PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

TJENNAVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Tjennaveien 7 , 4818 FÆRVIK

ARENDAL kommune

gnr. 205, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 12.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1095 **PropCloud ref nr:** VV6778

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

NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Fritidsbolig beliggende på en solrik tomt.
Boligen fremstår som et renoveringsobjekt.
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring, våtrom, vinduer, kledning og skadedyr.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

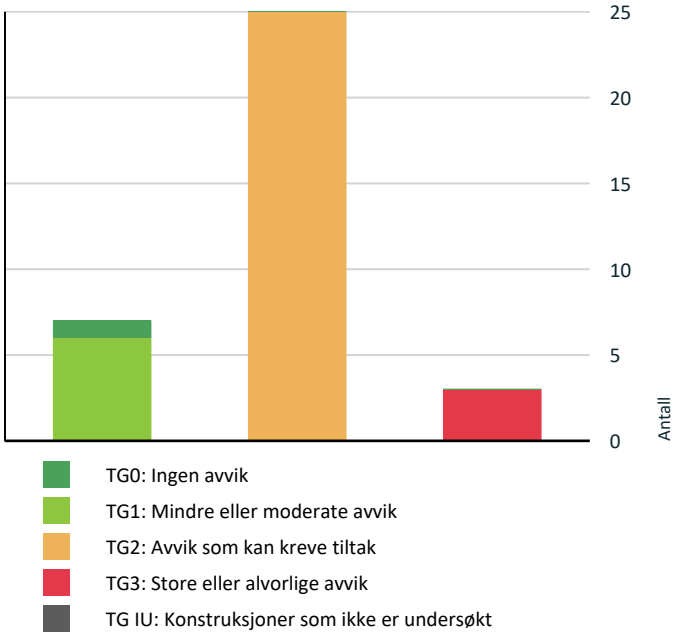
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

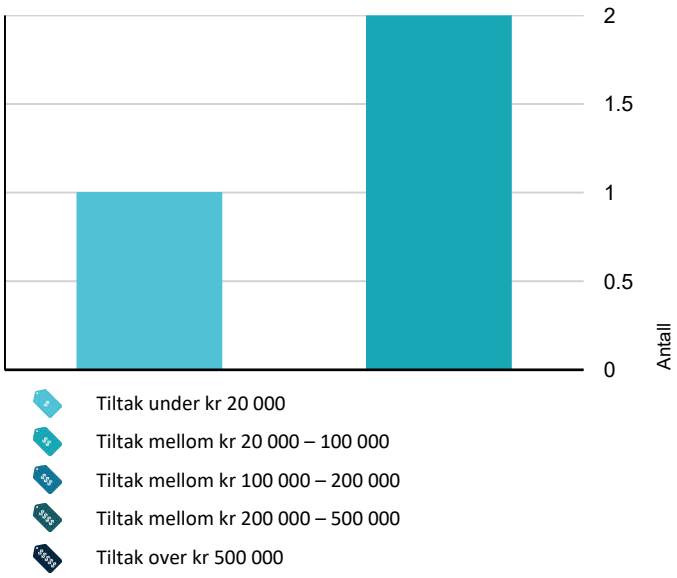
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

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

Toalettrom > 1. etasje > Toalett > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate på gulvet under ildstedet i 2 etasje har ikke tilstrekkelig størrelse.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1922

Kommentar

Anvendelse
Fritidsformål

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

Vedlikehold
Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Flere vindskier og vannbord har råte og takstein mot øst har noe mose.
- Alder på undertak og taktekking medfører usikker framtidig fremtid iht. NS 3600.
- I soverom sydvest i 2 etasje. er det noe rennemerker på kneveggen som kan tyde på tidligere eller nåværende lekkasje, må undersøkes grundigere.

Konsekvens/tiltak

- Mose på betongtakstein fører til økt fuktbelastning og redusert uttørking, noe som over tid kan gi økt slitasje, redusert levetid og økt risiko for frostsprengning. Råte i vindskier og vannbord medfører økt risiko for videre progresjon av råteskader og svekket funksjon av bygningsdeler.
- Taktekking og undertak har redusert restlevetid og regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.
- Grundigere undersøkelser må utføres utvendig, eventuell lekkasje kan medføre fukt og råteskader.

Årsak:
Manglende vedlikehold, alder og fuktpåkjenning over tid.



Rennemerker på knevegg.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Pipebeslag er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Stigtrinn til pipe er ikke montert.
• Pipebeslaget er ikke tilfredsstillende tilpasset ned mot taksteinene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Fravær av stigtrinn innebærer en forhøyet risiko for fallulykker og personskade ved fremtidige kontroller og vedlikeholdsarbeid på pipe.
• Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.

Årsak:
Mangelfull utførelse ved montering, manglende montering av snøfangere og stigetrinn.



Ikke tilfredsstillende tilpasset ned mot taksteinene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av type saltak med konstruksjon av sperrer og åser.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpningen på grunn av manglende gangbane.
Spor etter husbukk er omtalt i eget punkt. (Skadedyr og fuktkrevende insekter)

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull utlufting av øverloft.
• Noe eldre råte og fuktmerker ved pipe og takoppløft mot øst, noe utbedringer er utført.
• Konstruksjonen er dimensjonert for mindre snølast en dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Råte og fuktmerker er sannsynlig av eldre dato, var tørt ved befaring, bør holdes under oppsyn.
• Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

Årsak:
Mangelfull utlufting av øverloft, spor etter husbukk, tidligere lekkasje og byggekrav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Øverloft

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kledningen består av liggende bordkledning.
Deler av kledning på sydveggen er av nyere dato.
Spor etter borebille er omtalt i eget punkt. (Skadedyr og fuktkrevende insekter)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen på samtlige fasader.
- Råteskader i bunnstokk observert i sydvest og sydøst hjørne på yttervegg, synlig i fra krypkjeller.
- Kledning er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- På fasade vest er det råte i kledning i område under vindu i 2 etasje her må men forvente råteskade i underliggende konstruksjon, omfang er uklart.
- Risiko for videreutvikling av råteskade og svekket bæreevne i bunnstokk.
- Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.

Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner og økt risiko for mugg og soppdannelse.
Forholdet kan medføre redusert levetid på ytterveggen og økt behov for vedlikehold eller utbedring.

Årsak:
Utførelse, manglende vedlikehold og fuktige forhold i kjeller/kryprom er relatert til råteskader i bunnstokk.



Råte i kledning fasade vest.



Råte i bunnstokk sydvest.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduer i mur og enkelte mindre vinduer er med enkle glass.

Vinduer er i fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i flere vinduer inkl. omramming, innvendig har enkelte vinduer fuktmerker på veggplate under vinduer, hovedsakelig fasade vest.
• Vinduer montert i mur mangler beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
Flere vinduer er monden for utskiftning og samtlige har behov for vedlikehold.
Skulte fukt og råteskader i tilliggende konstruksjon må påberegnes, skadeomfang er uavklart.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Årsak:
Alder, manglende montering av beslag og vedlikehold.

Kostnadsestimatet gjelder kun utvidede undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og avklare omfanget av nødvendige utbedringer/utskiftinger av vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i vindu 2 etasje fasade vest.



Fuktmerker innvendig i 2. etasje mot vest.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og kjellerdør er i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskade i nedre del av dørbladet på ytterdøren i 1. etasje.
• Dør til kjeller går trått og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Skaden har ført til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Døren trenger utbedring/utskifting.
• Forholdet kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

Årsak:
Skjevhet i dørbladet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.
Fuktskaden vurderes å være et resultat av manglende vedlikehold og langvarig fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Fuktskade i bunn av ytterdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i betong og rekke i tre med stående bord.
Betongdekke er med kryprom under og dekke er tildekket med plastheller.

Plastheller medfører redusert mulighet for besiktigelse av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Betongen bærer preg av elde, flere riss/sprekker. Armeringsjern er synlige enkelt steder som følge av avskallinger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Risiko for videreutvikling av skader og redusert levetid.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Årsak:
Alder



Terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig overflater har gjennomgående høy alder og har generelt normal elde og slitasje i iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er observert enkelte fuktmerker i himling og vegger innvendig.

Merker stammer i fra fuktinntrengning blant annet under vinduer og lekkasjer i tak.

Konsekvens/tiltak

- Fuktmerker innvendig tyder på lekkasjer og muligens fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, dette er omtalt under punktet vinduer.

Årsak:
Alder og fuktmerker stammer fra lekkasjer og fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom per etasje ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er kjøkken og gang.
I kjøkken er det målt totalt avvik på 38mm og lokalt avvik på 31mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 39mm og lokalt avvik på 21mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom mot vest og gang.
I soverom er det målt totalt avvik på 50mm og lokalt avvik på 37mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 29mm og lokalt avvik på 21mm innenfor 2 meter.

Spor etter borebille er omtalt i eget punkt. (Skadedyr og fuktkrevende insekter)

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er observert råte i bunn av flere gulvbjelker i 1 etasje mot sydøst, observasjonene er utført i krypkjeller.
- Det er svikt i gulvet i gang 1. etasje ved ytterdør og noe synlig råte i enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene har primært estetisk og praktisk betydning.

Skjevhetene kan medføre utfordringer ved fremtidig ombygging eller tilpasning av innredning.

- Risiko for svekket bæreevne i gulvbjelkene og videreutvikling av råteskade hvis forhold i krypkjeller ikke forbedres.
- Sannsynlig fukt og råteskade i underliggende konstruksjon, omfang er uavklart.

Årsak:
Skjevhetene skyldes hovedsakelig sannsynligvis bygningens alder og datidens byggeskikk.
Redusert bæreevne og deformering i bæregg i kjeller grunnet borebille kan være relatert til deler av skjevheter.
Råte i gulvbjelker skyldes fuktige forhold i krypkjeller over tid.
Svikt i gulv ved ytterdør skyldes sannsynlig fuktpåkjenning over tid som har medført fukt og råteskader.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Årsak:
Ikke utført radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- På øverloft og i 1. og 2. etasje er det riss/sprekker i pipens overflate.
- Ildfast plate på gulvet under ildstedet i 2 etasje har ikke tilstrekkelig størrelse.

Konsekvens/tiltak

• Pipe må kontrolleres av feievesenet før videre bruk, kan medføre fyringsforbud.
• Medfører øker risiko for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Årsak:
Alder og ikke tilstrekkelig størrelse på plate under ildsted.



Ikke tilstrekkelig størrelse på plate under ildsted.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har yttervegger og gulv i betong.
Himling består av trebjelkelag med bord i mellom gulvbjelkene.

Spor etter borebille er omtalt i eget punkt. (Skadedyr og fuktkrevende insekter)

Vurdering av avvik:
• Forhøyede fuktverdier målt i bunnen av yttervegger og i gulvet langs vegger.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning i grunnmur og gulvkonstruksjoner gir økt risiko for fuktskader og forringet inneklima.
Utvendig drenering må utbedres for å oppnå tørr kjeller.

Årsak:
Er relatert til utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

I den østre delen av kjeller er det krypkjeller.
Gulv består av fjell og grus, plast er montert.
Innvendig takhøyde er varierende snitt på 60cm.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller er mangelfullt utluftet og det er synlig fuktinnsig på fjell mot nord-øst.
Det er fuktige forhold i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktige forhold i krypkjeller innebærer en avvikende tilstand som kan medføre økt fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til redusert funksjon, levetid og fukt- og råteskader.

Årsak:
Er relatert til utvendig drenering/fuktsikring og mangelfull utlufting.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp type sving.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, enkelte trenger justrering.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Spor etter borebille og husbukk er observert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

• Spor etter borebille observert i store deler av gulvbjelkene og mellomliggende bord i etasjeskille mellom 1. etasje og kjeller, dette er synlig i himling kjeller.

• Midtre bærevegg i kjeller har spor etter borebille i store deler av veggen og i enkelte områder er trevirket deformert og svekket.

• Spor etter borebille observert i enkelte gulvbord i soverom mot vest i 2 etasje.

• I enkelte sperrer på øverloft er det eldre spor etter husbukk.

Konsekvens/tiltak

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Årsak:
Alder og fuktige forhold i kjeller og kryprom.

Tilstandsrapport



Deformert trevirke i midtre bærevegg i kjeller.



Gulvbord i 2. etasje.



Husbukk i taksperre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater og panel.
Taket består av plater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er flatt og har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Dette medføre at vann ikke ledes til avløp og renner ut av rommet.

Årsak:
Utførelse

2. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Gulvet er med belegg som utgjør tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt.
Belegg har ingen oppkant mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Årsak:
Utførelse

Kostnadsestimater gjelder etablering av sluk, flysparkling, og montering av belegg på gulv og våtsoner på vegg.
Forutsetter at bjelkelag har kapasitet til økt egenvekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:
• Ingen sluk er etablert i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Medfører at vannsøl og lekkasjevann ikke ledes til avløp, med økt risiko for fukt- og råteskader i tilliggende konstruksjoner.

Årsak:
Ingen sluk etablert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredning med servant og dusjkabinett.

Har normal slitasje iht. alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

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

Årsak:
Manglende etablering.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegg bak dusjkabinett inneholder ikke hulrom, fuktmåling utført i panel, ingen fukt målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene og taket på kjøkken er med malt panel.
Gulvet er belagt med belegg.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

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

Vurdering av avvik:
• Noe fuktskader i skap under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktopptaket medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan skap få redusert levetid og behov for utskifting.

Årsak:
Fuktpåkjenning over tid ved vannsøl.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen kjøkkenventilator er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Årsak:
Manglende montering.

Kostnadsestimat gjelder montering av kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETT

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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



1. ETASJE > TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet inneholder servant, og toalett.

1. ETASJE > TOALETT

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk iht. NS3600

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:
Manglende montering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør er av type kobber.
Stoppekran er montert i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vannrør er i kobber, rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:
Alder

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrør er i plast, rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:
Alder

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS bereder à 2005 modell, 120 liter, montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak:
Alder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i trapperom 2. etasje.
Hovedsikring 32 ampere, 7 kurser.

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er fjell og fyllmasse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur er tilbakefylt på samtlige fasader og synlig grunnmursplate er montert på vest og deler av nord veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert topplist på grunnmursplate.
• Forholdene i kjeller og kryprom indikerer at utvendig drenering og fuktsikring er mangelfull.
• Deler av grunnmur har ingen fuktsikring utvendig for eksempel montering av grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak
• Fravær av topplist kan føre til økt risiko for inntrengning av fukt, smuss og insekter bak grunnmursplaten.
Dette kan over tid redusere platens funksjon og bidra til ugunstige fuktforhold mot konstruksjonen.
• Forhøyet fukt i mur mot terreng medfører økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

Årsak:
Ikke montert topplist og mangelfull utvendig fuktsikring og drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten. Overflate er ujevn o med synlige stein. Kan fukte inn i mur.

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

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i mur kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i mur og underliggende konstruksjon over tid.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt skråner mot side vest av boligen.
Terreng er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600 på side øst, nord og sydsiden.

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

Årsak:
Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløpssystemet er utført i plast og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:
• Vann og avløpsrør er i plast, rørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak:
Alder

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate på gulvet under ildstedet i 2 etasje har ikke tilstrekkelig størrelse.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Medfører øker risiko for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført med naturstein.
Gulvet er i støpt betong på deler av gulvet, tregulv på resterende.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning og maling flasser flere steder.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater.
Platene flasser og har noe rust i bunnen.
Undertak består av bord og papp.
Vindskier og vannbord har råte.

Port, vinduer og dør er i tre.
Boddør er i tre, er plassbygget.
Vinduer er i tre med enkle glass, et glass er knust.

Bygningen er av eldre dato og bærer preg av elde og manglende vedlikehold.
Bygget har behov for renovering og vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

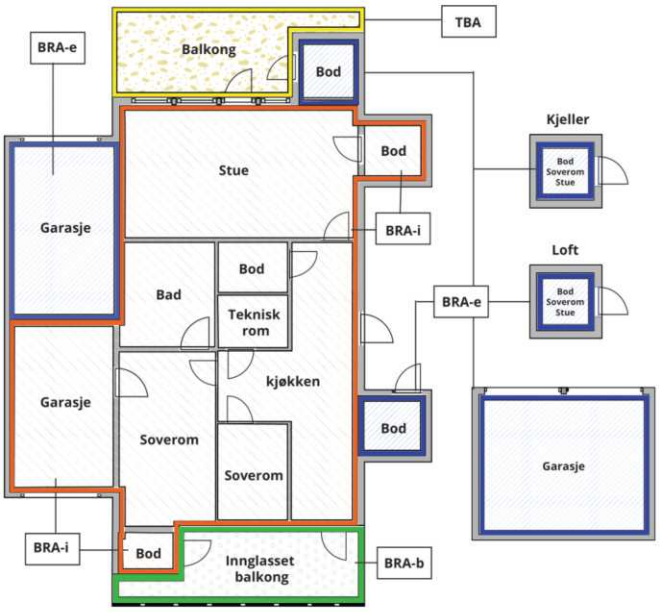
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller						17	17
1. etasje	58			58	7		58
2. etasje	53			53			53
SUM	**111**				**7**	**17**	**128**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Kjeller, kryperom	
1. etasje	2 stuer, kjøkken, toalett, gang		
2. etasje	Bad, 3 soverom, trapperom, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		2 boder, gang, utedo	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	205	129		0	3301.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tjennaveien 7

Hjemmelshaver
Ånsløkken Herbjørg Elina

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	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.06.2026	Alder på vann og avløpsrør er hentet fra ferdigattest for vann og avløp	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260126
Addresse	Tjennaveien 7		
Postnr.	4818	Sted	FÆRVIK
Selgers navn	Trond Aansløkken		
Selgers navn	Herbjørg Elina Ånsløkken		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Herbjørg Elina Ånsløkken

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Trond Eirik Aansløkken

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.06.2026

Signert av *Trond Aansløkken*

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	205
Bruksnummer:	129

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.07.2026 kl. 09:57
Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ROSENBORG
Etableringsdato:	16.03.1915
Skyld:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 205 / 129	3 301,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	150634	ÅNSLØKKEN HERBJØRG ELINA			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	150634	ÅNSLØKKEN HERBJØRG ELINA			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479166	487709		3 301,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 205/129 Omnummerert fra: 0906 - 205/129			

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 - 205/129 0921 - 5/129		
	Var 921 - 5/129/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	16.03.1915				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0921 - 5/15	0
Mottaker	0921 - 5/129	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.09.2015			0906mye	12.01.2016
Oppmålingsforretning	2015/9708				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 205/520	0
Berørt	0906 - 205/115	0
Berørt	0906 - 205/123	0
Berørt	0906 - 205/125	0
Berørt	0906 - 205/129	0
Berørt	0906 - 205/133	0
Berørt	0906 - 205/139	0
Berørt	0906 - 205/186	0
Berørt	0906 - 205/216	0
Berørt	0906 - 205/265	0
Berørt	0906 - 205/270	0
Berørt	0906 - 205/331	0
Berørt	0906 - 205/414	0
Berørt	0906 - 205/580	0
Berørt	0906 - 205/606	0
Berørt	0906 - 205/790	0
Berørt	0906 - 601/199	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Tjennaveien	23208	7		Grunnkrets 2101 Pusnes-Roligheten	Nei
					Stemmekrets: 5 Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 05070201 Tromøy	
			6479154	487708	Postnr.område: 4818 FÆRVIK	
					Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 135 447
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479144 Øst: 487721
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/129

Bygningsnr: 167 135 455
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479154 Øst: 487708
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningh. benyttes som fritidsb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

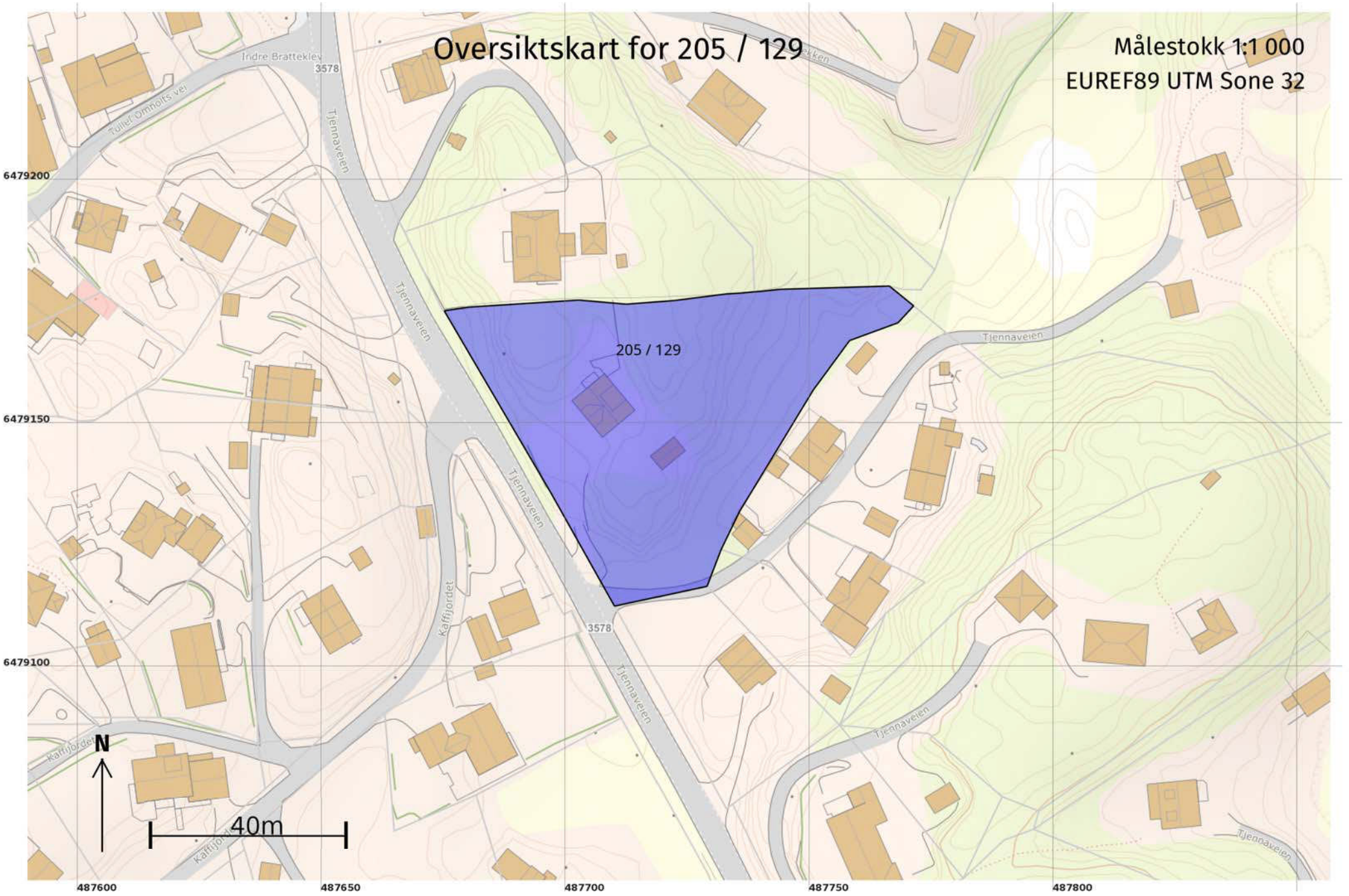
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	110	Avløp:		Tatt i bruk:		29.01.1922
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

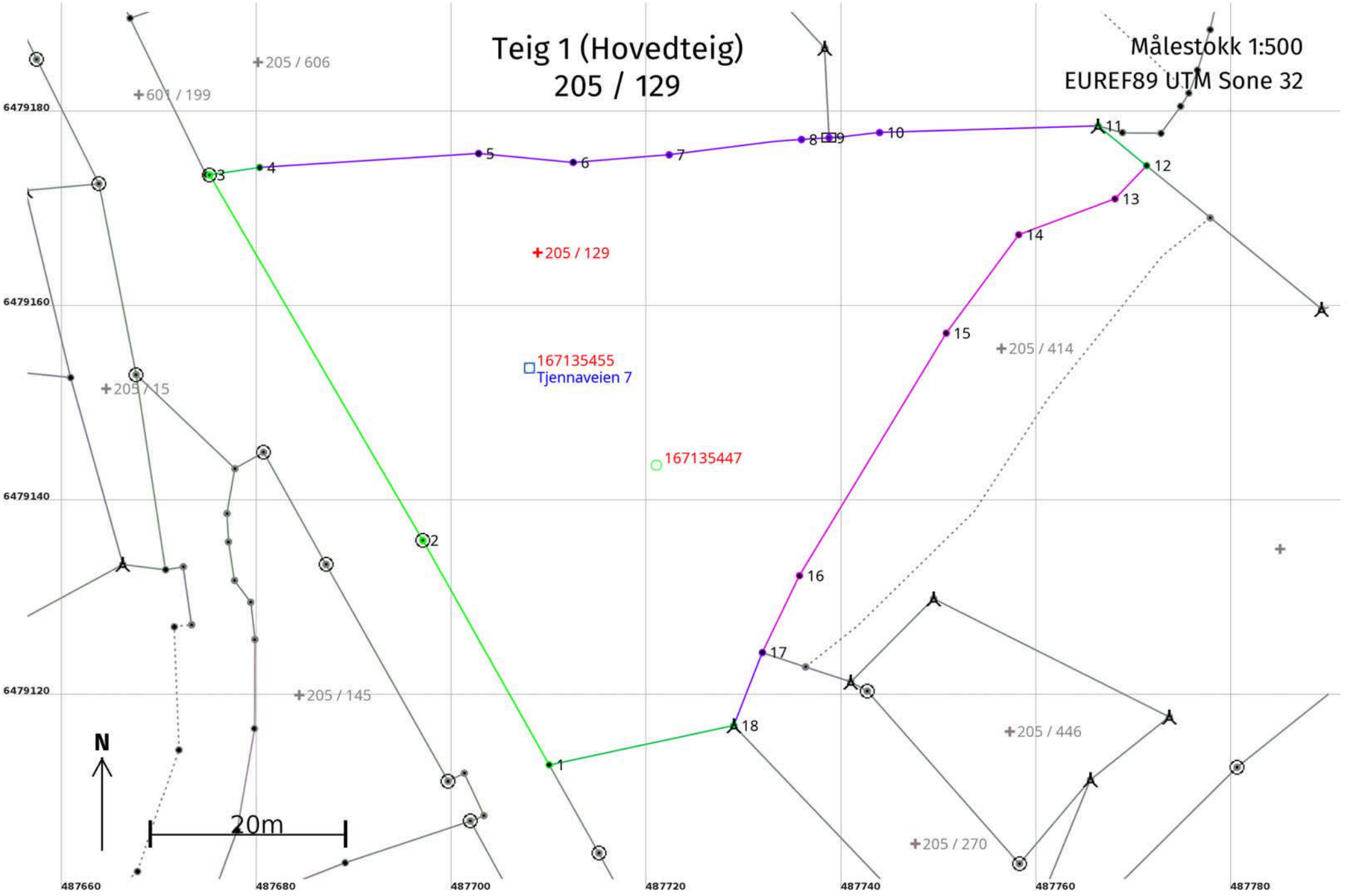
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0
K01	0	25	0	25	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23208 Tjennaveien 7	H0101	Bolig	110	0		0	0	205/129


Oversiktskart for 205 / 129
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
205 / 129
Indre Brattekleiv
3578
Tjennaveien
Kaffjordet
6479200
6479150
6479100
N
40m
487600
487650
487700
487750
487800


Teig 1 (Hovedteig)
205 / 129
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+205 / 606
+601 / 199
+205 / 129
+205 / 15
+205 / 414
+205 / 145
+205 / 446
+205 / 270
167135455
Tjennaveien 7
167135447
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
6479180
6479160
6479140
6479120
487660
487680
487700
487720
487740
487760
487780
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 3 301,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479166 **Øst:** 487709

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479113,20	487710,03		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,46				
2	6479136,27	487697,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			43,47				
3	6479173,83	487675,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,20				
4	6479174,60	487680,32		Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	
			22,52				
5	6479176,03	487702,79		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			9,74				
6	6479175,12	487712,49		Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			9,83				
7	6479175,90	487722,29		Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
			13,66	Følger steingjerde		36	
8	6479177,47	487735,86		Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
			2,84	Følger steingjerde		36	
9	6479177,66	487738,69	Steingjerde	Stein eller røys	69 Beregnet	36	
			5,21	Følger steingjerde		36	
10	6479178,19	487743,87		Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
			22,43				
11	6479178,86	487766,29	Fjell	Bolt	10 Terrengmålt	14	
			6,43				
12	6479174,78	487771,26		Midt bekk/elv	69 Beregnet	15	
			4,70				
13	6479171,37	487768,02		Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			10,53				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479167,69	487758,15	12,56	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
15	6479157,57	487750,71	29,11	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
16	6479132,65	487735,66	8,78	Midt bekk/elv	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
17	6479124,74	487731,85	8,05	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
18	6479117,24	487728,92	19,32	Bolt	69 Beregnet	20	

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.:	205		Bnr.:	129	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Tjennaveien 7, 4818 Færvik				Dato:	08.07.2026, lgu	
Beregnet areal:			3 301,9 m^2						
Bygningstype:			Våningshus, benyttet som fritidsbolig						
Tatt i bruk:			29.01.1922						
	Ja	x	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
	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

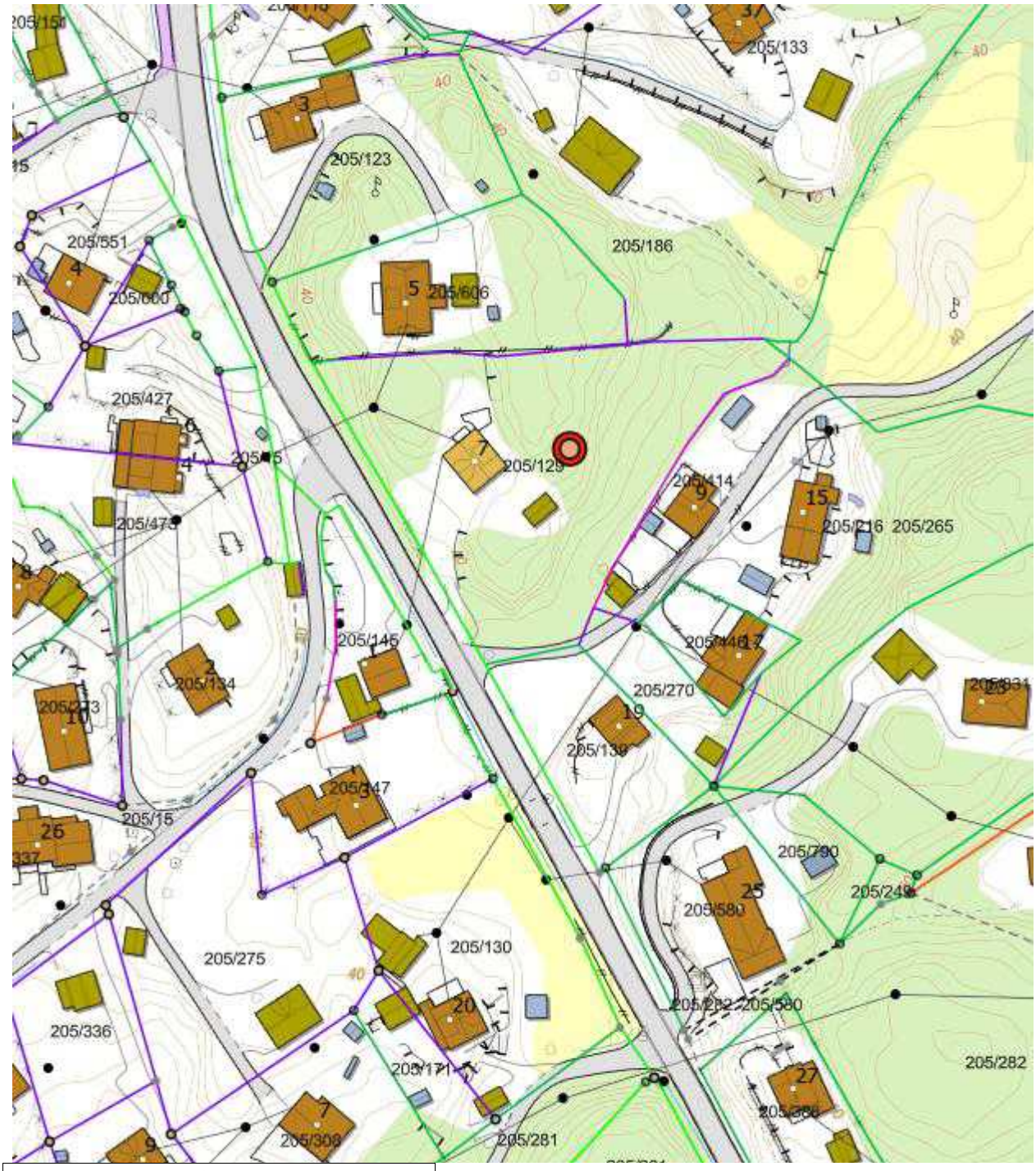
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 18 209,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 6 386,-

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



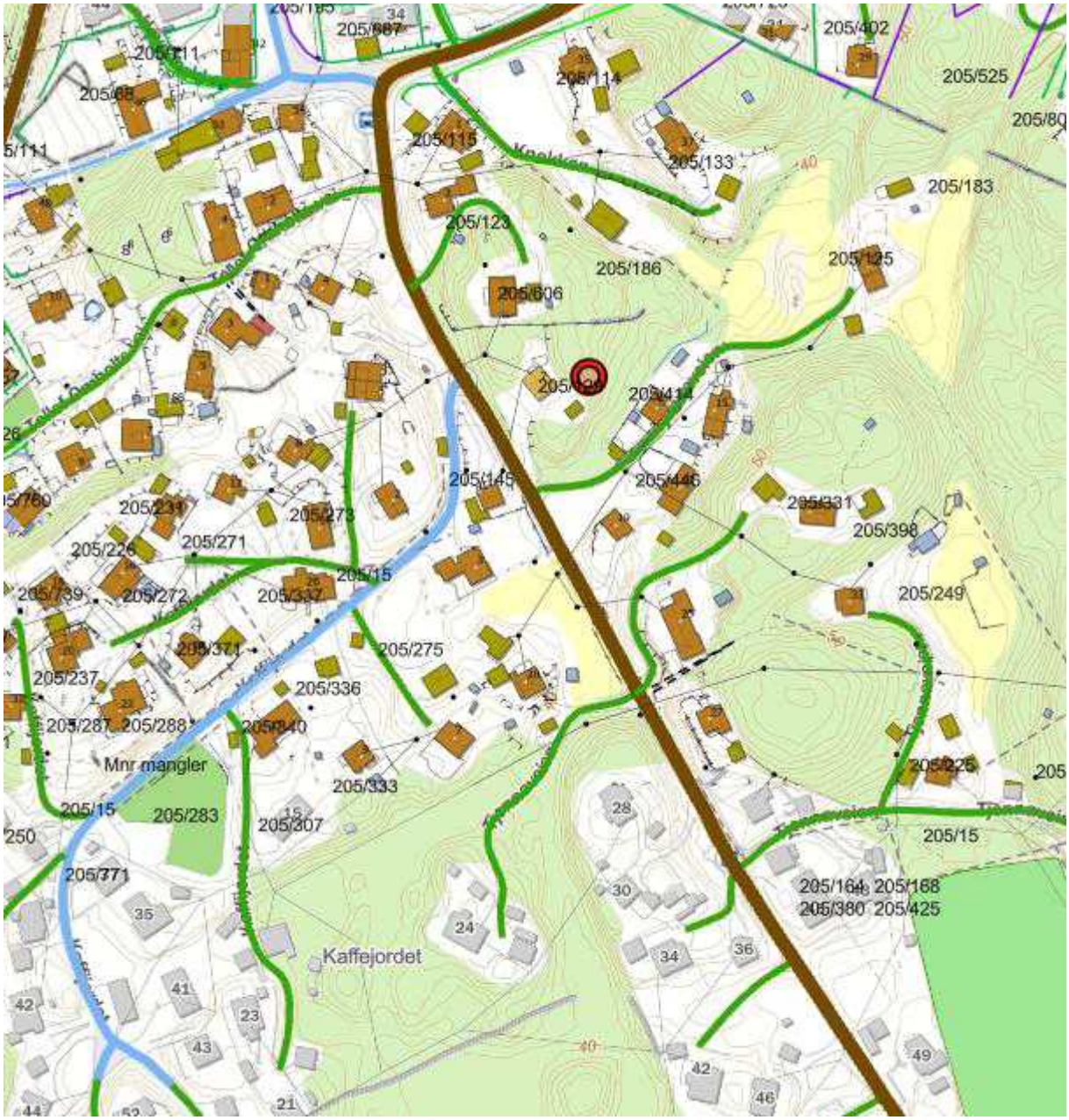
Kartet er ikke målestokkholdig

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.:	205	Bnr.:	129	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Tjennaveien 7, 4818 Færvik					Dato:	25.06.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

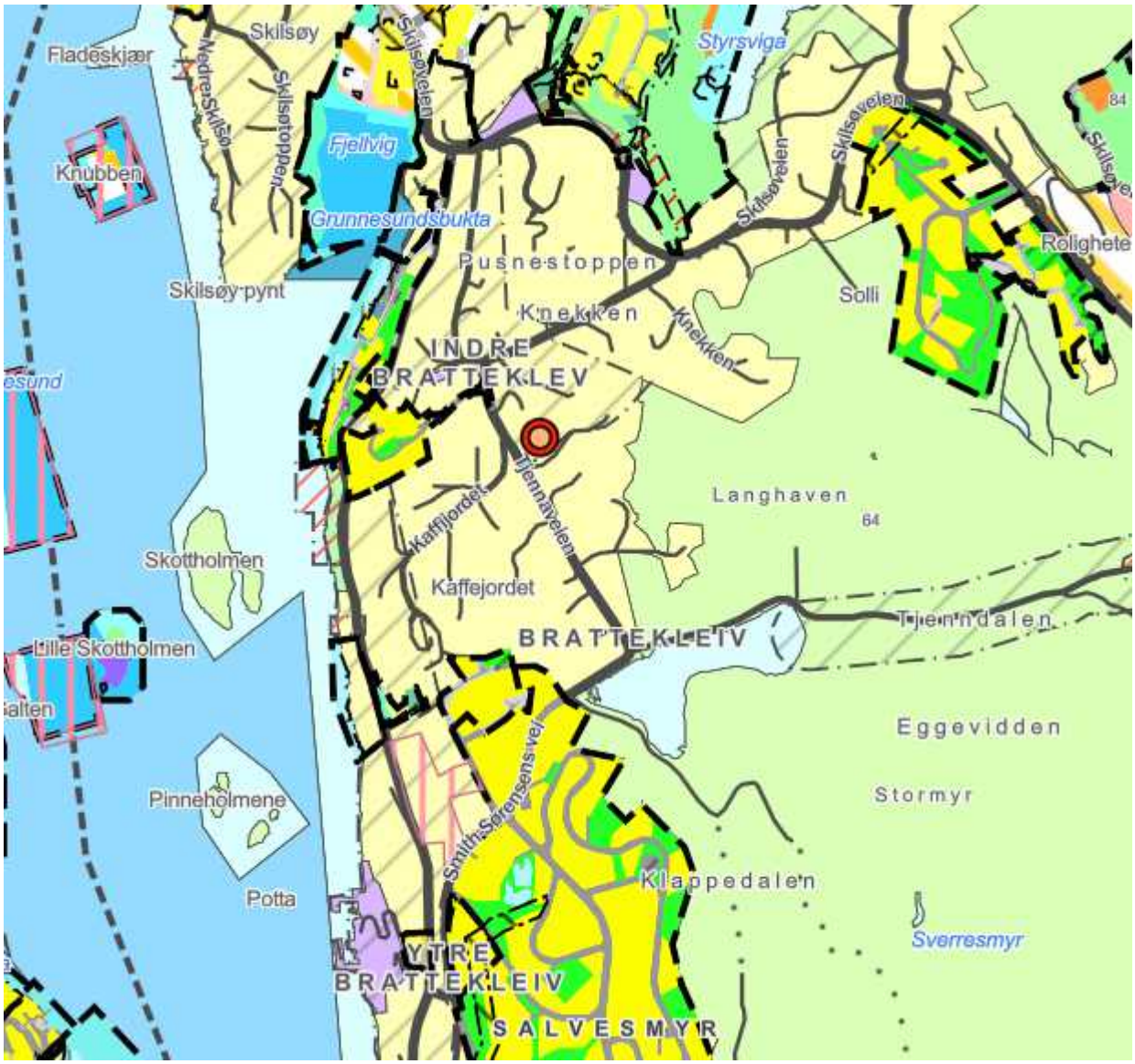




Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

o0GBN
167135455 205/129 Avt

A V T A L E

mellom

ARENDAL KOMMUNE (utbygger)

OG

HERBJØRG E.ÅNSLØKKEN (grunneier)

I forbindelse med fremføring av kommunale vann- og kloakkledninger på strekningen: Vann/avløpsanlegg til Kjenna, inngås følgende avtale mellom Arendal kommune og grunneier:

Herbjørg E.Ånsløkken, eier av GNR 205 , BNR 129 .

1. Kommunen gis anledning til å anlegge vann-, kloakk og overvannledninger med tilbehør over eiendommen. Ledningene legges i henhold til avtalt trase. Kart er innkopiert i denne avtalen. Avtalen gjelder også fornying av eksisterende ledningsanlegg.

2. Kommunen gis i fremtiden til enhver tid fri uhindret adgang til ledningene med tilbehør for tilsyn, vedlikehold, reparasjoner og forandringer.
Adgangen gjelder ledningsanlegg og tilbehør som anlagt etter pkt. 1. Tidspunkt for utførelse må, om mulig avtales med grunneier. Store omlegginger/endringer eller nye anlegg i området fordrer ny avtale.

3. Evt. skade eller ulempe som følge av arbeider som nevnt i pkt. 1 og 2., erstattes av Arendal kommune ved minnelig overenskomst eller skjønn. Dette gjelder også fremtidige vedlikeholdsarbeider.

4. All matjord i grøftetraceen er grunneiers eiendom, og taes behørig vare på av utbygger. Matjorden må ikke blandes med andre masser som graves opp.

5. Når arbeidet er ferdig, tilbakeføres arealet til samme tilstand som før arbeidene tok til, så snart som mulig.

6. Bygge- og anleggsvirksomhet i eller inntil ledningstraceen må avklares med Arendal kommune (var-avdeling) i hvert enkelt tilfelle før arbeidene startes opp.

7. Spesielle avtaler for eiendommen:
   * Det legges nytt stikk til eiendommens kloakkavløp.
   * Det blir for fremtiden ikke adgang til å føre overvann til kommunens spillvannledning. Eventuelt overvann som idag er tilkoplet kommunalt anlegg må koples bort.
   * Kommunen tilsår grøfteareal med plenfrø der dette har vært gjort tidligere.

8. Denne avtalen er utarbeidet i to eksemplarer. Begge undertegnes, og partene beholder hvert sitt.

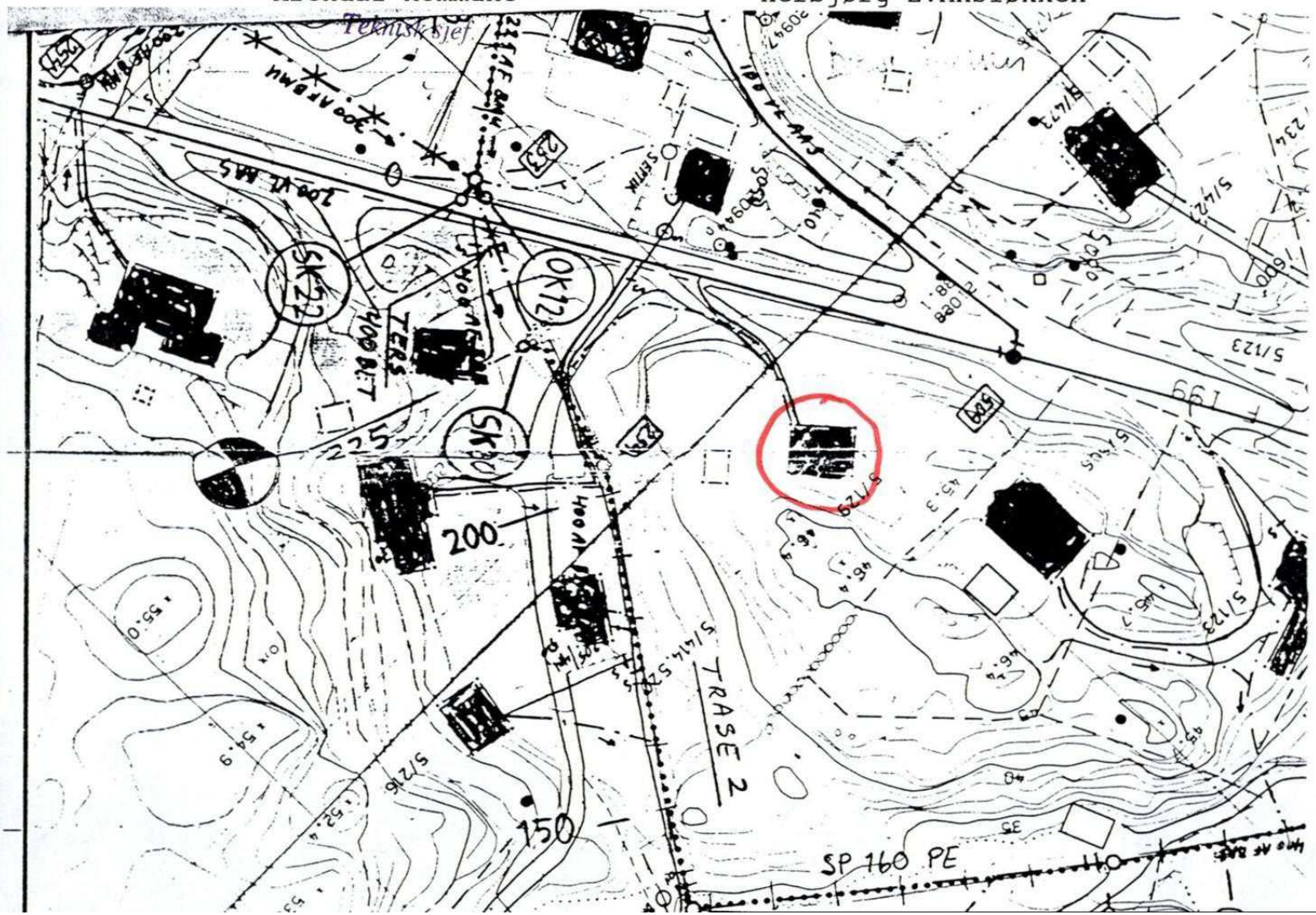
9. Denne avtalen kan tinglyses på eiendommen. Kommunen bærer da alle kostnader.

Bjorbekk, den 25/2-94 Arendal, den 18.03.94

Arendal Kommune
Teknisk sjef

Arendal kommune

Herbjørg E.Ånsløkken



INNMÅLING STOPPEKRAN / ANBORING

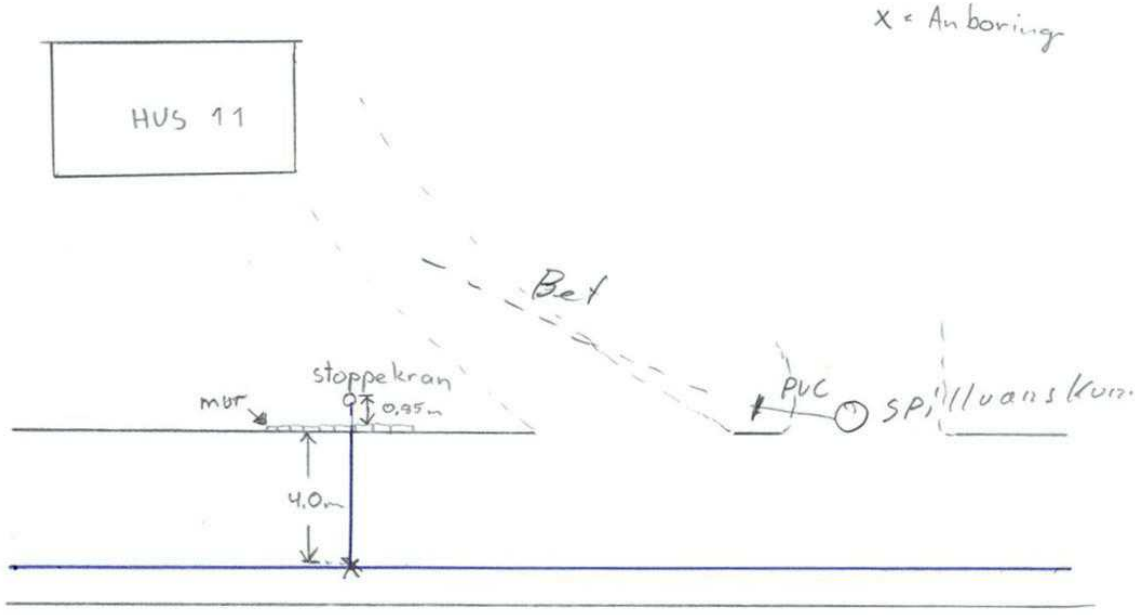
Herbjørg E Åsløkken 205 - 129

REG DATO _____ GATENAVN _____ HUSNR 11

STOPPEKRAN: X-KOORDINAT _____ Y-KOORDINAT _____

ANBORING: X-KOORDINAT _____ Y-KOORDINAT _____

Målsatt skisse -



Q026S / 43672852 Geomatikk
205/129 Ferdigat

ANMELDELSE TIL: Tromøy Kommune.

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Herman Hermansen

Brattelleir Tromøy. gate nr. 5-129. anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av ..... mm (") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 3/4" cu rør. mm (3/4 ") rør. 10 ks Plastrør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ..... gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-~~klosetter:~~

Vårt firma har kun anbårt på Hovedledning og Lagt rør ut av vei med stoppekran.

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

ARENDAL den 17/10 -1968.

ARNT VALLESEN A/S Teknisk Installasjonsforretning

Aut. rørleggermester

Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

.....

.....

Tromøy kommuneingeniørkontor den 21.11.68.

J.M.

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

Q 0 2 6 R / 43672851 Geomatikk
205/129 Ferdigat

Tjennaveien 7

Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Roligheden skole - Arendal kommune	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaffijordet Linje 103	1 min 0 km
Arendal stasjon Linje R50	18 min 9.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

BARNEHAGER

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.9 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tromøytunet	6 min
Rema 1000 Krøgenes	10 min

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

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	14 min
Vitusapotek Tromøy	6 min
Arendal Vinmonopol	22 min

SPORT

Kaffijordet - ballbinge	3 min
Tjenna ballløkke	5 min
MOVA Krøgenes	11 min
MOVA Arendal Sentrum	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



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

Ordre: **94394**

Eiendom: **4203-205/129/0**
Tjennaveien 7
4818 Færvik

K42030004 Bygningstegninger

ARENDAL_KOMMUNE, 08.07.2026 10:23:

Under behandling

Finnes ikke tegninger i arkivet. Mvh L. Gulbrandsen

Ordre: **94394**

Eiendom: **4203-205/129/0**
Tjennaveien 7
4818 Færvik

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 08.07.2026 10:24:

Under behandling

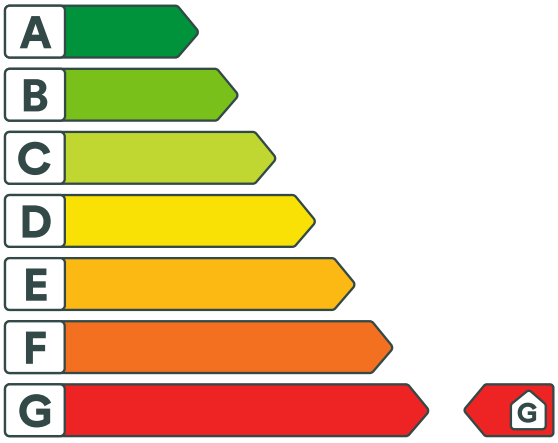
Finnes ikke i arkivet. Mvh L. Gulbrandsen

enova

Energiattest



Adresse **Tjennaveien 7, 4818 FÆRVIK**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325322**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167135455**
Gårdsnummer **205**	Bruksnummer **129**
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 **1922**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **512,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **485,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 904 kWh**

Tjennaveien 7, 4818 FÆRVIK

Detaljering

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

Tjennaveien 7, 4818 FÆRVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tjennaveien 7, 4818 Færvik
Gnr. 205, Bnr. 129, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260126

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.
