PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

FJELLVEIEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260050

Selger 1 navn
Inger Marie Yri

Gateadresse
Fjellveien 36

Poststed	Postnr
ARENDAL	4838

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Astrid Rolfsjord Yri

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260050

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie Yri	d4918e7054c177625c3ac a51e82858eda0a92f0f	01.04.2026 06:04:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260050

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Fjellveien 36 , 4838 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 502, bnr. 731

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1044 **PropCloud ref nr:** EL9235

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

NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral og solrik utsiktstomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til terrasse, drenering, yttervegg mot sør og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Opprinnelige byggetegninger viser en bolig med to boenheter.
Boligen benyttes i dag som én boenhet.

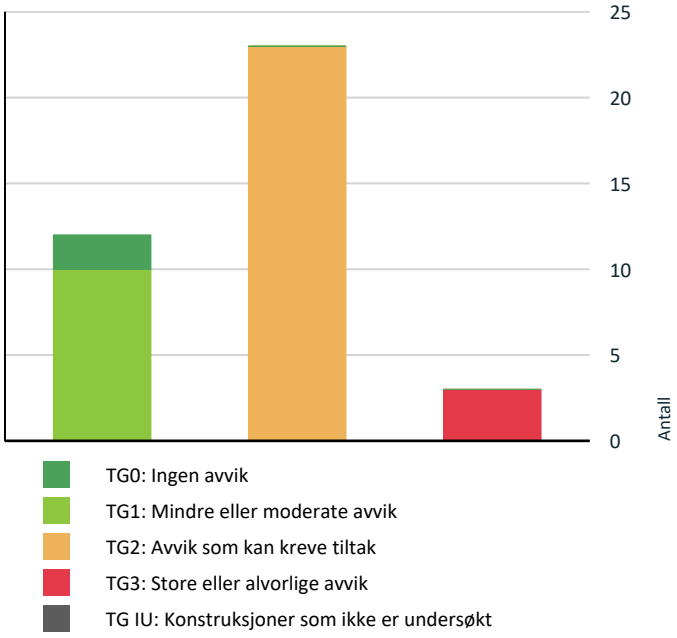
Underetasje:
Romløsningen avviker fra godkjente tegninger.
Kjøkken og gang på tegningen er i dag vaskerom og soverom.
Det er oppført et tilbygg mot sør med bod og trapp opp til terrassen i 1etasje.
Rommet som er vedbod på tegning, er i dag vindfang og det er montert en ytterdør i yttervegg mot vest.

1. etasje:
Kjøkken er flyttet til rom som på tegning er angitt som soverom, og det er montert et ekstra vindu i østveggen.
Opprinnelig kjøkken er integrert i stuen.
Terrasse mot sør er utvidet som følge av tilbygget i underetasjen.

2. etasje:
Areal som på tegning er angitt som tørkeloft, er innredet med håndvaskerom og soverom.

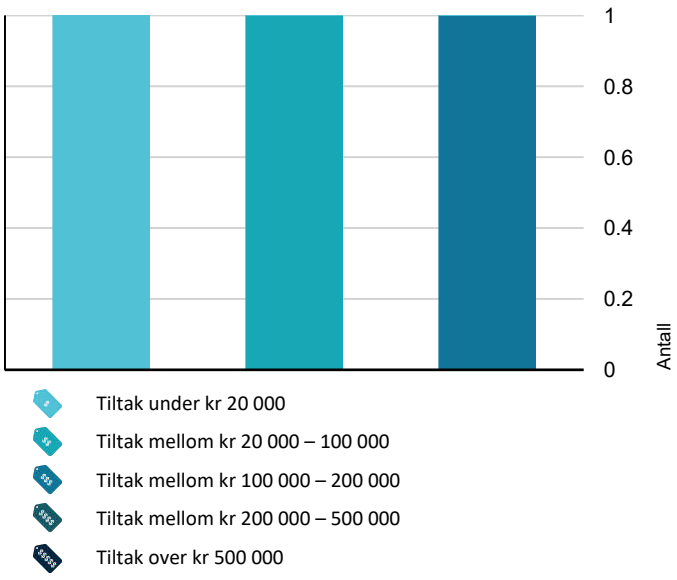
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen har gjennomgående normal slitasje i henhold til alder.
Det er gjort enkelte oppgraderinger og vedlikehold i gjennom årene.
Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold og utbedringer.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Byttet flere vinduer i perioden 2002-2017
2006	Modernisering	Nytt tak
2007	Modernisering	Ny kledning østveggen
2010	Modernisering	Bad underetasje
2017	Modernisering	Bad 1 etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av teglstein, og undertaket er utført med bord og papp.
Tekking er i fra 2006

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved vannbord mot vest på den sørlige takflaten mangler taksteinene oppkant inn mot vindskier og vannbord, og enkelte taksteiner har forskjøvet seg.
Dette fører til at vann ledes direkte ned på undertak og lekter.

Vannbordene har behov for vedlikehold mht. maling

Årsak:
Manglende vedlikehold og utførelse.
Forskyvning av takstein antas å skyldes påvirkning fra snø eller vind.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid for vannbordene.
Forskyvning av takstein og manglende oppkant inn mot vindskier medfører økt belastning på undertaket.
Forholdene innebærer økt risiko for råte og skade i undertaket, som kan medføre lekkasje og påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Vann bord mot vest og forskjøvet teglstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Pipebeslag er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere er ikke montert.
Pipebeslag har noe rust og løs overflatebehandling i det ene hjørne i skjøten og toppen av pipebeslaget har noe slitasje i overflaten.

Årsak:
Ikke montert snøfanger og alder på pipebeslag

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.
Rustdannelse og svekket overflatebehandling på pipebeslag kan over tid medføre redusert tetthet, bestandighet og levetid.

Tilstandsrapport



Takflate mot sør



Takflate mot nord



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kledningen består av stående bordkledning.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

På sørveggen ved skiferplatting i 1. etasje er det ikke etablert tett oppkant mot yttervegg.
Under kledningen er det registrert fuktskade og råte i bunnsvill.
Skadeomfanget er ikke kjent uten destruktive undersøkelser.
Kledningen har også liten avstand fra underkant kledning og ned til plattingen, noe som medfører økt fuktpåkjenning på kledningen.

Det er råte i nedre del av ett kledningsbord på østveggen.

Flere steder har overflatebehandlingen luftlommer/utbulinger på kledningen.

Årsak:
For liten avstand fra kledning til platting og manglende tettesjikt mot yttervegg er relatert til utførelsen.
Råteskader i kledning vurderes å skyldes værpåkjenning og mangelfullt vedlikehold.
På flere steder av kledningen er det observert luftlommer og utbulinger i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Konsekvens:
Liten avstand mellom kledning og terreng gir økt risiko for fuktpåvirkning i bunnen av kledning.
Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og råteskader i kledningens nedre del, samt økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.
Dersom utbedring ikke utføres, vil råteskader i veggkonstruksjonen kunne utvikle seg videre over tid.
Dette kan medføre svekket konstruksjon, økt omfang av skader og behov for mer omfattende reparasjonstiltak på et senere tidspunkt.
Utbulinger i overflatebehandlingen har estetisk betydning og kan føre til avskalling og behov for tidligere vedlikehold enn forventet.

Tilstandsrapport



Liten avstand til plating og råte i svill bak kledning.



Luftlomme/utbuling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av typen saltak og konstruksjonen er sperretak med åser.
Åser har dimensjon 3x6 tommer og en senteravstand på ca. 60cm.

Konstruksjonen er kun inspisert fra kotter, resterende er kledd inne og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe nedbøyning på åser i fra kottene, og takkonstruksjonen er bygget i en periode der det ble prosjektert for mindre snølast enn dagens krav.

Årsak:
Nedbøyningen vurderes å ha sammenheng med at takkonstruksjonen er oppført i en periode hvor prosjekterende snølaster var mindre enn dagens krav, kombinert med langvarig belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, men nedbøyning i åser kan indikere redusert bæreevne eller stivhet i konstruksjonen.
Forholdet gir økt risiko for nedbøyning ved ekstra belastning, som ved store snømengder.

Videre kan skjulte forhold ikke utelukkes som følge av begrenset tilgjengelighet.



Kott i 2 etasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i plast og malt tre, med varierende alder.
Glassene består i hovedsak av isolerglass, mens enkelte vinduer har koblede glass.

Flere vinduer er byttet i perioden 2002-2017.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid. Vinduer er inspisert fra bakkenivå, og det er gjennomført stikkprøver for å avdekke eventuell råte.
Det kan forekomme råteskader i områder som ikke er omtalt i rapporten, ettersom inspeksjonen har vært begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vassheller under enkelte vinduer har lite fall/er tilnærmet flate, noe som medfører redusert avrenning og bunnen av vinduene får økt fuktbelastning.
Det er observert råte i bunnen av vindu i stue 1 etasje mot vest og i glasslister på vindu i bad mot øst i 1 etasje.

Flere vinduer trenger vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Lite fall på vassheller under vinduer, langvarig fuktbelastning, og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på vinduene, nedsatt funksjon, økt risiko for fuktopptak i karm og ramme og mulig utvikling av råteskader dersom forholdet ikke utbedres.


Lite fall på vasshelle og råte i bunn av vindu i stue 1 etasje


Råte i glasslist bad 1 etasje


Manglende vedlikehold


Manglende vedlikehold

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør inn til bod under terrasse er defekt og må byttes.
Ytterdør mot vest og øst mangler beslag under dør.
Terrassedør mot sør går trått og har råte i nedre del av dørblad.

Årsak:
Fuktpåvirkning over tid og ikke montert beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

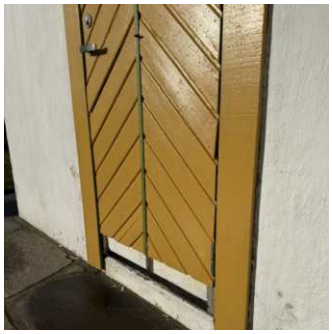
Tilstandsrapport

Ny boddør må monteres.

Konsekvens:
Manglende beslag kan føre til økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, redusert kapasitet for vannavrenning og mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.
Dører som går trått kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i økt slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele døren.
Defekt dør er utett og fungerer ikke til sitt formål.

Kostnadsestimatet gjelder montering av ny boddør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt dør



Mangler beslag under dør



Mangler beslag under dør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1etasje er oppført med skiferbelagt betongdekke og rekke i tre og glass.
Avrenning er til rist med innstøpt rør i dekke.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsrapport

Ingen synlig tekking inn mot yttervegg syd eller i selve dekket.
Det er synlige fukt/råteskader i bunnsvill på boligens yttervegg mot sør.
Flere skiferheller har bom og noe riss i fuger.

Betongdekke har flere riss og sprekker utvendig og innvendig i himling, enkelte steder er armering synlig.

Yttervegger til rom under terrassen har riss/sprekker og løs puss flere steder.
Vegger i rom under terrasse er fuktige og det er synlig saltutslag flere steder.

To glass på rekke/levegg er sprekt.

Årsak:
Skader og avvik skyldes alder og hovedsakelig lekkasjer og utett terrassedekket.
Dette har før til fuktpåvirkning over tid på tilliggende bygningsdeler.

Bom i skiferheller er som følge av liten limdekning under heller, eventuelt frostsprengning vinterstid.

Sprekk i glass er sannsynligvis i fra mekanisk påkjenning eller bevegelser i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Konsekvens:
De påviste forholdene innebærer redusert bæreevne og forkortet levetid for konstruksjonen og økt risiko for videre fukt- og følgeskader.
Eksponert armering i betongdekket gir økt risiko for videre korrosjon, som over tid kan medføre ytterligere betongnedbrytning og svekket konstruktiv sikkerhet.
Det vurderes som nødvendig med nærmere undersøkelser.
Utbedring må utføres for og hindre videre forringelse.

Estimatet gjelder demontering av eksisterende skifer, ny tekking, og ny skifer på betongdekke.
Utbedring av betongdekke, murvegger og råteskader er ikke inkludert i estimat grunnet ukjent skadeomfang.
Utvidede undersøkelser er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasse



Riss og sprekker



Sprekker/avskalling og synlig armering



Riss og sprekker og løs puss

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp med skifer i trinn og pussende opptrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert flere skiferheller med bom eller som er løse.
Pussen flasser av, og det er påvist sprekker og avskalling i betongen under trappen, med synlig armeringsjern.
Videre er det påvist fukt i boden under trappen, noe som indikerer at det mangler tekkesjikt under skiferen, eller at eksisterende tekking ikke fungerer tilfredsstillende.

Årsak:
Forholdene vurderes å ha sammenheng med mangelfull eller sviktende heft mellom skiferheller og underlag, og fuktpåvirkning over tid.
Sprekkdannelser og avskalling i betongen, med påfølgende eksponering av armeringsjern, indikerer nedbrytning som følge av fuktinntrengning.
Påvist fukt i boden under trappen tilsier at det mangler et fungerende tekkesjikt under skiferbelegget, eller at eksisterende tekking ikke lenger ivaretar sin funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Risiko for videre nedbrytning av betong og korrosjon av armering kan medføre svekket bæreevne og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.
Fuktinntrengning til boden kan føre til fuktskader, redusert brukskvalitet og økt risiko for videre materialskader i konstruksjonen.

Dette punktet må ses i sammenheng med punktet: Balkonger, terrasser og rom under balkonger.



Trapp



Sprekker/avskaling og synlig armering

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje iht. byggets alder.

Store deler av innvendige overflater er i fra byggeår, og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte flis i gang underetasje har bom.

Det er merker etter tidligere lekkasje ved stoppekran til utekran i soverom i underetasjen, var tørt ved befaring.

Årsak:
Liten limdekning under fliser.
Årsak til lekkasje er ukjent, sannsynlig fra tidligere stoppekran da dagens stoppekran er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
I område ved lekkasje er gulvteppe fjernet, ingen fuktutslag ved fukt søk i vegg og gulv.
Konsekvens annsen som kun estetisk.

Tilstandsrapport



Stoppekran til utekran i soverom underetasje

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert ubrennbar plate ved sotluke og det er enkelte sider av pipe i boligen som er tildekket.
Skorstein av teglstein skal ha alle 4 sider av skorsteinen synlig i alle etasjene.
Pipe må kontrolleres av feier før bruk.

Årsak:
Alder, manglende plate ved sotluke og ikke alle sider på pipe synlig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende ubrennbar plate ved sotluke medfører økt risiko for varmepåvirkning og brann i tilstøtende bygningsdeler.
At ikke alle sider av pipen er synlige, begrenser muligheten for visuell kontroll av skorsteinens tilstand og eventuelle skader.
Pipe må kontrolleres av feier før videre bruk for å avdekke eventuelle sikkerhetsmessige forhold da dette er eget fagområde.



Ingen ubrennbar plate under sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje er innredet.
Kun deler av grunnmur mot øst og sørvest hjørne er tilbakefylt utvendig.

Hulltaking er ikke utført, da grunnmuren er synlig innvendig på store deler av tilbakefylt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mot øst og sørvest hjørne er grunnmur delvis tilbakefylt.
I bod på innsiden av tilbakefylt grunnmur er det synlig saltutslag i mur og gulv og det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

Bod er begrenset inspisert grunnet lagrede gjenstander og ved.

Årsak:
Forholdet vurderes å ha sammenheng med utvendig drenering og fuksikring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende forhøyet fuktinnhold gir økt risiko for skader på tilstøtende trevirke og biologisk nedbrytning.
Utbedring av drenering og fuktsikring må utføres for å oppnå tørr grunnmur i berørte områder.



Saltutslag i vegg i bod



Saltutslag i gulv i bod



Deler av bod ikke inspisert

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to tretrapper med rettløp.

Trappene har normal slitasje i henhold til alder.



Trapp fra underetasje til 1 etasje



Trapp fra 1 etasje til 2 etasje

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører og enkelte finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:
Avviket antas å være en konsekvens av normale bevegelser i bygningskonstruksjonen over tid, eller et behov for justering som følge av gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fornyet i 2010



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er med panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke etablert tett oppkant ved dør.
Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke krav til fall mot sluk.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall på gulv medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot feil områder.
Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av rommet, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av eldre soilsluk med slukforlenger i plast og mansjett er synlig i sluk.
Det må forventes at membran er montert i alle våtsoner.
Ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det er knyttet usikkerhet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventede levetid, og risiko for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.
Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, med en tilhørende risiko for gradvis svekkelse av funksjonen over tid.
Sluket vurderes å ha økt risiko for aldringsrelatert svekkelse, herunder potensielle lekkasjepunkter, redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader og behov for utskifting på sikt for å sikre tilfredsstillende fuktsikkerhet.
Forholdene kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke er registrert indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder

Vegger er med puss og malte plater.
Himling er med malte plater.
Gulv er med belegg og har fall til sluk.
Rommet har eldre soilsluk i gulvet.

Rommet er utstyrt med kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Belegg utgjør tettesjikt på gulv, belegg har ikke tett opp kant i mot vegger og er ikke tett rundt sluk.
Teknisk levetid på belegg er gått ut.
Det er ingen tettesjikt i våtsoner på vegger.
Rommet er har ikke mekanisk avtrekk som er krav iht. NS3600
Sluk er av eldre soilsluk og må byttes ved oppgradering av våtrom.

Årsak:
Alder, manglende ventilasjon, utett tettesjikt på gulv og manglende tettesjikt i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimater gjelder demontering og remontering av utstyr, utskifting av sluk og avløpsrør i betonggulvet, montering av el-vifte, og montering av belegg på gulv og i våtsoner på vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vaskerom



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Rommet vurderes å ha behov for full oppgradering.
Videre destruktive undersøkelser er derfor ikke gjennomført.

Konsekvens/tiltak

Basert på utført fuktsøk i rommet og gjennomført visuell kontroll er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det kan imidlertid ikke utelukkes at skjulte forhold foreligger.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2016/17



Bad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt panel.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Gulvet er relativt flatt med noe lokalt fall til sluk, det er 35mm tett oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall på gulv medfører økt risiko for at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot feil områder.
Dette kan føre til økt fuktbelastning på overflater, fuger og tilstøtende konstruksjoner.
Over tid kan forholdet bidra til fuktskader, redusert levetid for overflater og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Ingen dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak badekar i skap.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra skap: panel, reisverk og gips.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malt strie, og himlingen er utført med takess plater.
Gulvet er med tregulv.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe i bakkant ved oppvaskkummen og det er en skade på det ene hjørne av benkeplaten.

Årsak:
Svelling i benkeplaten vurderes å være forårsaket av langvarig fuktpåvirkning ved oppvaskkummen. Skade på hjørnet av benkeplaten vurderes å ha oppstått som følge av mekanisk påkjenning.

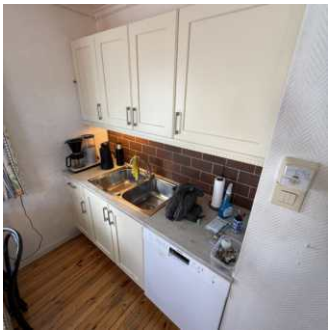
Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Svelling i benkeplate medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.
Skade på hjørne av benkeplate har hovedsakelig estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Skade på benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i skap i gang i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 1970modell, ca. 160 liter, montert i vaskerom.
TG er pga. alder til bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue underetasje er i fra 2012

Varmepumpe montert i stue 1 etasje er i fra 2009.

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

Tilstandsrapport

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 er montert i gang i 2. etasje, og det er etablert et fordelerskap i gang i underetasjen.

Hovedsikringen er på 50 A, med totalt 9 kurser, i tillegg til en underfordeler til skapet i underetasjen.

Skapet i underetasjen har hovedsikring på 20 A og 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Ny el-tavle og overspenningsvern montert i skap i 2 etasje i 2003.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja EL-kontroll er utført 02.03-2018 uten avvik, dokumentasjon ligger i el-skap.

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



E-skap 2 etasje



EL-skap underetasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er i fra byggeår, det er ikke observert synlig grunnmursplate eller topplist på tilbakefylte sider.
Grunnmur er sannsynligvis kun overflatebehandling med tjære.

Det er en betongtrapp monter inn i mot grunnmur på side øst uten synlig fuktsikring i mellom trapp og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Fukt i innvendig bod tyder på at utvendig drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.
Utvendig betongtrapp på østsiden medfører økt fuktbelastning på grunnmur.

Årsak:
Alder og manglende fuktsikring utvendig og i mellom trapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktinntrengning i grunnmur kan medføre økt risiko for lukt, muggsoppvekst og materialnedbrytning, samt på sikt svekket konstruksjon.
Drenering må utbedres for og oppnå tørr grunnmur i berørte områder.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp i mot grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur ser ut til og bestå av sementblokker med pusse overflate og deler av yttervegger i bod under terrasse er i leca.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmur til boligen har enkelte riss/sprekker i utvendig puss.

Murene under terrasse mot sør er omtalt i punktet: Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årsak:
Riss/sprekker i grunnmur til bolig vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

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



Riss i puss



Riss i puss

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunn mur iht. NS3600

Årsak:
Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er sannsynligvis av stål eller kobber.

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Avstanden mellom spilene på de to innvendige trappene er større enn dagens krav.
Rekkverket på utvendig trapp har større mellomrom enn det som er tillatt etter dagens krav.
Vinduer på soverommene i 2. etasje tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvindu på grunn av størrelse.
Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og radonmåling er ikke utført.
Håndløper er ikke montert på deler av veggen langs innvendig trapp til 2. etasje.
Begrenset høyde på deler av rekkverket til terrassen skyldes utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Større avstand mellom spilene i de innvendige trappene kan utgjøre en risiko for barn, da det er mulig å komme gjennom åpningene.
Større mellomrom i rekkverket på utvendig trapp gi økt fare for fall.
For små vinduer i soverommene i 2. etasje kan medføre redusert sikkerhet ved brann, da rømming kan være vanskeligere enn forutsatt etter dagens krav.
Manglende radonsperre og fravær av radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til eventuell radonforekomst, noe som over tid kan ha betydning for innemiljø og helse.
Manglende håndløper på deler av den innvendige trappen kan redusere brukssikkerheten, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.
Liten høyde på deler av rekkverket på terrassen gir økt risikoen for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

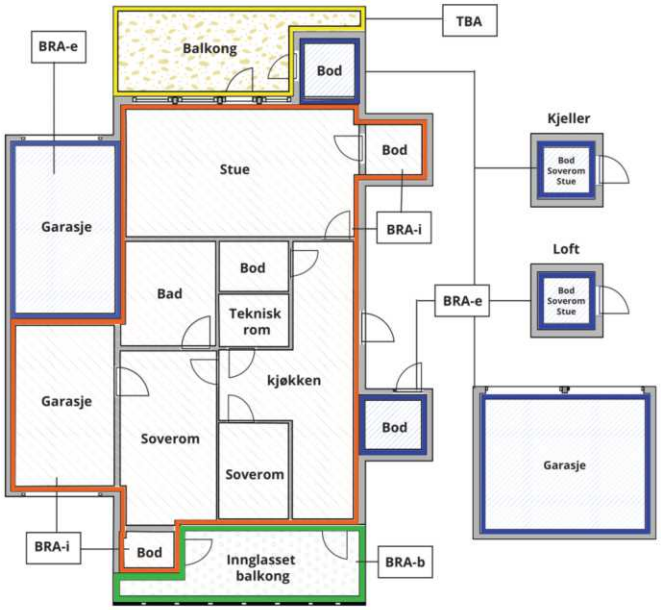
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	77	5		82	
1 etasje	77			77	15
2 etasje	34			34	
SUM	**188**	**5**			**15**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige byggetegninger viser en bolig med to boenheter.
Boligen benyttes i dag som én boenhet.

Underetasje:
Romløsningen avviker fra godkjente tegninger.
Kjøkken og gang på tegningen er i dag vaskerom og soverom.
Det er oppført et tilbygg mot sør med bod og trapp opp til terrassen i 1etasje.
Rommet som er vedbod på tegning, er i dag vindfang og det er montert en ytterdør i yttervegg mot vest.

1. etasje:
Kjøkken er flyttet til rom som på tegning er angitt som soverom, og det er montert et ekstra vindu i østveggen.
Opprinnelig kjøkken er integrert i stuen.
Terrasse mot sør er utvidet som følge av tilbygget i underetasjen.

2. etasje:
Areal som på tegning er angitt som tørkeloft, er innredet med håndvaskerom og soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Jørgen Sørlie Yri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	731		0	524.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellveien 36

Hjemmelshaver
Yri Astrid Rolfsjord

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	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.04.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre forbehold:
Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Ytterveggen med inngangsdøren i underetasjen er i denne rapporten definert som østvendt.

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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	502
Bruksnummer:	731

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.04.2026 kl. 10:17
Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	(TOMT NR.19) PÅ STINTA
Etableringsdato:	10.04.1954
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 731	524,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			YRI ASTRID ROLFSJORD			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		171045	YRI ASTRID ROLFSJORD		FJELLVEIEN 36 4838 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480109	485638		524,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 502/731 0906 - 502/731		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 502/731 0903 - 2/731		
	Var 903 - 2/731/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.04.1954				
Kart- og delingsforretning	P17/193				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/646	-564
Mottaker	0903 - 2/731	564

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fjellveien	55041	36			Grunnkrets	5208	Stinta	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480107	485645	Postnr.område:	4838	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 985 374
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480107 Øst: 485645
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	159	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	159	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1955
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

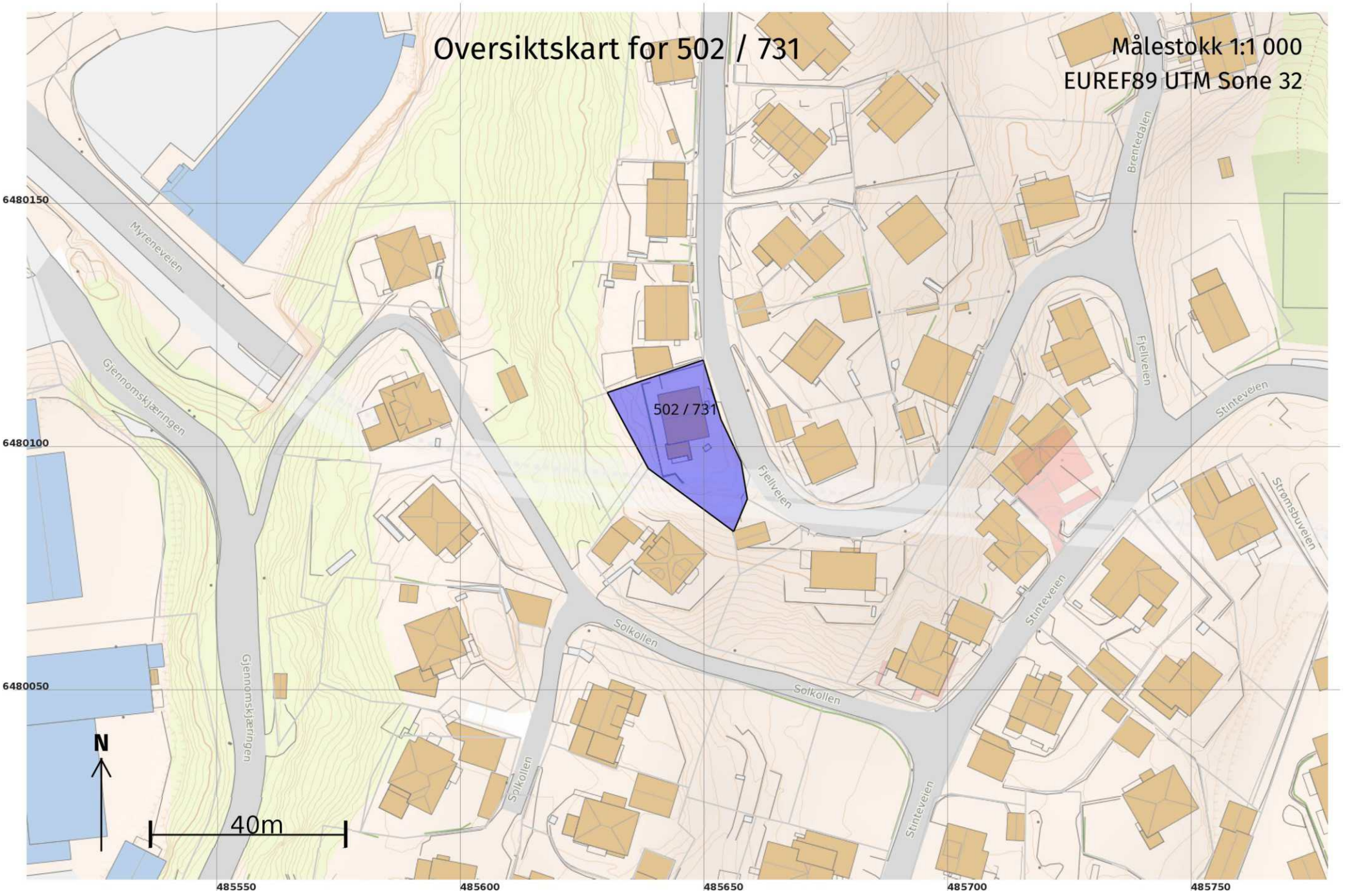
Etasjer

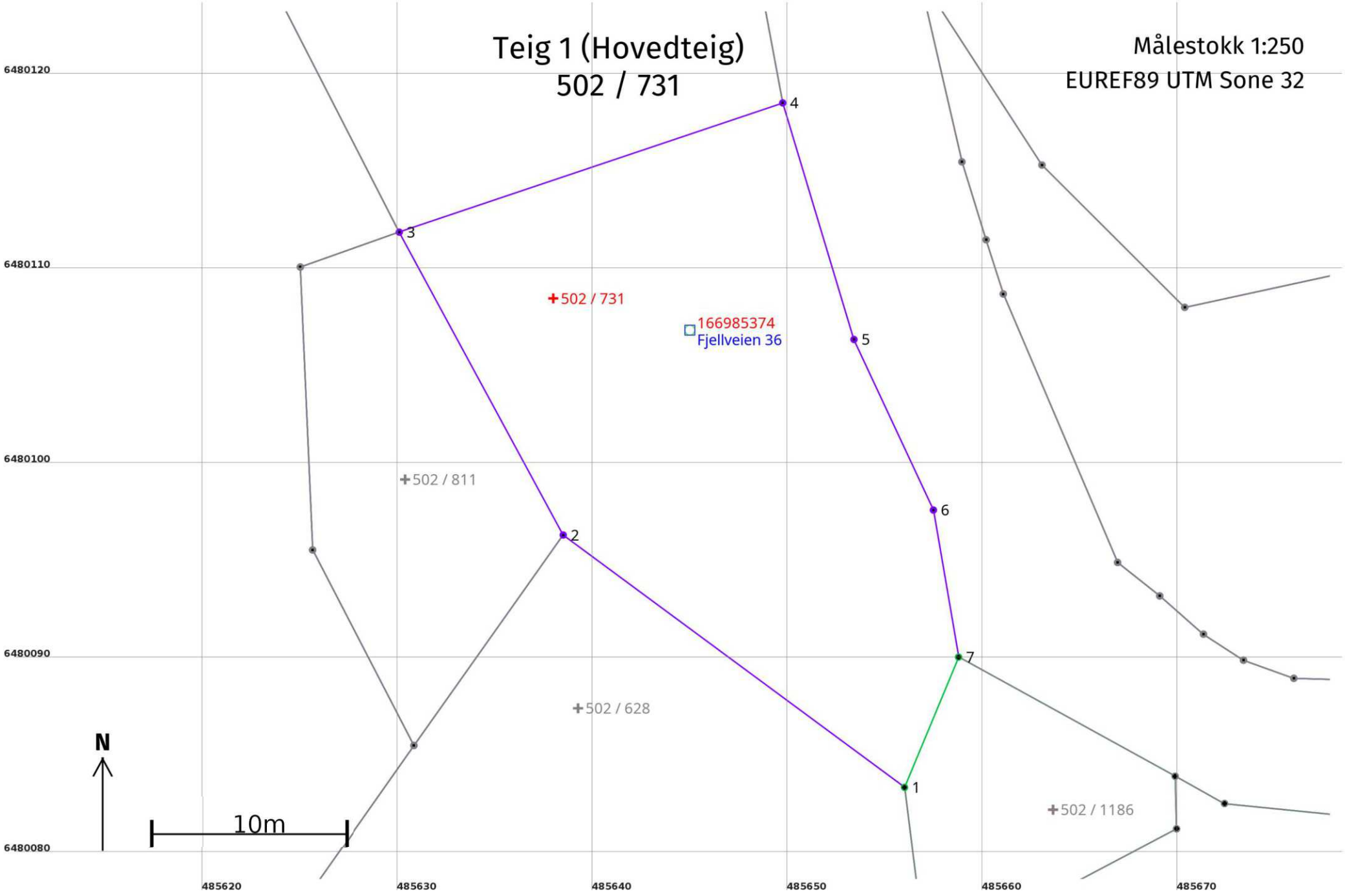
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	28	0	28	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	68	0	68	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55041 Fjellveien 36	H0101	Bolig	159	0	Kjøkken	0	0	502/731


Oversiktskart for 502 / 731
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
502 / 731
Myreneveien
Gjennomskjæringen
Gjennomskjæringen
Fjellveien
Fjellveien
Brentedalen
Stinteveien
Stinteveien
Stinteveien
Strømsbuveien
Solkollen
Solkollen
Solkollen
6480150
6480100
6480050
485550
485600
485650
485700
485750
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
502 / 731
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6480120
6480110
6480100
6480090
6480080
485620
485630
485640
485650
485660
485670
1
2
3
4
5
6
7
502 / 731
166985374
Fjellveien 36
502 / 811
502 / 628
502 / 1186
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 524,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480109 **Øst:** 485638

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480083,52	485656,00	Fjell 21,77	Rør	10 Terrengmålt	14	
2	6480096,48	485638,51	 17,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480112,03	485630,11	 20,74	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480118,67	485649,76	 12,69	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480106,52	485653,41	 9,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480097,76	485657,48	 7,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480090,21	485658,77	 7,24	Umerket	10 Terrengmålt	14	

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	502		Bnr.:	731	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Fjellveien 36, 4838 Arendal				Dato:	09.04.2026 EM	
Beregnet areal:			524,1 m^2						
Bygningstype:			Enebolig						
Tatt i bruk:			1955						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler		x

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

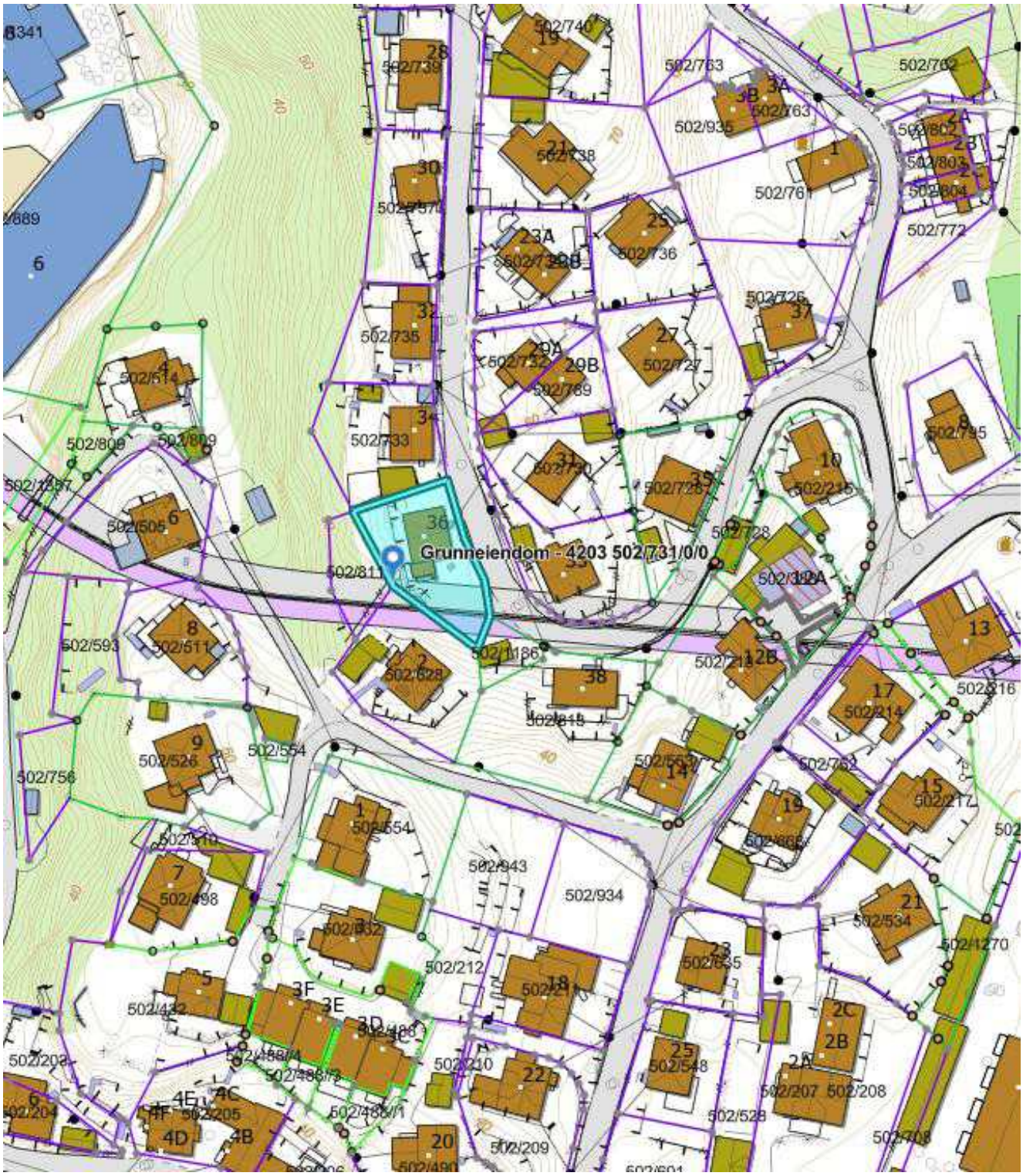
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 22 377,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 473,-

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

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

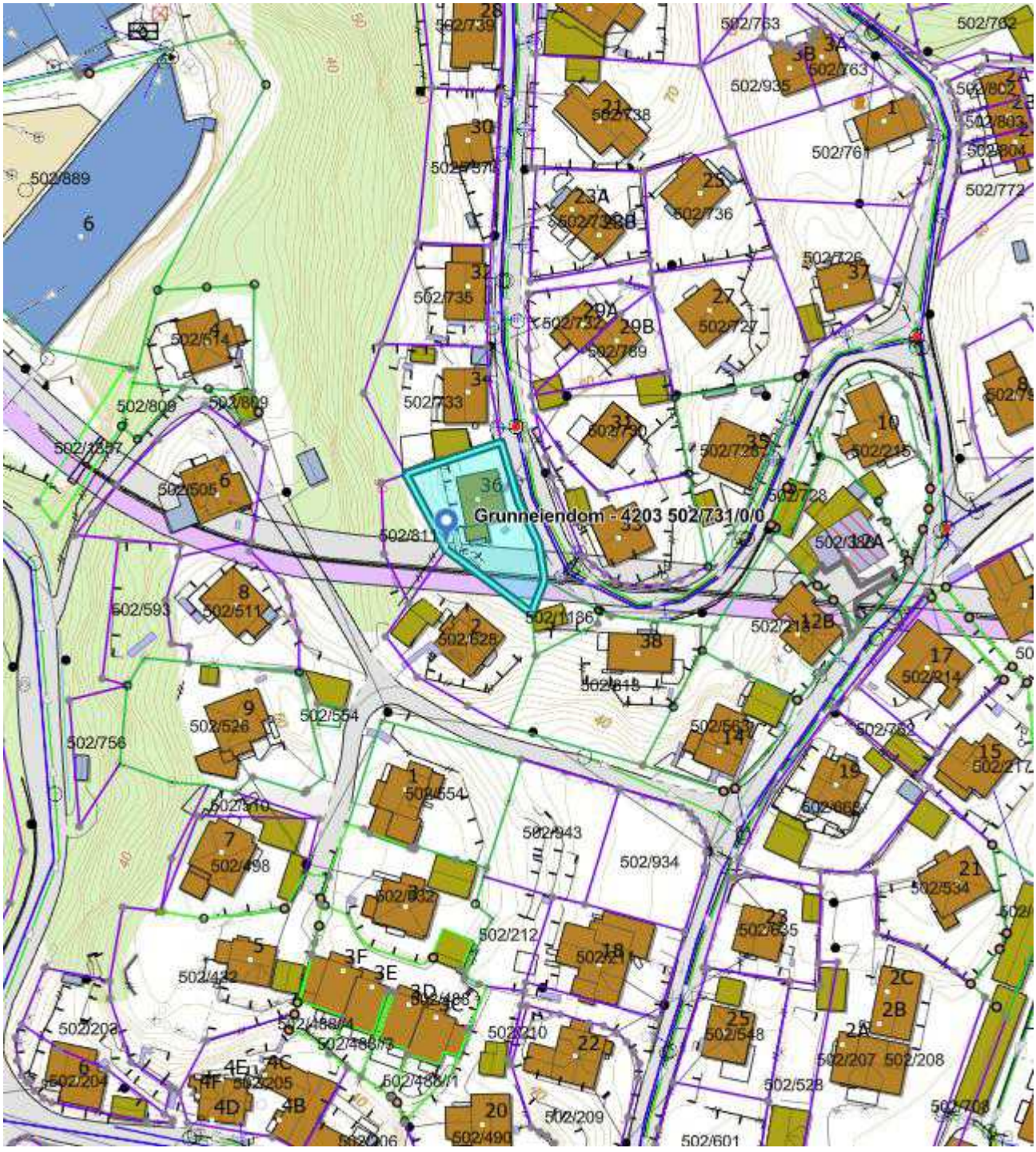
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



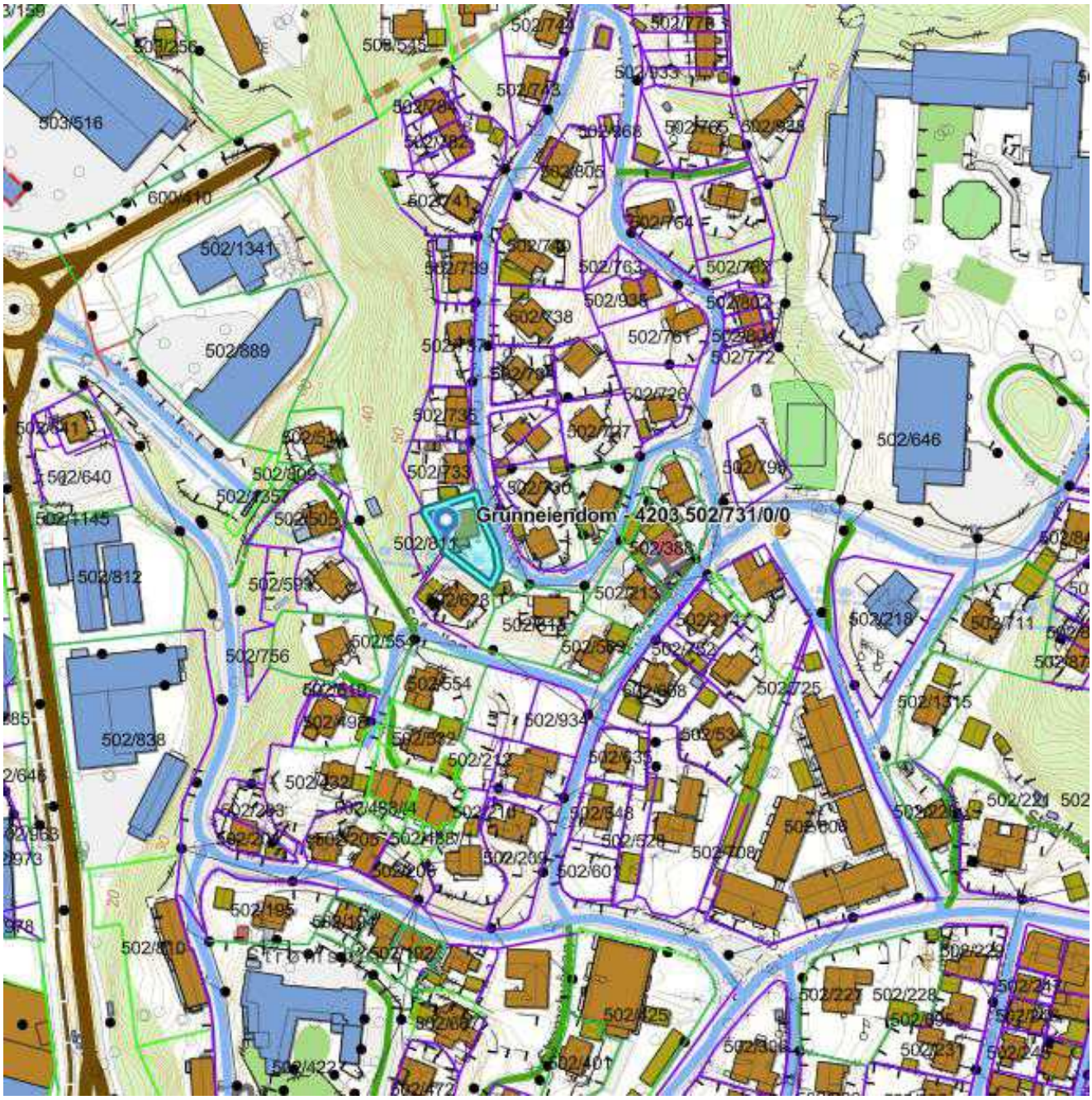
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	502	Bnr.:	731	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Fjellveien 36, 4838 Arendal					Dato:	07.04.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r9/ 2014r9e1	Stintaområdet/ Stintaområdet, endring *Planen er uten reguleringsbestemmelser*	19.02.1952/ 23.11.1953

Formål:
Boligbebyggelse Kjørevei og annen veigrunn *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Strømsbusletta 8 og 10 - Arendal kommune

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

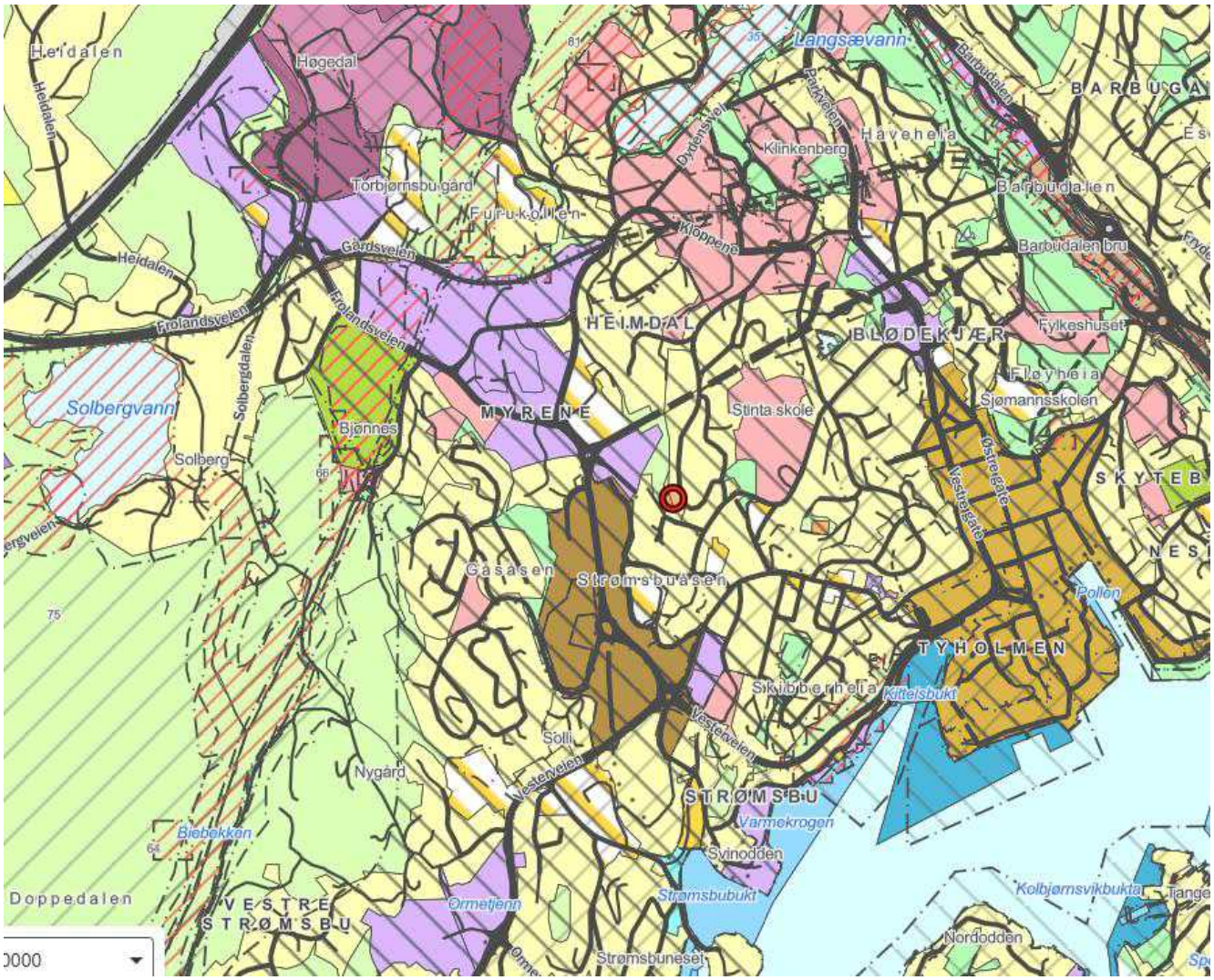


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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



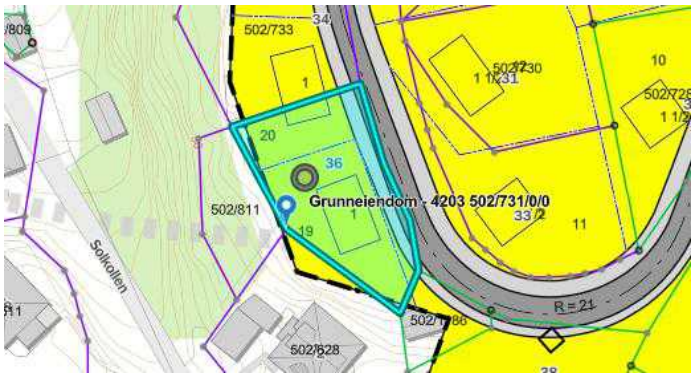


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
TLF. 2749

A.B. Jnr. 1019/1955.
OEE/IM.

E 0 K W F / 23541711 Geomatikk
502/731 Ferdig 1954-03-18 166985

Herr W. Otterbech,
Strømsbu 731,
H e r .

Vedr. matr. nr. 731 Stinta, Strømsbu krets.

De meddeles hermed ferdigattest for ovennevnte våningshus. Bebygd flate 80 kvm.

Hvis De ikke tidligere har fått inntegnet huset på konduktørforretningen, bes dette utført innen 3 mdr.

Ved skriftlig rekvisisjon til Stadsingeniøren bes konduktørforretningen vedlagt.

Arendal Bygningsvesen, 15. juli 1955.

Otto E. Eliassen.

Gjenpart til:
Rådmannen.
Stadsingeniøren

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

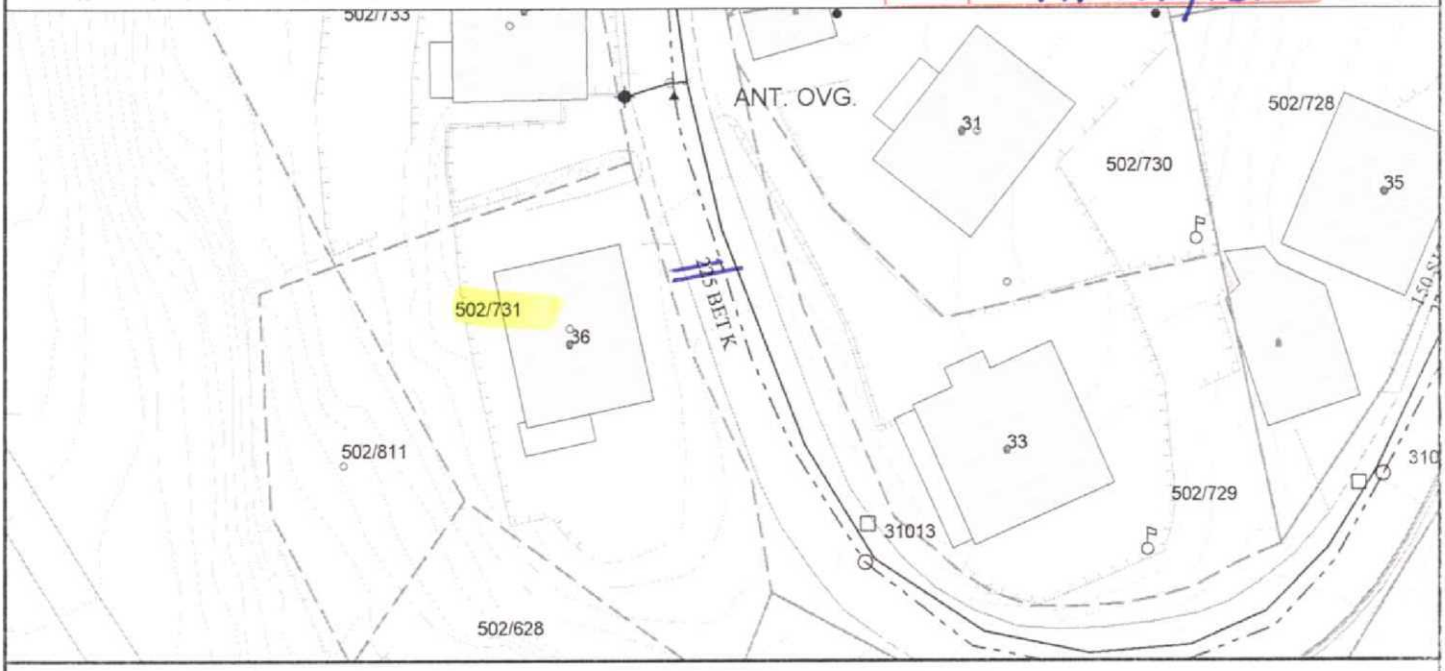
ARENDAL KOMMUNE
26 SEPT. 2006
06/4745
33016/06
VA 502/731

Tiltaket gjelder: Gnr: 502 Bnr: 731 Festenr: Seksjonsnr:

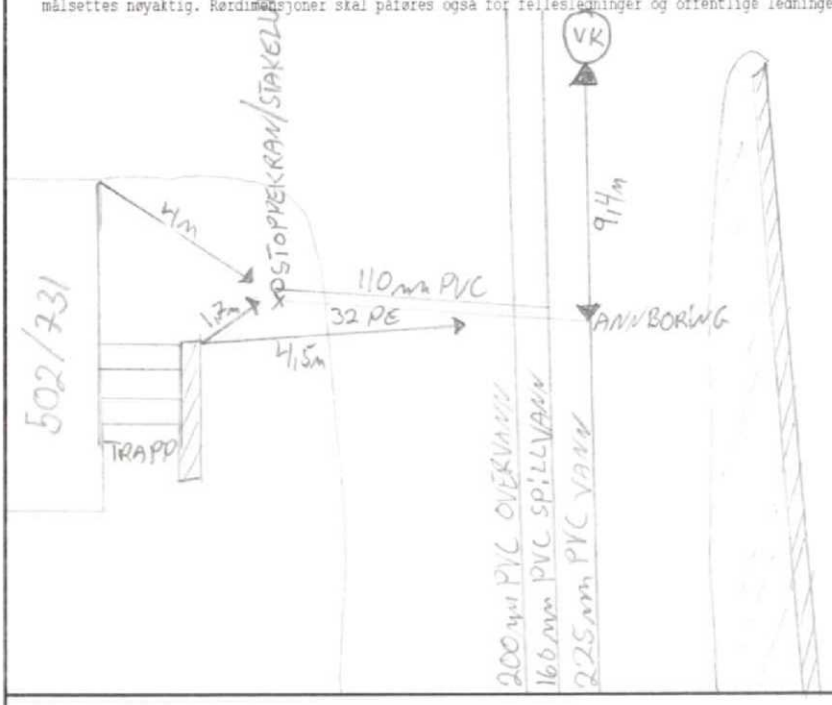
Navn:

Gate: FJELLVEIEN 36 Område: SITTA BJSLO

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Tilkobling vann: APRIL 06
Tilkobling avløp: APRIL 06
Tilkoblingsdato:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak: GRUNNARBEID A/S

Dato: Underskrift: 20.09.06 Hans-Eivind Bjelleås

Utfylles av infrastruktur:

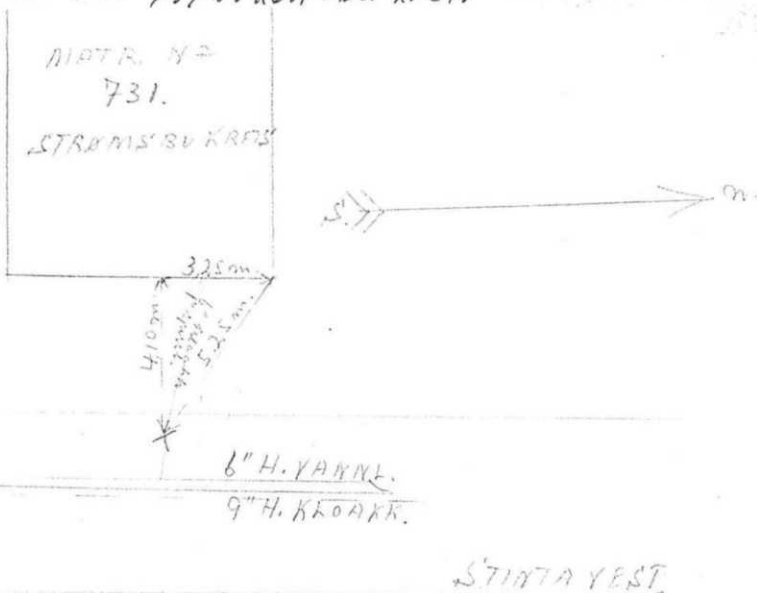
Dato: 22.09.06 Underskrift: Bjørg Slotta

Dato: ---------- Underskrift: ----------

Dato: ---------- Underskrift: ----------

R00CB
166985374 502/731 Fer

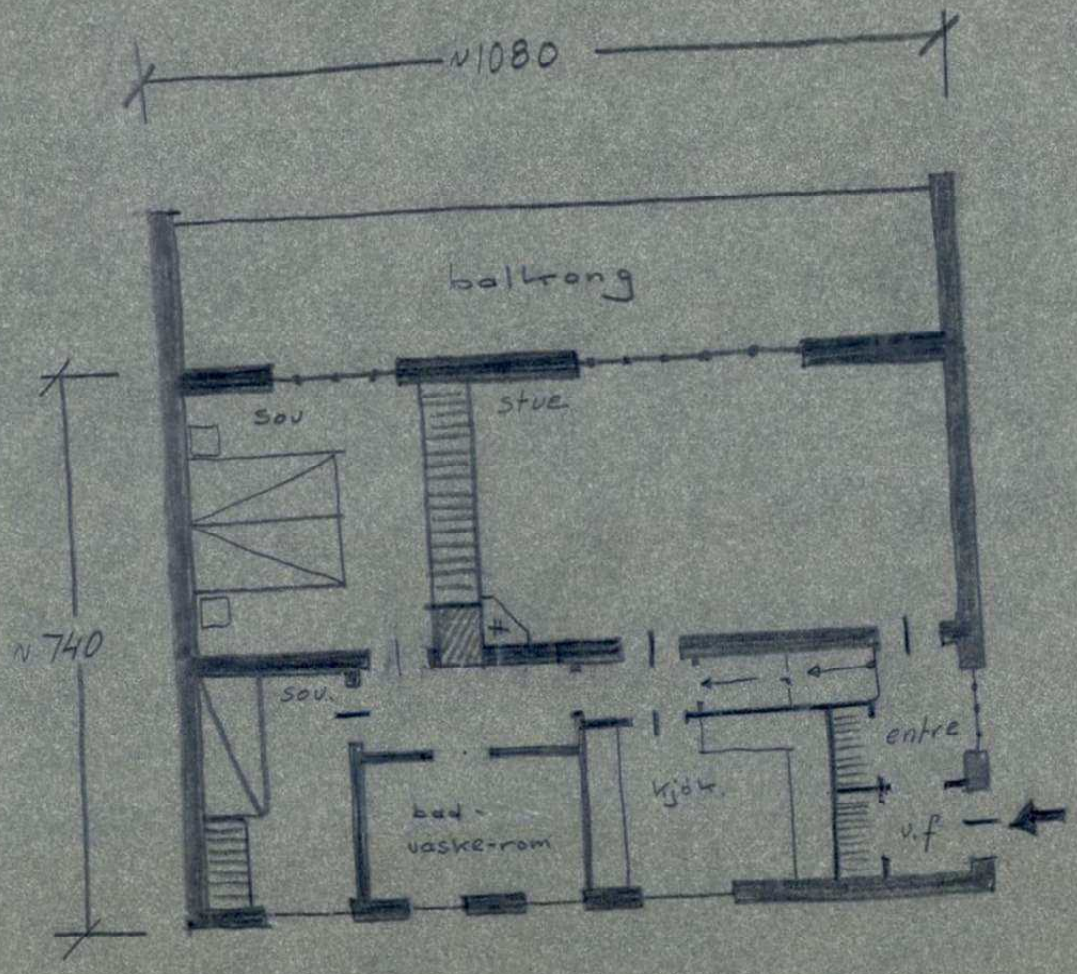
ST. KRAN FOR 731 STRØM Sba Krets



502/731 Fjellveien 36

E 0 K W K / 23541716 Geomatikk
502/731 Tegnin 01011901

Forslag
Mål 1:100

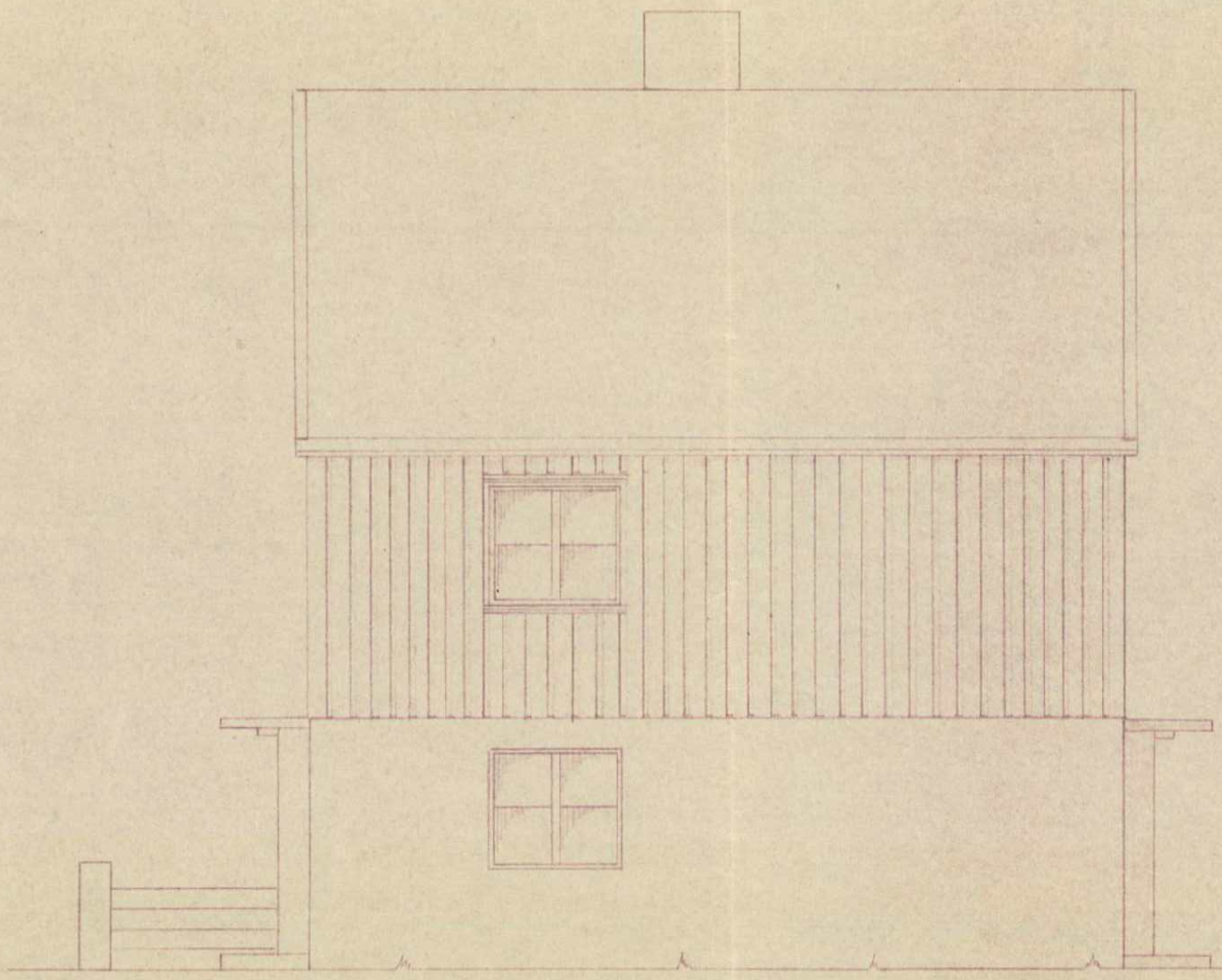


E 0 K W H / 23541713 Geomatikk
502/731 Tegnin 1954-03-18 166985

A.B. Jnr. 438
1954.

FREMLAGT
- 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W. Otterbech
Tomannsbolig ? innredet underetg.

FASADE MOT NORD

M = 1:50

Tegn. W.O.
Trac. OTP

Arendal 1/3 - 1954

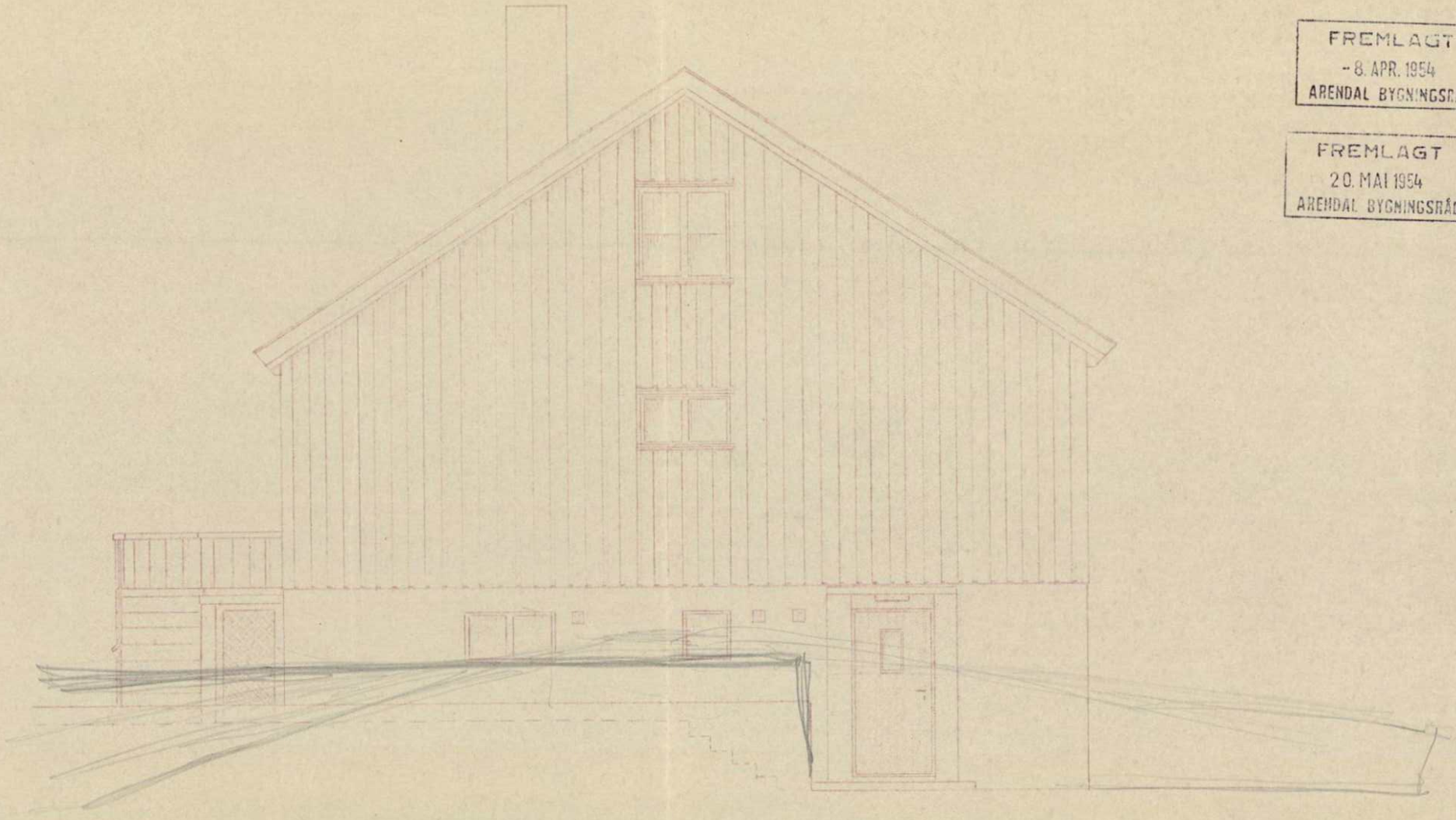
W. Otterbech

8

A.B. Jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr Ingeniør W. Otterbech
Tømmersbolig med pyntet underst.

FASADE MOT ØST

M. = 1:50

Arendal 25 - 1 - 54

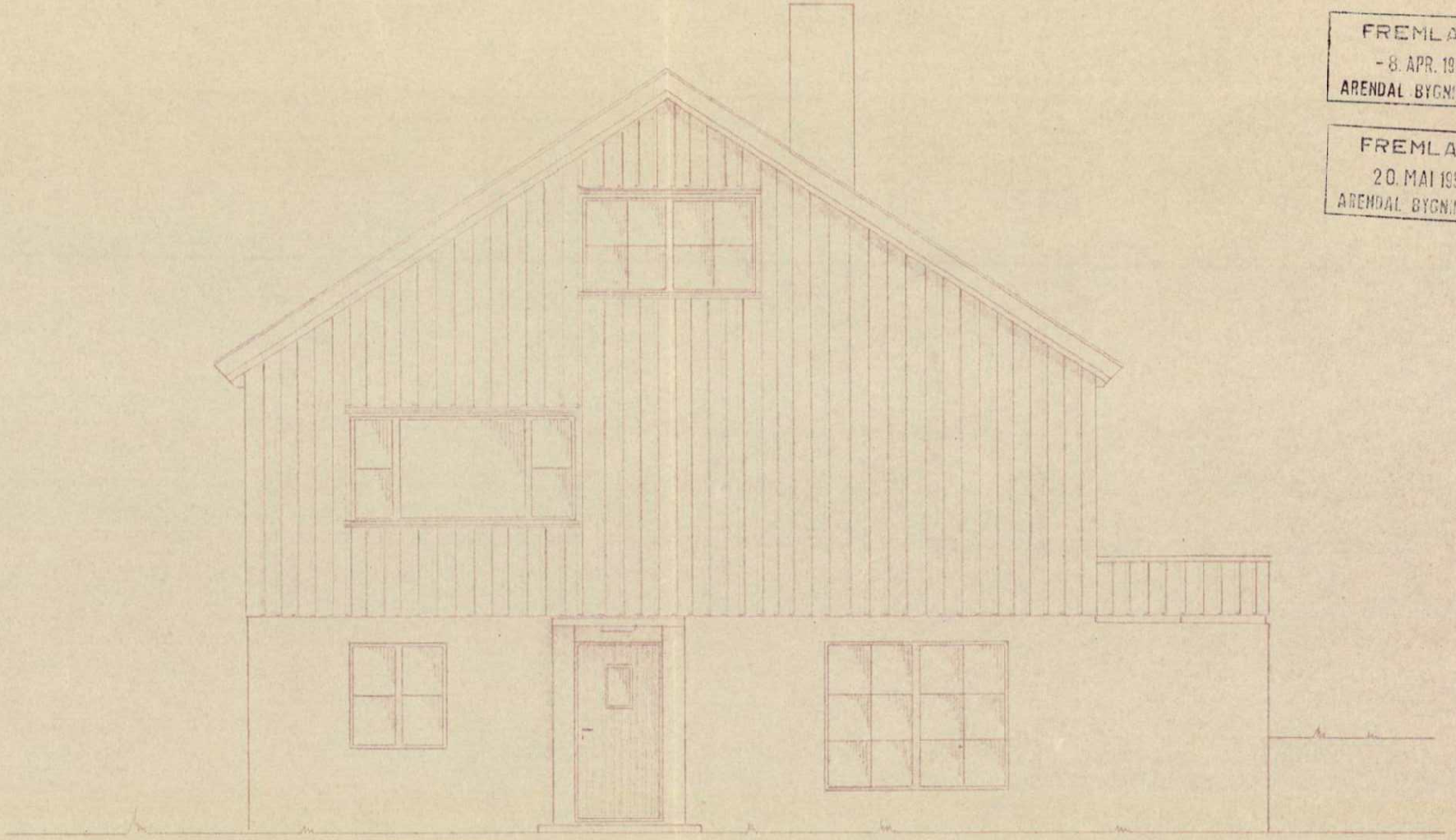
Tegn. No. Tegn. 072

17

A.B. jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W. Otterbeck
Tomannsbolig med innredet undereig.

FASADE MOT VEST

M = 1:50

Tegn. W.O
Trea. OTT

Arendal 13/3 - 1954

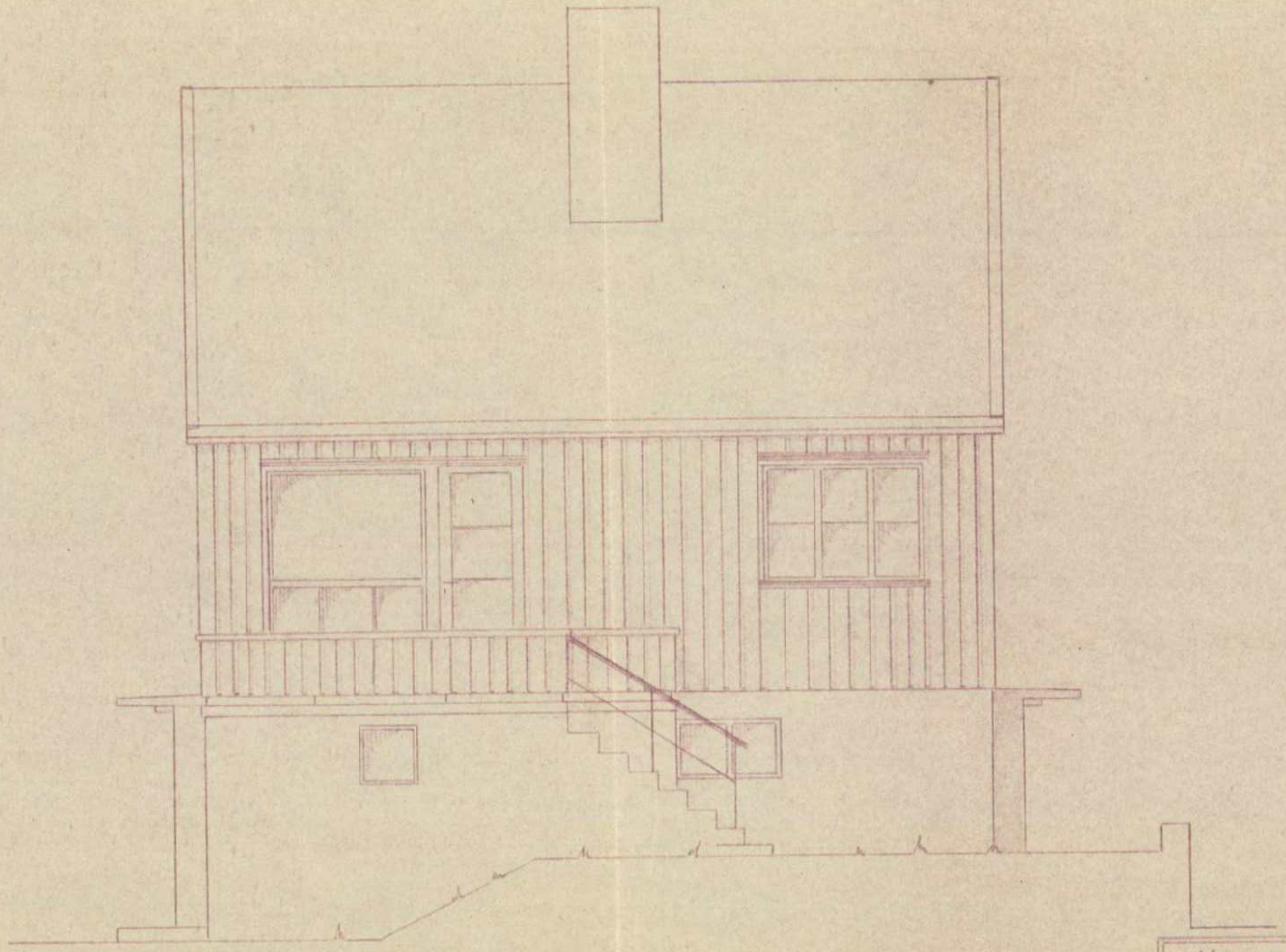
W. Otterbeck

6

A.B. jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W. Otterbeck
Tomannsbolig med innredet underetg.

FASADE MOT SYD

M = 1:50

Tegn. W.O
Trac. OTB

Arendal 12/3 1954

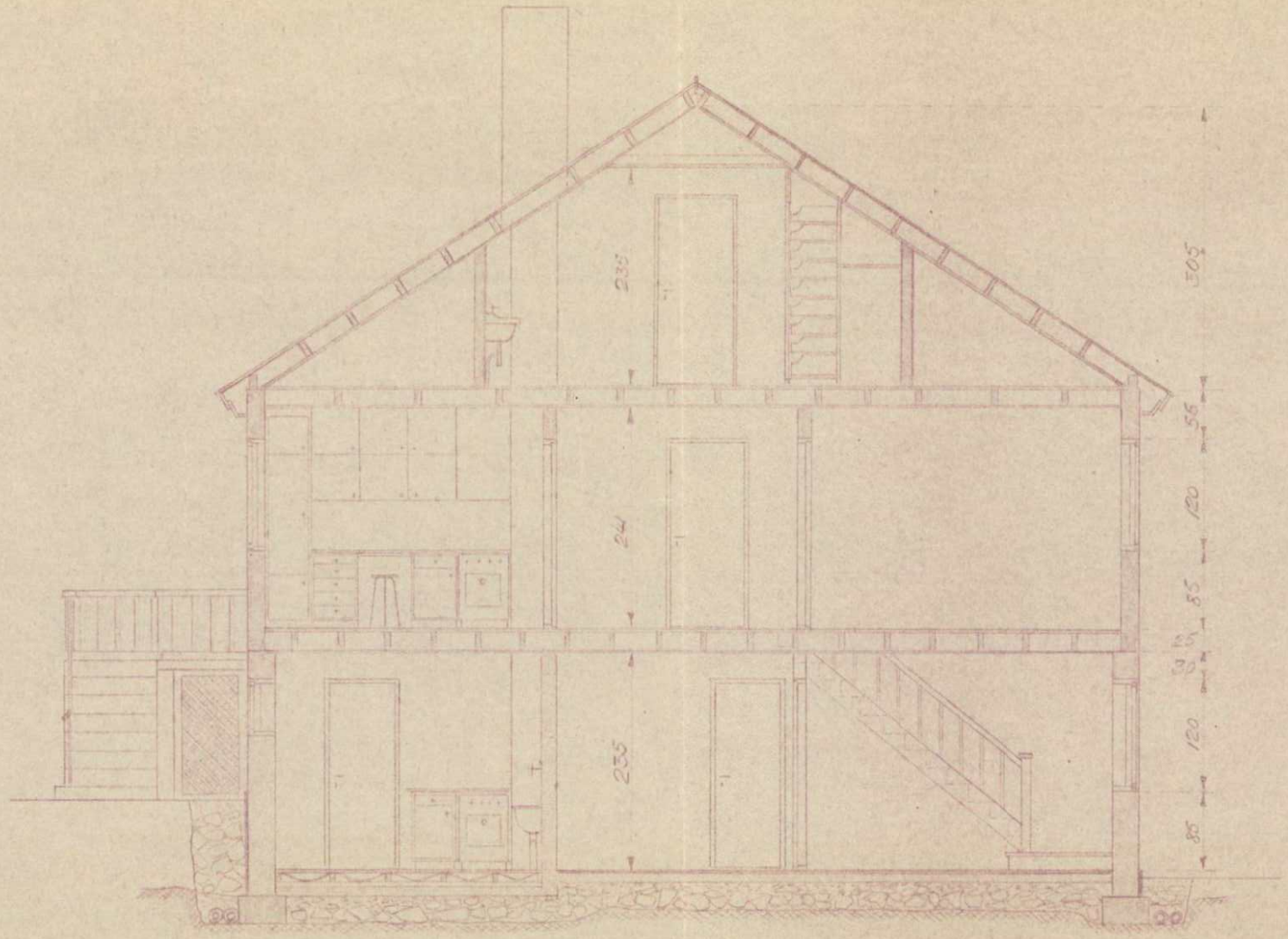
5

W. Otterbeck

A.B. Jnr. 438
054

FREMLAGT
– 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W.Otterbeck.
Tomannsbolig med innredet underetg.

SNITT.

M = 1:50 | Tegn. W.O. Trac. OTB.

Arendal 7/3 - 1954

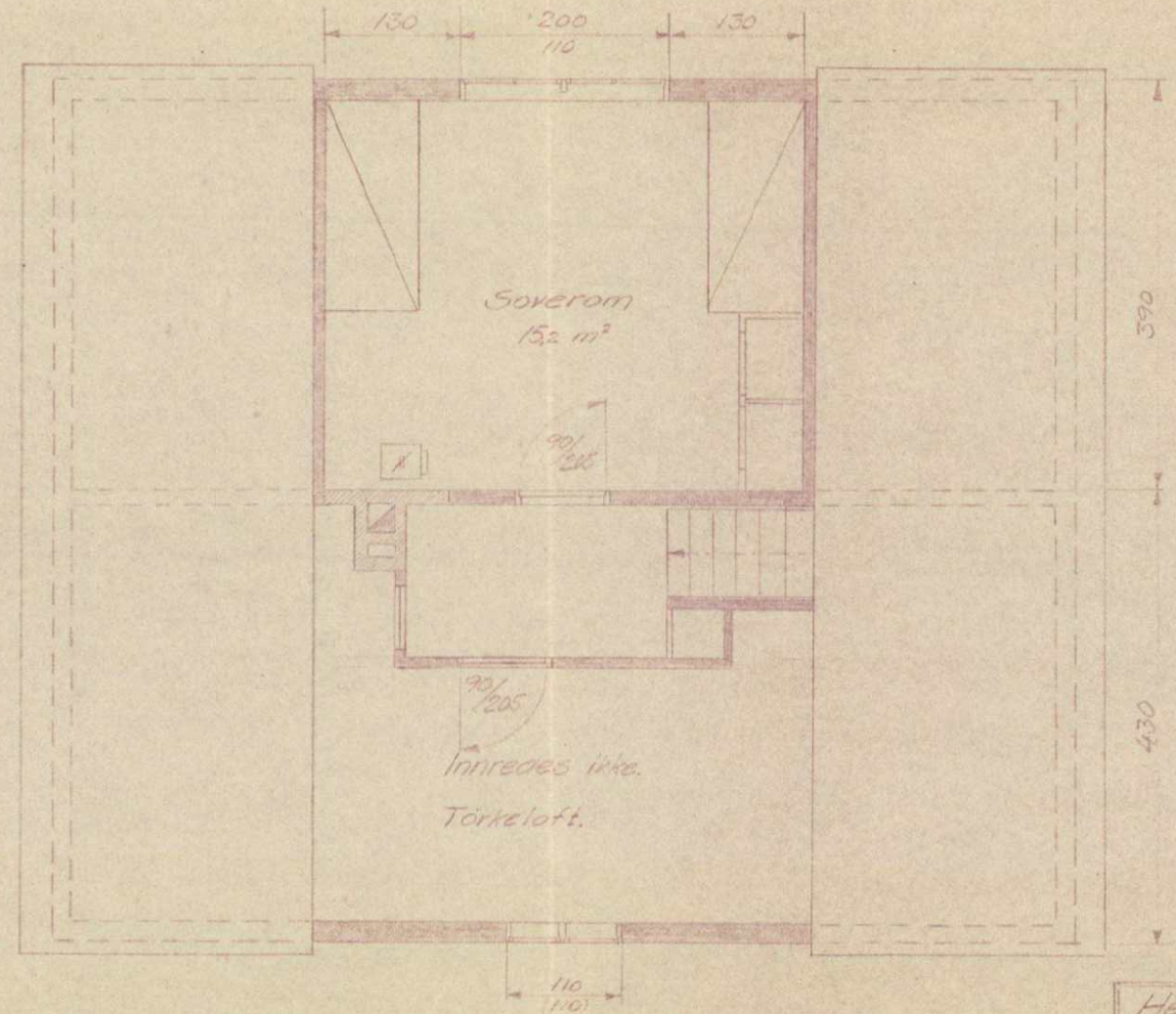
W.Otterbeck

4

A.B. jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8 APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W. Otterbeck
Tomannsbolig med innredet underetg.

2. ETASJE

M = 1:50 | Tegn. W.O. Trac. OTS

Arendal 9/3 - 1954

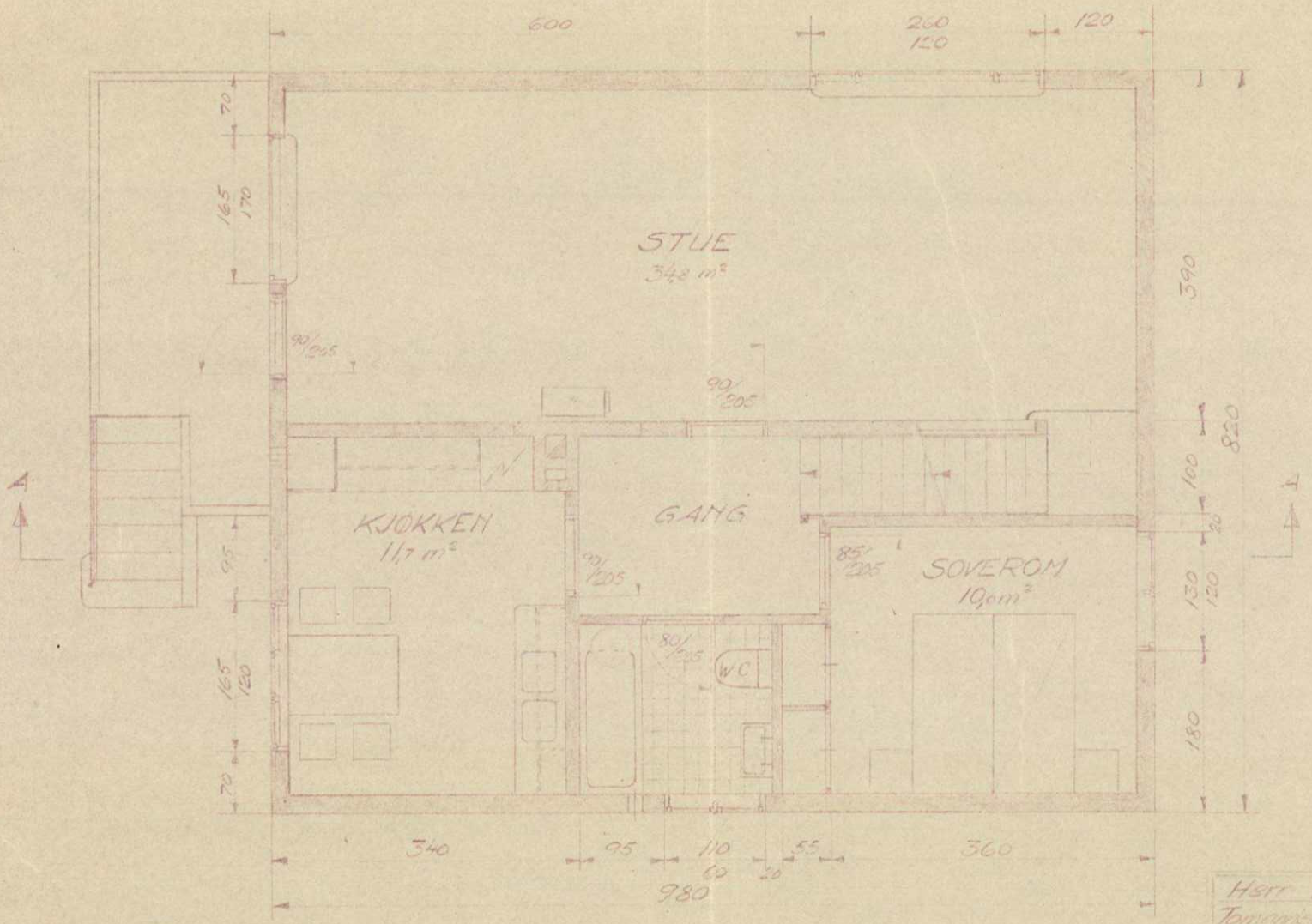
Otterbeck

3

A.B. jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8. APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør H. Otterbeck
Tomannsbolig mot innkjørt uteområde

1. ETASJE

M = 1:50

Tegn. nr. 10
Fres. 073

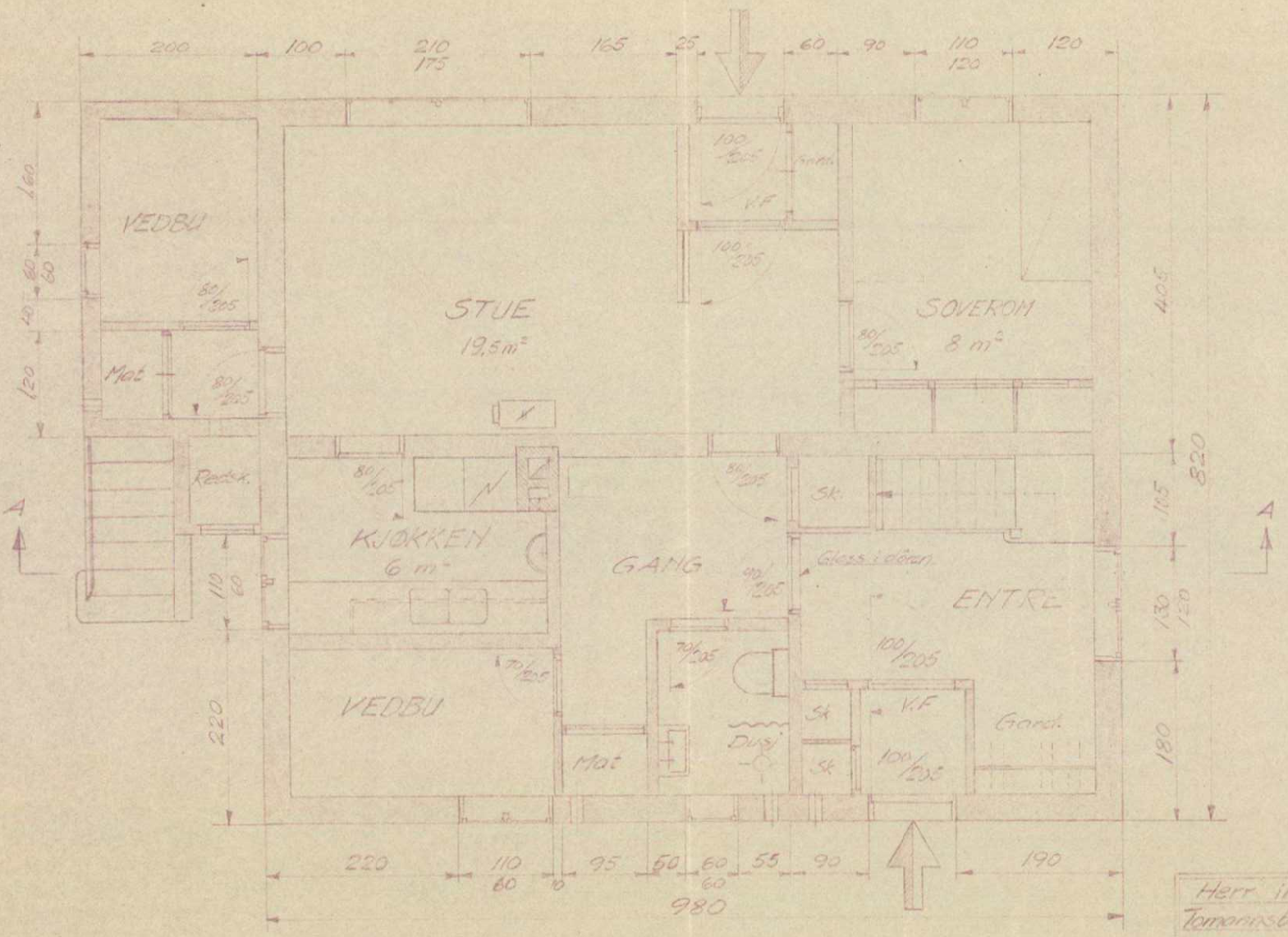
Arendal 3 - 1954

Ellingsen

A.B. jnr. 438
1954

FREMLAGT
- 8 APR. 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. MAI 1954
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Herr ingeniør W. Otterbech
Tomannsbolig med i innredet underetg.

UNDERETASJE

M = 1:50

Tegn. W.O.
Trac. OTB.

Arendal 1/3 - 1954

1


Solkollen
36
2

enova

Energiattest



Adresse **Fjellveien 36, 4838 ARENDAL**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166985374**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **731**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 889 kWh**



Fjellveien 36, 4838 ARENDAL

Detaljering

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

Fjellveien 36, 4838 ARENDAL

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

10. april 1954.

Dagbok nr. 867-19 54
Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk.kr. 25,- kassert ved embetet idag.

S k j ø t e

Arendal kommune bortfester herved til Werner Otterbech, f. 23/5-1897 en parsell av kommunens eiendom mtr.nr. 646 Strømsbu krets til oppførelse av beboelseshus på 1 etasje. Ifølge konduktørforretning av 21/9-1953 har parsellen et areal av 564,o m2. og har fått mtr.nr. 731 Strømsbu krets, Stinta.

Som festeavgift betales kr. 85,- pr. år å erlegge etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kemneren 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 assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Werner Otterbech 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 søksmål for såvel Werner Otterbech 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 byggeregler som bystyret vedtar. Det tas forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk og grunn for stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for festerens regning.

Grunnleien betales fra 1.juli 1954

Arendal, 7. april 1954

Jens T. Thommesen
ordfører

K.M.Havig
rådmann

Som fester vedtar jeg skjøtet

Arendal, 5/4-~~mars~~1954

Werner Otterbech

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige grunnleien. Jeg er født 3/2-1900.

Arendal, 5/4-~~mars~~ 1954

Esther Otterbech

Undertegnede 2 vitner bekrefter herved at Werner Otterbech og hustru Esther er over 21 år og at de begge har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær.

1 Else M. Hansen.

2 O. Kringlebotn.

Dagbok nr. 868/1954: Tgl. konkurskunngjøring på matr.nr. 381 Barbu krets i Arendal fra Asker og Bærum ~~skifterets~~ skifterett, dat. 16/2 1954, om at brukseier Ivar Guribys bo er tatt under skifterettens behandling som konkursbo og at h.r.advokat Per Lyhmann, Akersgt. 16, Oslo, er beskikket til midlertidig bestyrer av boet.

Fjellveien 36

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	5 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	23 min 1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrene Linje 110, 111	8 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	17 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dampen	6 min
Kiwi Myrene	7 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 2025

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	10 min
Sykehusapoteket Arendal	10 min
Arendal Vinmonopol	10 min

SPORT

Strømsbuveien nærmiljøanlegg	3 min
Stinta B-skole	4 min
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min
Medvind Trening	9 min

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

— Sitat fra en lokalkjent

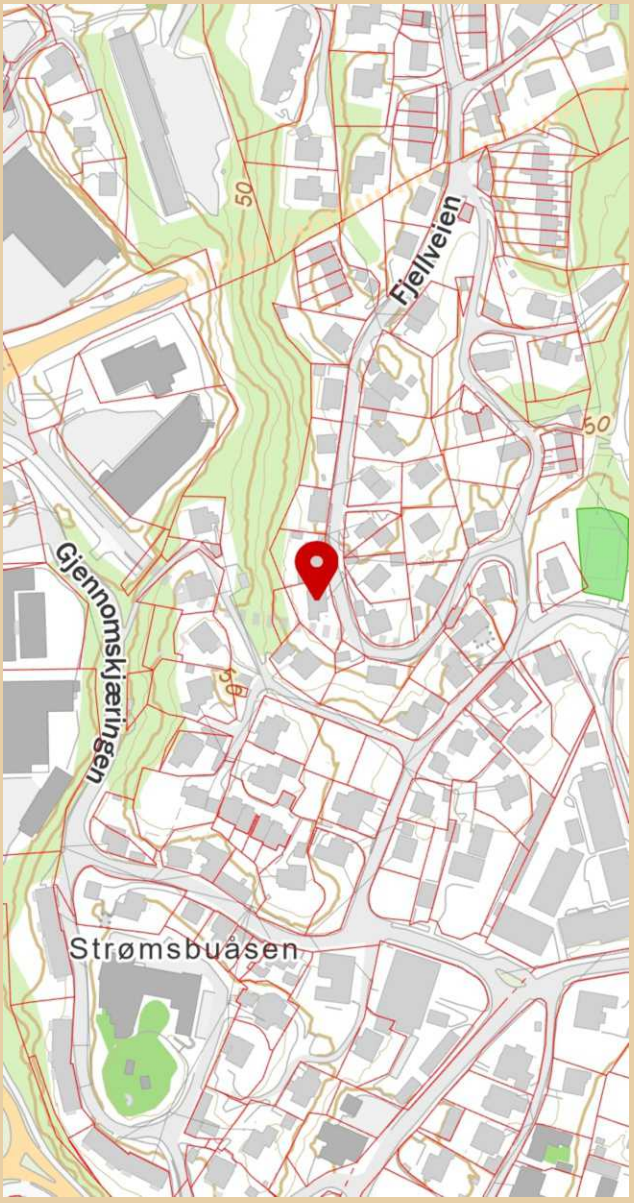
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjellveien 36, 4838 Arendal
Gnr. 502, Bnr. 731 og Gnr. 502, Bnr. 811, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

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

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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