PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

EGELUNDVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Egelundveien 3

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Barnevern og Forebyggende - Arendal...	7 min
AS Assuransegården - Privat parker...	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Egelundveien Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	25 min 2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Strømmen oppvekstsenter (0-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Maxis	3 min
Coop Extra Maxis	3 min

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

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	3 min
Vitusapotek Maxis	3 min
Arendal Vinmonopol	15 min

SPORT

Ormvika - gymnastikksal	6 min
Gåsåsen nærmiljøanløegg balløkke	11 min
Arendal Sport og Fitnessenter	13 min
Medvind Trening	14 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Egelundveien 3

4839 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **390**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *543841*
Opprettet: *19.08.2026*
Utskrift: *20.08.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, branncelle og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:
• TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
• TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
• TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt.
Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
24 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Toalettrom - 2. etasje
- A.2.3.1 Overflater – Vegger
- A.2.3.1 Overflater – Himling
- A.2.3.2 Overflater – Gulv
- A.2.3.3 Ventilasjon

Kjøkken - 1. etasje
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
- A.2.10.1 Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

TG 2
16 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttervegg

Samlet vurdering

Vinduer og ytterdører

Samlet vurdering:

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Krypkjeller

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Toalettrom - 2. etasje

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende uthus beliggende på en solrik og sentral tomt. Her er over tid foretatt vedlikehold/ renovering både utvendig og innvendig.

Videre utvendig er det deler av taktekkingen, deler av kledning og enkelte vinduer som først står for tur.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badet. Tilgang til krypkjeller under hovedbygg må også ordnes.

Uthus er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik:
Rekkverket har en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:
Det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Avvik:
Rekkverk mangler.

Konsekvens:
Manglende montering av rekkverk medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere rekkverk.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Linda Andersen
Rekvirert dato: 04.08.2026

Besiktigelse

Til stede: T. A. H.
Takstingeniør Erik Sørensen
Besiktigelsesdato: 18.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Egelundveien 3, 4839 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
502	390

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Linda Andersen

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	04.08.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1906

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje		106	14	37
2. etasje		105		2
	Sum:	**211**	**14**	**39**
	Sum BRA:	**225**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** 2 vindfang, bad, kjøkken, kammers, stuer, boder. **BRA-e:** 2 utvendige boder. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** 2 ganger, WC, 4 soverom, stue, bod. **TBA:** Balkong.

Uthus

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		20
2. etasje		24
	Sum:	**44**
	Sum BRA:	**44**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bodrom.
2. etasje	**BRA-e:** Bodrom.

Kommentar til arealopplysninger

WC og kotter 2. etasje er ikke målbare pga. liten takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står an rett på fjell.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Årsak:
Utførelse og manglende fuktsikring av mur.

Konsekvens
Her må en være obs på at krypkjeller ved nedbør vil kunne bli fuktig i grunnen.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak:
Terrengforhold, krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Kan oppstå fuktbelastning mot mur.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side øst 1. etasje har kun enkelte bærebjelker.

Balkong i 2. etasje side syd er i enkel utførelse. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende av ulike typer og årganger, har vanlig elde mht. alder. Kledning er ikke lektet ut. Kledning på vegg nord er av nyere dato.

Råte i enkelte kledningsbord på vegg syd. Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut. Kledning mangler lufting i fra bunnen av veggene side vest.

Gamle merker etter sprøyting i yttervegger side syd og øst.

TG 2

Samlet vurdering
Har nå stedvis behov for noe maling og bytte av kledning med råteskader.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Råte vil på sikt eskalere.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, type koblet og 2 stk. med 1 lag glass. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling på kvist side øst.

Et vindu vegg vest 2. etasje er blendet på innsiden. Noe råte i bunnen av ytterdør syd-vest til utvendige boder. Flere punkterte glass og belistning til vinduene på kvist øst har råteskader.

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre.

TG 2

Samlet vurdering:
Her er nå behov for en del vedlikehold/oppgradering på vinduer og dører.

Årsak:
Alder og vedlikehold.

Konsekvens
Redusert overflatebehandling kan medføre fuktopptak i karm og ramme, noe som på sikt øker risikoen for råte og forkortet levetid.
Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer og åser med dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut på horisontal flate.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Ingen luftespalte i skråtak. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Har noe redusert bæreevne.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein. Undertak er med bord, noe råte i blindsperre side øst ende nord, er kun provisorisk utbedret.

Også en del andre blindsperrer har stedvis noe råte, hovedsakelig side nord og øst. Tekkingen er i fra ca. 1987 og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Kun kaldt loft som har manglende utlufting.

Årsak:
Alder på tekkingen, hovedsakelig undertak.
Manglende ventilasjon.

Konsekvens
Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.
Kan oppstå kondens på undertak.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming, har noe rust ved kanter som bør behandles.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

TG 1

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys
Piper er helbeslått over tak.

Loft (innredet loftetasjerom) Pkt. A.2.6

Beskrivelse

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Krypkjeller Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon
Kun tilgang til deler av krypkjeller side nord og vest, er kun inspisert i fra lukeåpning. Krypkjeller på hovedboligen, har ingen tilgang nå pga. luke er blendet. Liten høyde og mangelfull utlufting, her er også gamle spor etter rotter.

Her må nå ordnes tilgang til krypkjeller på hovedboligen for inspeksjon, pga. dette er en risikokonstruksjon.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan oppstå et fuktig klima.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert 2004.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malt panel.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Gulvet er å regne for flatt og ingen tett oppkant ved dører. Sluk syd-øst lar seg kun delvis inspisere.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Vann vil ikke renne til sluker.

TG 2 **A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Membran synlig i sluk nord-vest. Må forvente membran montert på hele gulvet. Halve brukstiden på membran er nå passert.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Begrenset rest levetid.

TG 1 **A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.1.5 Ventilasjon**
EL. vifte montert i vegg.

TG 1 **A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, kabinett, klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kabinett kommer opp av gulvet.

Toalettrom 2. etasje

Pkt. A.2.3

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med malt panel.

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **A.2.3.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **A.2.3.3 Ventilasjon**
EL. vifte i vegg.

TG 2 **A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Vanlig standard på innredning hvor glassur i vask er sprekt.

Årsak:
Slitasje.

Konsekvens
Ingen umiddelbare konsekvens.

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med furubord, har vanlig bruksslitasje.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast, kobber og soil, avrenning ok.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning i fra 2004 og blandebatteri fra 2024.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte, også gamle spor etter husbukk i kantbjelker.

Høydeavvik i vindfang 1. etasje vest er 7mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 14mm.

Høydeavvik i gang syd 2. etasje er 7mm.
Høydeavvik i soverom øst 2. etasje er 15mm.

TG er ut i fra standard.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Kan forring bæreevnen på bjelkelag.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje side vest er med repo, er av enkel type og liten høyde i bunnen av løpet.

Trapp mellom 1. og 2. etasje side syd er av type sving.

Håndløpere mangler på vegger til begge trappene.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
2 stk. vedovner i 1. etasje. Peisovn i 2. etasje fungerer ikke.

Piper er i teglstein, er i følge tidligere eier inspisert av feievesenet i 2023. Byttet feieluke etter påbud og ordnet mur i 2. etasje.
TG er ut i fra opplysninger formidlet av tidligere eier.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Mangelfull utlufting av boligen innvendig, bør utbedres.

Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller nord. Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Årsak:
Alder.

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

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avløpsrør er i plast soil. Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

VVS bereder à 2006 modell, 198 liter, montert i utvendig bod side vest.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

2 stk. varmepumper, service utført august 2024.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger i gul støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Nei	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	2025
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	2025
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i stue 2. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 16 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Uthus Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Uthus

Grunnmur:
Mur er i betong, mur trenger utbedringer side vest. Gulvet er i tre til 2. etasje.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Ingen vindtetting på vegger. Noe råte i kledning på vegg nord og noen løsnet på vegg øst.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med dim. 2,5"x6". Har noe seg pga. langt spenn.

Taktekking:
Taket er tekket med sinkplater, har en del rust og flere er mangelfullt festet. Undertak består av bord.

Bygningen trenger nå en del vedlikehold/oppgradering utvendig på tekkingen og vegger side nord og øst.

Signatur

Signatur



Rykene - 20.08.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260151
Addresse	Egelundveien 3		
Postnr.	4839	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Linda Andersen		

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?

Mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Byttet baderomsinnredning og opplegg vaskemasin

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Liene

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Luft i rør, tett vask. Ble blåst opp av rørleggere.

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

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

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

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

Skiftet noe kledningsbord og vindu

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privatperson som er snekker.

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

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:

Lagt opp nye stikkkontakter og ledninger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappe

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

Av hvem?:

Nedig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

☑ 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

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

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

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Fortum strøm

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 04.08.2026

Signert av *Linda Andersen*

Initialer selger:
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502		Bnr.:	390	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Egelundveien 3, 4839 Arendal					Dato:	20.08.2026 EM	
Beregnet areal:		1615,3 m ^{2}							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt i våre arkiv							
	Ja	**x**	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)					
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	
Pålegg om å installere vannmåler		

Kommunale eiendomsgebyr

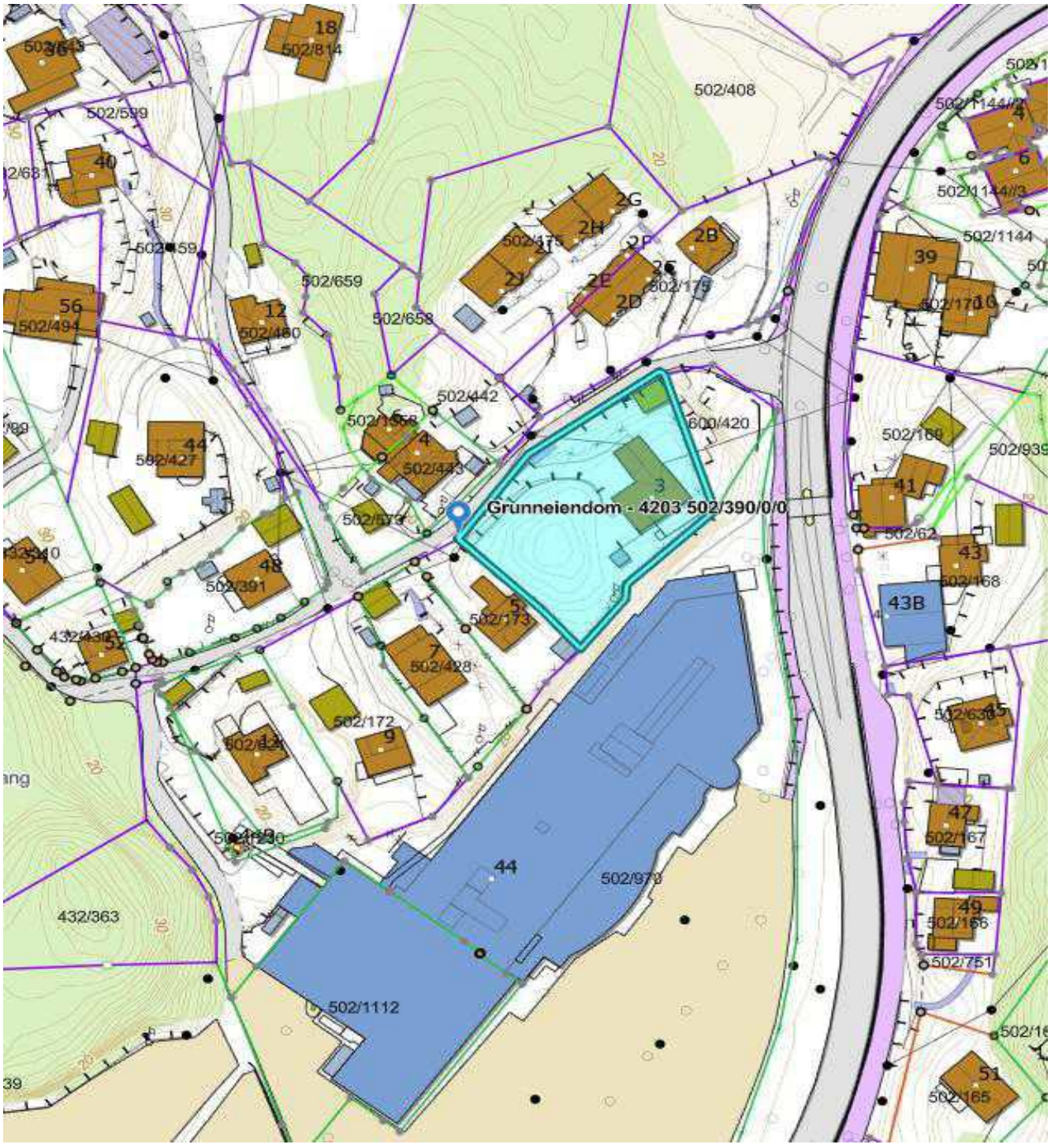
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 23 907,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 190,-

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

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

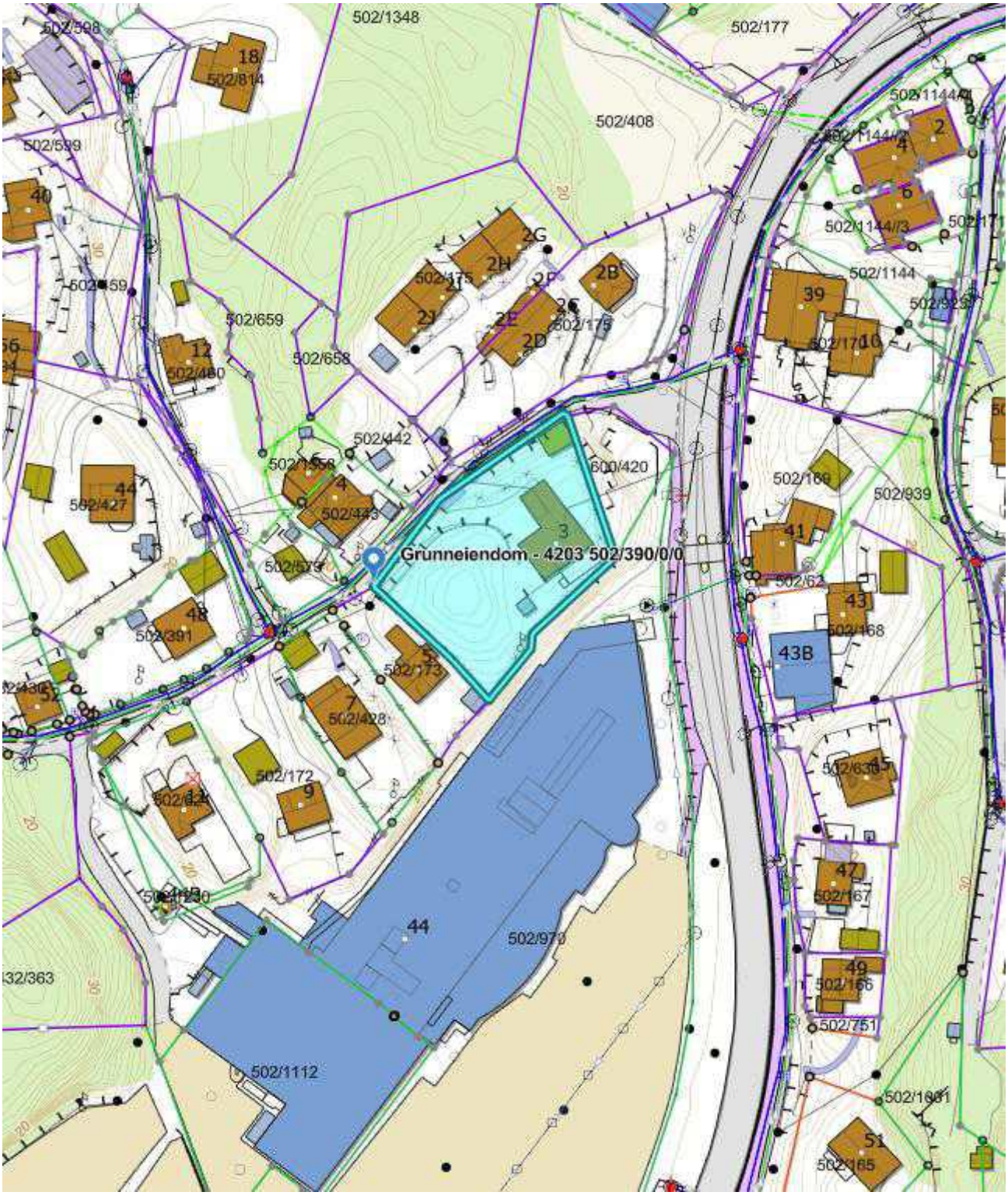
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	390	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Egelundveien 3, 4839 Arendal					Dato:	14.08.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

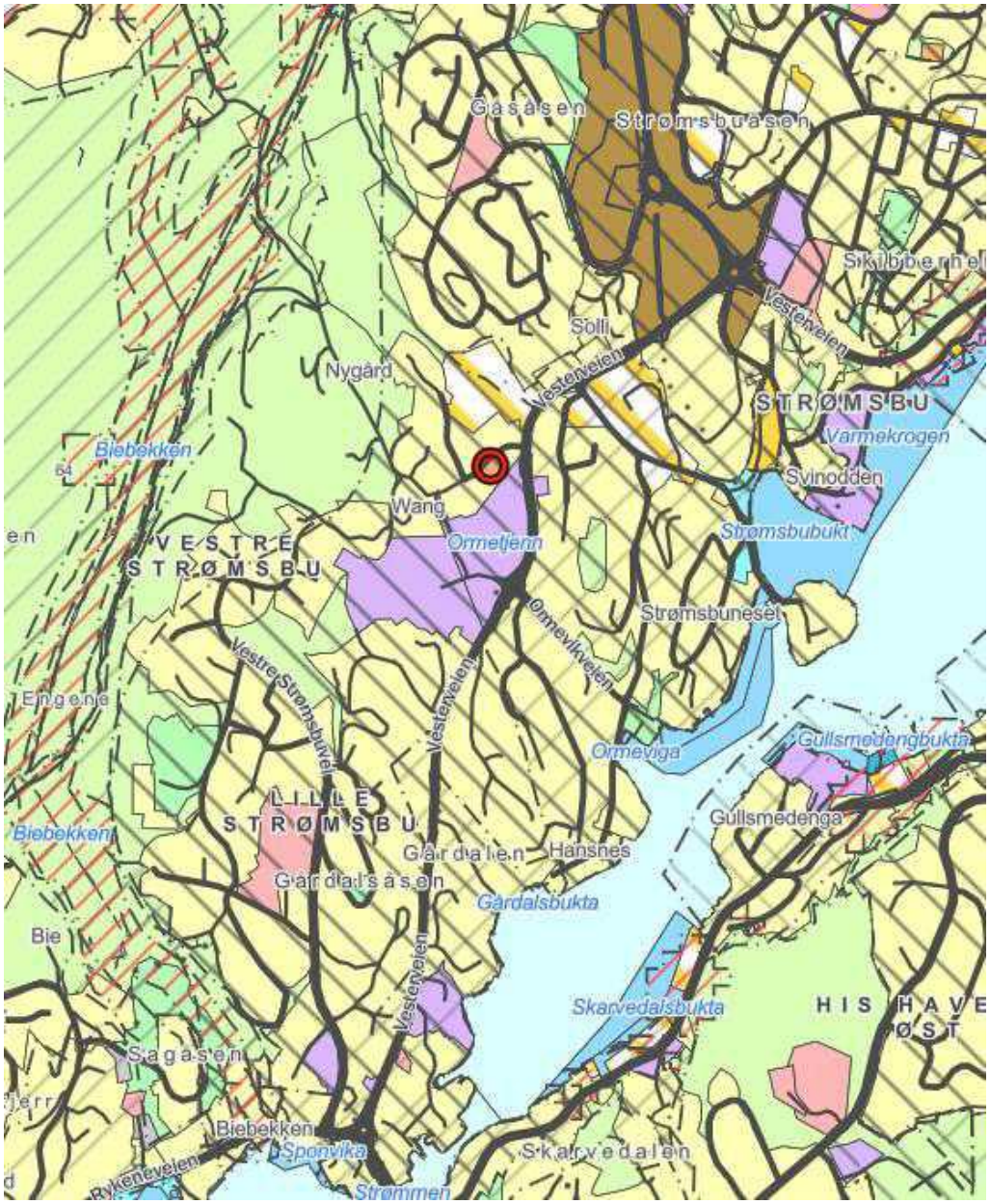




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

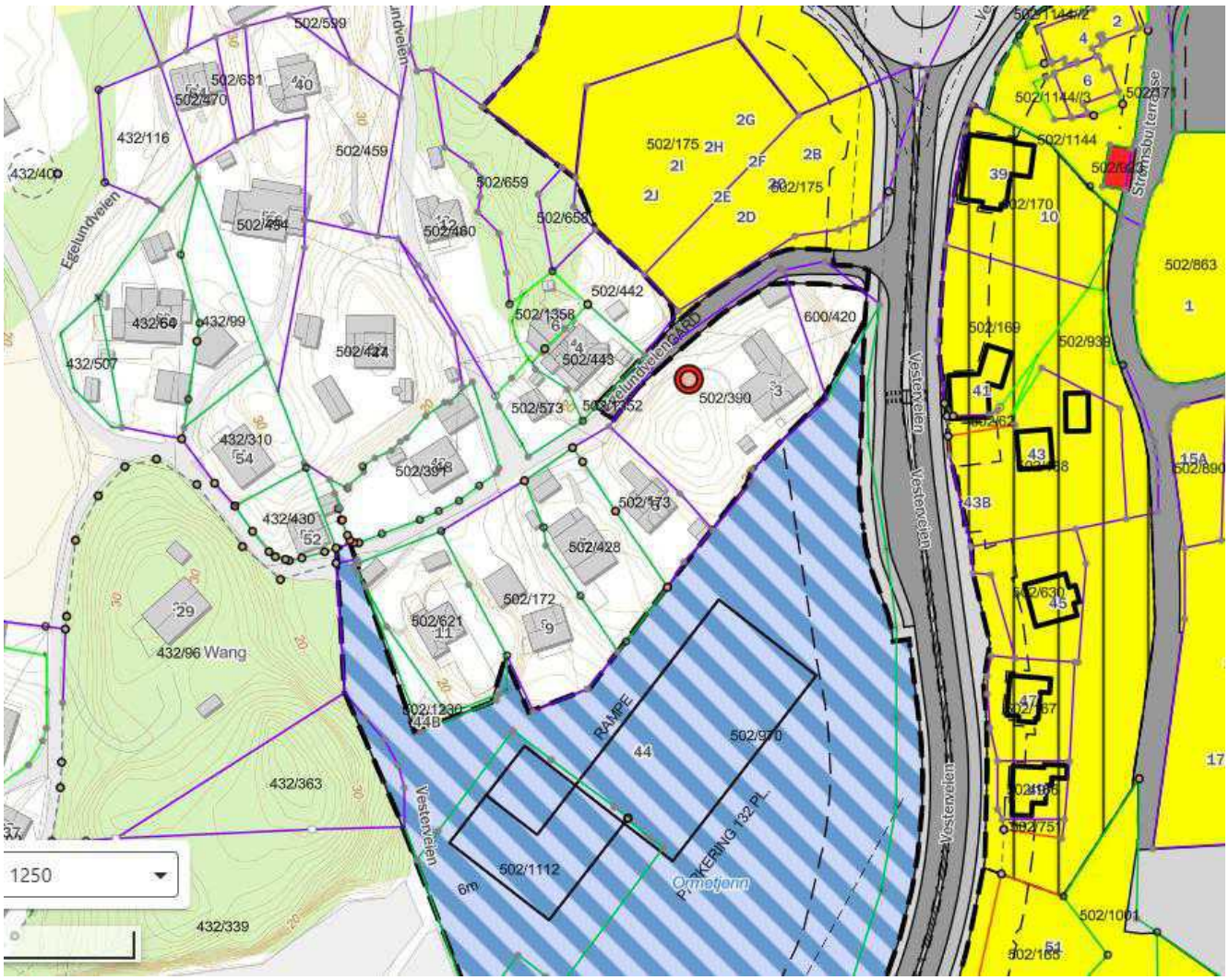


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 502
Bruksnummer: 390

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2026 kl. 14:27
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	29.05.1907
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 390	1 615,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070473	ANDERSEN LINDA		Egelundveien 3 4839 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070473	ANDERSEN LINDA		Egelundveien 3 4839 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479424	485269		1 615,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 502/390 Omnummerert fra: 0906 - 502/390			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 502/390 0903 - 2/390		
	Var 903 - 2/390/0/0				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.05.1907				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 2/62	-1 651,1	
		Mottaker	0903 - 2/390	1 651,1	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	10.01.2012			0906lie	14.02.2012
Oppmålingsforretning	2012/301				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0906 - 502/1352	1 078,5
Berørt	0906 - Mnr mangler	0
Berørt	0906 - 502/437	0
Berørt	0906 - 432/27	0
Berørt	0906 - 432/96	0
Berørt	0906 - 432/430	0
Berørt	0906 - 502/172	0
Berørt	0906 - 502/173	0
Berørt	0906 - 502/175	0
Berørt	0906 - 502/390	0
Berørt	0906 - 502/391	0
Berørt	0906 - 502/427	0
Berørt	0906 - 502/428	0
Berørt	0906 - 502/442	0
Berørt	0906 - 502/443	0
Berørt	0906 - 502/460	0
Berørt	0906 - 502/475	0
Berørt	0906 - 502/573	0
Berørt	0906 - 502/621	0
Berørt	0906 - 502/970	0
Berørt	0906 - 600/420	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Egelundveien	55034	3			Grunnkrets	5211	Hansnes	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479427	485286	Postnr.område:	4839	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 999 286
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479449 Øst: 485287
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	20	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/390

Bygningsnr: 166 999 294
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479427 Øst: 485286
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

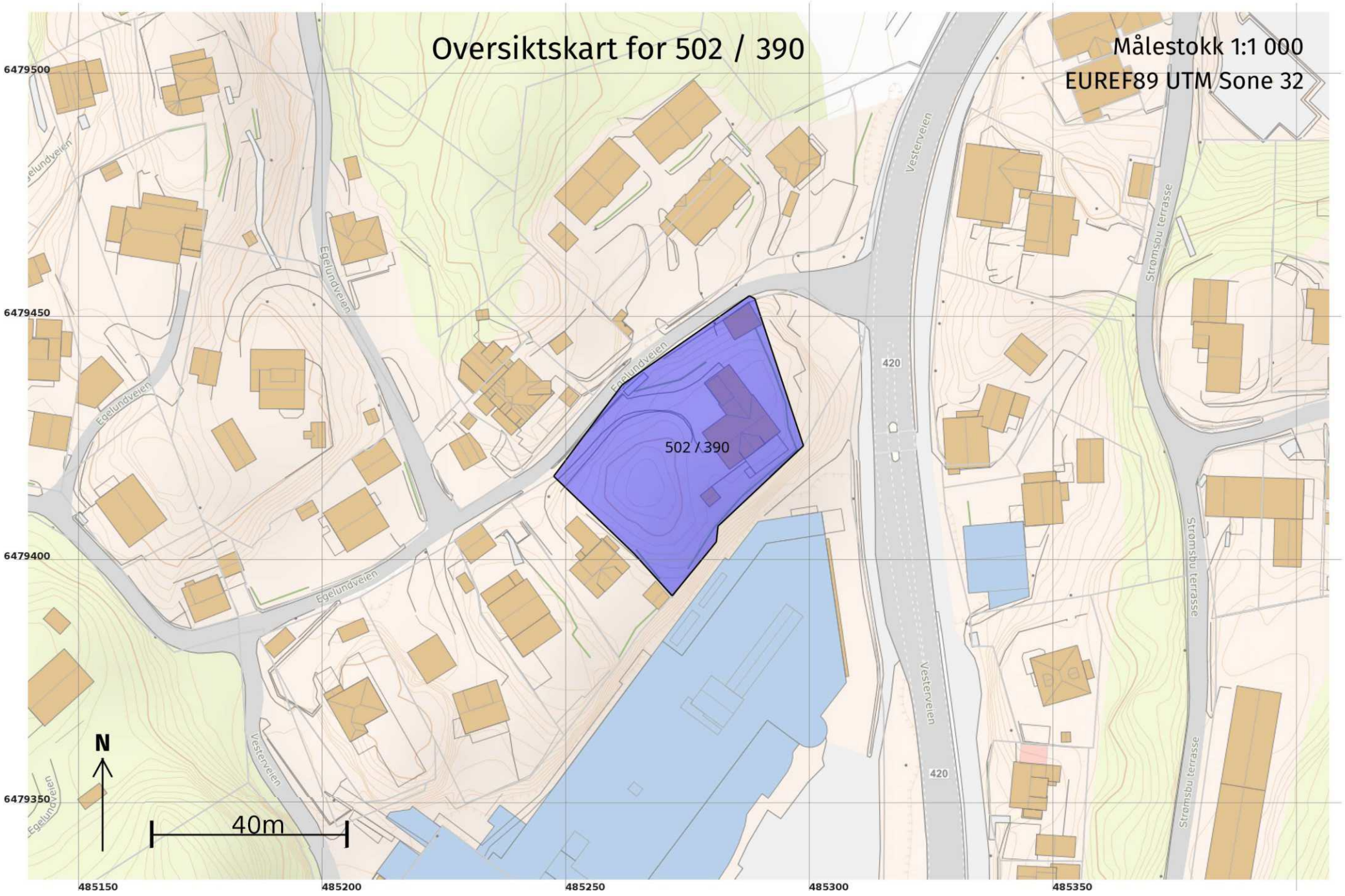
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	199	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	199	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

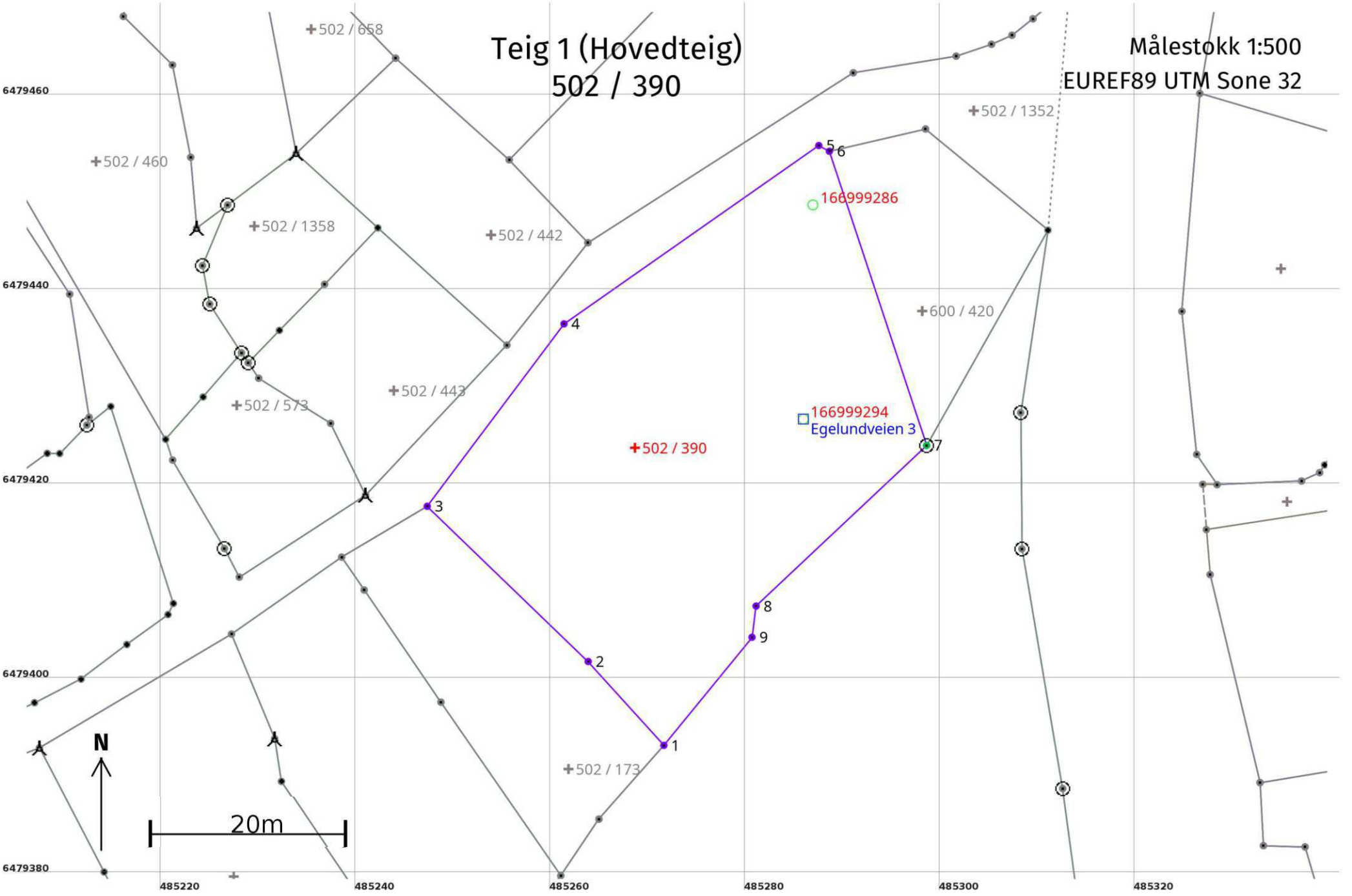
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	90	0	90	0	0	0
H01	1	109	0	109	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55034 Egelundveien 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	502/390


Oversiktskart for 502 / 390
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
502 / 390
N
40m
6479500
6479450
6479400
6479350
485150
485200
485250
485300
485350
Egelundveien
Vesterveien
Strømsbu terrasse
420


Teig 1 (Hovedteig)
502 / 390
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
502 / 658
502 / 460
502 / 1358
502 / 442
502 / 1352
600 / 420
502 / 443
502 / 573
502 / 390
502 / 173
166999286
166999294
Egelundveien 3
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
20m
6479460
6479440
6479420
6479400
6479380
485220
485240
485260
485280
485300
485320

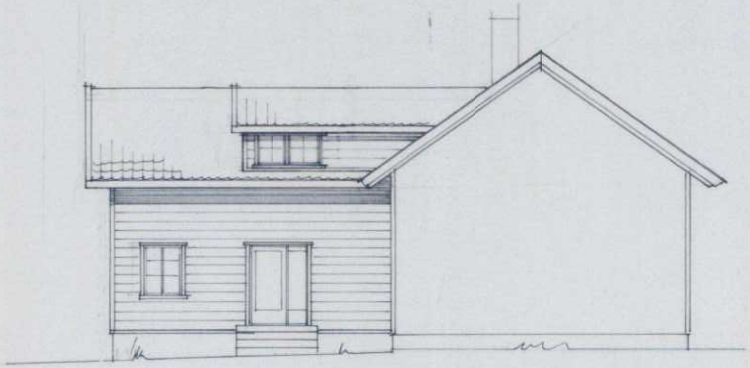
Areal og koordinater

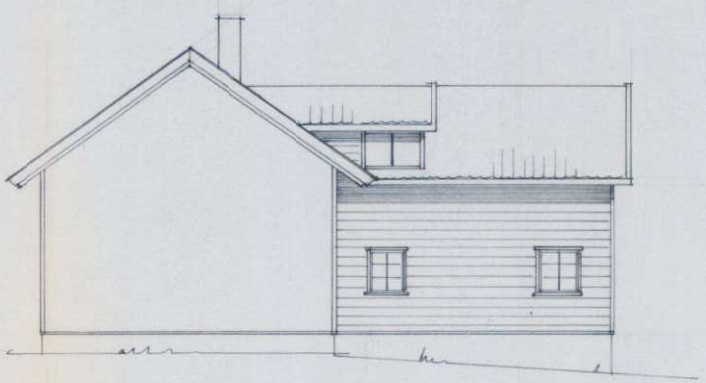
Areal: 1 615,3 Arealmerknad:

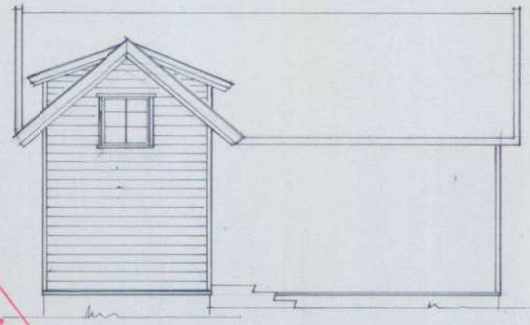
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479424 **Øst:** 485269

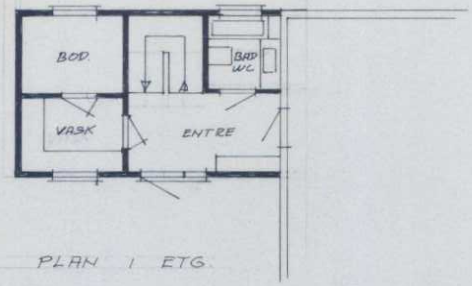
Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479393,47	485271,70	11,61	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479402,09	485263,93	22,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479418,04	485247,42	23,42	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479436,79	485261,45	31,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479455,12	485287,59	1,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6479454,53	485288,68	31,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479424,29	485298,65	24,04	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
8	6479407,79	485281,16	3,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6479404,58	485280,74	14,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

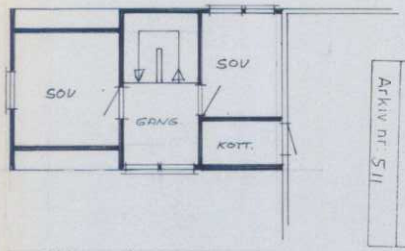








PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.

ARKIVEKSEMPLAR

ARENDAL BYPLANKONTOR
0005:9 2[illegible]86
Arkiv nr 511

MARIANNE OG EINAR BRUFLODT

RENOVERING AV TILBYGG

PLAN OG FASADER 1:100

ARENDAL 7/11 - 85

GW.

C0EYP/20174785 Geomatikk
502/390 Tegnin 181185 166999294

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2274/36
Uthentet 2025-03-18 09:29

Egelundveien 3

25/9-1956.

Dagbok nr. 2274/1956.
Nedenes Sorenskriverembede

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eiere av matr. nr. 390,Strømsbu krets erklærer herved at vi vederlagsfritt avstår fornøden grunn til utvidelse av Nygårdsveien etter den av stadsingeniøren og avd. ingeniør Høyer for Arthur W.Hartvigsen påviste linje, på følgende vilkår:

1. Nye murer skal utføres som gråstensmur.
2. Ny oppkjørsel skal bygges fra nordvestre hjørne av eiendommen og frem til anslutning med den nåværende oppkjørsel. Nåværende stakittgjerde og port settes opp igjen.
3. Det bygges trapp paralelt med hovedveien som påvist for Arthur W.Hartvigsen, fra den nåværende oppkjørsels anslutning med veien og østover.
4. Trær som fjernes tilfaller eierne i kvistet stand.
5. Utgifter til omlegging av nåværende vannledning og som måtte foranlediges av anlegget blir eierne uvedkommende. Kloakkavstikker bekostes av eierne.

Arendal, 3. sept. 1956.

Sigurd Hartvigsen. Arthur W.Hartvigsen.

~~Dagbok nr. 2275/1956: Se ptb. B 19.~~

502/390 A2

Eggelandveien 3

1926-20

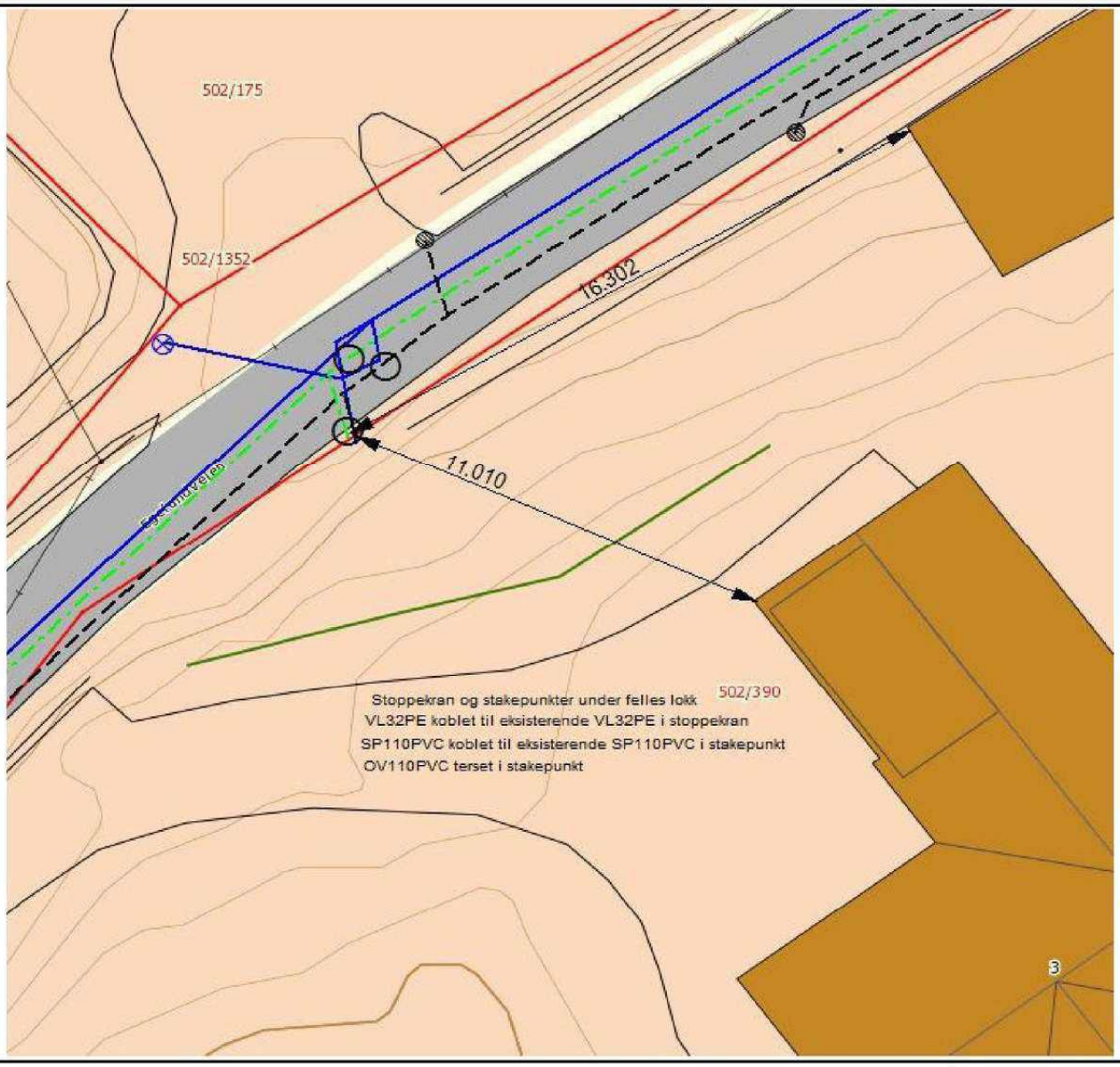
T0032
166999294 502/390 Fer

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:	**Gnr:**	**502**	**Bnr:**	**390**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
	Navn				
	Gate	**Egelundveien 3**			**Område**

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Lokk: Stoppekran, stakepunkt under Ø650 lokk

Dato tilkoblet vann:

Dato tilkoblet avløp: **13,10-16**

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

OLAV LINDSTØL AS
AUT. ENTREPRENØR - Lia, 4885 Grimstad
TLF. 37 04 71 61 • MOB. 952 17 433
GRAVING - TRANSPORT
SANDTAK

Ansvarlig foretak m/underskrift:	**Dato:**
Olav Lindstøl AS	**31.04.17**

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:
Egelundveien 3, 4839 Arendal
Gnr. 502, Bnr. 390, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

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

E-post: trude.walle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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