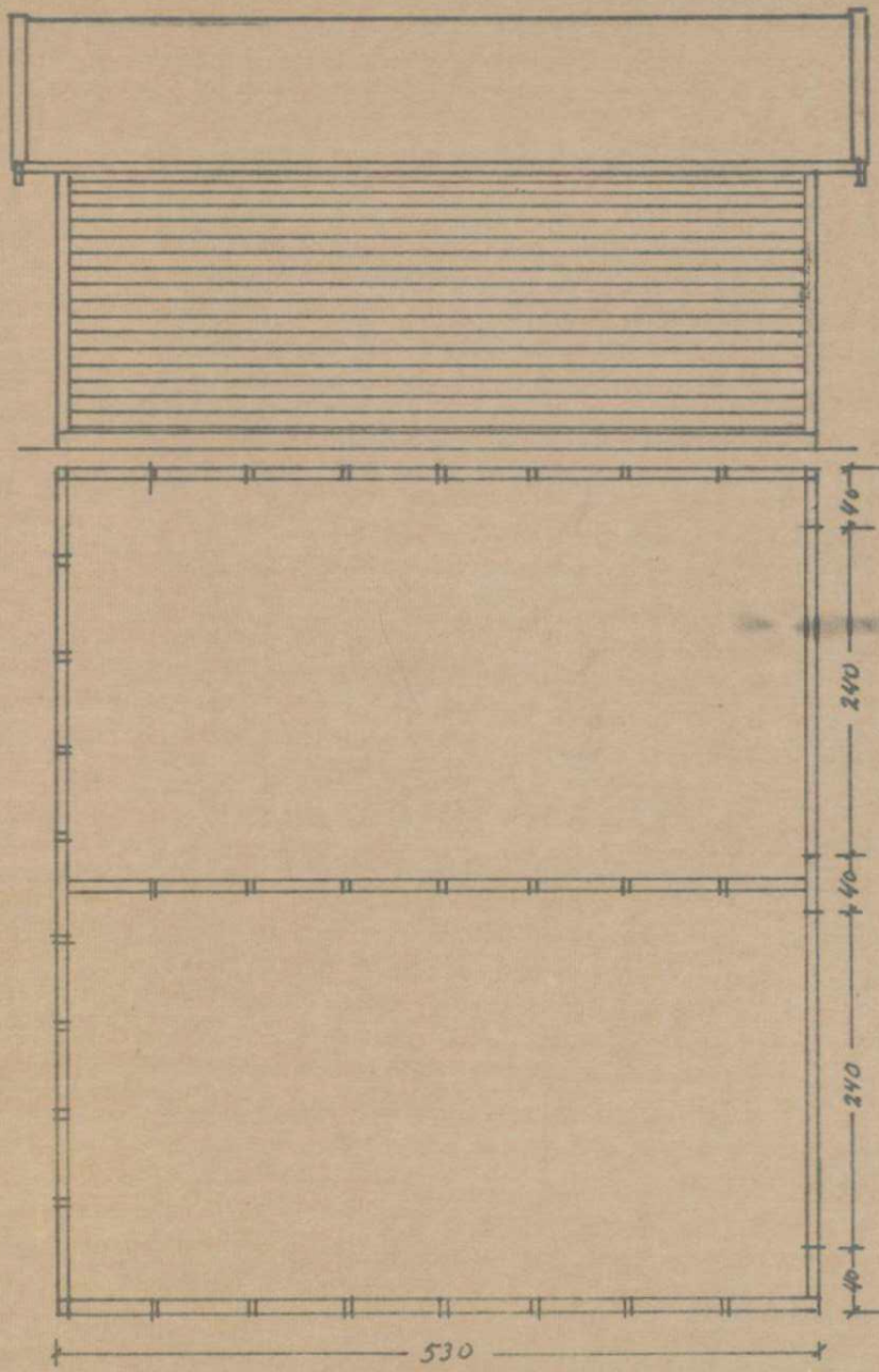
av Moland bygningsråds møtebok, møre den 2. juli 1969.

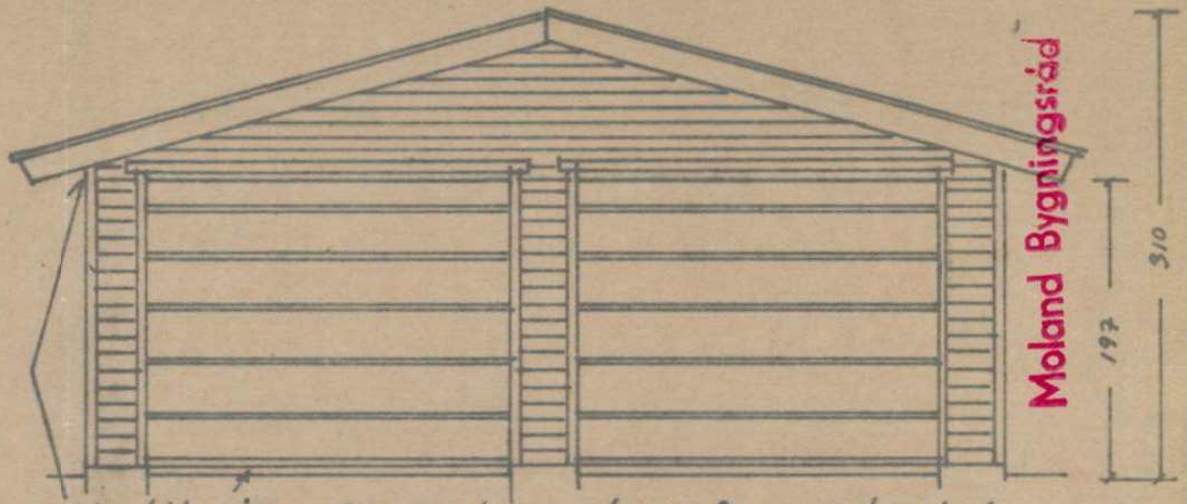
Sak nr. 215/69.
Willy Mihaila, Sprøkilen.
Tilbygg til våningshus.
Skriv 2. juli 1969, vedlagt tegning.
Vedtak: Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes under forutsetning av at arbeidet blir utført i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Rett utskrift: Eydehavn, 22. juli 1969.

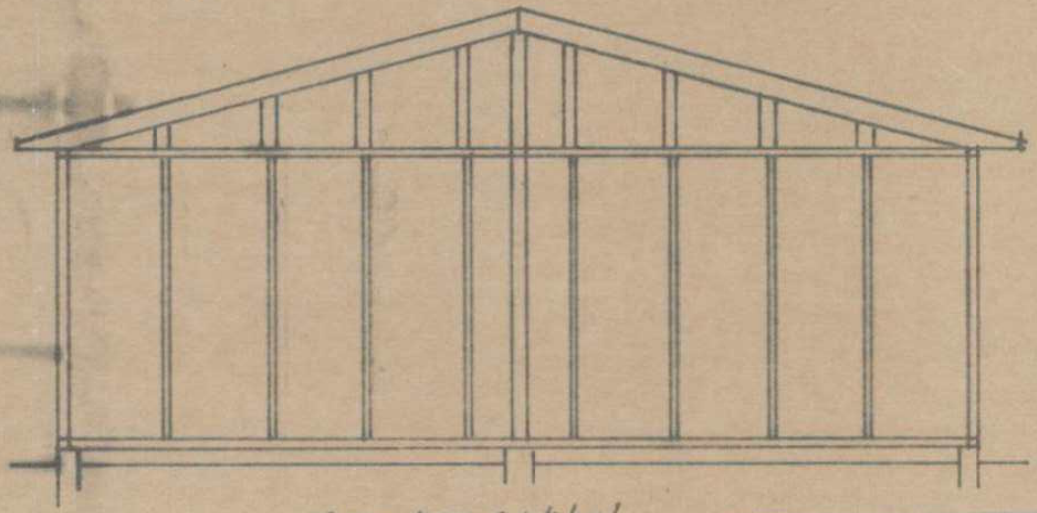
Ole Aasen
-bygningssjef-

E 0 0 G F / 23515215 Geomatikk
24/67





Ventilasjon: 5cm under portene 8 cm under tak.



10 cm høy sokkel.

Moland Bygningsråd

E 0 0 G B / 23515211 Geomatikk
24/67

NERE IGLAND. Grimstad.

Type K.

Mål 1-50

Mål i cm

S Æ R U T S K R I F T

av Moland bygningsråds møtebok, møte 22. juni 1971.

Sak nr. 320/71.

Willy Mihailia.

Garasje på gnr. 24, bnr. 67.

Byggeanmeldelse datert 3.6.71. Tegninger udatert.

Nabovarsel sendt Stian Longum og Håkon Vik.

VEDTAK: Garasjen godkjennes oppført som søkt om.

Eydehavn, 29.6.71.

Arne M. Stiansen.
kom. tekn.

Rett utskrift:

G.O.

Moland Bygningsråd

E00GC/23515212 Geomatikk
24/87

enova

Energiattest



Adresse **Molandsveien 182, 4846 ARENDAL**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306660**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167051235**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **67**
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 **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **227,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **227,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **228,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 621 kWh**



Molandsveien 182, 4846 ARENDAL

Detaljering

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

Molandsveien 182, 4846 ARENDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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:
Molandsveien 182, 4846 Arendal
Gnr. 24, Bnr. 67, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@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.
