



PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

STENSÅSVEIEN 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stensåsveien 41

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	7 min  0.6 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	9 min  0.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	17 min  1.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	22 min  1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min 
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min  1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Langsækrysset Linje 110, N110	2 min  0.2 km
 Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min  1.4 km
 Kristiansand Kjevik	51 min 

BARNEHAGER

Lindebakken barnehage (1-4 år) 11 barn	11 min  0.9 km
Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	11 min  0.9 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torsbudalen	13 min 
Kiwi Nyli	14 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

🏪 ALTI Harebakken	14 min	🚶
🏥 Sykehusapoteket Arendal	10 min	🚶
🍷 Arendal Vinmonopol	19 min	🚶

SPORT

⚽ Kringkollen aktivitetsområde	6 min	🚶
⚽ Moltemyr skole	7 min	🚶
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	17 min	🚶
🏊 Aktiv Trening Arendal	19 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået

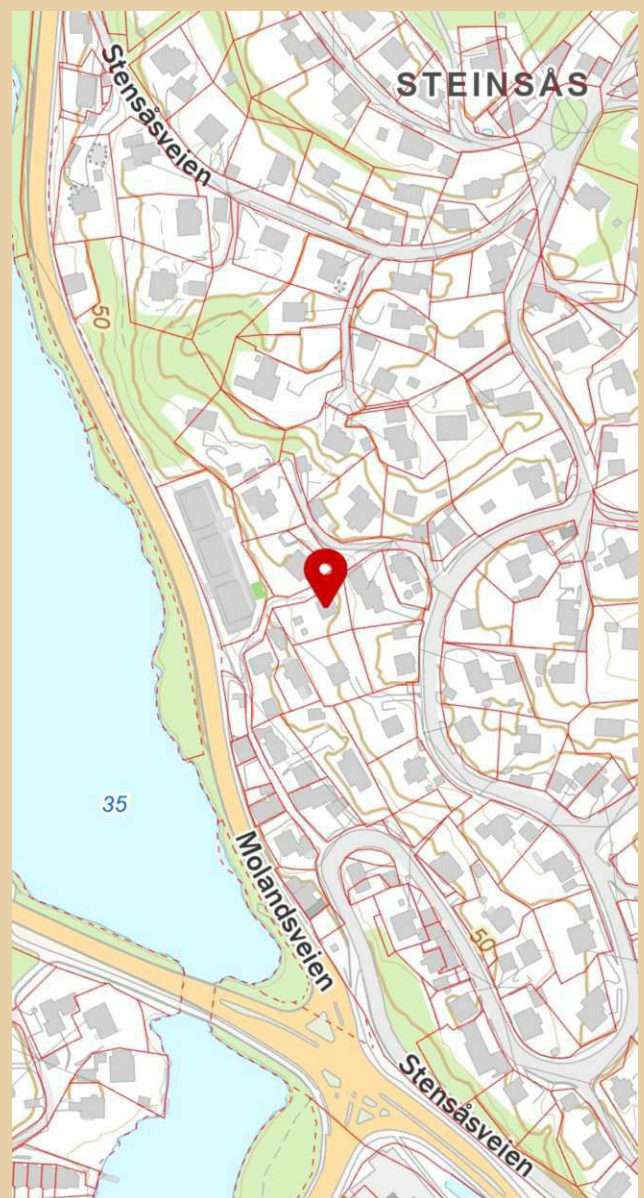
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Tilstandsrapport



Enebolig



Stensåsveien 41 , 4846 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 505, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 22652-1107

PropCloud ref nr: SK5994

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingenør: 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

Asle Risholt

post@aslerisholt.no

991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 sentral og tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler.
Utvendig gjelder dette blant annet vinduer og utvendig fuksikring/drenering, mens det innvendig er registrert avvik knyttet til blant annet 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.

Avvik fra byggetegninger:

Underetasje:

Det er etablert en hybelleilighet i underetasjen.
Dette samsvarer ikke med gjeldende byggetegninger.

1. etasje:

Inngangsparti med vindfang etablert på sydsiden er ikke vist på byggetegningene.

2. etasje:

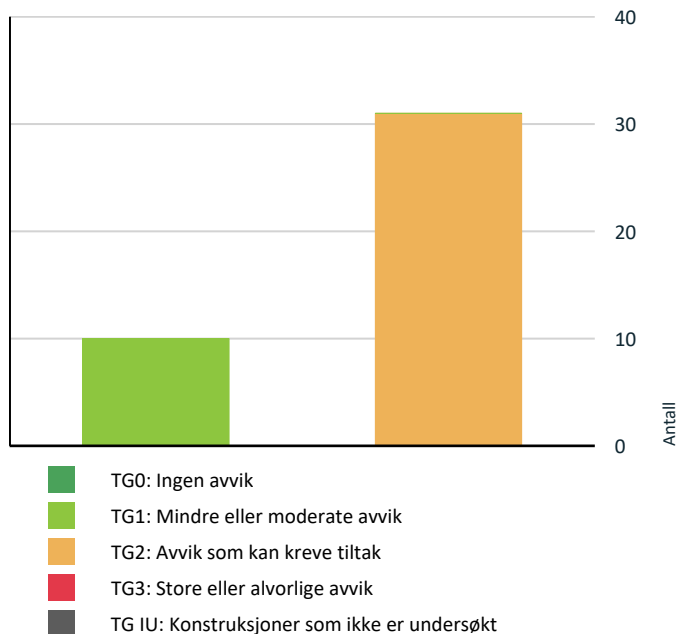
Badet som er vist på byggetegningene, benyttes i dag som soverom.

Bad er etablert i deler av soverommet på sydsiden.
Døren mellom soverommene er ikke til stede i dag.

Enkelte andre mindre avvik kan forekomme.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - gulv** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Snøfangere er ikke montert. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Eiendommen ligger innenfor helikopterstøysone og beregnet gul støysone for vegtrafikk, i henhold til kommunale plandata.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Kun fremvist samsvarserklæring for utbedringsarbeid etter kontroll fra el-tilsynet i 2015.
- ! Rekkverket på forstøtningsmur er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og undertaket er med diffusjonsåpen duk. I følge eier ble taket i 2014 etterisolert med ca. 7-10cm isolasjon, ny diffusjonsåpen duk og nye takstein.

Eksisterende pappundertak er beholdt som dampsperre under ny isolasjon og tekking. Ved eventuell innvendig isolering av skråtak må man være obs på risikoen for kondens i konstruksjonen.

Lufting av øverloft er kun via ventiler i gavelveggene.

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:

- Råte i deler av vindskier på tilbygg side syd.

Konsekvens/tiltak

- Økt risiko for videre fuktopptak, progresjon av råteskader og svekket funksjon av bygningsdeler.

Årsak:

Råte skyldes langvarig fuktpåkjenning.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledes i rør.

Pipebeslag er helbeslått over tak og stigetrinn er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Snøfangere er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:

Snøfanger ikke montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er utført som saltak med plassbygget sperrekonstruksjon.
Isolasjonen er synlig kun på horisontal flate.
Noe eldre fuktmerker ved pipe.

Takkonstruksjonen er kun inspisert på øverloft i fra lukeåpning grunnet manglende gangbane.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og er dimensjonert for mindre snølaste enn det som kreves etter dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Risiko for redusert bæreevne i takkonstruksjonen sammenlignet med kravene som gjelder i dag.

Årsak:

Dimensjoneringskrav på byggetidspunktet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning.
Kledning på syd og øst veggen er av nyere dato, er montert utenpå eksisterende kledning.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i vasshelle i bunn av kledning under terrasse mot syd.
- Det er ikke etablert lufting bak kledningen.
- Enkelte spiker står dypt i den nyere kledningen på syd og nord veggen

Konsekvens/tiltak

- Redusert levetid for vasshelle og risiko for videre utvikling av råteskader.
- Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt. Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner og økt risiko for mugg- og soppdannelse.
- For dypt innslåtte spiker kan medføre vannoppsamling i spikerhullene, noe som gir lokal fuktpåvirkning og på sikt kan redusere kledningens levetid.

Årsak:

Utførelse og manglende lufting bak kledning skyldes at kledningen er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.
Råte skyldes langvarig fuktpåvirkning over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass og plast vinduer av nyere dato.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og det ble registrert avvik på et vindu .
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Enkelte vinduer har isolerglass av en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.
 - Det er registrert punktert glass i vindu på soverom mot nord-syd i 2.etasje.
 - Vinduer som er montert i murvegg mangler beslag under vinduet.
 - Vindu i trapp trenger justering, er vanskelig å åpne/lukke.
 - Nye plastvinduer er montert inn mot eksisterende utvendig belistning og vassheller.
- Tettingen mellom vinduene og vasshellene er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med eldre isolerglass har økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på kortere eller lengre sikt.
- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.

Tilstandsrapport

- Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.
- Vinduer som går trått, kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag. Dette kan føre til økt slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og vinduskonstruksjonen som helhet.
- Mangelfull tetting mellom vasshelle og vindu kan medføre vanninntrengning bak kledning og økt risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Årsak:

Alder, manglende beslag og mangelfull utførelse.

Vinduer som er vanskelige å lukke og åpne skyldes skjevheter i vindusrammen eller karmen, i kombinasjon med slitasje på hengslene eller mangelfull justering.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre og nyere balkongdør i plast, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

Vurdering av avvik:

- Balkongdør går noe trått og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

Årsak:

Skjevhet i dørbladet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet terrasse mot nord er oppført med tredekke og rekke er med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Flere søyler står direkte på fundament eller terreng uten fuktsikring i mellom.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kapillærbrytende sjikt i bunnen av søyler kan føre til råteskader, redusert bæreevne og behov for utskifting av berørte konstruksjonsdeler.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Årsak:

Utførelse.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng med tredekke og levegg med liggende bord.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Opplysningene om støysone er hentet fra offentlig tilgjengelige støykart.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger innenfor helikopterstøysone og beregnet gul støysone for vegtrafikk, i henhold til kommunale plandata.

Konsekvens/tiltak

- Støyforholdene kan påvirke bokomfort og bruk av uteoppholdsarealer.

Årsak:

Eiendommen ligger i støysone for vegtrafikk og helikopterbase.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv er montert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Gulv i soverom og stue i underetasjen har noe svikt i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Bevegelser i gulvet kan medføre økt slitasje og skade på laminatgulvet over tid.

Årsak:

Årsaken til svikten er ikke kjent.

Forholdet kan skyldes sviktende eller ikke tilstrekkelig stivhet i undergulv.



Radon

Beskrivelse

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er i teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Pipe bør kontrolleres av feier/brannvesene, pga. dette er et eget fagområde.

Årsak:

Lite avstand til brennbart materiale ved sotluke i 2. etasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er i betong, er påført innvendig.

Mur er tilbakefylt utvendig på side nord og øst.

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i innvendig påforing mot grunnmur på kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved stoppekran i kjøkkenskap og ved hulltaking i påforet grunnmur mot vest. I bod og bad er det også målt forhøyede fuktverdier i bunn av yttervegg og gulv langs vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fuktbelastning i grunnmur, gulvkonstruksjoner, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner medfører økt risiko for fuktskader, råteskader og et forringet innneklima.

Årsak:

Forholdet vurderes å ha sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold.



Hulltaking



Fuktmåling ved stoppekran



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp type sving.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull høyde på rekke kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



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.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Videre bruk uten nødvendige justeringer kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og hengsler.

Årsak:

Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre spor etter borebiller i dørterskel mellom gang og kjøkken underetasjen, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Årsak:

Spor etter borebille.



Eldre spor etter borebille

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2013.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt er krav for bad iht. NS3600.

Ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og forventet levetid for våtrommets vanntette sjikt.

Tilstandsrapport

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser og partier med elvestein, taket består av takess.

Vurdering av avvik:

- Riss i enkelte fuger ved partiene med elvestein.

Konsekvens/tiltak

- Riss i fuger indikerer slitasje, reduserer overflatekvaliteten og øker risikoen for videre nedbrytning av fugematerialet over tid.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes normale bevegelser og aldring i fuge- og murkonstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med elvestein og har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Ris i flere fuger, hovedsakelig i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Riss i fuger indikerer slitasje, reduserer overflatekvaliteten og øker risikoen for videre nedbrytning av fugematerialet over tid.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes normale bevegelser og aldring i fuge- og murkonstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Sluk er i plast.



Sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vegghengt klosett mangler dreneringsspalte fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuell lekkasje.
- Det er riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle lekkasjer fra sisternen kan bli skjult og medføre fuktskader før forholdet oppdages.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i vaskens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Årsak:

Utførelse og mekanisk påkjenning av servant.



Riss i servant

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten avvik.

Oppbygning viser: Bord, reisverk, isolasjon, våtromsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom oppgradert i 2011.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt er krav for bad iht. NS3600.

Ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Årsak:

Manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med panel, og taket består av takess.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har motfall til sluk, oppkant ved dør hindrer vann og renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Motfall til sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvflaten. Dette øker risikoen for forsinket uttørking, fuktbelastning på overflater, skjøter og overgangssoner, samt fuktpåvirkning av konstruksjoner over tid.

Årsak:

Utførelse

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.

Sluk er eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Oppkant på belegget er fuget i hjørnene og ikke fagmessig sveiset.

Konsekvens/tiltak

- Utførelsen kan gi redusert tetthet i hjørner og økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje eller vannbelastning.

Årsak: Utførelsen av oppkanten avviker fra vanlig fagmessig utførelse for våtrom.

Eier opplyser at belegget er montert som egeninnsats.

Tilstandsrapport



Sluk under vaskemaskin

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Mekanisk avtrekk er ikke etablert. Det er et krav i henhold til NS 3600.
- Det er ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte kan gi redusert ventilasjon og mangelfull luftutskifting i våtrommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lengre uttørkingstid og økt risiko for kondens og fuktskader.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte og mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom, ingen fukt målt.

Oppbygning viser: Panelplater, gips, rupanel, reisverk, rupanel.

Tilstandsrapport



Hulltaking

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkken er med stående bordkledning og taket består av takess.
Gulvet er belagt med laminatgulv.

Kjøkkeninnredning i fra 2013, er plassbygget med en kombinasjon av Lecablokker og bordkledning.
Benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

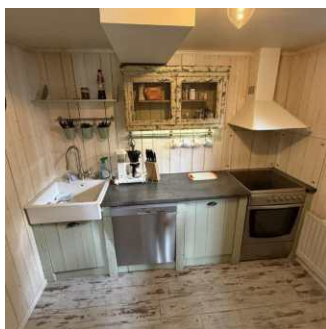
- Kjøkkenet har laminatgulv som overflatemateriale.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens av laminatgulv på kjøkken er økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasjer.

Årsak:

Laminatgulv på kjøkken er vurdert i iht. NS 3600.



Kjøkken

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene på kjøkken er med malte plater og taket består av takess.
Gulvet er belagt med laminatgulv.

Kjøkkeninnredningen i fra 2011 har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har laminatgulv som overflatemateriale.

Konsekvens/tiltak

Årsak:

Laminatgulv på kjøkken er vurdert i iht. NS 3600.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Veggene er med malt panel og taket består av takess.
Gulvet er belagt med beleggfliser.

Vurdering av avvik:

- Beleggflis har løsnet i enkelte skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Hovedsakelig estetisk og risiko for at det kan løsne ytterligere over tid.

Årsak:

Mangelfull limdekning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant skap og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert rust på deler av åpningsbeslaget til vinduet i toalettrommet, er relatert til mangelfull ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk er ikke etablert. Det er et krav i henhold til NS 3600.
- Nødvendig tilluft er ikke etablert, for eksempel i form av luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Korrosjonen kan svekke beslagets funksjon, gi økt slitasje og redusere forventet levetid.
- Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte kan gi redusert ventilasjon og mangelfull luftutskifting i våtrommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lengre uttørkingstid og økt risiko for kondens og fuktskader.

Årsak:

Manglende etablering av luftespalte og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er montert i kjøkkenskap underetasjen, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Årsak:

Alder

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Usikker fremtidig funksjon pga. alder.
- I bod og under vasken til kjøkken i underetasjer er det observert fugemasse på enkelte skjøtene til avløpsrørene. Fugemasse er ikke en egnet eller varig metode for reparasjon/tetting av avløpsrør eller rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping og lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Årsak:

Alder og utførelse.



Under vasken på kjøkken i underetasjen.



I bod i underetasjen

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Nyere plast vinduer har ikke lufteventil i vinduene, som medfører at enkelte rom ikke har ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og dårligere inneklima i berørte rom.

Årsak:

Manglende ventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS bereder à 200 liter montert i skap på soverom av eldre dato.

VVS bereder à 115 liter, 2011 modell, montert i bod i underetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken plassert i skap på soverom er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.
- Begge berederne har manglende avløp for sikkerhetsventilen.
- Årsak:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- 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.
- Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Årsak:

Alder, el-tilkobling og varmtvannsberederne er installert uten lekkasjesikring, for eksempel avrenning til sluk eller annen dokumentert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann og berederne er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

⚠ 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 gang 2. etasje
Hovedsikring 63 ampere, 9 kurser.

Sikringsskap til leiligheten montert i gang i underetasjen.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Kun fremvist samsvarserklæring for utbedringsarbeid etter kontroll fra el-tilsynet i 2015.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om utførte arbeider er dokumentert og utført i samsvar med gjeldende regelverk.
- På grunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å få det elektriske anlegget kontrollert av en kvalifisert elektriker.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplate og topplist utvendig på tilbakefylte sidene av grunnmuren.

Eier opplyser at det i 2012 ble gravd opp rundt huset og drenering og utvendig fuktsikring ble montert.

Vurdering av avvik:

- Toppliste har løsnet enkelte steder mot øst.
- Fukt påvist i underetasjen tilsier at utvendig drenering og fuktikring er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av toppliste kan føre til økt risiko for inntrengning av fukt, smuss og insekter bak grunnmursplaten. Dette kan over tid redusere platens funksjon og bidra til ugunstige fuktforhold mot konstruksjonen.
- Forhøyet fuktverdier i mur og påføring i underetasjen mot vest medfører økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, risiko for muggsoppvekst og redusert innneklima.

Årsak:

Mangelfull utvendig drenering og fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot syd i betong av eldre dato.
Rekkverk er montert med stående bord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert gjennomgående sprekker i muren. Sprekkene har stedvis relativt stor åpning.
- Rekkverket på forstøtningsmur er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene reduserer konstruksjonens robusthet/levetid og kan gi økt risiko for videre nedbrytning som følge av vanninntrengning og frostpåkjenninger.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Årsak:

Sprekkdannelsen er trolig relatert til bevegelser i konstruksjonen eller tidligere setninger.

Tilstandsrapport



Sprekk i forstøtningsmur

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Årsak:

Terrengforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er utført i plast og er tilkoblet offentlig nett.
Er av nyere dato i følge eier.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Snøfangere er ikke montert.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger innenfor helikopterstøysone og beregnet gul støysone for vegtrafikk, i henhold til kommunale plandata.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Kun fremvist samsvarserklæring for utbedringsarbeid etter kontroll fra el-tilsynet i 2015.
- Rekkverket på forstøtningsmur er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Støyforholdene kan påvirke bokomfort og bruk av uteoppholdsarealer.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Pipe bør kontrolleres av feier/brannvesene, pga. dette er et eget fagområde.
- Mangelfull høyde på rekke kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om utførte arbeider er dokumentert og utført i samsvar med gjeldende regelverk.
- På grunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å få det elektriske anlegget kontrollert av en kvalifisert elektriker.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Bygning i enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Fundamenter delvis på eldre betongmur og jordspyd.

Gulvet er tregulv.

Yttervegger:

Konstruksjonen består av bindingsverk.

Ytterveggene er kledning med liggende panel.

Takkonstruksjon:

Taket er type saltak og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater.

Undertaket består av duk.

Port, vinduer og dører:

Boddør har noen fuktskader, er utbedret/fuget og malt.

Bod i enkel utførelse i normal stand iht. alder.

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

Lysthus



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

Bygning i enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:

Er bygget på terrasse.

Gulvet er tregulv.

Yttervegger:

Konstruksjonen består av bindingsverk.

Ytterveggene er kledning med liggende panel.

Takkonstruksjon:

Taket er type saltak og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med papp.

Undertaket består av bord.

Port, vinduer og dører:

Terrassedør montert.

Vinduer er i tre av eldre dato.

Lysthus er i enkel utførelse, har noen skjevheter og belistning rundt vinduer er utført uten vassheller over og under.

Råte i enkelte belistningsbord er observert.

Terrassedør har noe fukt skader i bunn av dør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

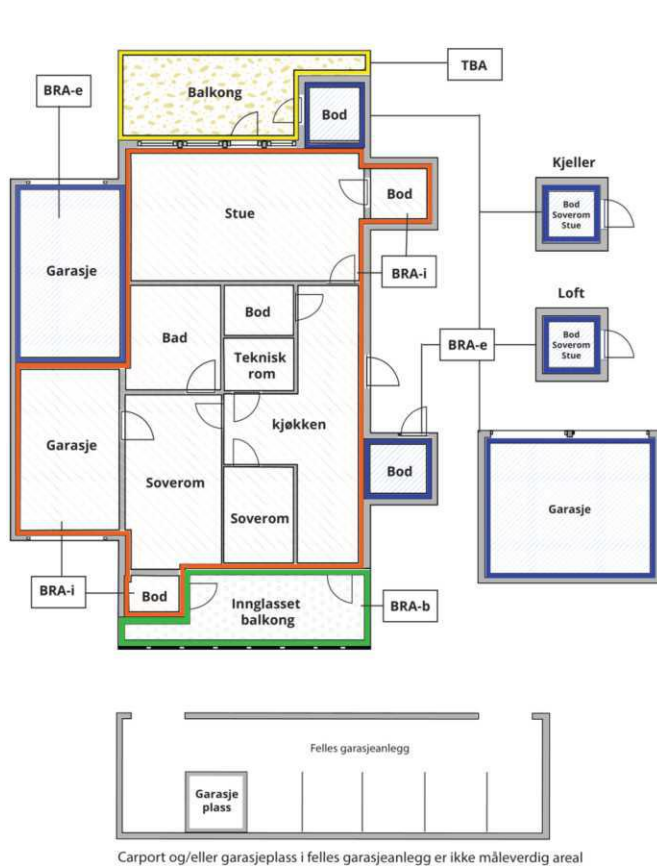
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42			42	10
1. etasje	58			58	16
2. etasje	40			40	
SUM	140				26
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, gang, bod		
1. etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, gang, vindfang, bod		
2. etasje	Bad/vaskerom, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra byggetegninger:

Underetasje:

Det er etablert en hybelleilighet i underetasjen.

Dette samsvarer ikke med gjeldende byggetegninger.

1. etasje:

Inngangsparti med vindfang etablert på sydsiden er ikke vist på byggetegningene.

2. etasje:

Badet som er vist på byggetegningene, benyttes i dag som soverom.

Bad er etablert i deler av soverommet på sydsiden.

Døren mellom soverommene er ikke til stede i dag.

Enkelte andre mindre avvik kan forekomme.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lysthus

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Asle Risholt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	505	217		0	648.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensåsveien 41

Hjemmelshaver

Norvik Frode, Norvik Jane Marita Bergum

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	18.08.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse

Forutsetninger

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. 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 vestvendt.

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260157
Adresse	Stensåsveien 41		
Postnr.	4846	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Frode Norvik		
Selgers navn	Jane Marita Bergum Norvik		

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?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

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 ufaglært:

Plateslått vegger og lagt gulvbelegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Det har jeg gjort selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvbelegg

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

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

Nye kontakter/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:

Samsvarserklæring-sluttkontroll

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

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Tak er etterisolert med ny diffusjonsåpen undertaksduk og nytt pipebeslag og ny betong takstein

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har utført selv

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

Byttet vinduer og ny ytterpanel på 2 vegger

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det har jeg gjort selv

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Gravd opp og lagt ny drenering rundt hele huset

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det har jeg gjort selv

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

Hvilke endringer er gjort?

Det er lagt fuktsikring og isolasjon i gulv av meg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
F N
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Diverse oppgraderinger etter elkontroll i 2015

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:

Samsvarerklæring Richard Andersen elektro

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?:

El tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er utført og godkjent av Richard Andersen elektro

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

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 endringer 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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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

12.08.2026

Signert av

Frode Norvik

Signert av

Jane Marita Bergum Norvik

Initialer selger:

F N

J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

505

Bruksnummer:

217

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.08.2026 kl. 12:55

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	PÅ STENSÅS		
Etableringsdato:	25.05.1949		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal			Kommentar	
Beregna areal for 505 / 217	648,1 m2				

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190571	NORVIK FRODE		NIELS HØEGHS VEI 34 1465 STRØMMEN	1 / 2
Hjemmelshaver		270472	NORVIK JANE MARITA BERGUM		NIELS HØEGHS VEI 34 1465 STRØMMEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190571	NORVIK FRODE		NIELS HØEGHS VEI 34 1465 STRØMMEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		270472	NORVIK JANE MARITA BERGUM		NIELS HØEGHS VEI 34 1465 STRØMMEN	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481386	485918		648,1 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 505/217 0906 - 505/217		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 903 - 5/217/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 505/217 0903 - 5/217		smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	25.05.1949				
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 5/73 0903 - 5/217		Arealendring -649,2 649,2

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	07.11.2014 2014/8437				1833nej 18.11.2014
		Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0906 - 505/73 0906 - 505/80 0906 - 505/81 0906 - 505/85 0906 - 505/215 0906 - 505/217		Arealendring 0 0 0 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring Signatur Dato
			Endret dato		
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	07.11.2014				1833nej 17.11.2014
Oppmålingsforretning	2014/8437		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Berørt	0906 - 505/73	0
			Berørt	0906 - 505/80	0
			Berørt	0906 - 505/81	0
			Berørt	0906 - 505/85	0
			Berørt	0906 - 505/215	0
			Berørt	0906 - 505/217	0

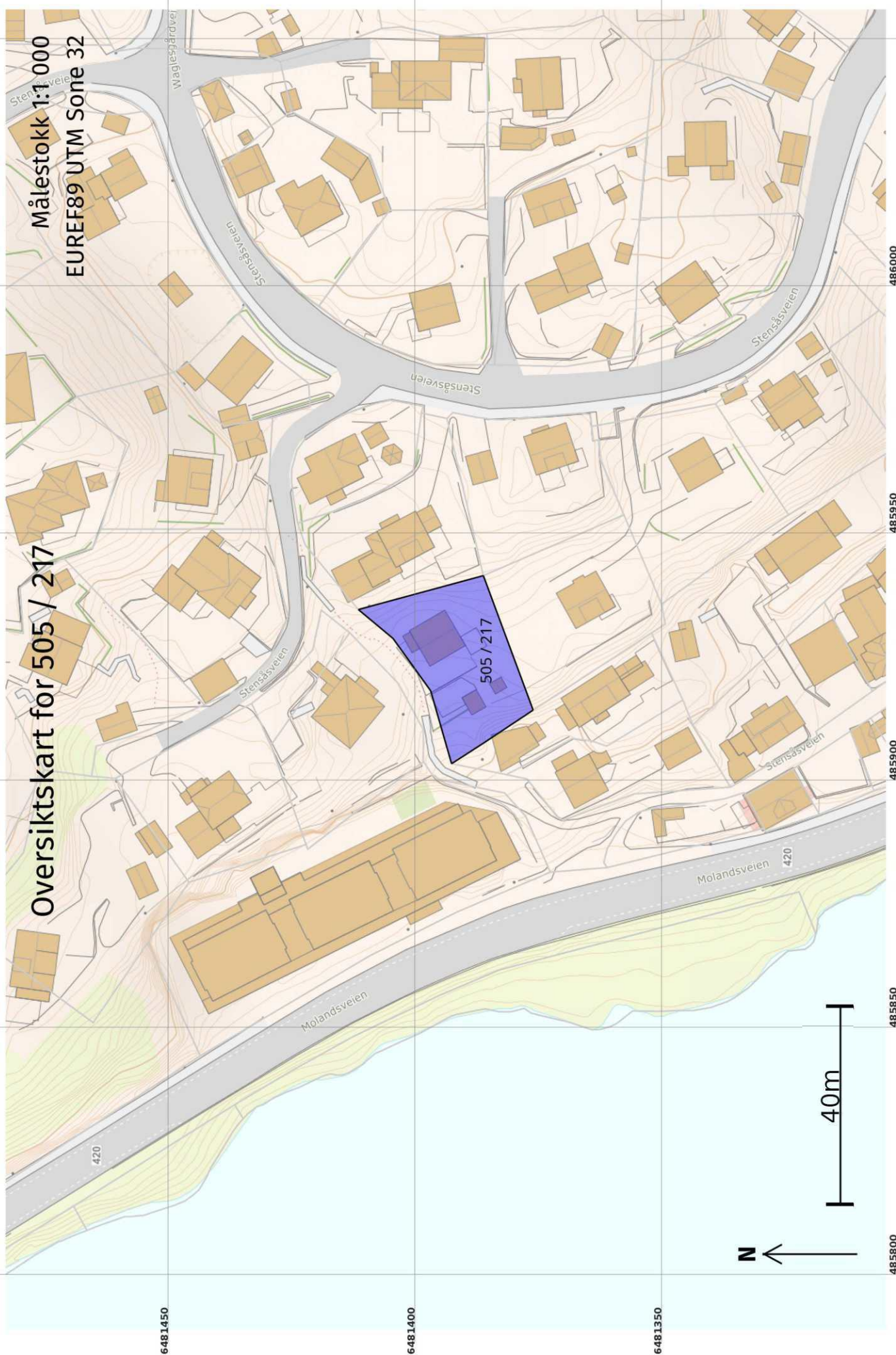
Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressnr. Koord.syst.	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Stensåsveien	55198	Nord 41	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei 5303 Stensås 12 Moltemyr 05070301 Barbu 4846 ARENDAL 3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 024 858	Bebygd areal:	52	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481396 Øst: 485928	Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1950
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

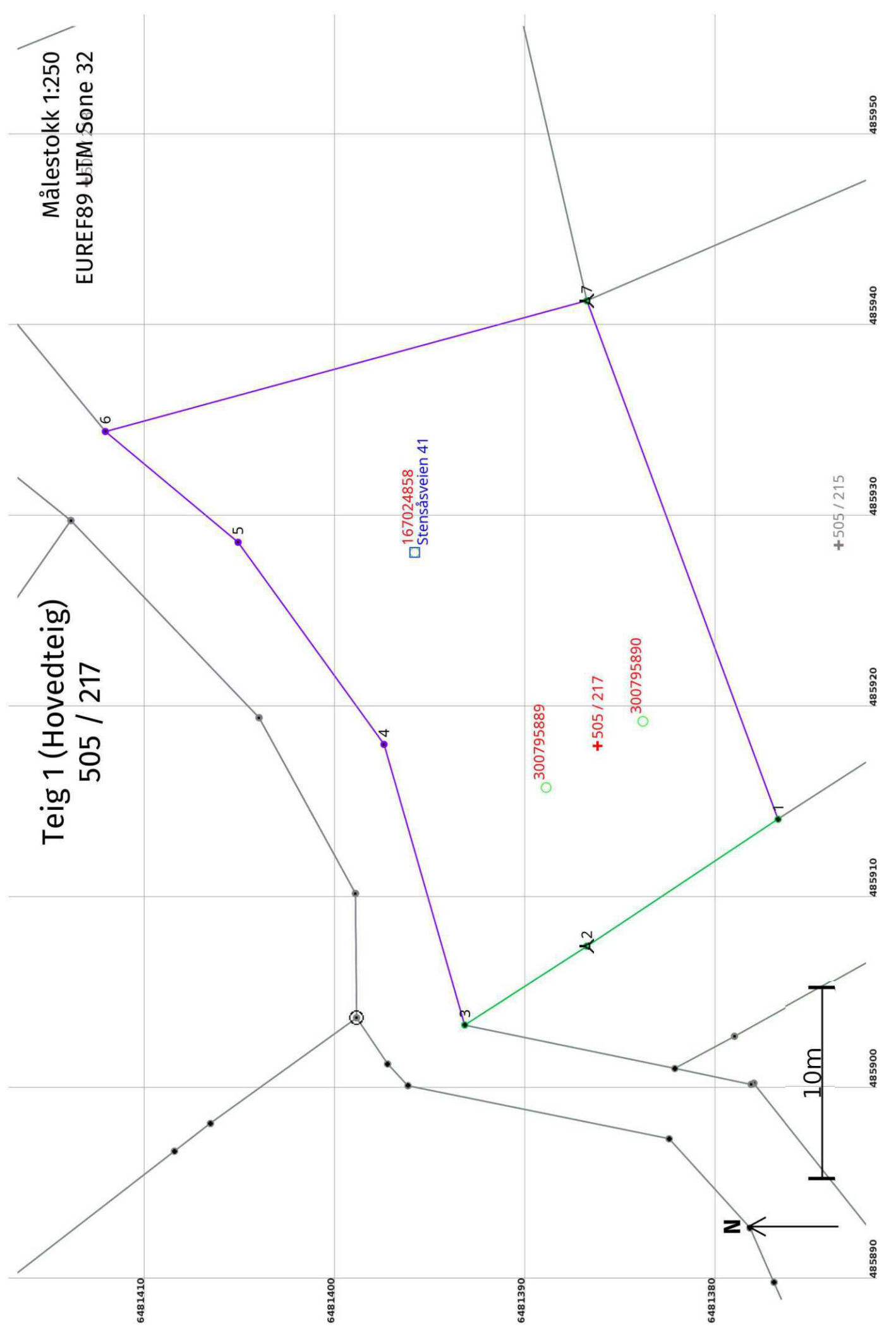
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H02	0	35	0	35	0	0
H01	1	50	0	50	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
U01	0	45	0	45	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55198 Stensåsveien 41		H0101		Bolig		130		0	Kjøkken	0	0	505/217
Bygningsnr:		300 795 889		Bebygd areal:		12		Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		11		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
		Nord: 6481389 Øst: 485916		Bruksareal totalt:		11		Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		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	11	11	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	505/217
Bygningsnr:		300 795 890		Bebygd areal:		5		Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		4		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
		Nord: 6481384 Øst: 485919		Bruksareal totalt:		4		Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:		Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		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	4	4	0	0	0					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	505/217



Oversiktskart for 505 / 217

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 648,1 Arealmerknad: Nord: 6481386 Øst: 485918 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481376,92	485914,03	Fjell Rør		10 Terrengmålt	14	
2	6481386,97	485907,38	Fjell Bolt		10 Terrengmålt	14	
3	6481393,37	485903,25	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6481397,61	485917,95	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6481405,27	485928,54	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6481412,24	485934,34	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6481386,97	485941,19	Fjell Bolt		10 Terrengmålt	14	36

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Stensåsveien 41-H0101		Bygningsnummer: 167024858		
Egenregistrerte data		Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Biobrensel	-	Ikke aktuelt	21.05.2026
	Elektrisitet	-	Ikke aktuelt	21.05.2026

Oppvarming	Elektrisk	-	Ikke aktuelt	21.05.2026
	Annen oppvarming	-	Ikke aktuelt	21.05.2026

Avløp	Offentlig kloakk	-	Ikke aktuelt	21.05.2026
Byggeår	1954	-	Salgsoppgave	21.05.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	-	Ikke aktuelt	21.05.2026
Bruksareal	130m2	-	Selvrapportert	21.05.2026



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	505	Bnr.:	217	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stensåsveien 41, 4846 Arendal					Dato:	20.08.2026 EM
Beregnet areal:	648,1 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1950						
☒ Ja		☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg				
☒ Ja		☐ Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 13 384,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 597,-

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.

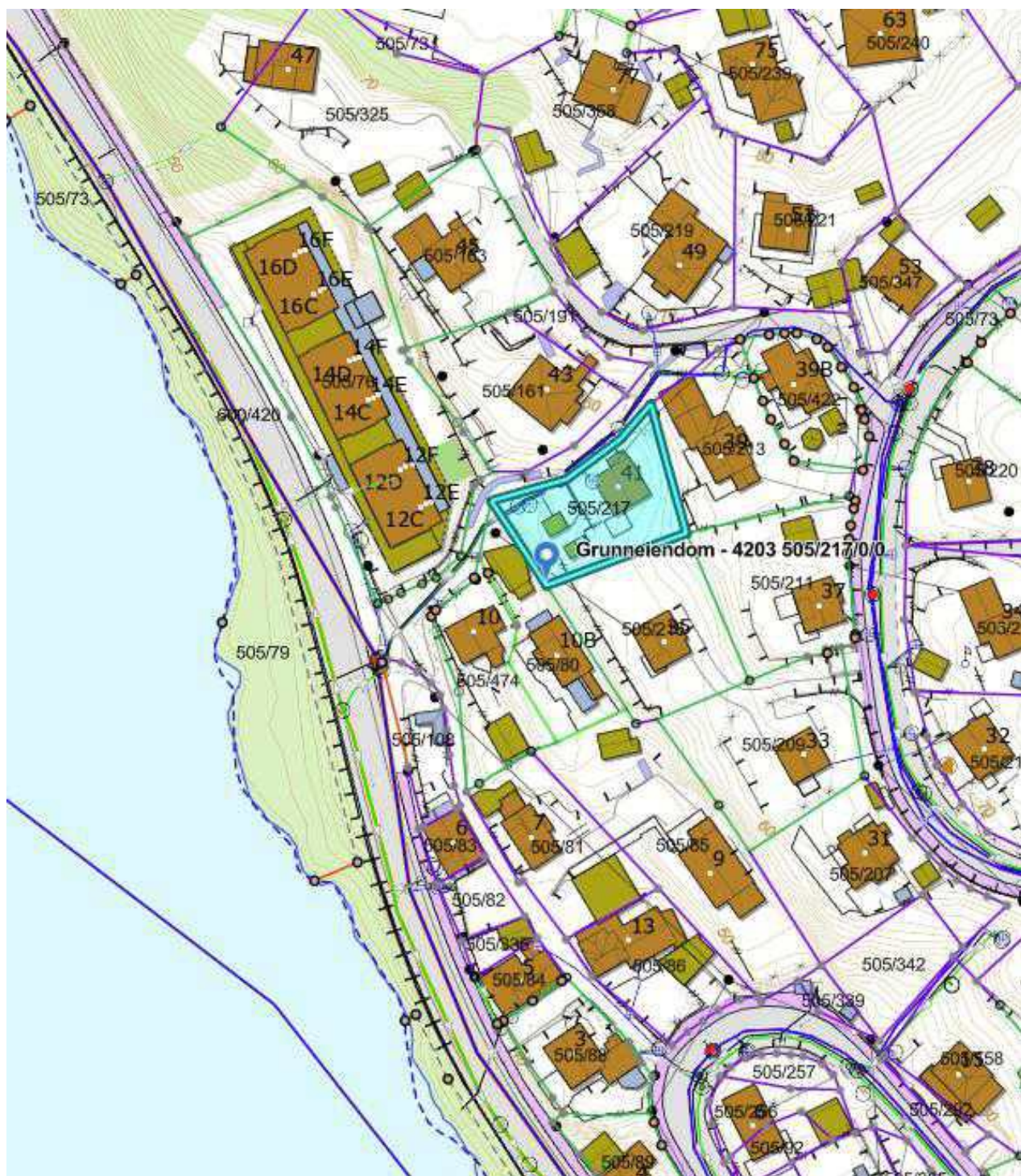
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

**Utsnitt av
LEDNINGSKART**

Tegnforklaring:

- Vannledning
- - - Avløp fellesledning
- - - Avløp spillvannsledning
- - - Overvannsledning
- O** Kum
-  Planlagte vann- og avløpsanlegg



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	505	Bnr.:	217	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stensåsveien 41, 4846 Arendal					Dato:	14.08.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp støysone 210; rød sone. Helikopterstøysone.

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**

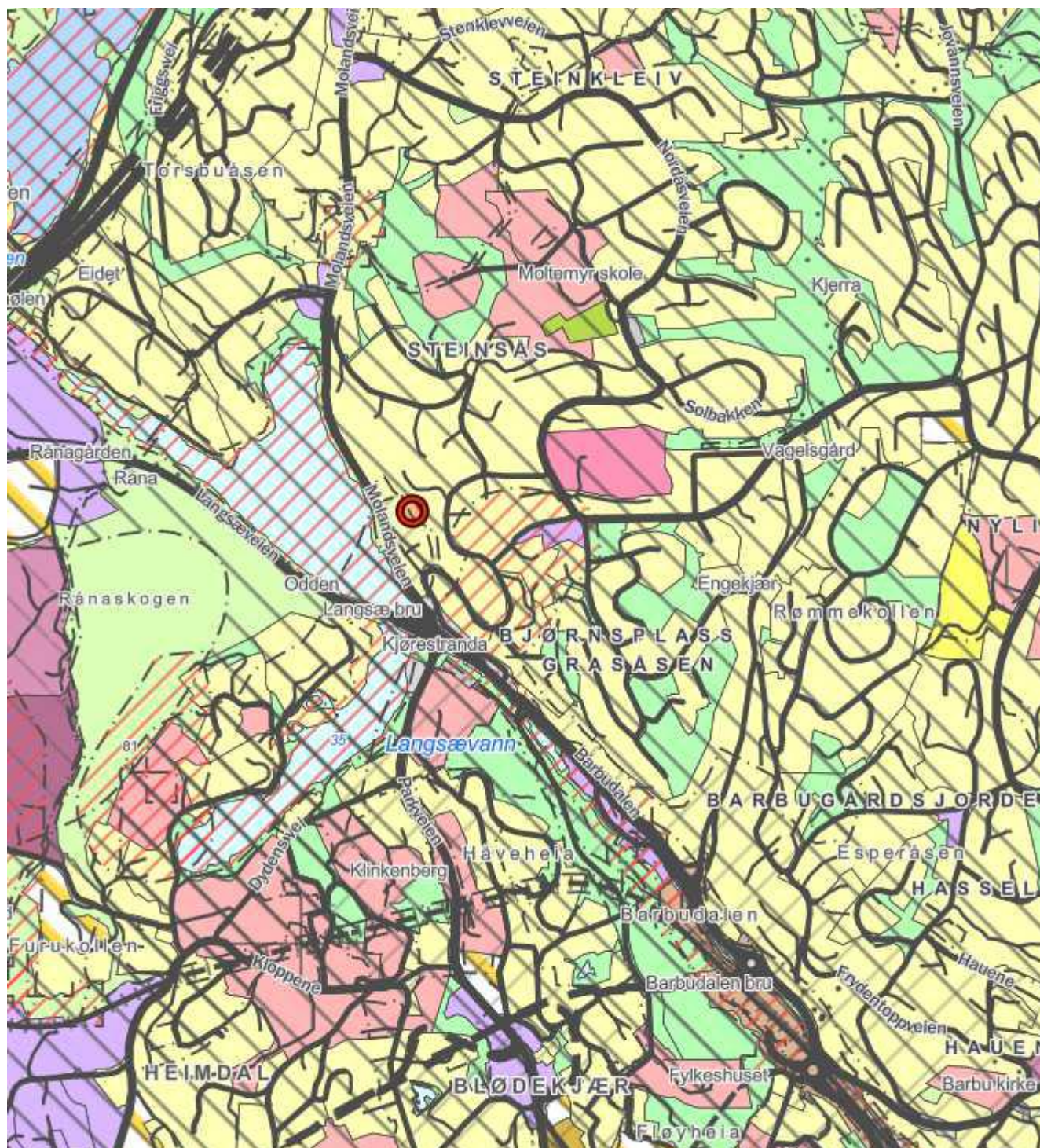


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

A.B. jnr. 1791/1952.
OEE/GS.



G O E J o / 26892708 Geomatikk
505/217 166971047 1950-08-16 Fer

Herr Sverre D. Vik,
h e r.

Vedrører nybygd våningshus på matr.nr. 217 Langsø krets.

Ved befaring 20. d.mnd. gjensto følgende
arbeider:

1. Anskaffelse og montering av vaskegryte.
2. Himling i vaskerom må legges, enten av pløyd panel, godkjente plater eller pusses.

De øvrige arbeider som var nevnt i innflytnings-
tillatelsen datert 8/3 d.å. er utført.

Arendal Bygningssjefkontor, 21. oktober 1952.

Knut Cleve.

Gjenpart til:
Nedenes Bank.

O.E.E.
~~Gla Eikemo.~~

A.B. jnr. 471/1952.

CEE/SS.

Herr Sverre D. Vik,

h e r.

Vedrører nybygget våningshus på matr.nr. 217 Langsø krets.

De meddeles herved innflytningstillatelse for ovennevnte hus.

Ved befaring 11/2 d.å. gjensto følgende arbeider:

- ✓ 1. Rakkverk på utvendig trapp.
- ✓ 2. Overflatebehandling av grunnmur.
- ✓ 3. Maling av samtlige brannmurer unntatt i kjøkken.
- ✓ 4. Beising av vegger - himling i entré, trapperom og gang i 2. etasje.
- ✓ 5. Maling av klosett i 1. etasje, samt anskaffelse og montering av elektrisk ovn.
- ✓ 6. Maling av bad i 2. etasje.
- ✓ 7. Elektrisk installasjon i kjeller.
- 8. Himling i vaskerom.
- 9. Anskaffelse og montering av vaskegryte.
- ✓ 10. Puss av en skillevegg mot vaskerom.

Feierattest er utstedt 7. februar 1952.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må søkes utført i løpet av 3 måneder.

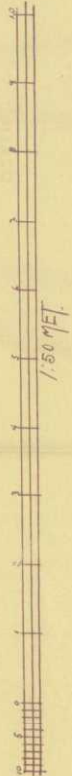
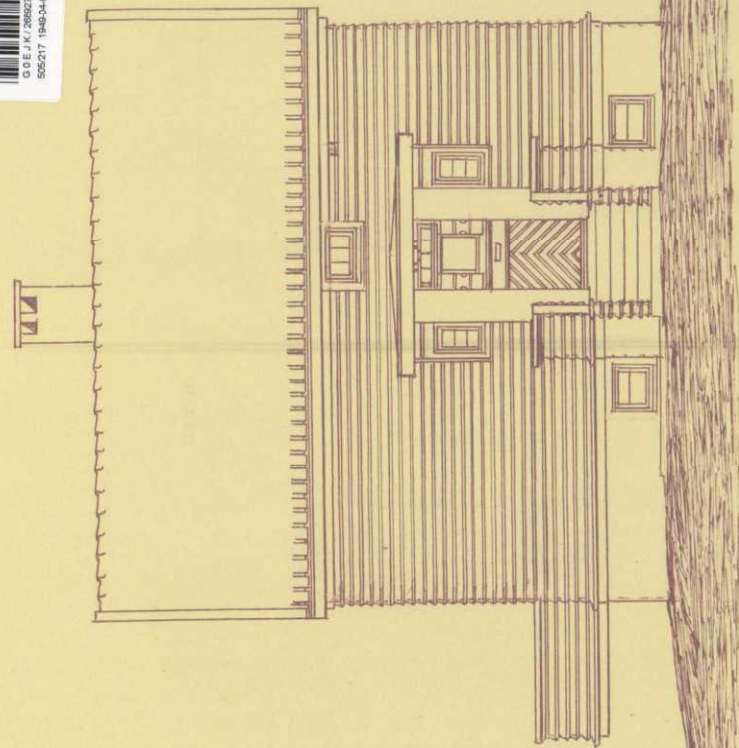
Arendal Bygningssjefkontor, 8. mars 1952.

Knut Cleve.

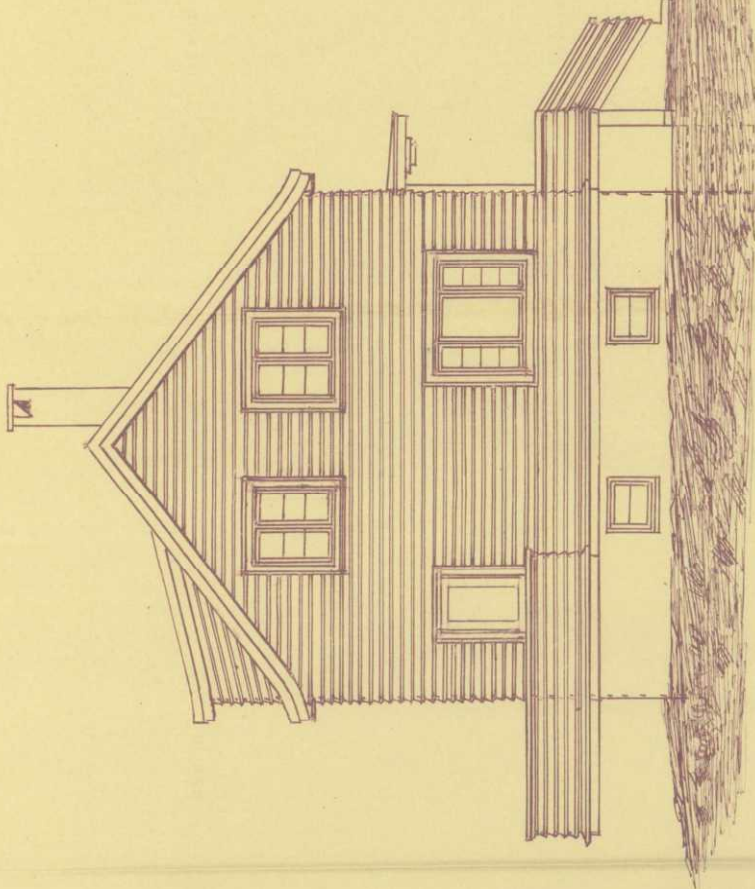
Hedenes bank

Otto E. Eliassen.

A.B. Jr. 632
1949

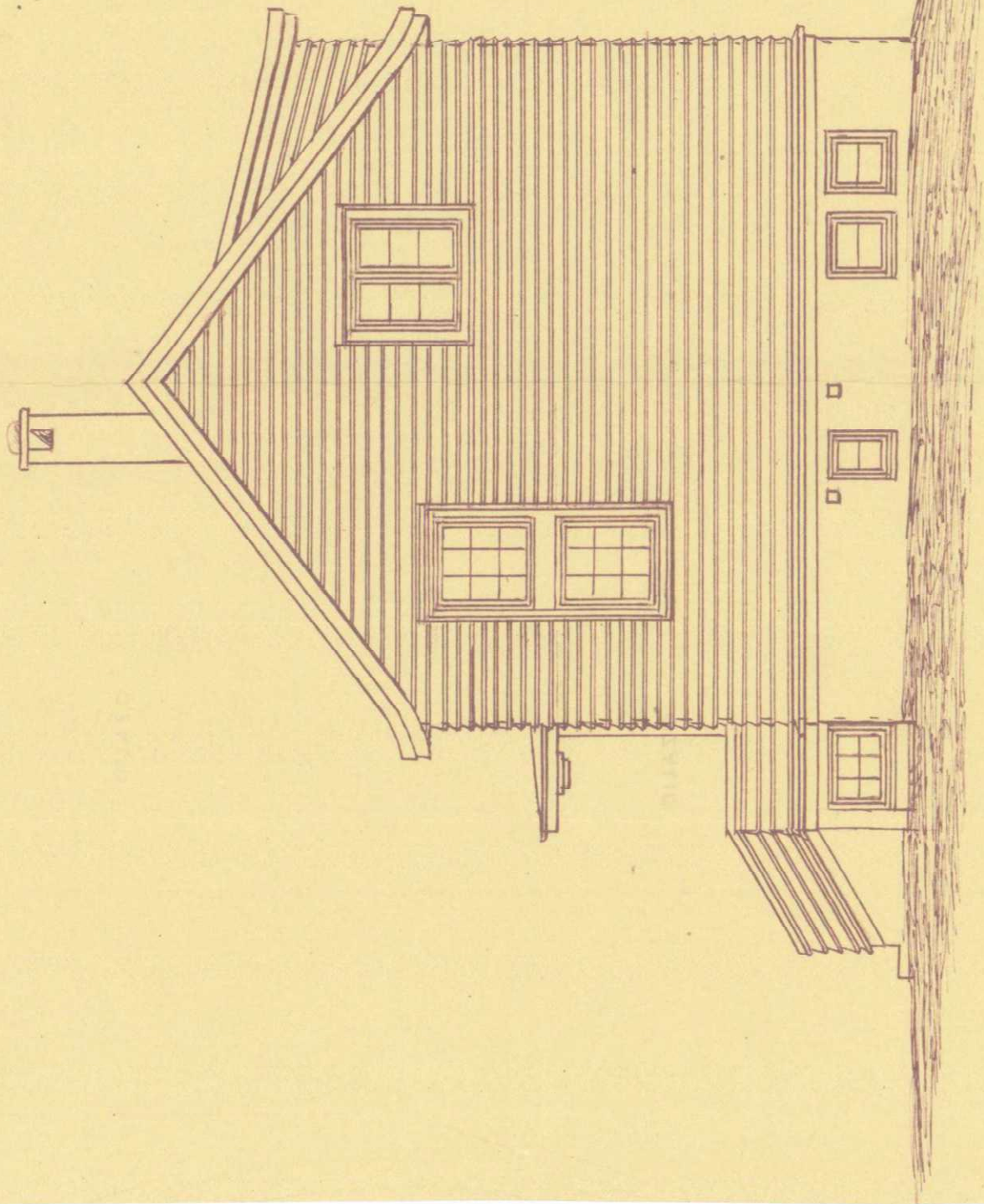


Linan Pelti



Shirley 231-4-1949
O.H. Thompson
archt.

A.B. Jr. 632
1949

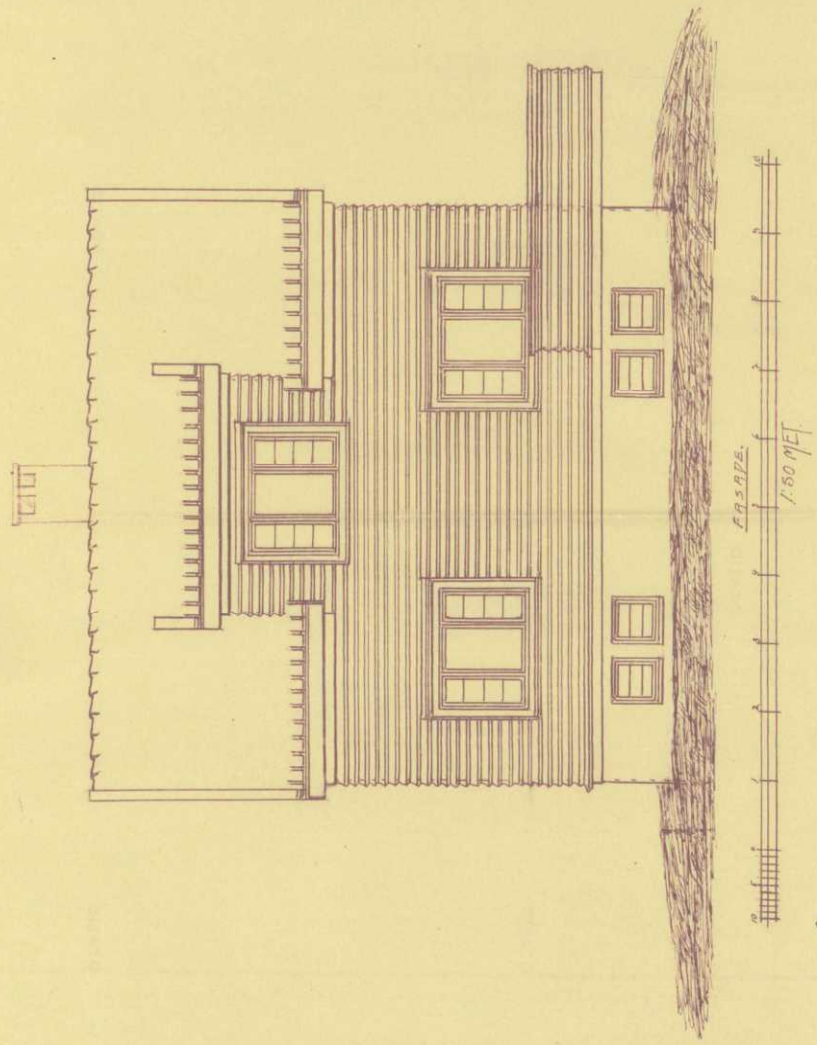
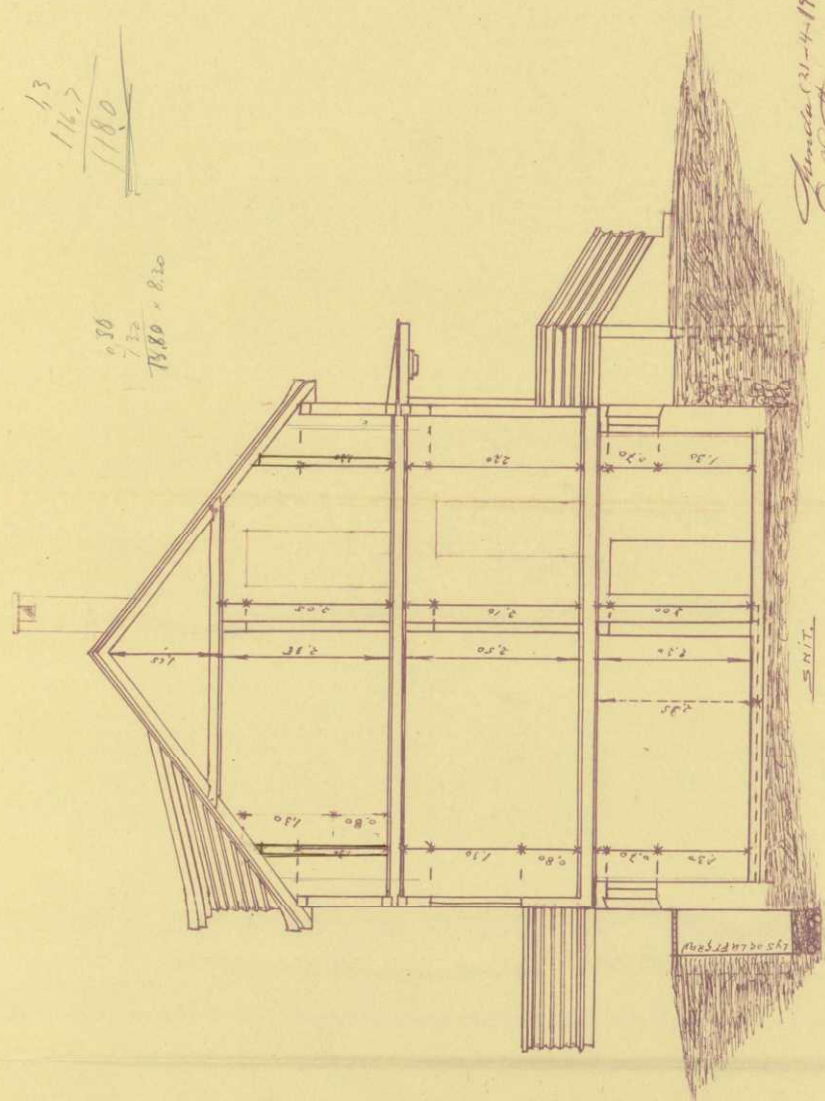


Handed 21-4-1949
O. H. Howard
archt.

Finan Delin.

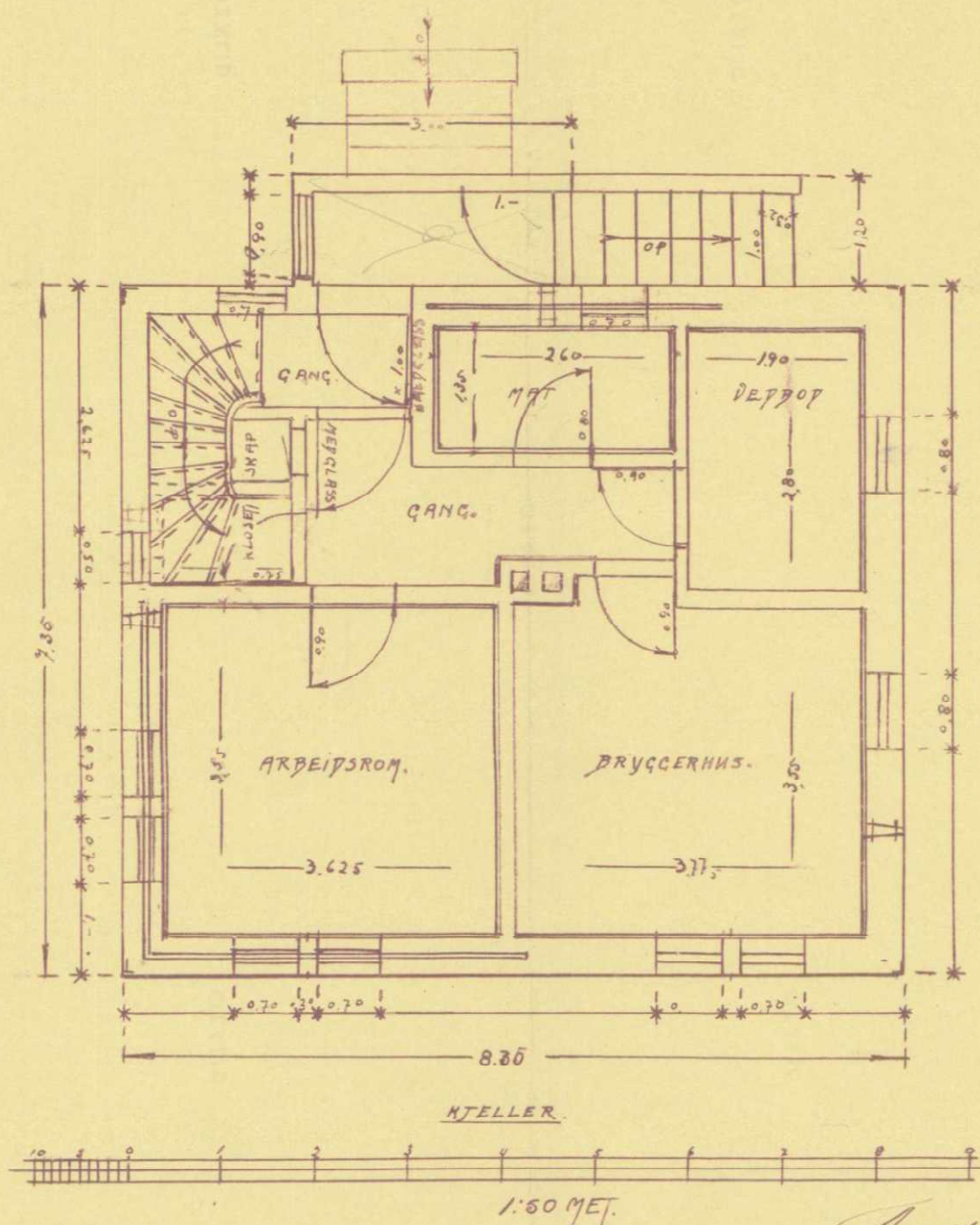
$$\begin{array}{r} 950 \\ 732 \\ \hline 1380 \times 8.30 \end{array}$$

India (31-4-1989)
O. A. J. Jenson
at the



Yours Debbt.

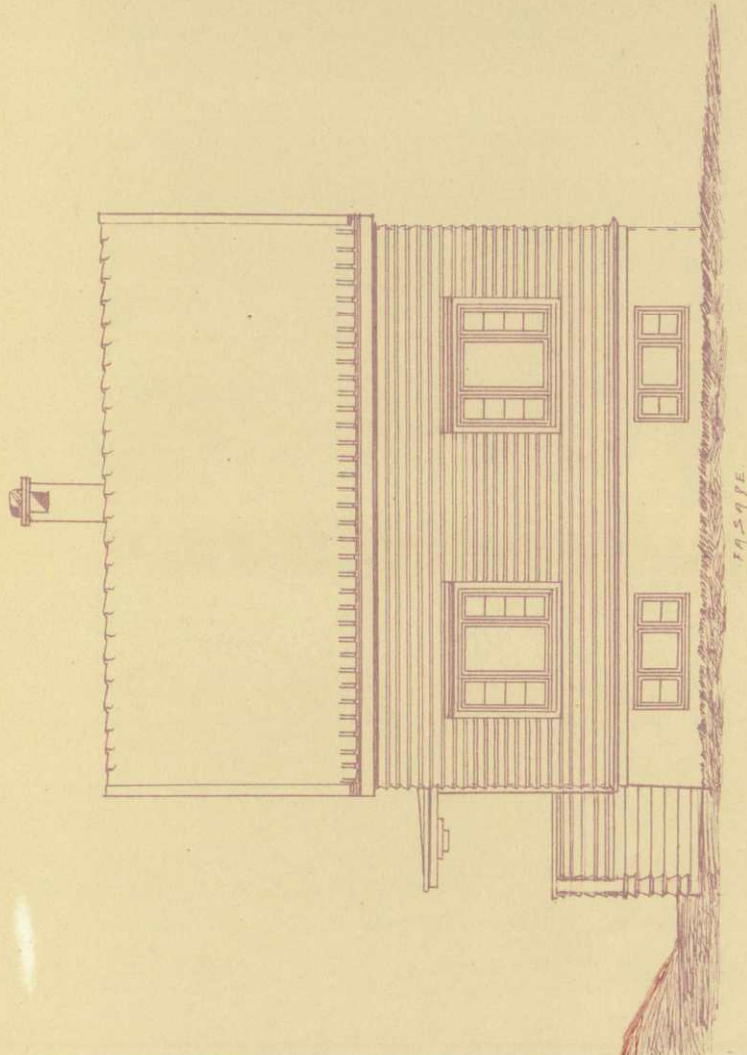
A.B. jnr. 632
19 49



Einan Oslo.

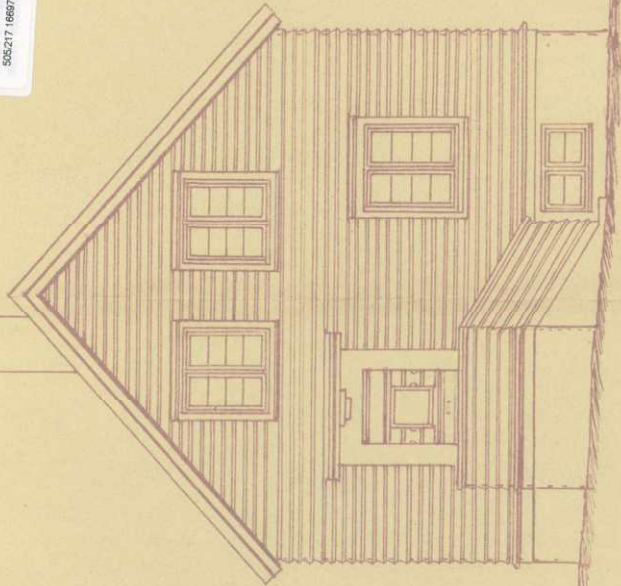
*Unders. 21-4-1949
O. H. Hensland
aut.*

A.B. jr. 10th
19th



1929 JE

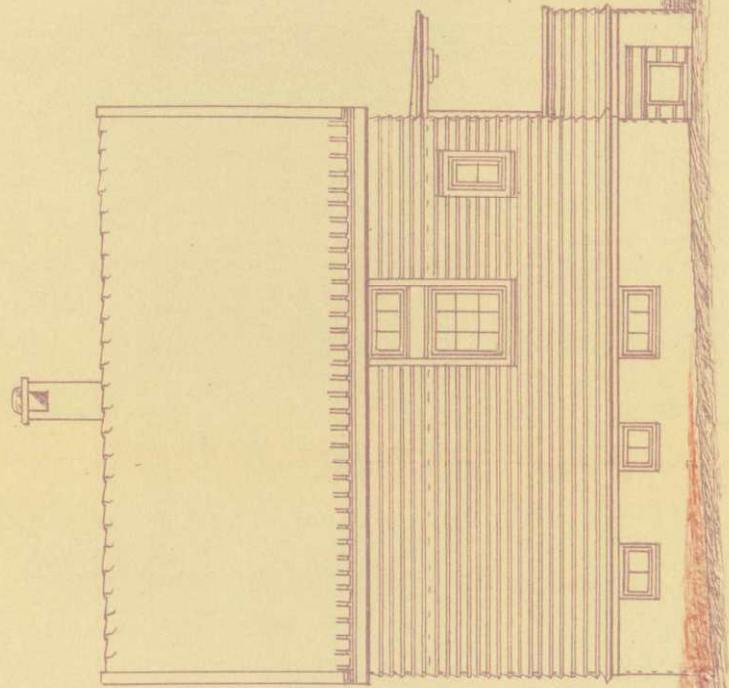
House I. Wt.



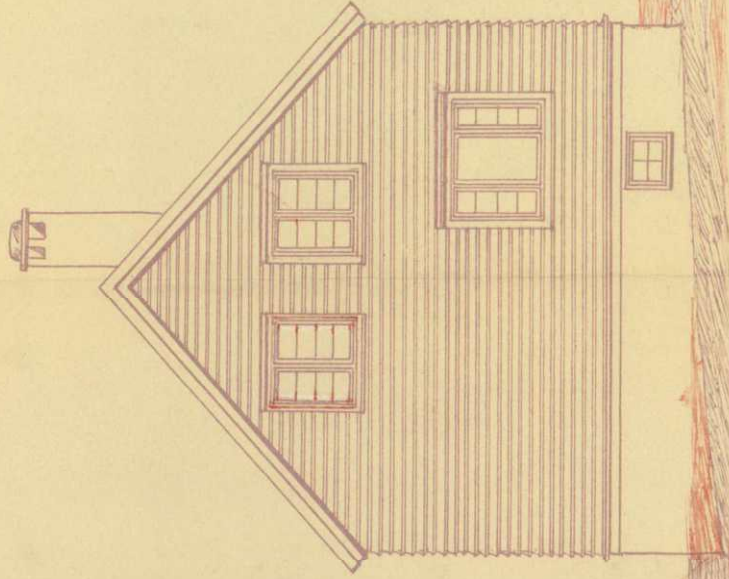
CAPI.

March 16 - 8-1930
O. R. Thompson
2-10-30

A.B. Jr. 1086
1910

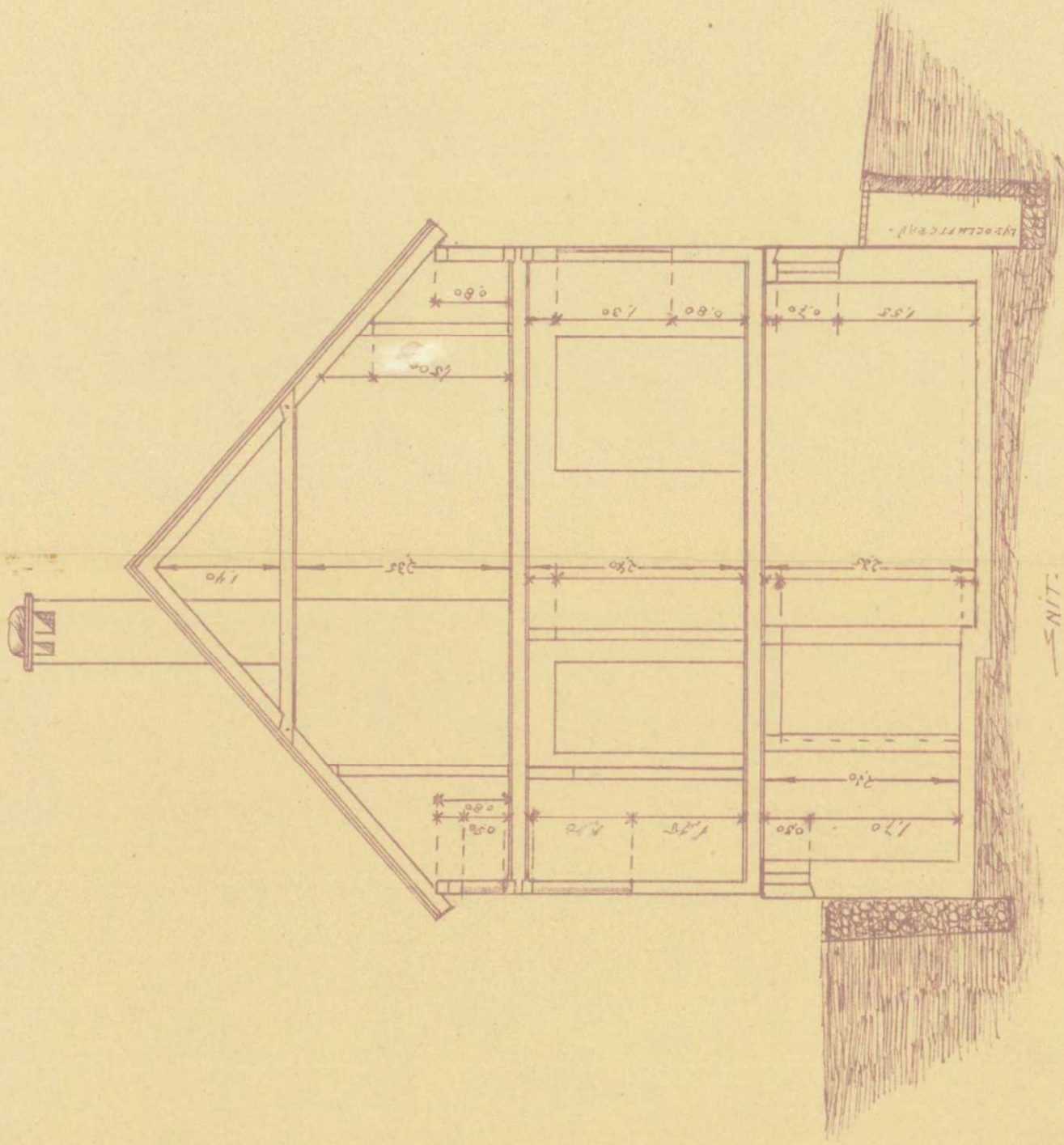


Home D. 1910



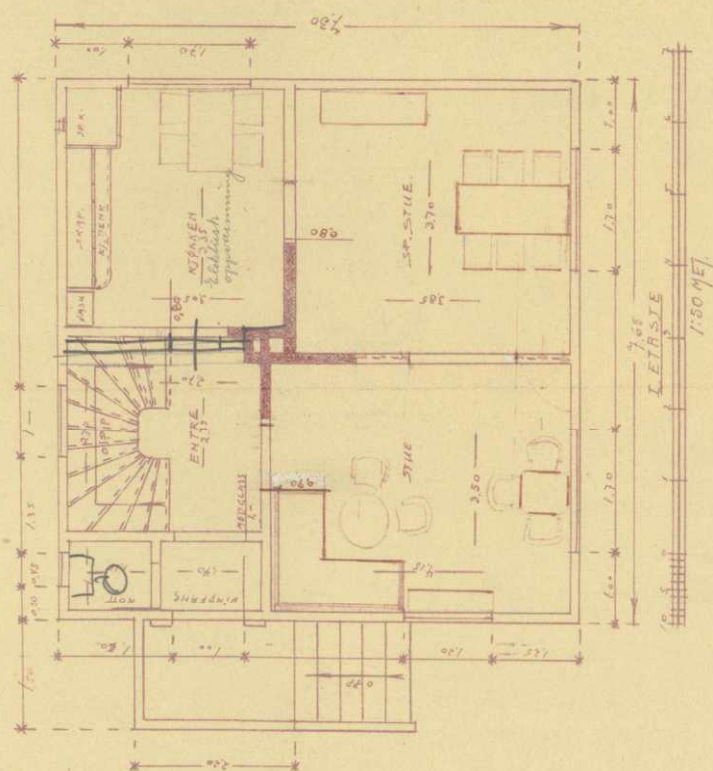
House 16-8-1910
O. R. Thompson
archt.

A.B. jnr. 1086-
1970.

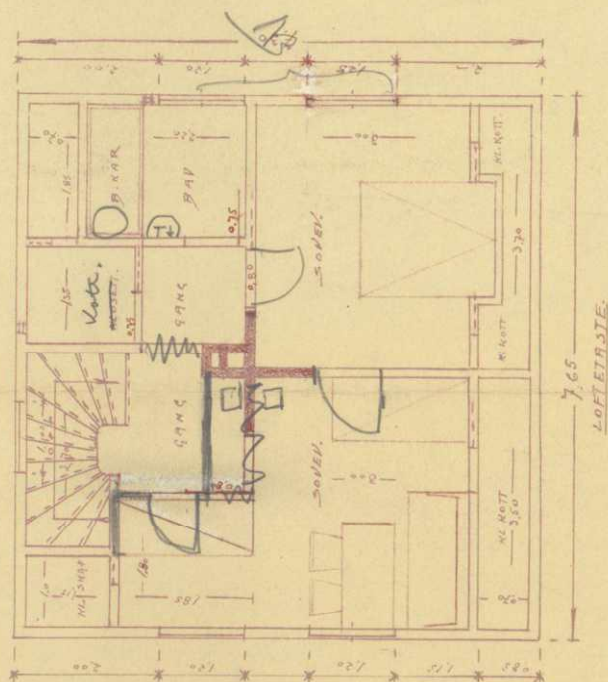


June 16-8-1950
O. J. Howard
arch

James J. Vix

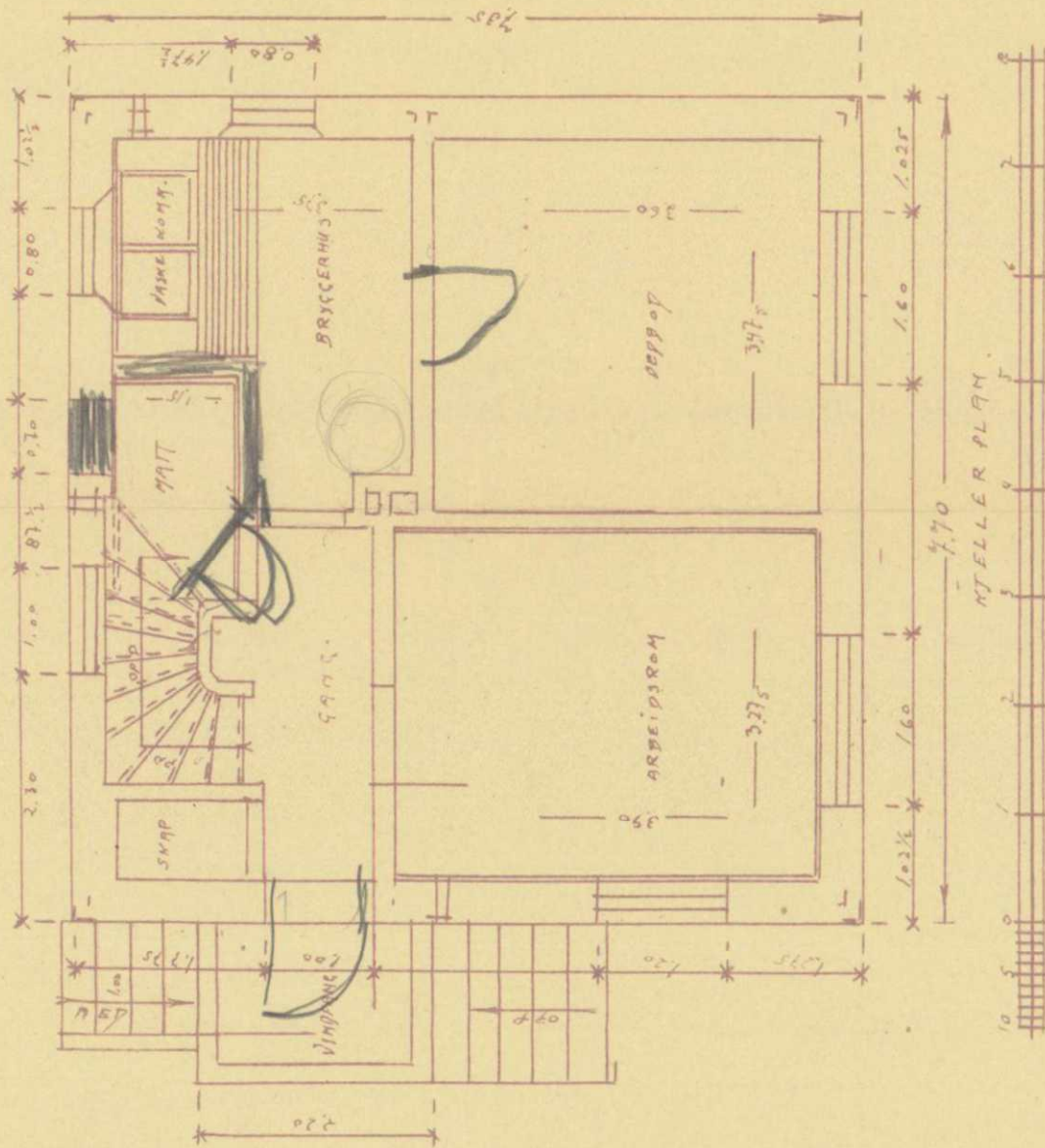


James J. Wick



London 16.8.1750
O. H. Portland
coll.

A.B. Jan. 1086
1950



March 16-8-1950
O. H. Howard
archt.

Lucie I. Nash



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Kunde: HOEL VVS & INTERIØR AS Orgnr: 994109138

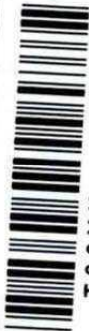
Ferdigmelding

Dato innstallert: 05.08.2015

Målerstand ved innstallasjon: 0

Plassering: kjøkken

Tekst / kommentar:



T00YK

167024858 505/217 Fer

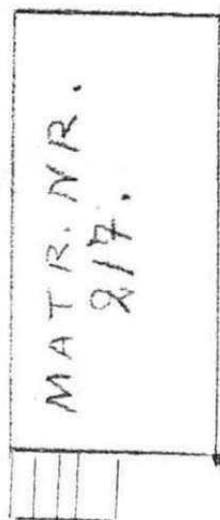


K. SAMUELSEN

SS.

ST. KRAN FOR MATR. NR. 217 LANGSEY KRETSEIER. S. VIK.

39.



3 m. «

HAVENUR.

8" H. RANNEBRIK
9" H. RANNEBRIK

N. «

505/217

Stensåsveien 41

St. mrk. kr. 15,-.

25. mai 1949.

Ligebok nr. 6/7-1949
Nedens Sørenskriverarbeids

S k j ø t e

Arendal kommune bortfester herved til Einar Østbø, født 2/5- 1904 en parsell av Arendal kommunes eiendom mtr.nr.73 Langsø krets, hvilken parsell ifølge konduktørforretning av 28/5- 1946 har et areal av 649,2 m². og har fått mtr.nr.217 Langsø krets ,Stensåslia .

Som festeavgift betales til Arendal kommune kr. 50,- å erlægge atterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kassieren i Arendal. Denne avgift og inntil 3 års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assurancesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Einar Østbø og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle saksmål for såvel Einar Østbø som pantets senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av festeren og senest innen et år fra skjøtets utstedelse eller faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren retter seg etter den tomtplan og de byggesregler som bystyret vedtar . Det tas forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet. Det forbeholdes rett til legging av kloakkledninger for mtr. nr. 209 og 215 Langsø krets over eiendommen.

Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgiftene ved avholdelse av konduktørforretning av 28/5- 1946 .

Grunnleien blir å betale fra 1. juli 1949.

Arendal kommune, 30. april 1949.

Jens T.Thomassen
ordfører

K. M. Havig.
rådmann.

St. mrk. kr. 10,-.

5. august 1950.

657/50
Nedenes Sørenskriverambode

S k j ø t e

Arendal kommune bortfester herved til Sverre D. Vik ,
f. 30/10- 1920 , en parsell av Arendal kommunes eiendom str.
nr. 73 Langes krets, hvilken parsell ifølge konduktforretning
av 28/5- 1946 har et areal av 649,2 m2. og har fått str. nr.
217 Langes krets, Stensåslia.

Som festeavgift betales til Arendal kommune kr.50,-
å erlegge etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til
kammeren i Arendal. Denne avgift og inntil 3 års restanser
derpå hefter med late prioritets panterett på tomten og på
de til enhver tid oppførte bygninger og deres assurancean.
Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid er Arendal kommune
berettiget til ikke alone å holde seg til Sverre D. Vik og pan-
tets senere eiere, men også til overensstemmende med lov om
tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.
Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i til-
felle søksnål for såvel Sverre D. Vik som pantets senere
eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av festeren og senest
innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake
til kommunen . Det betinges videre at festeren retter seg etter
den tomteplan og de byggesregler som bystyret vedtar. Det tas
forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk
og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elek-
triske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.
Det forbeholdes rett til legging av kloakkledninger for str.
nr.209 og 215 Langes krets over eiendommen .

Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen.
Grunnleien blir å betale fra 1/8- 1950.

Arendal kommune, den 31. juli 1950.

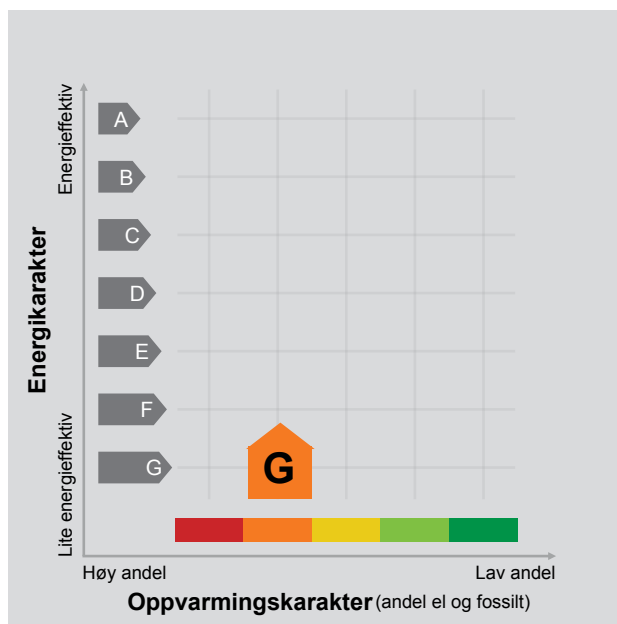
Jens T.Thommesen
ordfører

K.M.Havig
rådmann

Som fester vedtar jeg skjøtet.

ENERGIATTEST

Adresse	Stensåsveien 51
Postnummer	4846
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	505
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167024726
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	90fbfb09-3697-4822-a3f3-5ab58b77bfeb
Dato	25.03.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensåsveien 51
Postnummer: 4846
Sted: ARENDAL
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 25.03.2024 20:02:42
Energimerkenummer: 90fbfb09-3697-4822-a3f3-5ab58b77bfeb

Kommunennummer: 4203
Gårdsnummer: 505
Bruksnummer: 221
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167024726

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Stensåsveien 41, 4846 Arendal
Gnr. 505, Bnr. 217, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:

307260157

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 OVENNEVNT 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-