PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

ØSTRE TROMØYVEI 665

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Østre Tromøyvei 665 , 4812 KONGSHAVN

ARENDAL kommune

gnr. 221, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1082 **PropCloud ref nr:** IZ9379

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

NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, mesterbrev og teknisk fagskole.

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en og solrik tomt med strandlinje. Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene. Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Registrerte avvik fra byggetegninger er som følger:

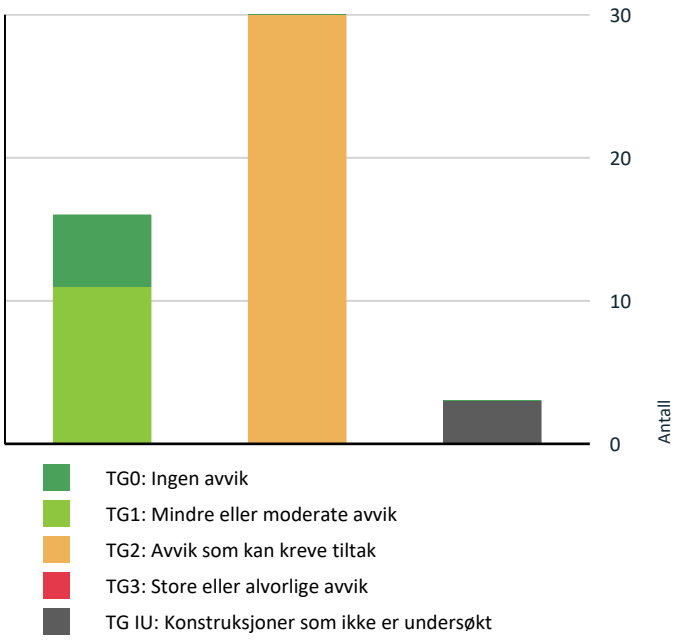
I underetasjen er opprinnelig vaskerom og WC gjort om til ett bad, og matbod benyttes som vaskerom.

I 1. etasje er opprinnelige boder og matbod mot nord gjort om til soverom.
Området bestående av soverom mot sørøst, bad og WC er gjort om til bad.
Stue, soverom og kjøkken er slått sammen til ett felles rom.

Det kan forekomme enkelte andre mindre avvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og undertaket er med bord og papp.

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

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

Råte i kledning og gesims ved vindskibeslag på utbygg mot øst.

Årsak:
Alder og fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Over halvparten av den tekniske levetiden til undertak er passert, regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

Råteskader medfører redusert holdbarhet i de berørte bordene og risiko for videre nedbrytning.



Råte i kledning/gesims

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i sink fra byggeår.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledet til terreng.

Pipebeslag er helbeslått over tak og stigetrinn er montert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Snøfangere er ikke montert.
Beslag på tak inkludert pipebeslag flasser i skjøter og har noe rust.

Årsak:
Alder og ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av murvegger i Ytong og noe bindingsverk i gavlvegger.

Yttervegger er med pussede murfasader og øverste del av gavlvegger er i tre med liggende bordkledning.

Fasader har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe riss/sprekk og bom i puss enkelte steder, hovedsakelig syd og vest veggen.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid.
Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.



Riss/sprekker i puss

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.
Isolasjonen er lagt ut.
Lufting er via gesimser på langsidene og ventiler i gavlvegger.

Kun inspeksjon fra lukeåpning, grunnet manglende gangbane.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere steder er det spottkasser synlig uten tildekking av isolasjon.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Risiko for kondens og fuktskade på underliggende himling.



Spottkasse

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer har varierende alder.
Enkelte fra byggeår og flere av nyre dato, i 1. etasje hovedsakelig fra 2015, har normal elde og slitasje iht. alder.

Et vindu i underetasjen har punktert glass, dette blir byttet i løpet av de neste dagene i følge eier.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer montert i underetasjen mangler beslag under vinduer.

Årsak:
Manglende montering av beslag.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.
Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Terrassedør i soverom i 1. etasje er i fra byggeår og er med koblet glass.
Terrassedør i stuen og ytterdører er av nyere dato.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedør i underetasjen mangler beslag under døren og har noe oppsprekking i panel på nedre del av dørbladet.

Årsak:
Manglende montering av beslag og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende beslag kan føre til vanninntrengning under dør og økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, med mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

Konsekvens:
Skade på terrassedør kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og rekke i tre med stående spiler, har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang, er kledd på undersiden med plastbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre terrasse mot nord i underetasjen trenger vedlikehold og utbedring.

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Har noe setningsskader og trenger utbedringer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er i betong.
Mur er tilbakefylt utvendig på side øst og deler av nord og sør siden.
I nordenden av bygge er det synlig fjell i deler av bod og betongvegger er synlig.

Hulltaking er utført i innvendig påforing mot østveggen i bad underetasjen, ingen fukt målt.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plater, reisverk, isolasjon, duk.

Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I bod er det målt forhøyede fuktverdier i bunnen av vegg mot øst og deler av gulvet, noe synlig saltutslag i gulv enkelte steder.

Årsak:
Er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning i grunnmur og gulv gir økt risiko for fuktskader og forringet inneklima.



Hulltaking

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2013.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med panelplater og taket er med malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen fuktmerker i himling over dusjkabinett.

Årsak:
Fuktbelastning fra bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Risiko for videre utvikling av skade hvis forholdene vedvarer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Lite oppkant ved dør innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast og membran er synlig i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årsak:
Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengt toalettet, dokumentasjon på eventuell Sealbag løsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i rommet, ingen fukt målt.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Panelplate, reisverk, isolasjon, duk.



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom i fra 2013.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med panel plater og mur puss.
Taket er med malt ytongdekke.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte flis har bom.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak:
Utførelse og liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Lite oppkant ved dør innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast, ingen synlig membran i sluk eller på vegg inn mot tilstøtende rom.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er usikkert om det er montert membran på gulv, ingen tett oppkant inn mot tilstøtende rom.

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Utførelse og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.
Ingen tett oppkant mot tilstøtende rom medfører økt risiko for skader ved lekkasje eller større vannmengder.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredning med kum og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, måling er utført i tilgjengelig svill på østveggen, ingen fukt målt ved befaringen.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plate, reisverk, mur.

Tilstandsrapport



Fukt måling i svill

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2013.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med fliser og taket er med malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere fuger i dusjen har riss og enkelte skjøter på flisene er ujevne.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss og sprekker i fuger indikerer slitasje og gir redusert overflatekvalitet.
Forholdet kan over tid belaste underliggende membran.

Ujevne skjøter har kun estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Riss i fuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Kun fall til sluk i dusjen med oppkant, resten av gulvet er flatt uten sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Oppkant ved dusj innebærer risiko for at vann kan renne ut av rommet før det når sluk ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast og membran er synlig i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servanter, vegghengt toalett og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i gang, uten avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Sponplater, reisverk, isolasjon, våtromsplater.

Tilstandsrapport



Hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra 2013



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og taket er med malt panel

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Det er relativt flatt med noe motfall til sluk, liten oppkant ved dører.

Enkelte flis har bom.

Årsak:
Utførelse og liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Lite oppkant ved dør innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast, ingen synlig membran i sluk eller på vegg inn mot tilstøtende rom.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkert om det er montert membran på gulv, ingen tett oppkant inn mot tilstøtende rom.

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Utførelse og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.
Ingen tett oppkant mot tilstøtende rom medfører økt risiko for skader ved lekkasje eller større vannmengder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredning med kum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig da vegger er i Ytong og ikke inneholder hulrom.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og taket er med takess.
Gulvet er med belegg.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe ved oppvaskkummen og er foliert i ettertid.
Front til innebygget kjøleskap er ikke montert.

Årsak:
Skaden er et resultat av langvarig fuktpåvirkning forårsaket av bruk av oppvaskkummen.
Front til kjøleskap mangler.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktskade medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

Manglende front på innbygget kjøleskap har kun estetisk betydning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og taket er med malt panel.
Gulvet er med laminat.

Kjøkkeninnredningen er i fra 2023, har speil fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning fremstår med liten grad av bruksslitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør er i kobber og rør i rør system, fordelere er plassert bak luke i vegg i vaskerom underetasjen.
Stoppekran er montert i utvendig bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder på kobberrør

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer som følge av alder.



Stoppekran



Vannfordelere i vegg bak luke

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer og tilstopping som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue 1. etasje, 2021 modell.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert to varmtvannsberedere fra 2013, én på 200 liter, plassert i bod, og én på 120 liter, plassert i vaskerom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Avviket skyldes at varmtvannstanken i bod er installert uten etablert lekkasjesikring, slik som avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for trygg bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Manglende avløp kan medføre fuktskader på omkringliggende bygningsdeler ved en eventuell utblåsning eller drypp fra sikkerhetsventilen.
Det innebærer økt risiko for både følgeskader og skjult fuktutvikling dersom lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom 1. etasje
Hovedsikring 50 ampere, 14 kurser.

Sikringsskap montert i vaskerom underetasjen.
Hovedsikring 32 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny tavle 2012 i 1. etasje.

   Ingen samsvarserklæring for underetasjen.

Tilstandsrapport

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?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Generell kommentar

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



El-skap 1 etasje



El-skap underetasjen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur fremstår med kun overflatebehandling med tjære.
Det er ikke observert synlig grunnmursplate eller topplist på tilbakefylte sider.

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Dreneringens funksjon svekkes over tid som følge av aldring og tilstopping. Når dreneringen har passert mer enn halve forventet levetid, øker risikoen for redusert bortledning av overflate- og grunnvann. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med fare for fuktinntrengning og følgeskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp og platting på side nord, øst og sør er støpt imot grunnmur på boligen uten fuktsikring i mellom.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt fuktbelasting på mur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot vest.
Rundt boligen er det hovedsakelig støpt platting/trapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Dette medfører risiko for sopp-, fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør er i plast fra byggeår og er tilkoblet offentlig nett.
Avløpsrør er i plast i fra byggeår og er tilkoblet privat septiktank.

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

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er ikke inspisert.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type og alder.
Lufte og påfyllingsrør er lokalisert på side øst.
Er ikke inspisert.



Oljetank

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:

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

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

Rekkverk på forstøtningsmurer er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Tidligere byggeforskrifter og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet er årsaken til lav rekkverkshøyde på terrassen og forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

For liten rekkverkshøyde reduserer sikringen mot fall og medfører økt risiko for personskade, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse
Sjøbod

Byggeår **Kommentar**
1990

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

Vedlikehold
Bygge har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Grunnmur:
Bjelkelag i tre er etablert på tidligere brygge.
Underliggende bjelkelag, brygge og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning.
Musebånd er ikke montert og vegg mot øst har liten avstand til fjell.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak.
Ingen tilgang til konstruksjonen, luke for inspeksjon bør monteres.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutak.
Råte i vindski mot nord og en knekt takstein mot sjøen.

Port, vinduer og dører:
Terrassedør i tre.
Vinduer i tre fra 2016.
Råte i nedre del av ramme i et vindu mot nord.

Innvendig:
Gulvet er med laminat og veggene har panel.
Taket er med takess.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Toalettrom med toalett er etablert, rommet har ingen ventilasjon.

Her må en være obs på at deler av takkonstruksjonen er med søyler direkte på fjell.
Bygget står på tidligere brygge som har noen setningsskader.
Det er glipe mellom tak og vegg innvendig og utvendig mot nordøst.

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

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

Båtbu



Anvendelse
Båtbu

Byggeår **Kommentar**
1994

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er tregulv.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning.
Musebånd er ikke montert, liten avstand til terreng enkelte steder.
Bakvegg ikke inspisert grunnet beplantning.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak og konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av sutak.

Port, vinduer og dører:
Slagporter i tre.
Vinduer i tre med enkle glass.

Bygget har normal elde og slitasje iht. alder.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**
1990

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

Vedlikehold
Bygget har behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse
Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er i støpt betong, har noen riss..

Yttervegger:
Konstruksjonen består av sementblokker.
Ytterveggene er puss, noe avskalling på bakveggen og noe bom i puss side nord.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak og konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av sutak.
Vindskier har råte og delvis løsnet.
To takstein er knekt inn i mot vindski mot syd.

Port, vinduer og dører:
Leddport i stål og boddører i tre.
Dører har behov for vedlikehold og mangler beslag under dører.
Vinduer i tre, mangler beslag under vindu.

Bygget har noe behov for utbedring og vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

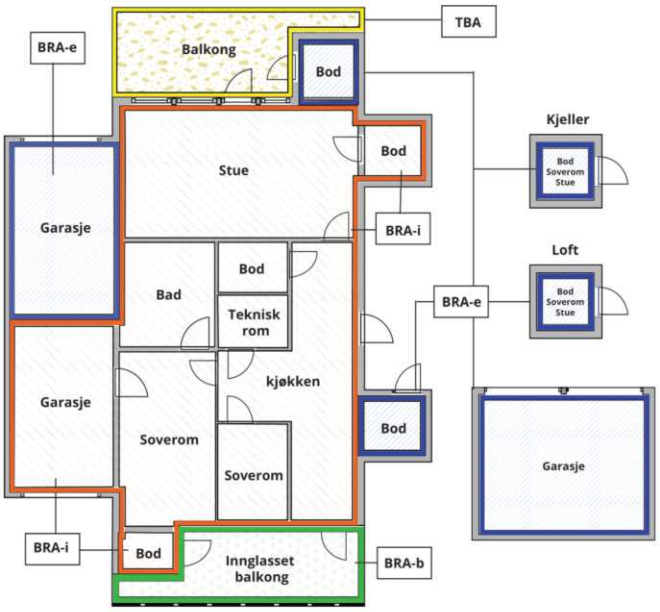
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	65	15		80	15
1. etasje	92			92	50
SUM	**157**	**15**			**65**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, vindfang	Bod	
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

I underetasjen er opprinnelig vaskerom og WC gjort om til ett bad, og matbod benyttes som vaskerom.

I 1. etasje er opprinnelige boder og matbod mot nord gjort om til soverom.
Området bestående av soverom mot sørøst, bad og WC er gjort om til bad.
Stue, soverom og kjøkken er slått sammen til ett felles rom.

Det kan forekomme enkelte andre mindre avvik.

Sjøbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue/kjøkken, toalett	

Båtbu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Båtbu	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Ernest Mbon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	221	182		0	1909.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Tromøyvei 665

Hjemmelshaver

M'Bon Ernest, M'Bon Sonja Helene Nordaune

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	16.06.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt av utvendige flater og terreng.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som østvendt.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260113
Addresse	Østre Tromøyvei 665		
Postnr.	4812	Sted	KONGSHAVN
Selgers navn	Ernest Mbon		
Selgers navn	Sonja Helene Nordaune Mbon		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8094231

Våtrom

Initialer selger:
E M
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vaskerom i 2etg har ikke oppkanter ved dører. Har vært noen sorte flekker på fuge i dusj.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Har flyttet vann og avløp på kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Bravida AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er privat septik tank, tømmes annet hvert år. Kommunalt vann

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E M
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert EL bil lader i garasjen. Satt inn en kurs for boblebad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El bil lader: Richard Andersen Elektro ASBoblebad utført av faglært kamerat.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har fjernet noe plen og lagt terrasse på samme sted

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er egen leilighet i 1etg.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe råte på vindskie bord på garasjen, noe råte på tre korte klednings bord på huset og litt råte på et vindu i sjøboden.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Arendal Havn ligger på den andre siden av sundet, det lages en del støy derifra men vi ligger utenfor støysonen og er ikke plaget av støy.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg har selv satt opp en hage mur med murblokker som er fylt med betong. Har satt inn nytt kjøkken som vi har montert selv.

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 22.06.2026

Signert av *Ernest Mbon*

Signert av *Sonja Helene Nordaune Mbon*

Initialer selger:
E M
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 182

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.06.2026 kl. 10:47
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HAVBLIKK
Etableringsdato:	12.06.1963
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 221 / 182	1 909,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220569	M'BON ERNEST		ØSTRE TROMØYVEI 665 4812 KONGSHAVN	1 / 2
Hjemmelshaver		300468	M'BON SONJA HELENE N		ØSTRE TROMØYVEI 665 4812 KONGSHAVN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220569	M'BON ERNEST		ØSTRE TROMØYVEI 665 4812 KONGSHAVN	
Eier registrert hos Skatteetaten		300468	M'BON SONJA HELENE N		ØSTRE TROMØYVEI 665 4812 KONGSHAVN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484158	493678		1 909,9 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 221/182 Omnummerert fra: 0906 - 221/182			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 221/182 Omnummerert fra: 0921 - 21/182			
	Var 921 - 21/182/0/0				
Skylddeling	12.06.1963				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0921 - 21/26	-1 910
Mottaker	0921 - 21/182	1 910

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Østre Tromøyvei	23230	665			Grunnkrets	2204	Ospestø-Hanstensund	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6484158	493700	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 827 702
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484159 Øst: 493674
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer					
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.01.1994				
Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.01.1995				
Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:	30.01.1995				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	26	26	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23230 Østre Tromøyvei 665		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/182

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AANONSEN TOM		

Bygningsnr: 166 919 479
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6484158 Øst: 493700
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer					
Bruksareal bolig:	186	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:					
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:					
Bruksareal totalt:	186	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1970				
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:					
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:					
Bruttoareal totalt:	0								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	98	0	98	0	0	0
U01	0	88	0	88	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23230 Østre Tromøyvei 665	H0101	Bolig	0	0		0	0	221/182

Bygningsnr:	166 919 487	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6484159 Øst: 493710	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/182

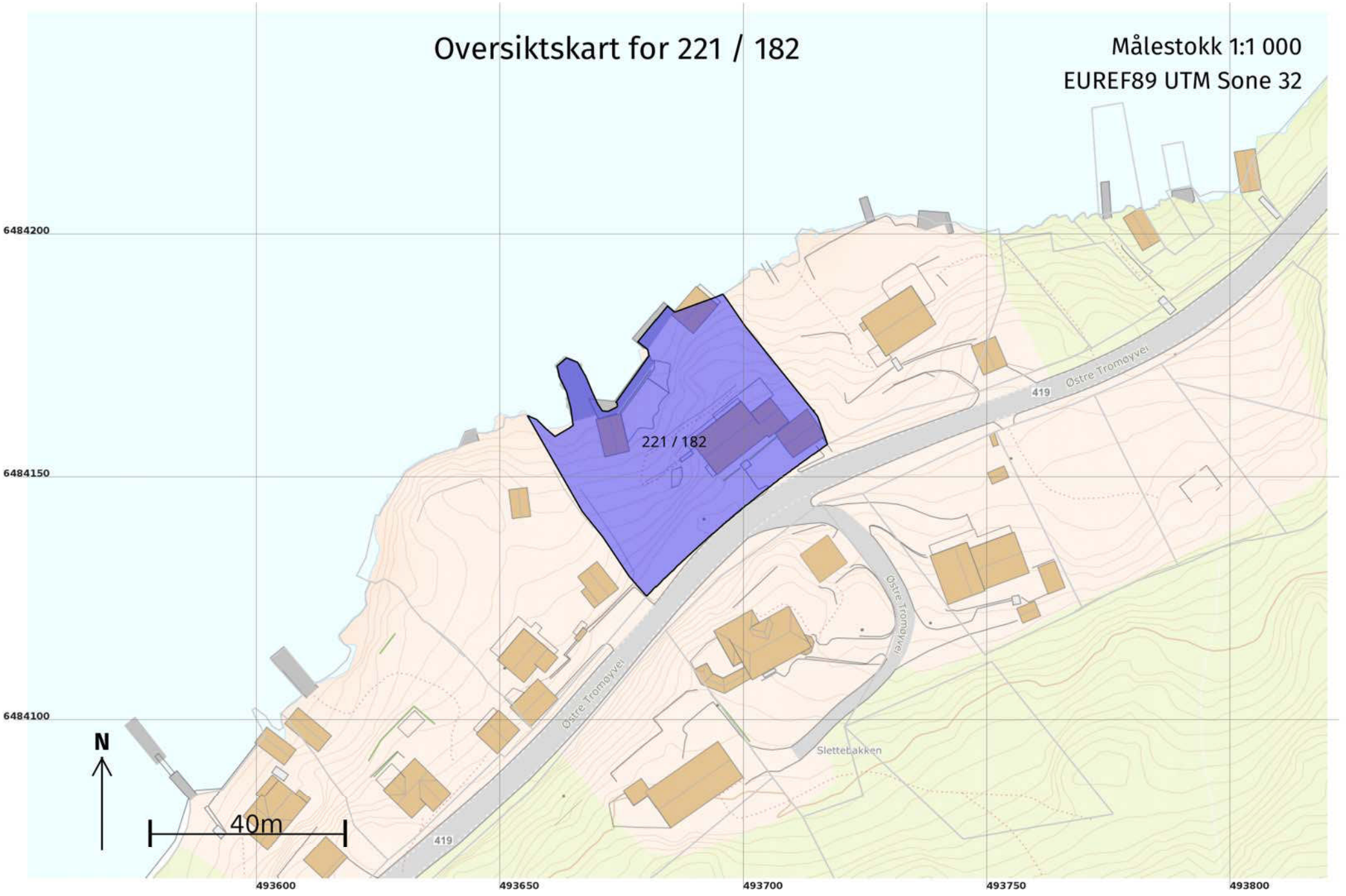
Bygningsnr:	166 919 495	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6484184 Øst: 493690	Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

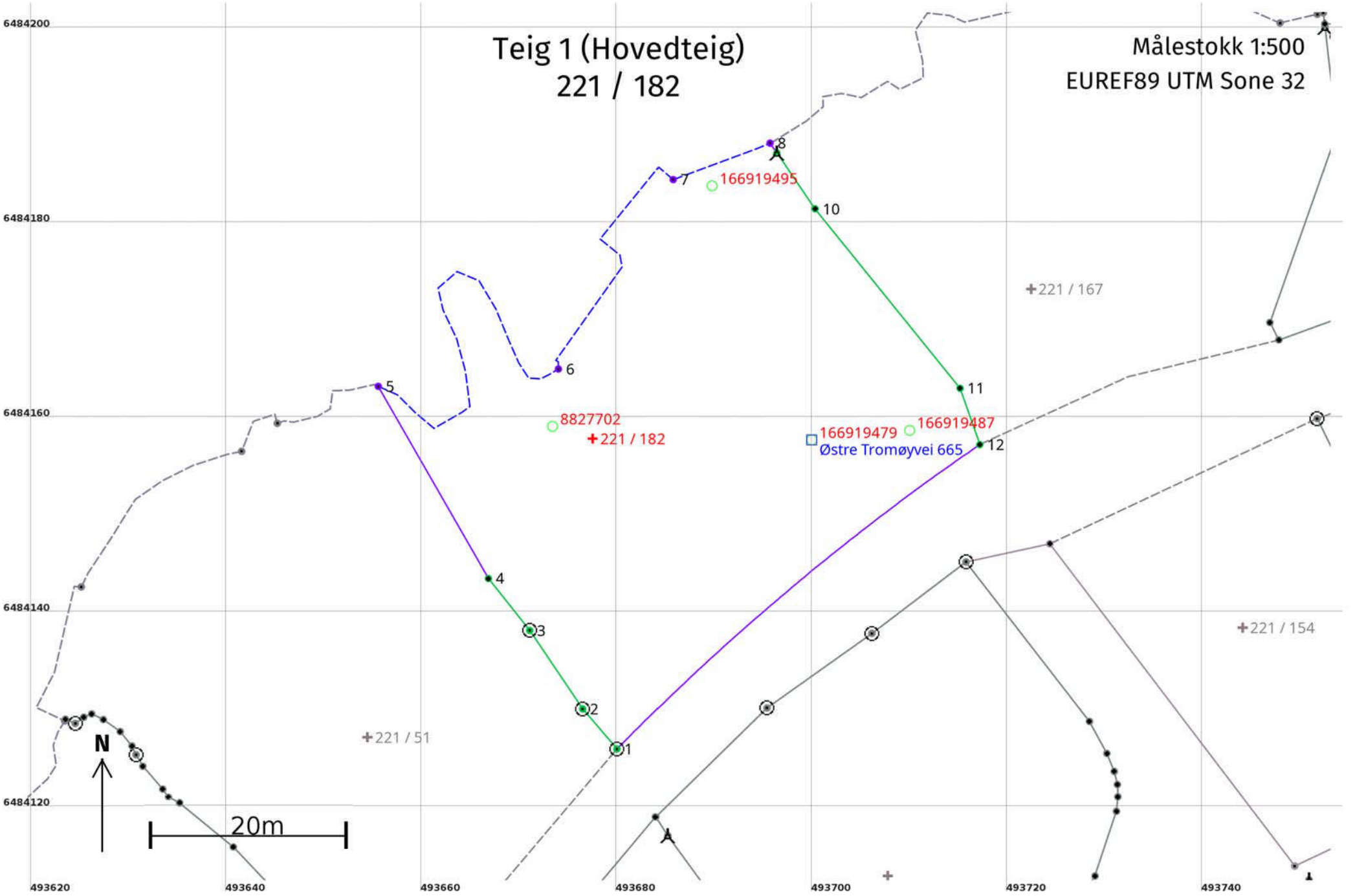
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/182


Oversiktskart for 221 / 182
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6484200
6484150
6484100
221 / 182
Østre Tromøyvei
419
Østre Tromøyvei
Østre Tromøyvei
419
SletteBakken
N
40m
493600
493650
493700
493750
493800


Teig 1 (Hovedteig)
221 / 182
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6484200
6484180
6484160
6484140
6484120
493620
493640
493660
493680
493700
493720
493740
1
2
3
4
5
6
7
8
10
11
12
166919495
8827702
221 / 182
166919479
166919487
Østre Tromøyvei 665
221 / 167
221 / 154
221 / 51
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 909,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6484158 **Øst:** 493678

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484126,29	493680,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			5,40				
2	6484130,40	493676,57	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			9,72				
3	6484138,46	493671,14	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,80				
4	6484143,79	493666,91	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			22,72				
5	6484163,51	493655,63		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			43,79	Hjelpelinje vannkant		36	
6	6484165,29	493674,08		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			28,02	Hjelpelinje vannkant		36	
7	6484184,73	493685,80		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			10,60	Hjelpelinje vannkant		36	
8	6484188,47	493695,72		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			1,22				
9	6484187,46	493696,41		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			6,94				
10	6484181,73	493700,33	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			23,66				
11	6484163,31	493715,18	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			6,12				
12	6484157,53	493717,20	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	-249,90
			48,60			36	

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	221		Bnr.:	182	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Østre Tromøyvei 665, 4812 Kongshavn					Dato:	10.06.26, lgu	
Beregnet areal:		1909,9 m^2							
Bygningstype:		Enebolig / flere bygninger							
Tatt i bruk:		01.01.1970							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	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

Varsel om tilsyn av fyringsanlegg

Det ble varslet tilsyn av fyringsanlegget 05.02.2026, men kontrollen er ikke utført

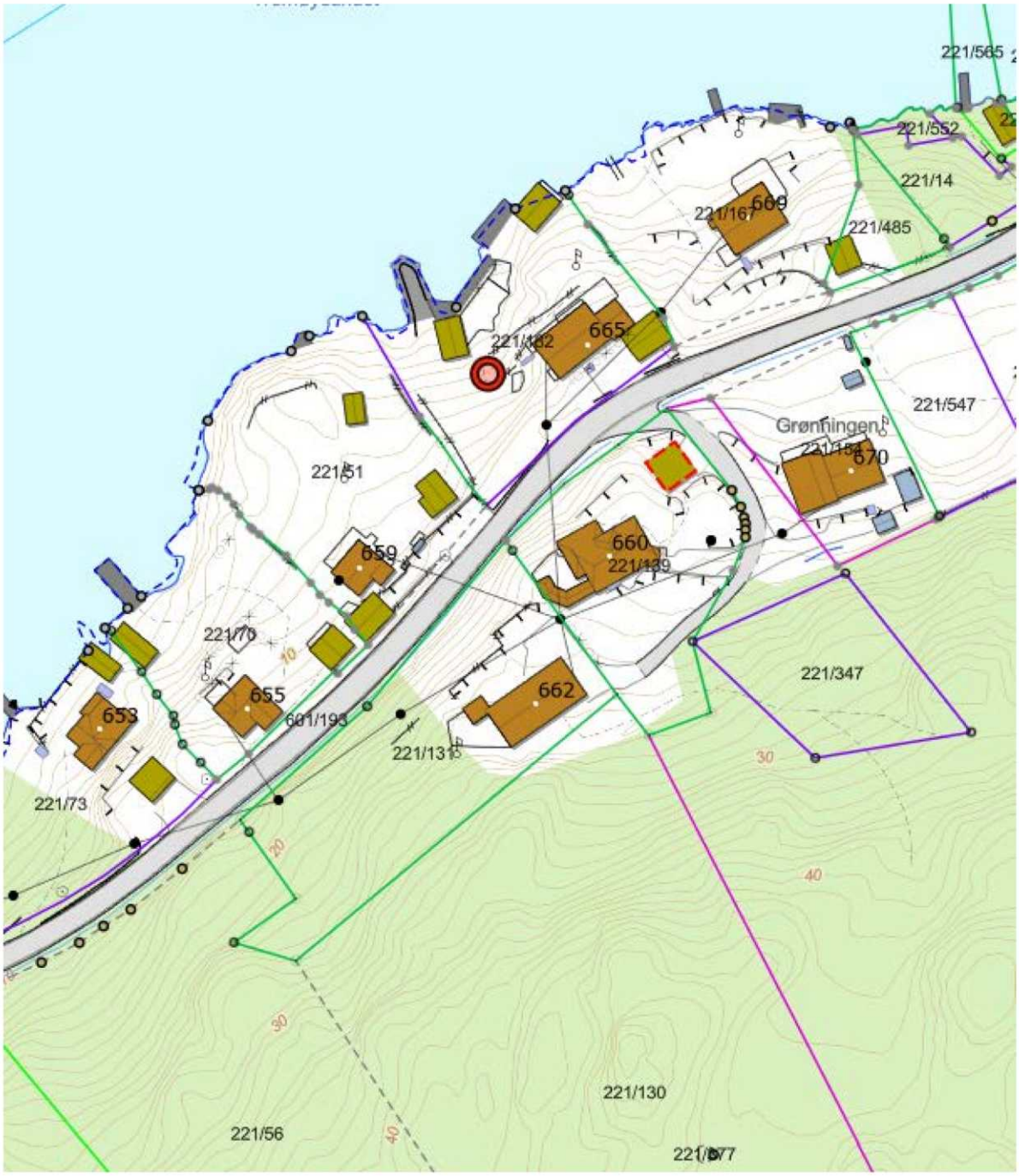
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 (inkl. feiegebyr, slam, ab.vann og forbruk vann)	kr. 18 585,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 10 245,-

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.

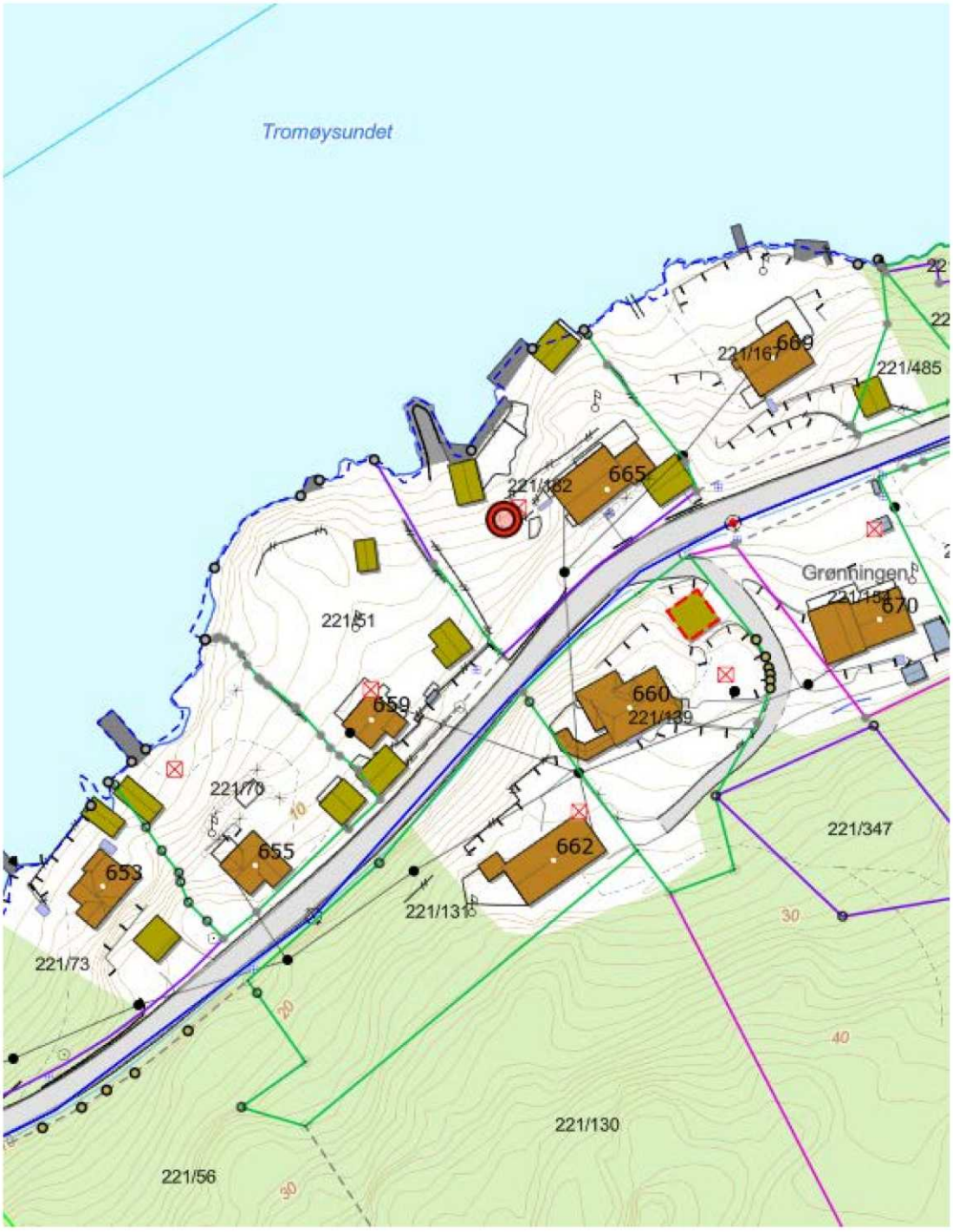
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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



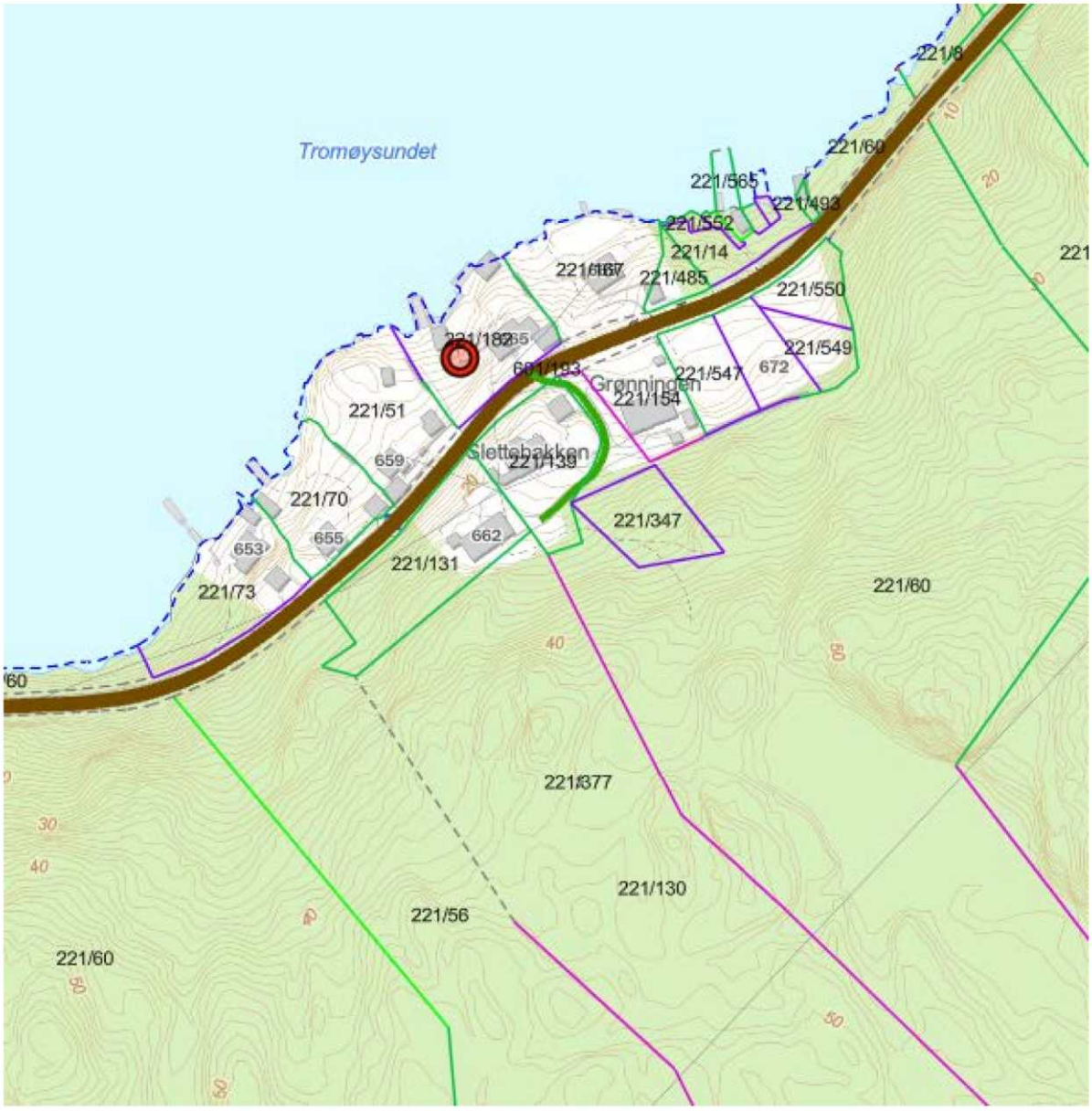
Kartet er ikke målestokkholdig

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.:	221	Bnr.:	182	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Østre Tromøyvei 665, 4812 Kongshavn					Dato:	05.06.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp støysone 220, gul sone T-1442. Støysone havn *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Eydehavn havne- og industriområde - Arendal kommune Innseiling Arendal - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

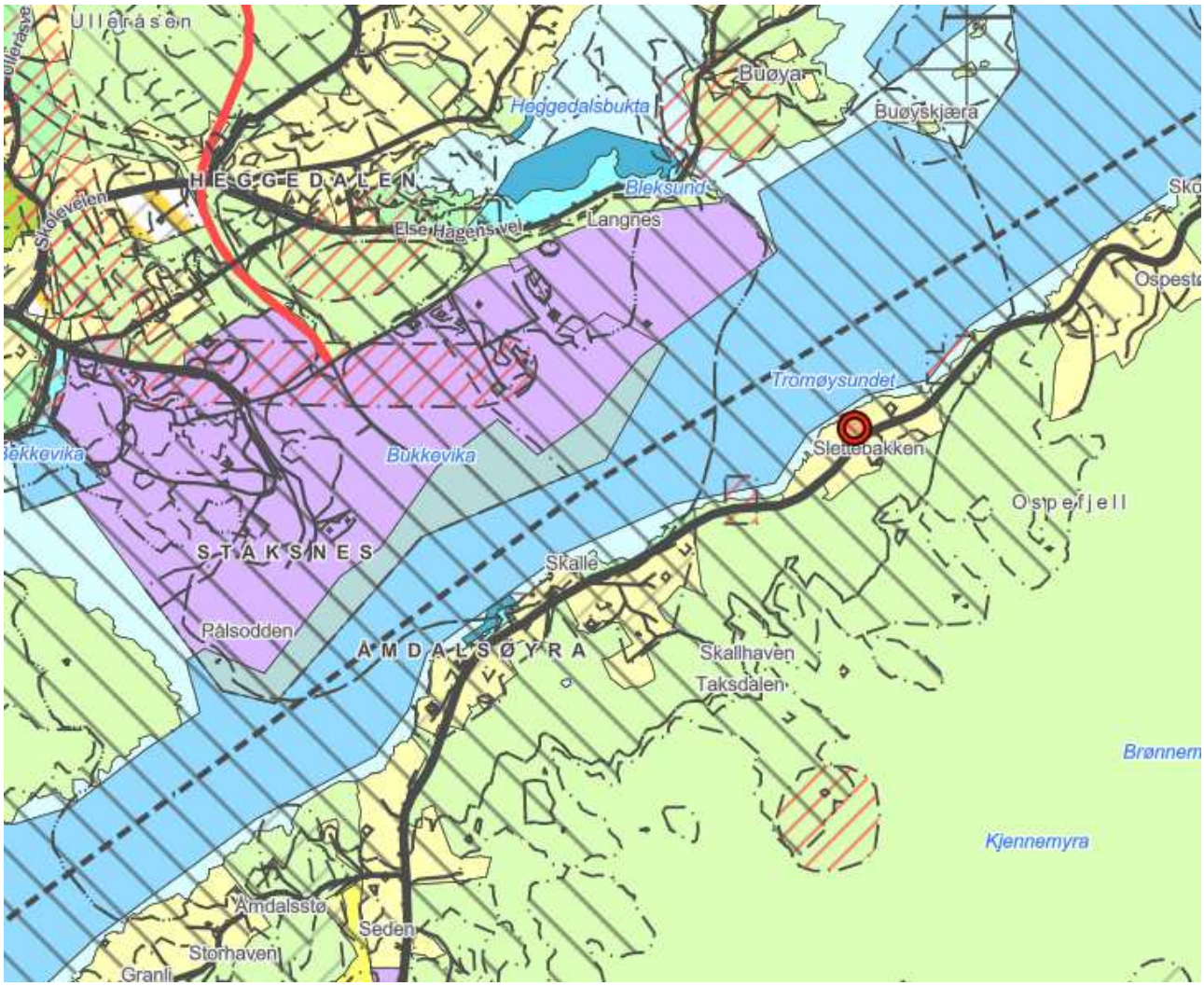




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

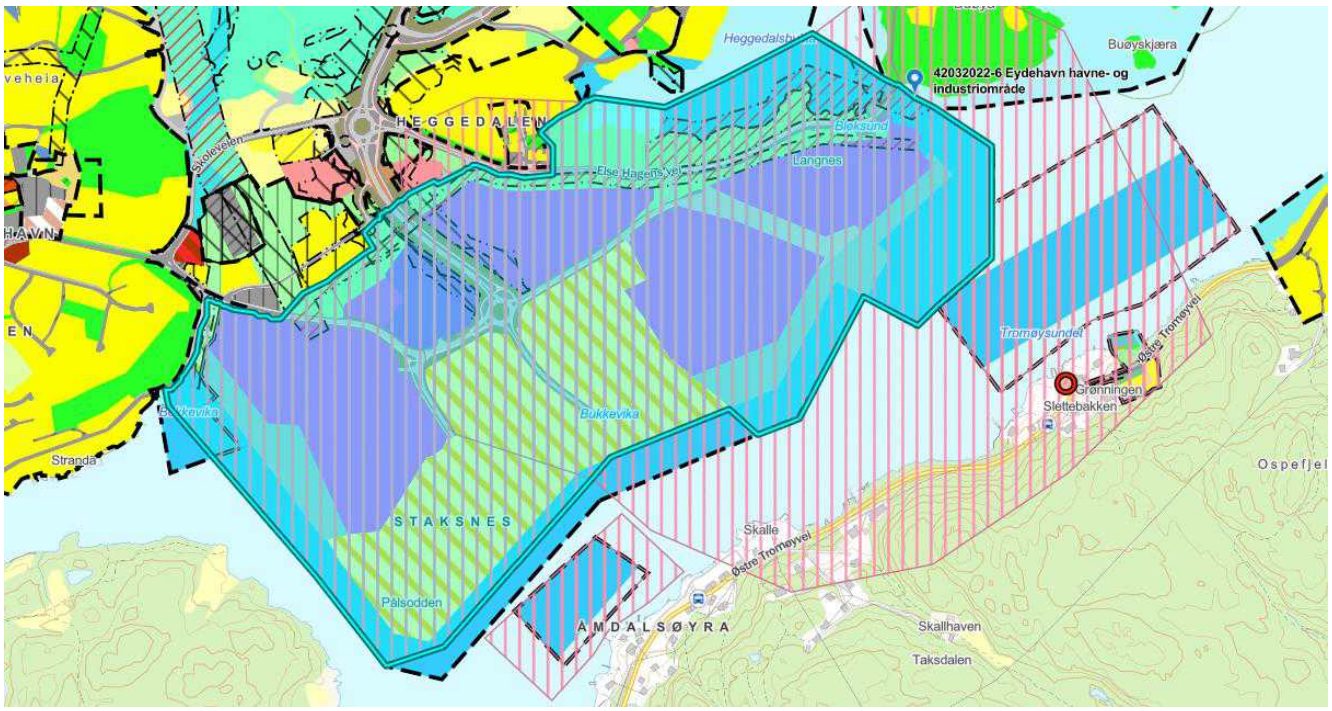
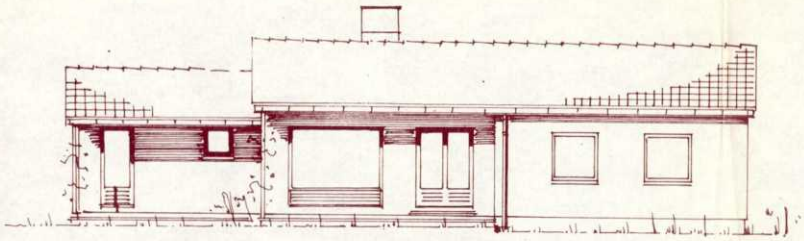
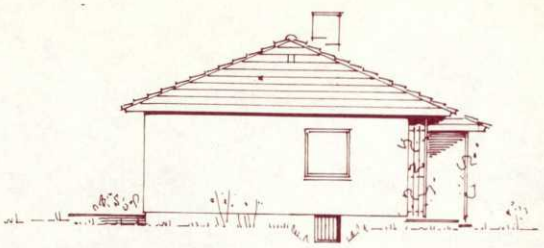


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

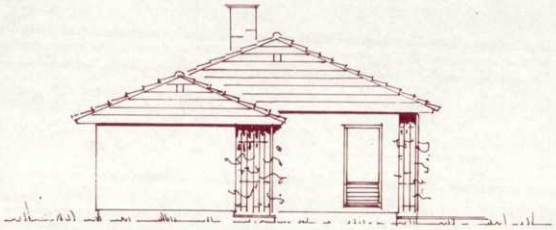


SYD

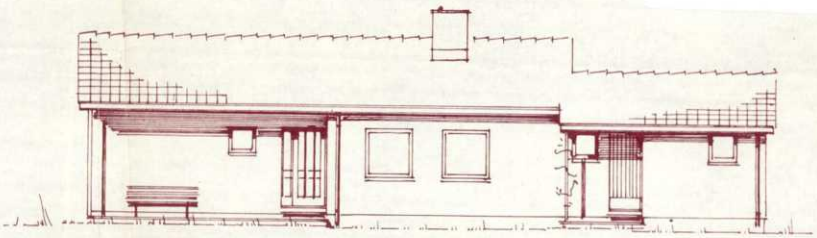


ØST

C075J/20164663 Geomatikk
221/182 Tegnin 1970-01-20 166919



VEST



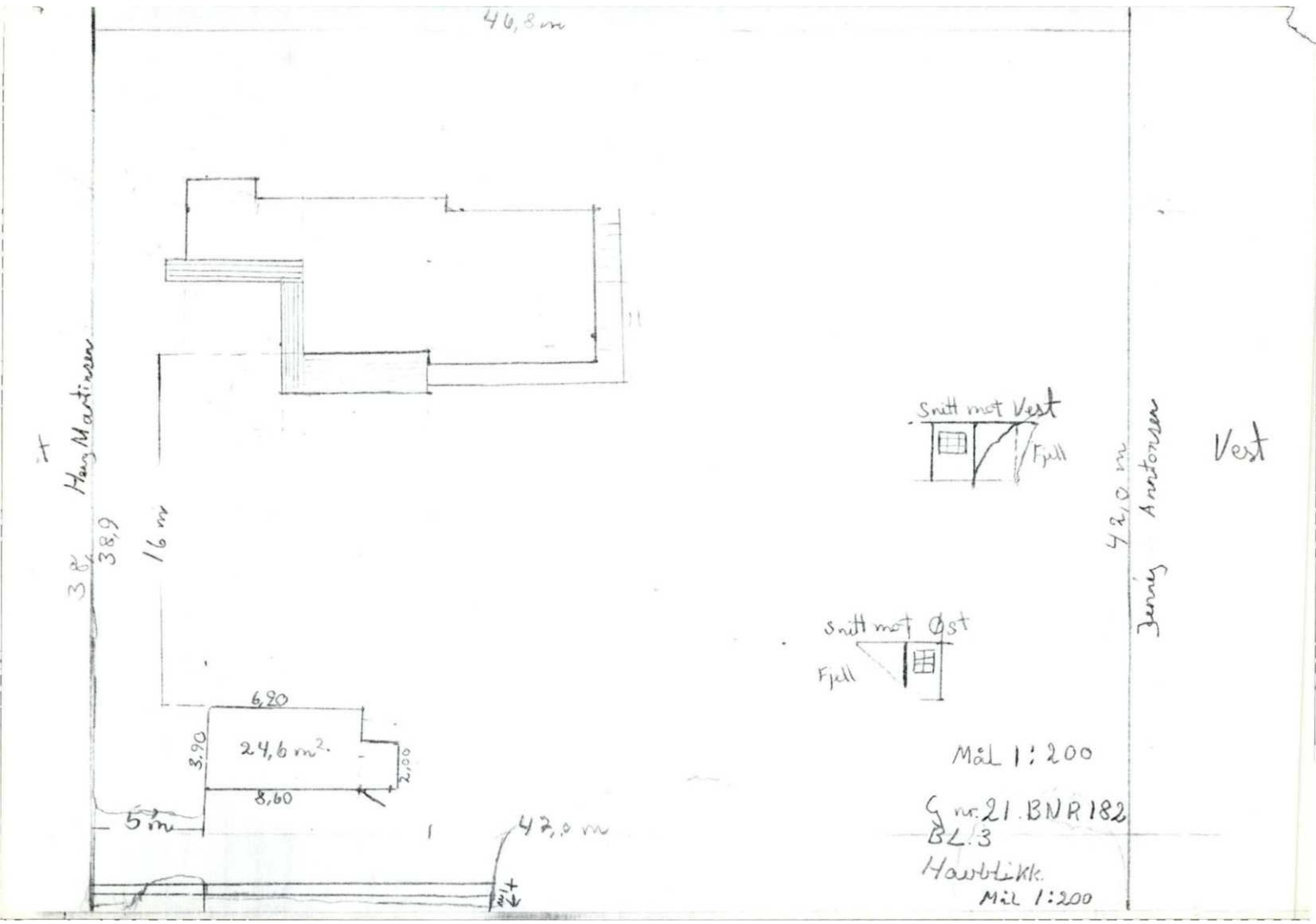
NORD

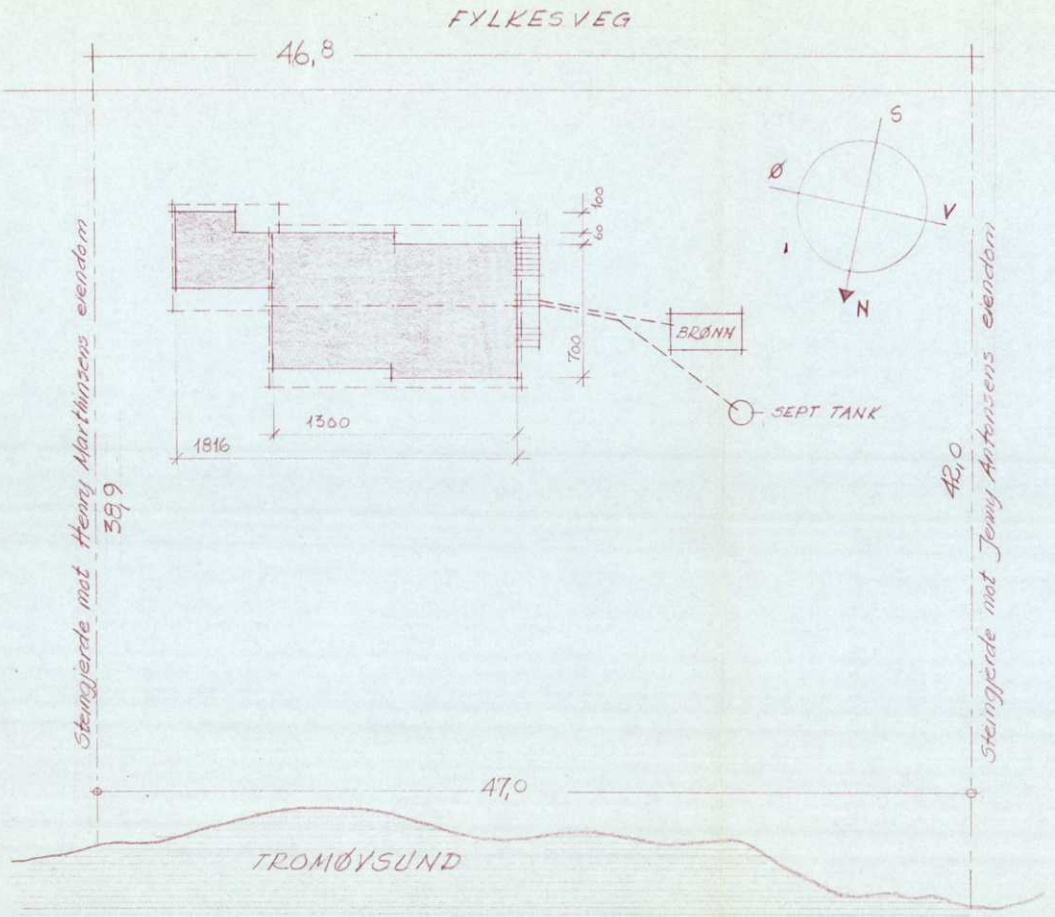
GODKJENT I TROMØY BYGNINGSRÅD
DEN 12.8.70
M. Tak Longemyr.
BYGNINGSSJEFEN

Ark. M. N. A. L. ARNE GARLØV	SKALA	DATO 1. 12. 64
		TEGN.
SOV I RO	1:100	KORR.
		KORR.
AKSJESELSKAPET LETTBETONG HUS LØRENVEIEN 68 – ØKERN OSLO 5 TELEFON 22 51 70	MODELL: 1041 + 80 m²	
	Anmeldelsestegning Fasader	
	TEGNING NR.	1.

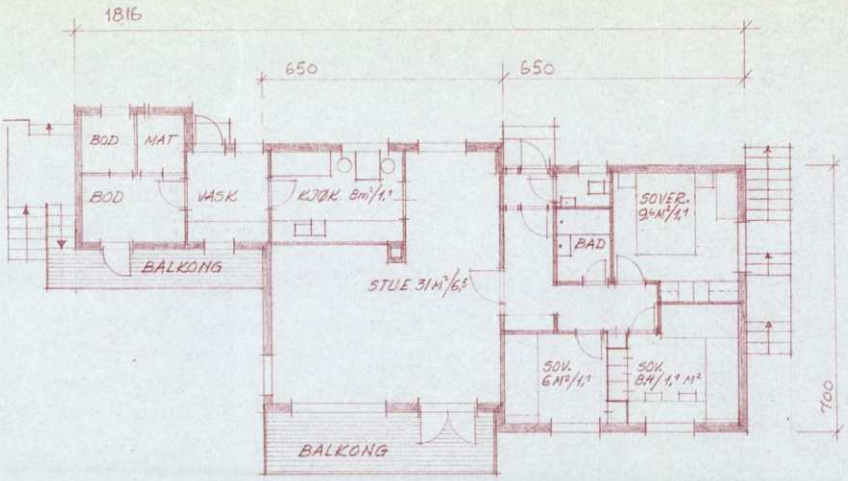
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.
Krf. lov om åndsverker av 12.mai 1961.

Huset tillates kun oppført av Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.

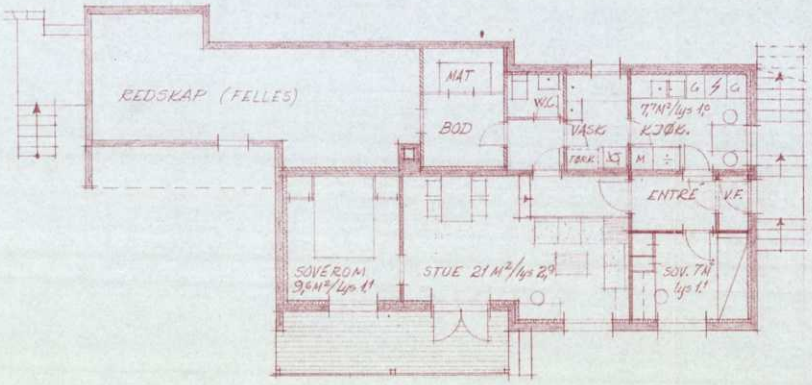

46,8 m
Hans Martinsen
38,9
16 m
3 m
6,80
24,6 m².
3,90
2,00
8,60
5 m
42,0 m
Snitt mot Vest
Fjell
Snitt mot Øst
Fjell
42,0 m
Jenny Antonsen
Vest
Mål 1:200
Gnr. 21 BNR 182
BL. 3
Hasvik
Mål 1:200



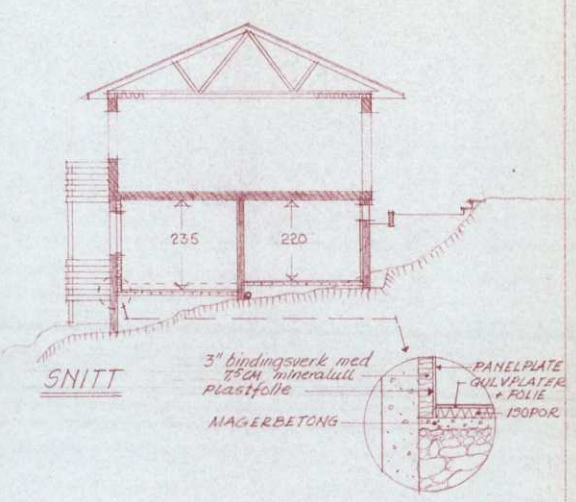
G.NR. 21, B.NR. 182. BL. 1.
"HAVBLIKK" TROMØY
SITUASJONSRISS, 1:200



PLAN AV 1. ETASJE (TYPE "SOVIRO" - UFORANDRET)



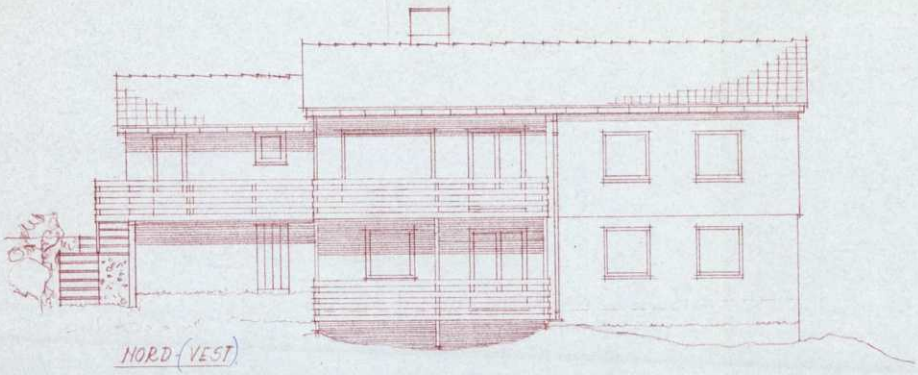
UNDERETASJE



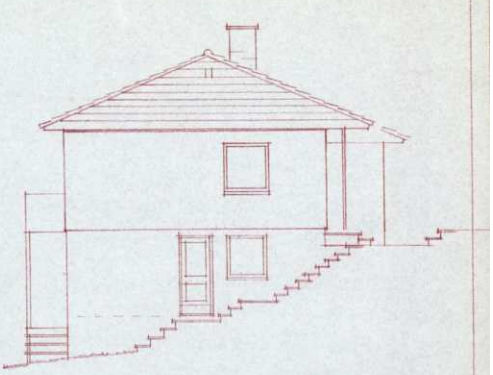
SNITT

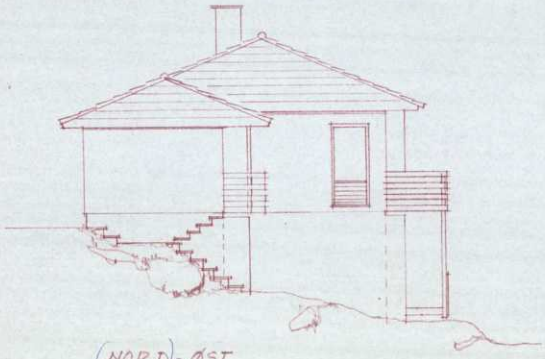
UTSNITT, MÅL= 1:20

G.NR. 21, B.NR. 182, "HAVBLIKK", TROMØY.
BYGGHERRE: GUNNAR E. SKARE
KORRIGERT TEGNING: NY UNDERETASJE,
PLANER OG SNITT, MÅL= 1:100
OSLO 24.2.73, A. JØRSTAD, MNAL. Blad

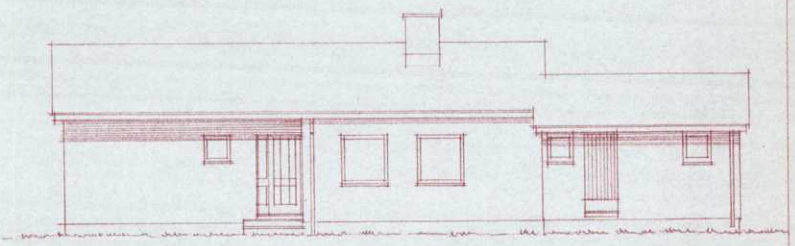


NORD (VEST)



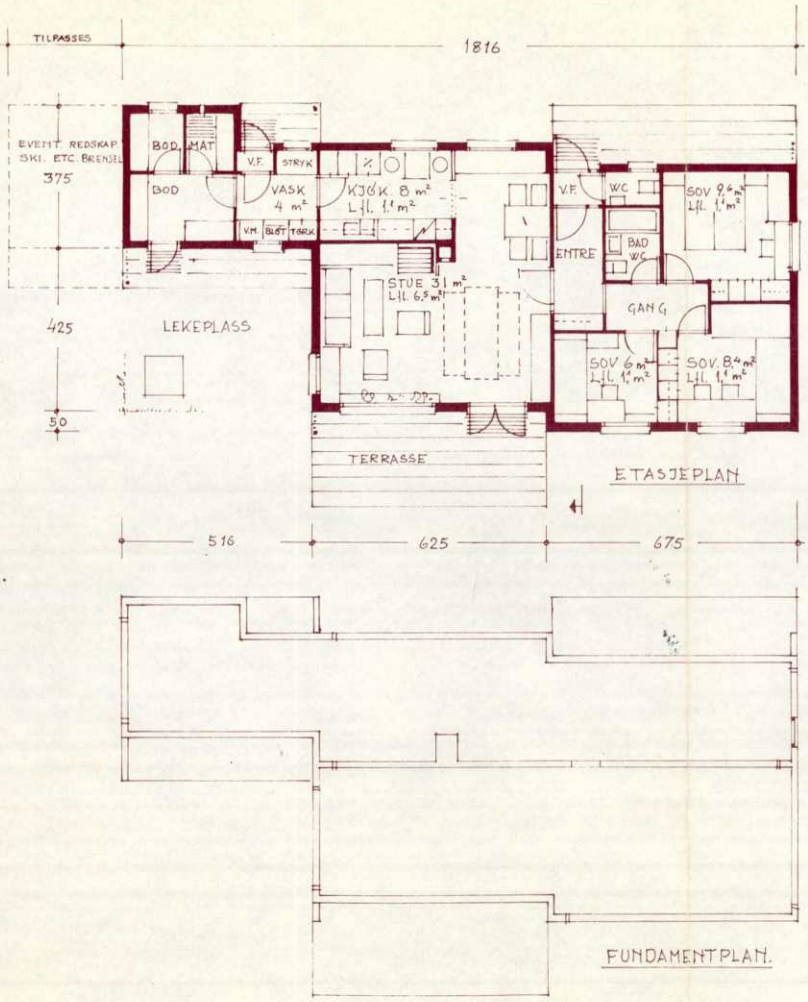


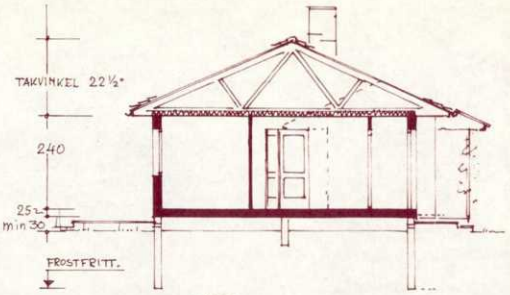
(NORD)-ØST



(SYD)-ØST

G.NR. 21, B.NR. 182, TROMØY
BYGGHERRE: GUNNAR E. SKARE.
KORRIGERT TEGN: NY UNDERETASJE
FASADER, MÅL - 1:100, Blad 6.
OSLO 24.2.73. A. JØRSTAD, MNAL.





GODKJENT I TROMØY BYGNINGSRÅD
DEN 18. 8. 70
Aslak Longemyr.
BYGNINGSSJEFEN

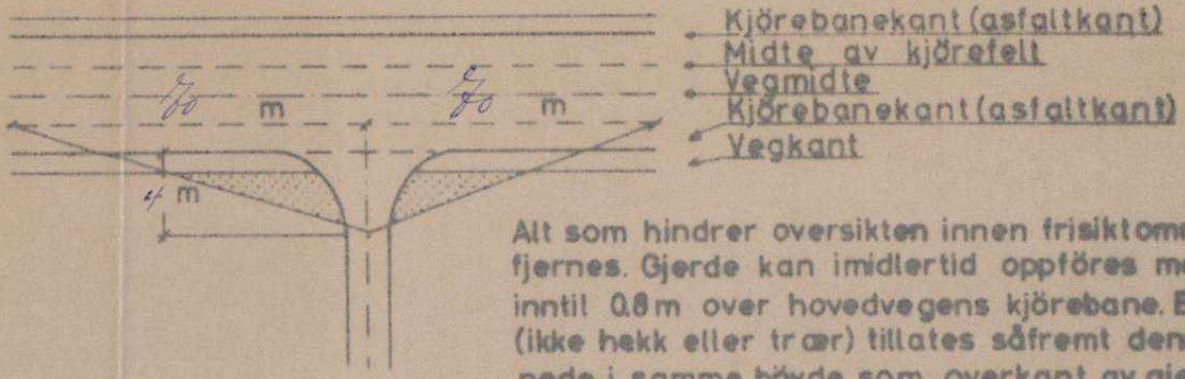
Ark. M. N. A. L. ARNE GARLØV	SKALA	DATO 1. 12. 64
		TEGN.
SOV I RO	1:100	KORR.
		KORR.
AKSJESELSKAPET LETTBETONG HUS LØRENVEIEN 68 – ØKERN OSLO 5 TELEFON 22 51 70	MODELL: 1041 + 80 m²	
	Anmeldelsestegning Planer snitt	
	TEGNING NR. 2.	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.
Kfr. lov om åndsverker av 12.mai 1961.

Huset tillates kun oppført av Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.

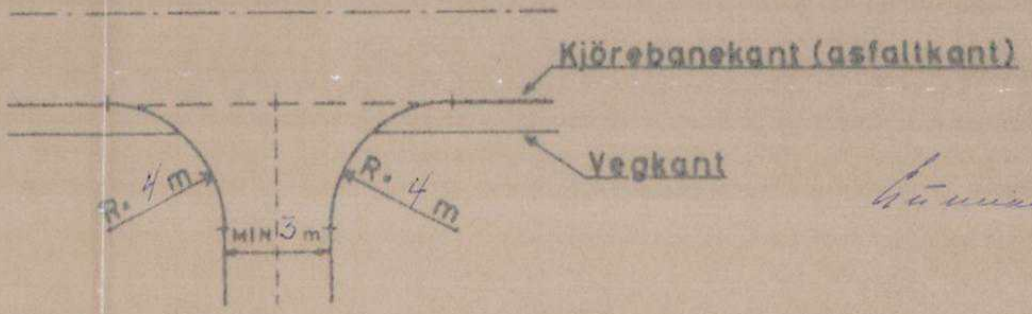
KRAV TIL UTFORMING OG SIKT I PRIVAT AVKJØRSEL FRA RIKSVEG ELLER FYLKESVEG.

FRISIKTOMRÅDE

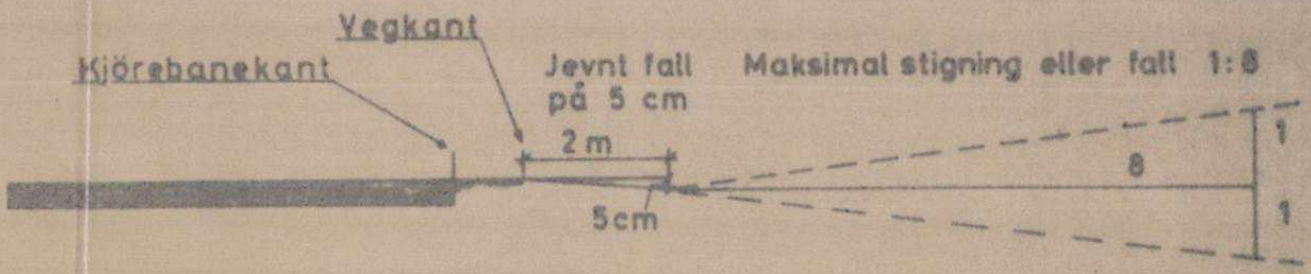


Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet skal fjernes. Gjerde kan imidlertid oppföres med höyde inntil 0.8 m over hovedvegens kjörebane. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne holdes nede i samme höyde som overkant av gjerdet. Innen frisiktområdet skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir liggende höyere enn 0.5 m over kjörebanen.

UTFORMING AV AVKJØRSEL.



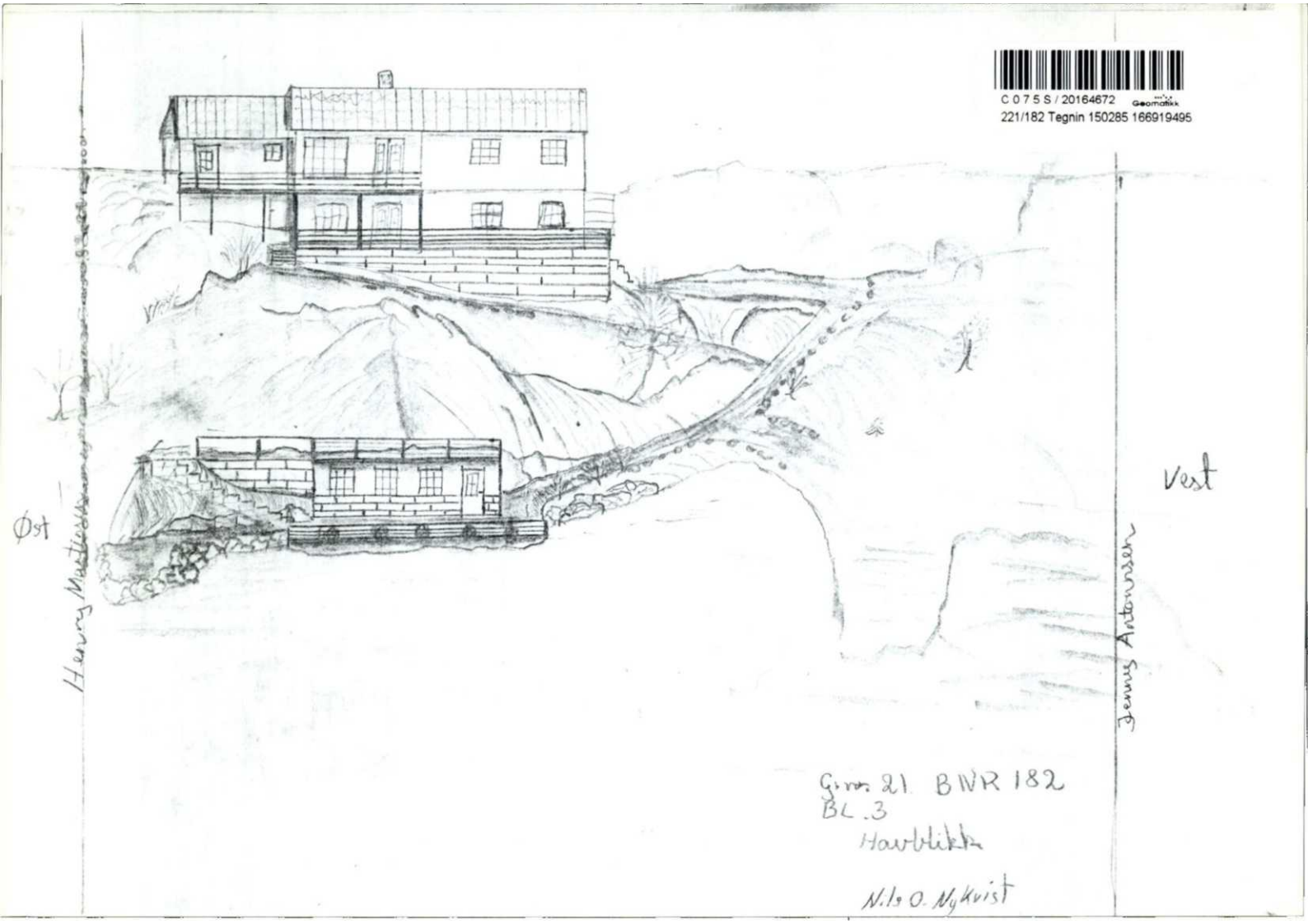
SNITT GJENNOM AVKJØRSELENS MIDTLINJE.



PRIVATE AVKJØRSLER
AUST AGDER VEGVESEN
PLANAVD. 18/11-65.

A$_4$-204

C 0 7 5 S / 20164672 Geomatikk
221/182 Tegnin 150285 166919495



Henry Mathiassen

Jenny Antonsen

Gnr. 21 BNR 182
BL. 3
Hovblikk

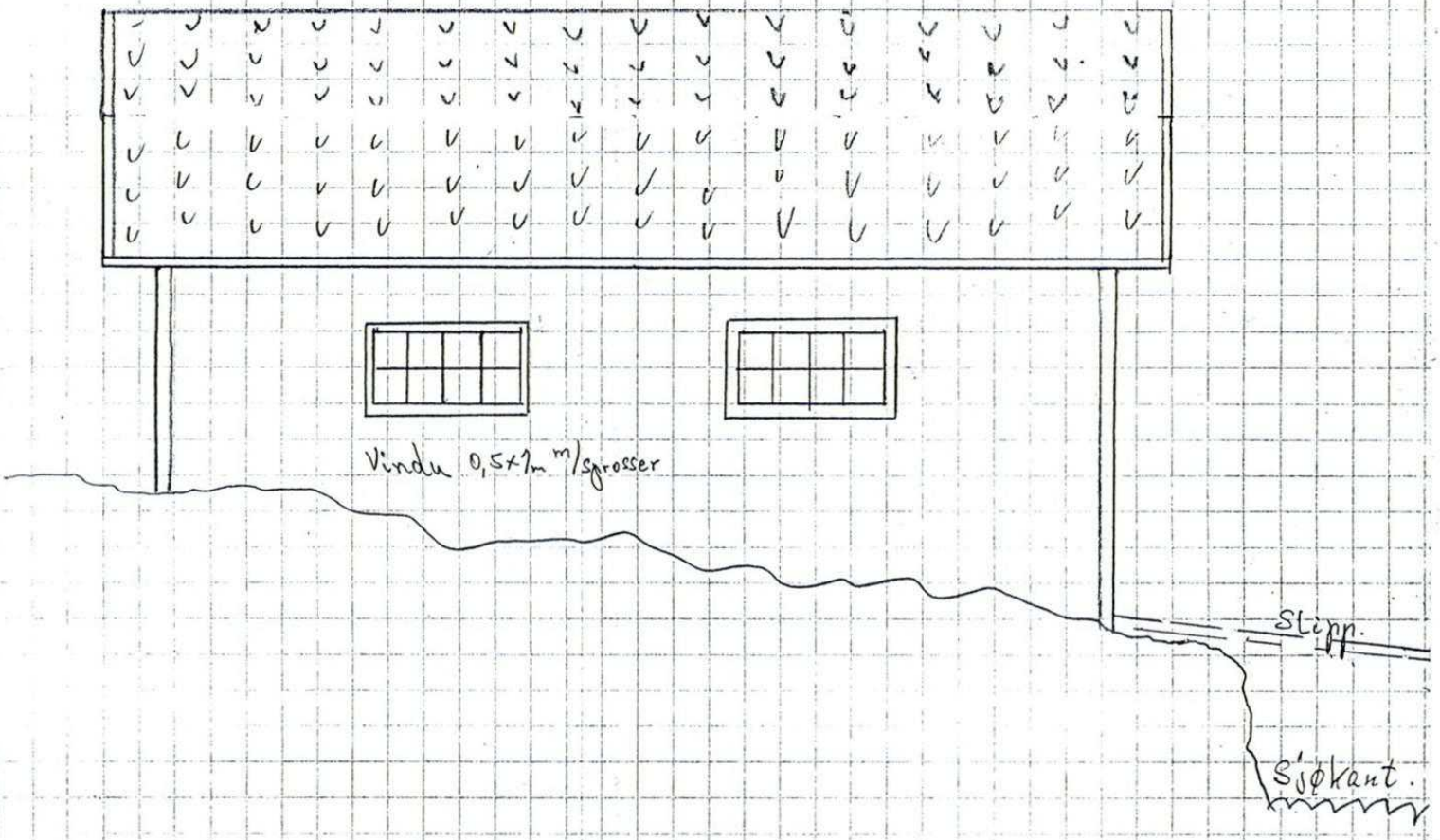
N.I. O. Nykvist

Mål 1:50

25 JAN. 1994
Jnr. 94-3701

Fasade Øst/Vest

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
28/1 1994, sak nr. /



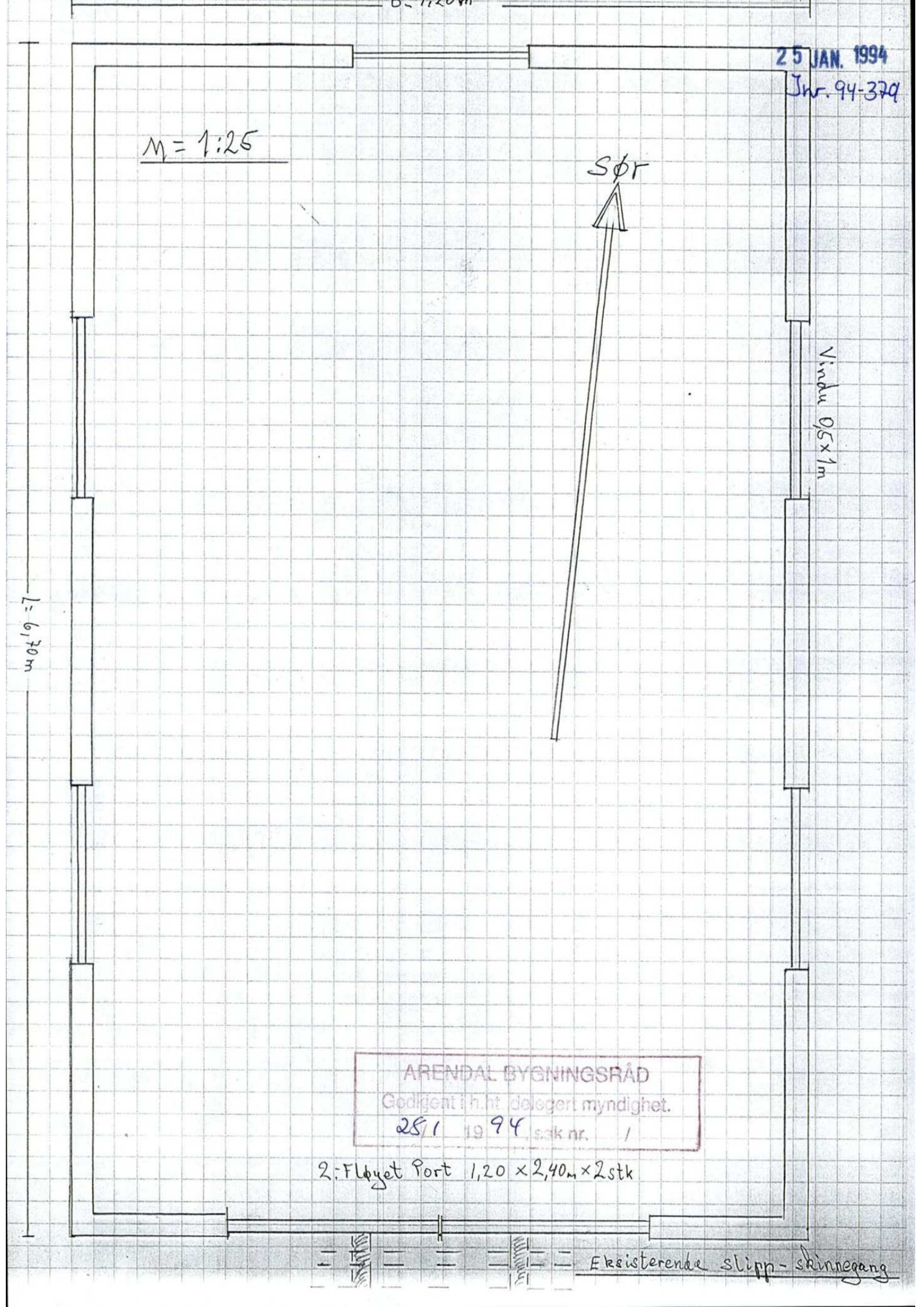
Båtbua er tenkt bygget i en eksisterende "Grop-Kløft" i terrenget

Veggflater mot Øst og Vest blir ca 1,5-2m over Terreng
Veggflate mot Syd blir ca 1m over Terreng.

C 0 7 5 W / 20164676 Geomatikk
221/182 Tegnin 250194 8827702

25 JAN. 1994
Jnr. 94-379

M = 1:25

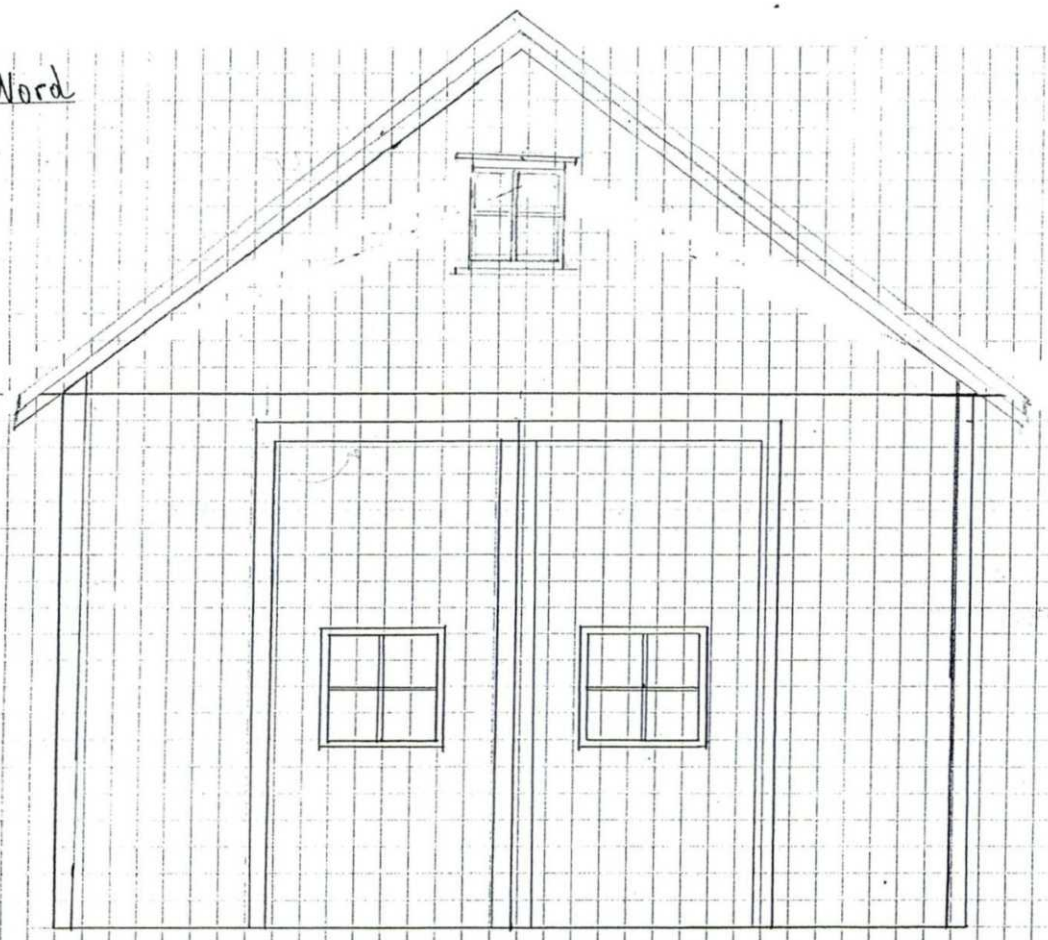


ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
28/1 1994 s.sk nr. /

2: Flbyet Port 1,20 x 2,40m x 2stk

Eksisterende slipp - skinnegang

Fasade - Nord



25 JAN. 1994
Jnr. 94-370

Vinduer i port: 0,5 x 0,5 m m/sprosser
Takfall 26°. Takstein = Skarpnes "Antikk"
Port er 2. Fløyet 2,40 x 2,40 m

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
25/1 1994, sak nr. /

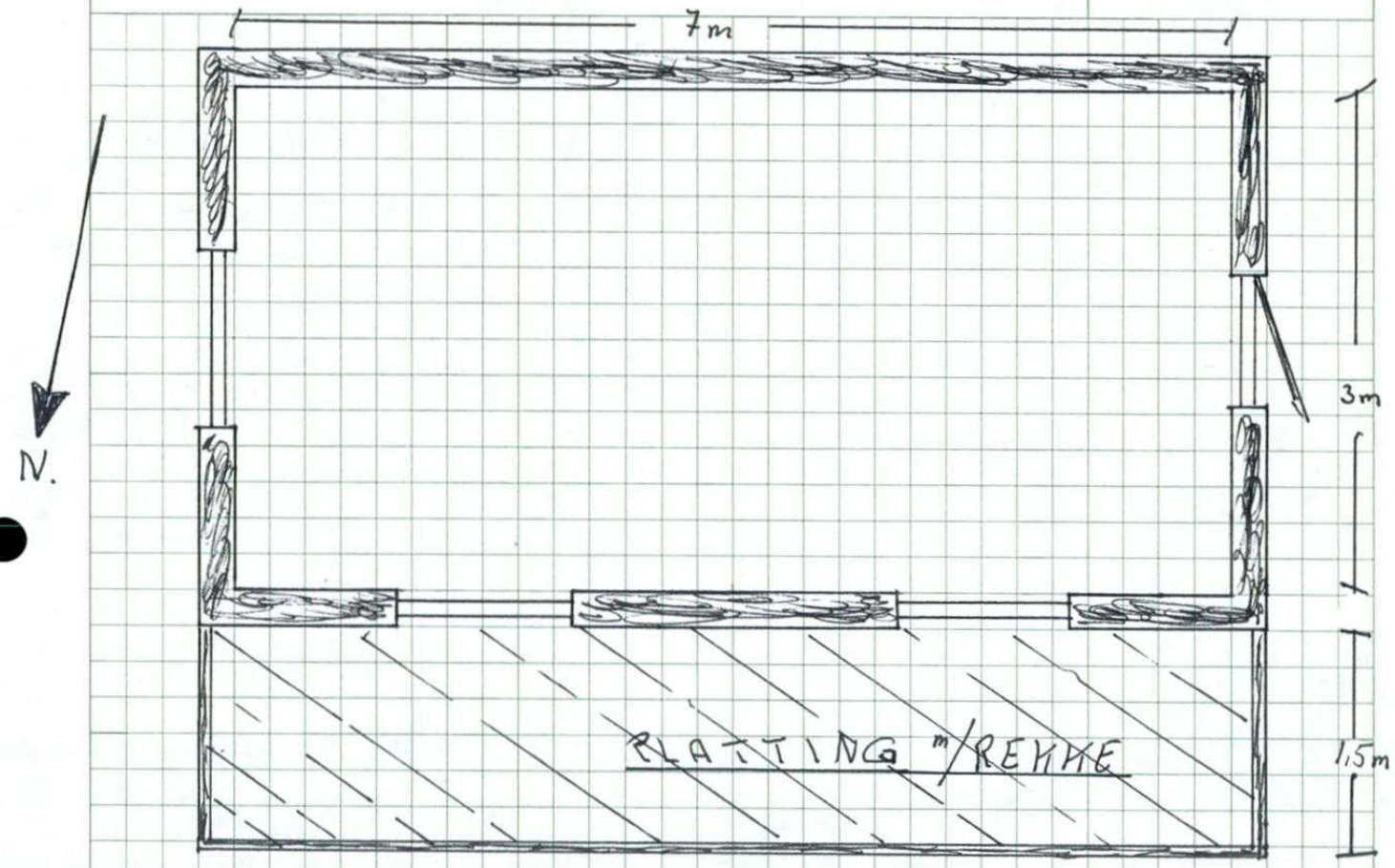
G.nr 21 . B.nr 182. Slettebakken

Tom Eddy. Aanonsen

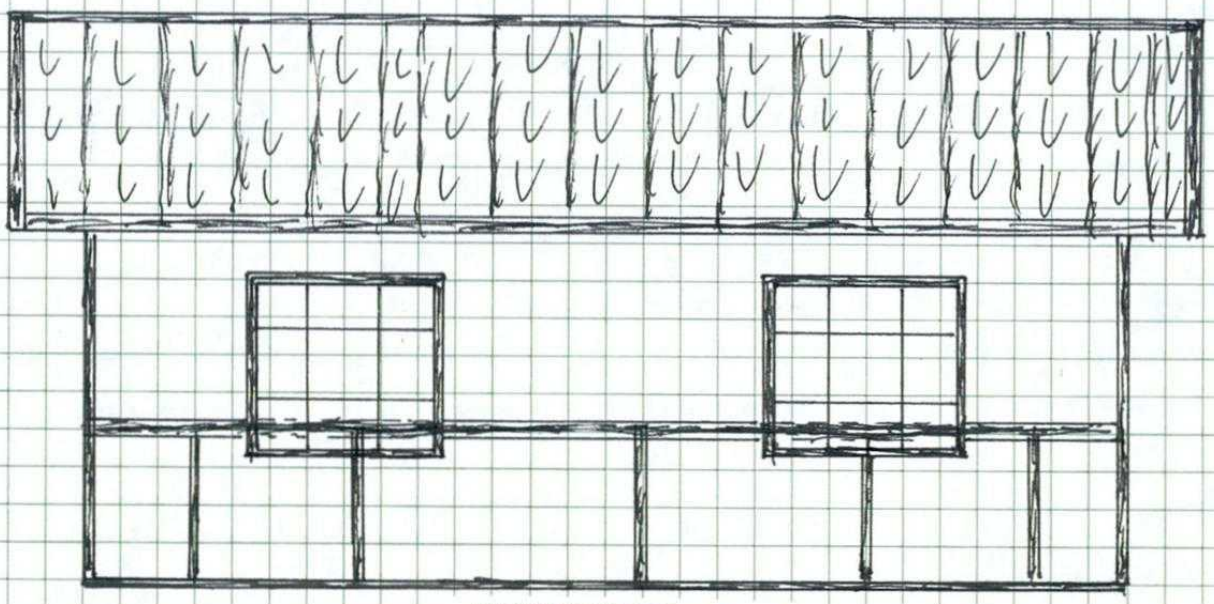
Blad/Bilag MÅL 1:50

Dato Redskapsbod

Signatur



Bruks areal : $(7 \times 3)_m = 21 m^2$.
Platting : $(7 \times 1{,}5)_m = 10{,}5 m^2$
Dør: 0,90 × 2,10 m
Vindu: 1,10 × 1,20 m m/5 sprosser
Tak: Skaugnes "Rustikk" Teglstein. Takfall : 22°

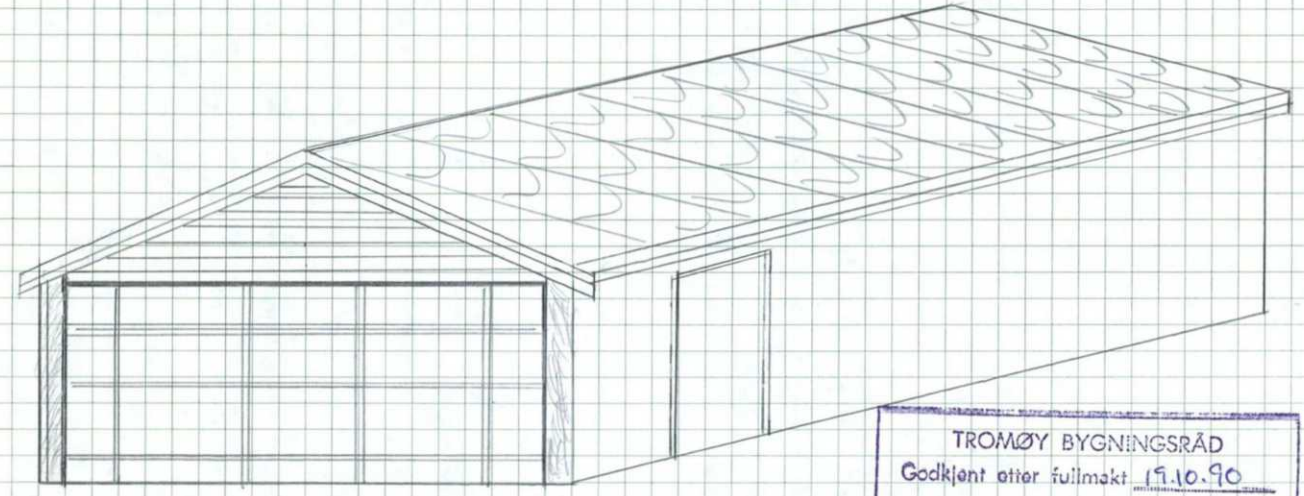


C075U/20164674 Geomatikk
221/182 Tegnin 050291 166919495

TROMØY KOMMUNE
Teknisk etat
2818 /10

C 0 7 5 P / 20164669 Geomatikk
221/182 Tegnin 011090 166919487

Garasje - Slettebakken
21/182



TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter fullmakt 19.10.90
Sign. R.B.

Skjnatur
Dato
Blad/Bilag 1:50

Enkr rapportblokk nr. 62222

Garasje - Slettebakken

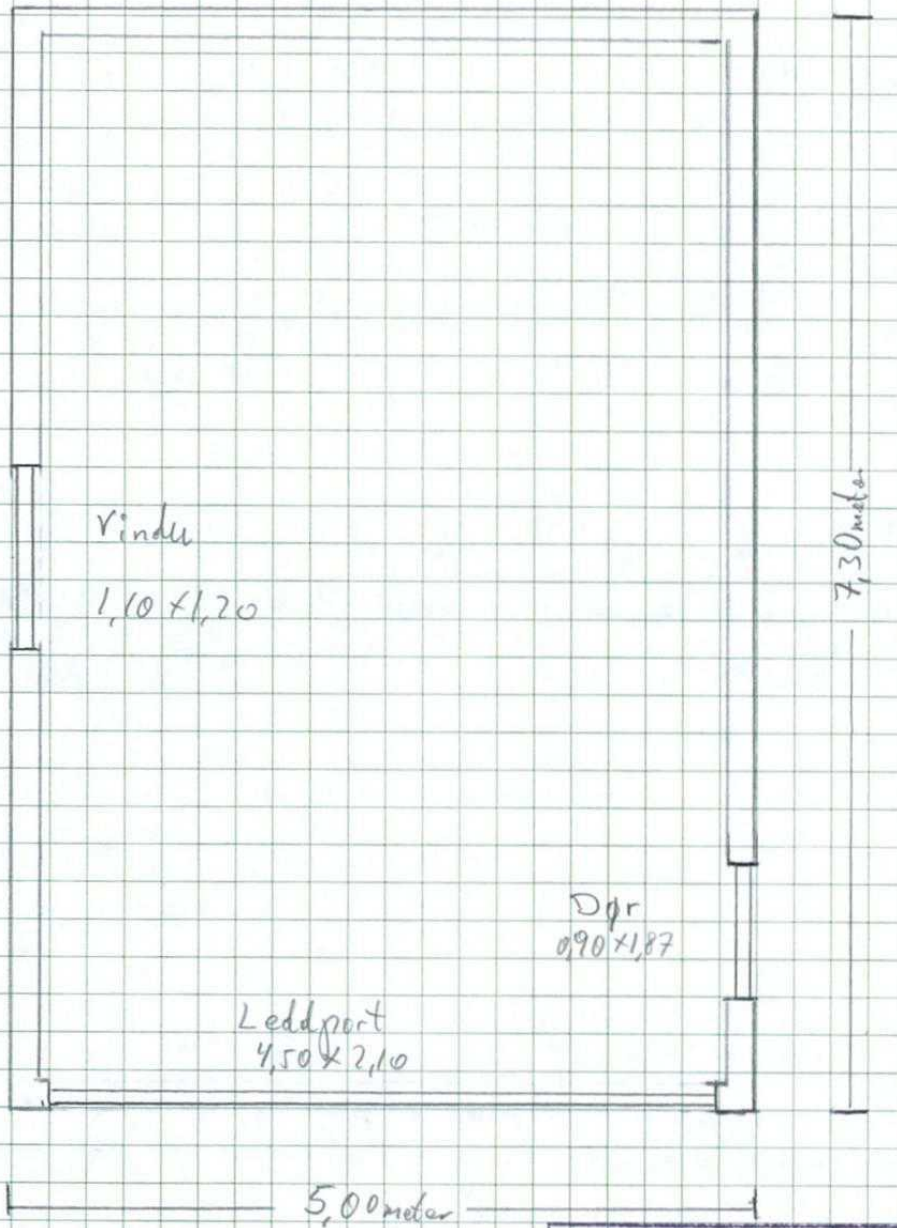
G.nr./B.nr. 21/182

Tom Hansen

Blad/Bilag mål 1:50

Dato

Signatur i.fa



TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter fullmakt .....
Sign.

~~90 x 500 cm~~

Gulv er betong

Vegger er Betong-blokker

Tak fall er 22°

Takdekking er papp og teglstein.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Gunnar E. Skare
v/Leif Skare



221/182 Ferdig 1970-01-20 1669194

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
9/73

Arbeidssted	Gnr. 21 Bnr. 182
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Gunnar E. Skare
Byggemelder	Gunnar E. Skare
Ansvarshavende	Gunnar E. Skare (Einar Rutjersen)

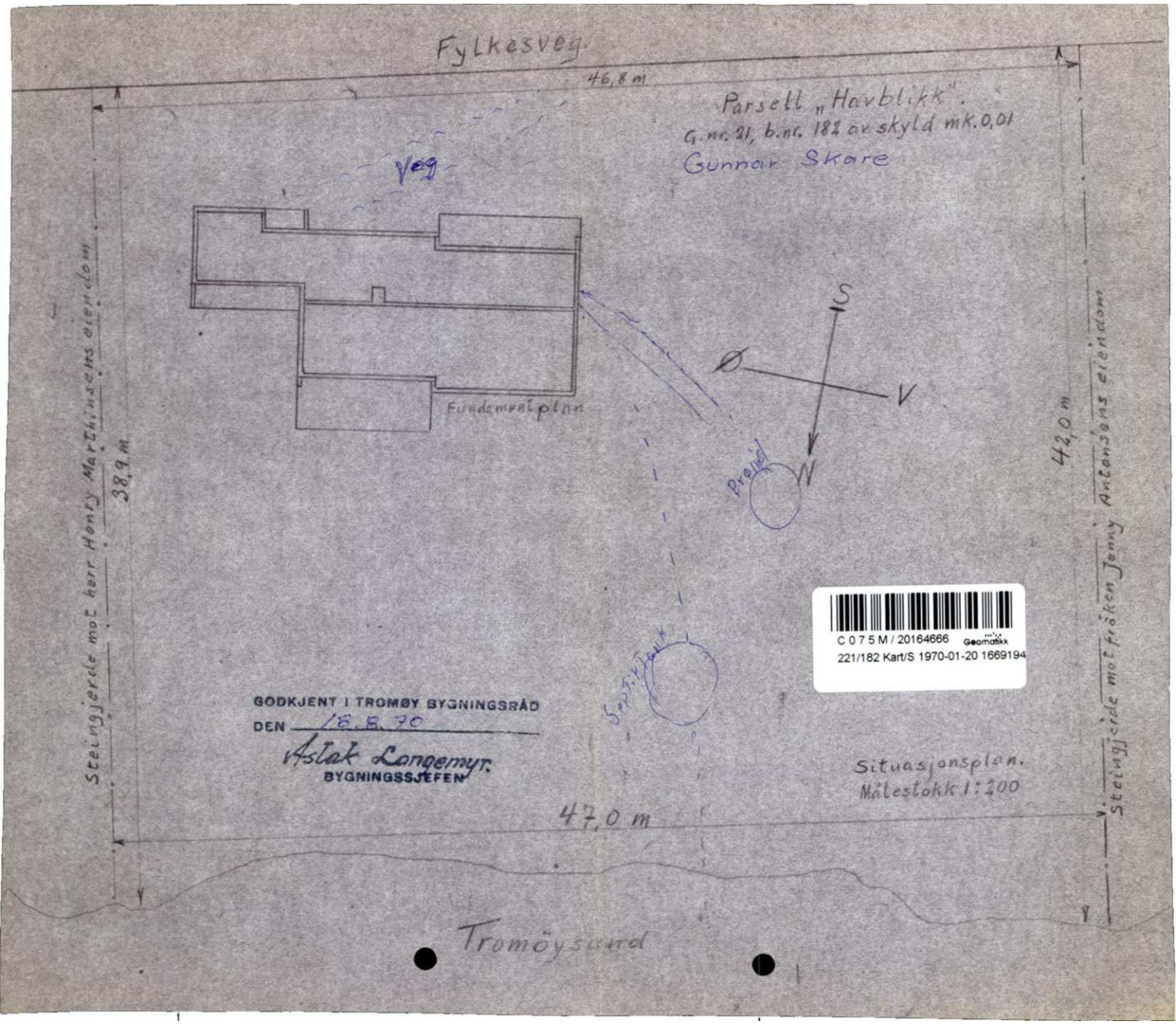
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tromøy den 20.9.1973

Hjalte Hansen
bygningsjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



C 0 7 5 M / 20164666 Geomatikk
221/182 Kart/S 1970-01-20 1669194

TROMØY KOMMUNE
Tlf. (041) 85 433
4818 FÆRVIG

00J3J
166919479 221/182 Rør

REGISTRERING AV VANN- OG AVLØPSFORHOLD

00021 1820 000001
WEBENSTAD HÅKON
SLETTEBAKKEN

4812 KONGSHAMN

Eiendom navn: Havblikk
Gårdsnr: 21
Bruksnr: 182
Festenr. .....

Utfylt dato: 29-10-87

1. BEBYGGELSENS TYPE

Bolig [X]
Hytte [ ]
Annet .....

Antall leiligheter

1	2	3	4	5
	X			

Antall personer som benytter bebyggelsen daglig

1-4	5-8	9-15	15-30	Over
X				

Installasjoner: Vask o.l. [X] WC [X] Bad [X]

2. VANNFORSYNING FRA

Cisterne [ ] Brønn [X] Borehull [ ] Overflatevann [ ]

Volum .....m3 Volum....2.m3 Dybde.... m Navn.....

Off. vannverk [ ] Direkte priv. ledn. [ ]

Gjennom fellesledn [ ] Samarbeidsavtale

Ja	Nei

3 AVLØP TIL:

Sjø [X] 3 Elv/Bekk [ ] Synkekum [X] 1 Infiltrasjonsgrøft [X] 2

Navn.....Navn ..... Lengde .....

Sandfiltergrøft [ ] Off. nett [ ]

Lengde ..... Tilkoblet når .....2.....

Slamavskiller [X] Ja [ ] Nei Egen [X] Felles [ ] Byggeår .....2.....

Volum 0 - 4m3 [ ] 4 - 8m3 [X] 2 Over 8m3 [X] 2

Antall 1 [ ] Kammer 2 [X] 3 [ ]

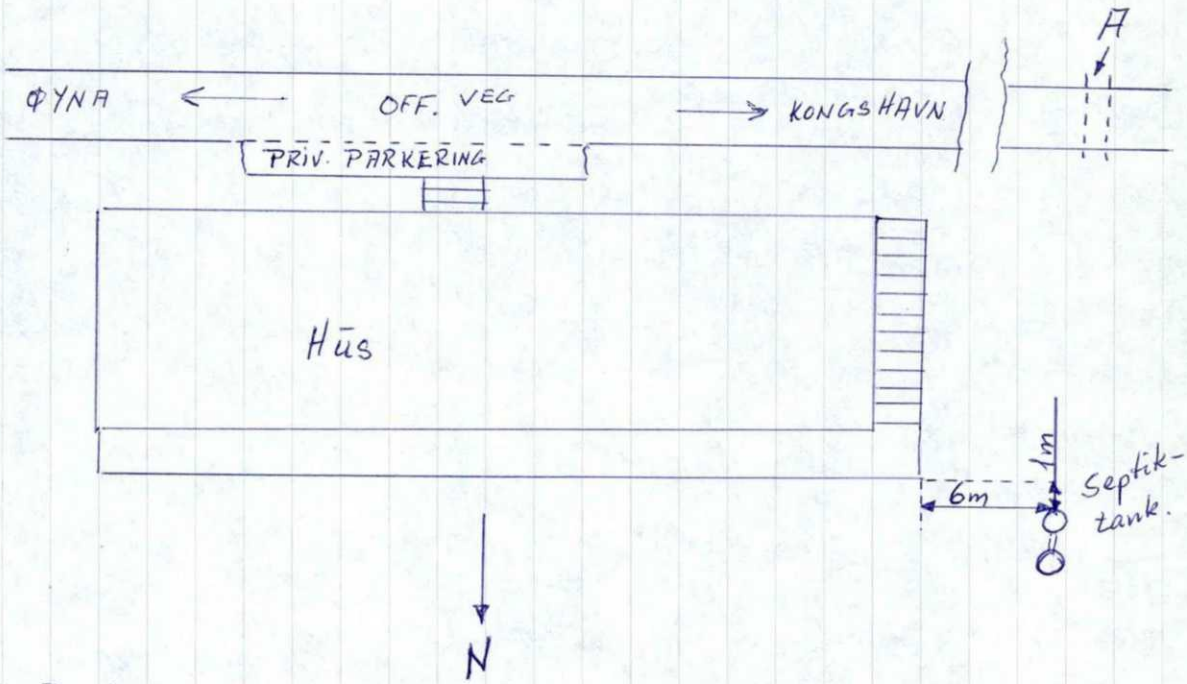
Type betong [X] Plast [ ]

Avstand 0-30 m [X] Til kjøreveg 30-60 m [ ] over 60m [ ]

Spesielle rensetiltak Type .....Byggeår .....

SLETTEBAKKEN

G.nr 21
B.nr 182



Merk:

A= Holdike under off. veg.
Diket er nå lagt i rør inn på
undertegnedes eiendom. Fyllmasse
for beplantning er fyllt over.

H. Ubeusbach.

Tromøy sund.

62)

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK 221/182

	TOM E. AGNARSEN, SLETTEBAKKEN	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	~~Ja~~/Nei	3.5-93	HET
2	Godkjent/klar for regning		3.5-93	HET
3	Regning sendt RJ.		10.5-93	HET.
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt			
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

o0J3H bravida
166919479 221/182 Fer

18. okt. 1963.

Dagbok nr. 3367 1963
Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk. kr. 20,-.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Nancy Petrea Nilsen Evensen, f. 22/4-1894, og Jenny Mathilde Nilsen *født* 16/11-1891 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Gunnar Edvin Skare *født* 8/2-1908 *(Datum og årstall)*

~~*min*~~/*vår eiendom* "Havblikk"

g.nr. 21 *br.nr.* 182 *av skyld mk.* 0,01 *i* Tromøy *herred*[1])

~~*matr.nr.*~~ xxxxxx [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.800.- attenhundre -

som er avgjort på omforenet måte.

Hvis kjøperen ikke finner tilstrekkelig vann på egen tomt, har han rett til anlegg av brønn og nødvendig atkomst til den på selgerens eiendom, da dog på avtalt sted og måte.

Omkostningene ved handelen bæres av kjøperen alene.

Nr. 41 a. Eneretl: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Tromøy, den 14. oktober 1963.

Nancy Nilsen Evensen Jenny Nilsen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Nancy Petrea Nilsen Evensen og Jenny Mathilde Nilsen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav R. Wessel-Hansen, lensmann.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Tromøy, den 14. oktober 1963.

Jørgen Evensen

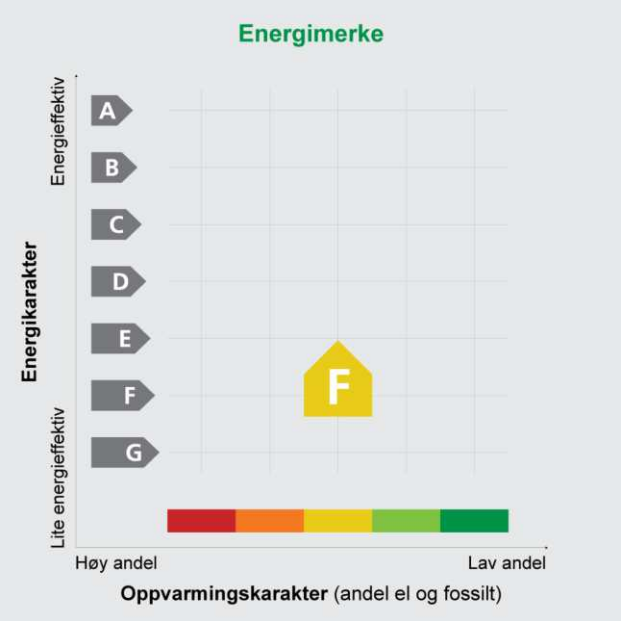
Til vitterlighet:

1. Olav R. Wessel-Hansen.
2. lensmann.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Tromøyvei 665
Postnr	4812
Sted	KONGSHAVN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	182
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166919479
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-887196
Dato	18.05.2018



Innmeldt av	Phong Tran

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østre Tromøyvei 665
Postnr/Sted: 4812 KONGSHAVN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.05.2018 15:06:47
Energimerkenummer: A2018-887196
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Phong Tran

Gnr: 221
Bnr: 182
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 166919479

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Østre Tromøyvei 665

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 180 elever, 12 klasser	3 min 2.2 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 38 klasser	13 min 9.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min 13.4 km

SPORT

Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkke...	2 min
Kongshavn Sandvolleyballbane	21 min
MOVA Krøgenes	12 min
MOVA Arendal Sentrum	23 min

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	16 min
ALTI Arena	23 min
Vitusapotek Tromøy	10 min
Apotek 1 Krøgenes	12 min
Arendal Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slettebakken Linje 102, 102B	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	20 min 12.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

BARNEHAGER

Sandnes barnehage (0-5 år) 29 barn	3 min 2.2 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	4 min 2.9 km
Fabakken barnehage (1-6 år) 49 barn	7 min 3.8 km

DAGLIGVARE

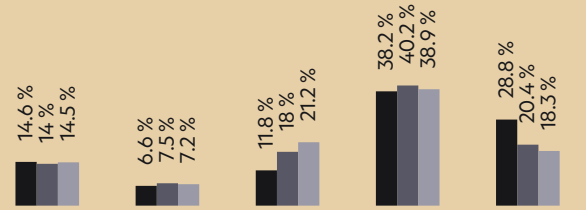
Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	10 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

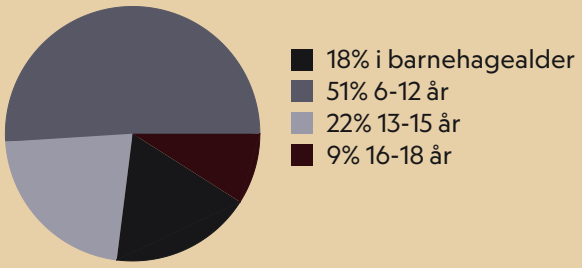
Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ospestø-hanst	212	95
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Østre Tromøyvei 665, 4812 Kongshavn
Gnr. 221, Bnr. 182, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

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

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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