

ARENDALE

BJØRNSPLASS 10B, 4846 ARENDAL

Del av vertikaldelt tomannsbolig med nærhet til Arendal sentrum - 3 soverom - oppgraderingsbehov



Prisantydning: 2 490 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Bjørnsplass 10B!

Her har du en innholdsrik del av tomannsbolig med fin og usjenert uteplass. Boligen går over 3 plan med stue og kjøkken i 1. etasje, 3 soverom og bad i 2. etasje og bod i kjeller. Opprinnelig var det dør mellom hoveddel og separat del, dersom det åpnes opp vil du ha godkjent kjellerstue. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du i et familievennlig nabolag med gode turmuligheter i skog og mark like i nærheten, samtidig som sentrale fasiliteter er innen komfortabel gangavstand. Ca. 15–20 minutters gange tar deg til Arendal sentrum med et levende bymiljø fylt med butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Her kan du nyte både shopping og sosialt liv ved Pollen og Langbryggen.

Adresse	Bjørnsplass 10B
Prisantydning	2 490 000,- + omk.
Omkostning	80 790,-
Totalpris	2 570 790,-
BRA-i/BRA Total	138/138 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1953
Tomt	285.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

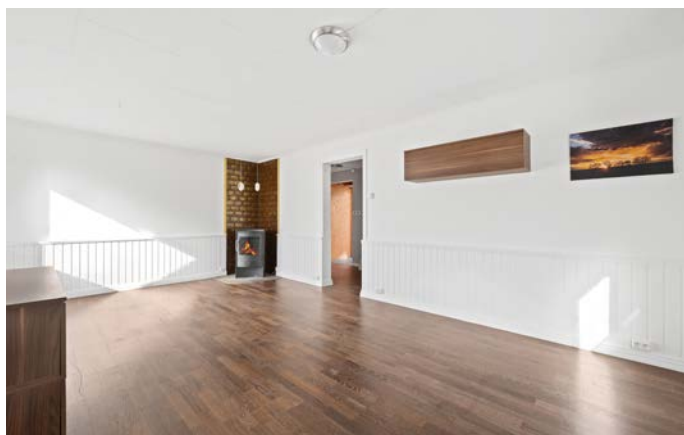
Martin Olsen
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Arendal
Telefon: 982 80 342
Mail: mo@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 138 kvm
 BRA totalt: 138 kvm
 TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 kvm. Bod, innredet rom, innredet rom, innredet rom, gang og bad

1. etasje

BRA-i: 42 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 45 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Dagens bruk av kjeller avviker fra godkjent tegningsgrunnlag.

Kjeller er innredet og benyttet som utleiedel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealet er omsøkt og godkjent til boligformål eller utleie. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon fremstår arealet ikke som godkjent for varig opphold og/eller selvstendig boenhet.

Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre krav om bruksendring, tilbakeføring eller pålegg fra kommunen.

Lovligheten av dagens bruk er ikke dokumentert. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

285.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt bestående av plen, beplantning og veranda.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du i et familievennlig nabolag med gode turmuligheter i skog og mark like i nærheten, samtidig som sentrale fasiliteter er innen komfortabel gangavstand. Nabolaget oppleves som veldig trygt og har et rikt kollektivtilbud.

Ca. 15–20 minutters gange tar deg til Arendal sentrum med et levende bymiljø fylt med butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Her kan du nyte både shopping og sosialt liv ved Pollen og Langbryggen.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Bardoff

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Svetlana Alentieva
 Vygintas Balnys

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Trekonstruksjon av ukjent utførelse, med pussete flater av fiberpuss. Undertaket har fuktflekker og råte. Dette er

kun observert gjennom loftsluken, ved at det er tatt bilder gjennom luken. PVC-vinduer montert i 2014. Disse var tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var noen vinduer i kjeller og loft som var av eldre dato.

PVC dører fra 2014 og malt hoved dør fra ukjent alder. Terrassen er visuelt kontrollert. Overflatebordene har begynnende oppsprekking og slitasje i overflatebehandlingen. Rekkverket er fast, men har enkelte områder med begynnende råteskader i toppbordet. Konstruksjon og bæresøyler virker stabile uten tegn til vesentlige deformasjoner. Dreneringen vurderes som tilfredsstillende med synlig fall bort fra fasaden. Ingen tegn til setninger eller alvorlige konstruksjonsskader. På grunn av snø på befaringstidspunktet var det ikke mulig å vurdere terrassen i sin helhet.

Betongtrapper. Disse fremstår som noe slitte i overflaten, men de fungerer.

INNVENDIG

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje der dette er lett synlig. Dette er en brukt bolig, og slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje m.m. er normalt. Noe fargeforskjell på gulv og veggflater er også normalt dersom det har hengt bilder på vegger eller vært tepper på gulv.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Kunne ikke observere lekkasjer i rom under terreng på befaringstidspunktet. Trappene har vanger og trinn av tre. Det er ikke montert håndløper. Trappen har en del slitasje i overflatene. Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill, og fungerte hovedsakelig tilfredsstillende. En av dørene til soverommet oppe tar noe i svillen og anbefales justert.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Våtrommet er i en slik forfatning at her må rommet totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikre

riktig fall, ny oppbygning av vegger. Våtrommet står foran total rehabilitering

Bad/vaskerom

Våtrommet er i en slik forfatning at det må totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikring av riktig fall og ny oppbygning av vegger. Våtrommet står foran total rehabilitering.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og komfyr. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet fremsto tilfredsstillende ut fra alder. Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte ikke på befaringdagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring, og rens av filter må påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedsakelig kobberør med plastkappe. Noe plastrør. Kun avløpsrør under servant er besikket. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Dette er normalt for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Varmepumpe av ukjent årstall. Virket på befaringstidspunktet.

En vanlig elektrisk varmtvannsbereder er ikke laget for å stå i frost. Den må:

Stå frostfritt (normalt over 5 °C)

Være beskyttet mot regn og fukt

Ikke utsettes for direkte værpåvirkning

Utendørs under trapp i Norge vil nesten alltid kreve:

Isolert og tett innbygging

Eventuelt varmekabel / oppvarmet skap

Fryser den, kan:

Tanken sprekke

Rør sprenges

Forsikring nekte dekning

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor (Se tilstandsrapporten nederst på side 18 "Elektrisk anlegg"). Boligen har sikringskap med automatsikringer. Kursfortegnelse foreligger i sikringskap oppe men ikke nede i under etasje.

TOMTEFORHOLD

Tomt/byggegrunn har ikke latt seg kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Drenering fra ukjent årstall. Det ble registrert knottepapp langs vegger. Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Vann og kloakk ledninger av ukjent utførelse.

Innhold

Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og betydelig vedlikeholdsbehov. Det er registrert avvik på flere bygningsdeler, herunder konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner. Enkelte forhold indikerer behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens tekniske krav og forventet bruk.

Bad og kjøkken har eldre utførelse med begrenset restlevetid. Det er påvist slitasje og stedvis skader som tilsier behov for rehabilitering. Vinduer, drenering og øvrige bygningsmessige forhold fremstår med varierende tilstand og anbefales nærmere vurdert. Eiendommen vurderes samlet sett som et renoveringsobjekt, hvor det må påregnes omfattende oppgraderinger og investeringer.

Standard

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Undertaket har fuktflekker og råte. Dette er kun observert gjennom loftsluken, ved at det er tatt bilder gjennom luken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det bør utføres ytterligere undersøkelser. På grunn av liten lofts luke, var det ikke mulig å foreta grundige undersøkelser.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget, da begrenset adkomst via loftsluken kan ha medført at ikke alle skader er oppdaget. Manglende utbedring kan føre til økte reparasjonskostnader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

Våtrom - Etsasje - Bad/vaskerom - Generell

Våtrommet er i en slik forfatning at her må rommet totalrenoveres.

Dette inkluderer nye membraner, sikre riktig fall, ny oppbygning av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite fall på gulvet mot sluk.

Det er dårlig ventilering i rommet.

Det er observert fuktskjolder på våtromsplater.

Membran mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av korrekt fall mot sluk, montering av tilfredsstillende ventilasjon, utskifting av skadede våtromsplater og installasjon av godkjent membran. Manglende utbedring vil medføre økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skade på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000

Kjøkken - Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte ikke på befaringsdagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring, og rens av filter må påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerte ikke på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftkvalitet på kjøkkenet. Manglende funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Generell

Våtrommet er i en slik forfatning at det må totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikring av riktig fall og ny oppbygning av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggene har ingen membran, og det er montert vindu i våt sone. Dårlig

ventilasjon har ført til forekomst av svart sopp på badet.

Det er heller

ikke fall mot sluk, og både sluk og belegg er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert etablering av nye membraner, korrekt fall og ny oppbygning av vegger.

Dette bør gjennomføres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav, og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er visuelt kontrollert. Overflatebordene har begynnende oppsprekking og slitasje i

overflatebehandlingen. Rekkverket er fast, men har enkelte områder med begynnende råteskader i

toppbordet. Konstruksjon og bæresøyler virker stabile

uten tegn til vesentlige deformasjoner. Dreneringen

vurderes som tilfredsstillende med synlig fall bort fra

fasaden. Ingen tegn til setninger eller alvorlige

konstruksjonsskader. På grunn av snø på

befarings-tidspunktet var det ikke mulig å vurdere

terrassen i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold. Manglende vurdering kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/
Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betong takstein på hoved del og stål plater på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon av ukjent utførelse, med pussete flater av fiberpuss.

Årstall: 2002 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble ikke registrert noen form for lufting av fasade i nedre del mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på veggkonstruksjonen.

Utvendig - Vinduer

PVC-vinduer montert i 2014. Disse var tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var noen vinduer i kjeller og loft som var av eldre dato.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer av eldre dato som må påregnes å skiftes.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket for å hindre varmetap, fuktinntrengning og risiko for råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Innvendig - Innvendige trapper

Trappene har vanger og trinn av tre. Det er ikke montert håndløper.

Trappen har en del slitasje i overflatene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det ble registrert en del slitasje på overflatene av trinnene.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes å slippe og overflatebehandle trappen for

å redusere slitasje og forlenge levetiden.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse av trappen, økt risiko for skader og redusert

sikkerhet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Hovedsakelig kobberør med plastkappe. Noe plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsakelig kobber rør med plastkappe. Noe plastrør.

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på

byggningskonstruksjoner.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

En vanlig elektrisk varmtvannsbereder er ikke laget for å stå i frost.

Den må:

- Stå frostfritt (normalt over 5 °C)

- Være beskyttet mot regn og fukt

- Ikke utsettes for direkte værpåvirkning

Utendørs under trapp i Norge vil nesten alltid kreve:

- Isolert og tett innbygging

- Eventuelt varmekabel / oppvarmet skap

Fryser den, kan:

- Tanken sprekke

- Rør sprenges

- Forsikring nekte dekning

Vurdering av avvik:

Varmtvannsbereder er plassert under utvendig trapp.

Dette kan føre til frostskafer og at bereder sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Varmtvannsbereder bør flyttes til et frostfritt og beskyttet område, eller det må etableres tilstrekkelig isolasjon og eventuell oppvarming rundt berederen for å unngå frostskafer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at berederen eller tilhørende rør sprekker ved frost, noe som kan føre til vannskafer og mulig avkortning i forsikringsdekning.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, noe som kan svekke konstruksjonens stabilitet og føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet står foran total rehabilitering

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har så store mangler og feil at det må renoveres.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner i våtrommet for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kjøkken - Kjeller - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet står foran total rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har så store mangler og feil at det må renoveres.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres fullstendig rehabilitering av våtrommet for å utbedre påviste fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/tilstandsrapport utført av Gøran

Bardoff, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det er tinglyst avtale mellom de to enhetene hvor det fremkommer blant annet følgende: "Begge boliger må utvendig males i nøyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig å sørge for at boligen utvendig holdes vedlike." Boligene er i dag malt i ulik farge, og det er kjøpers ansvar dersom det senere skulle komme krav i forbindelse med denne avtalen.

Gnr. 5, Bnr: 307 (Bjørnsplass 10A) har tinglyst rett til nødvendig adkomst eiendommen over Gnr. 5, Bnr. 341 (denne eiendommen) på den veien som allerede fra tidligere er anlagt og hittil har vært brukt.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

F

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 13 965,- i året pr. 2025.

Dette omfatter: Vann, avløp og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,- i året pr. 2025. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året. I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 860,-.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet!

La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 505, bruksnummer 341 i Arendal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,

som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Privat vei ned til boligen. Brøyteteknoder må påregnes. Se vedlagt veikart. Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, jfr. Plannavn: Langsæ. Ikrafttredelsesdato: 11.04.1951.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone. Ikrafttredelsesdato: 27.04.2023.

Det foreligger arealplaner under arbeid i nærheten av eiendommen.

Planident: 42032023-16,42032023-10

Plannavn: Parkveien 4,6,8, Waglesgårdveien 11

Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av ny boligbebyggelse. Del av området ønskes disponert til et bofellesskap med 9 boenheter pluss ansattbase og fellesrom. Den øvrige delen reguleres til konsentrert boligbebyggelse, ev. med leilighetsbygg i 2 – 4 etasjer.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))

78 040,- (Omkostninger totalt)

2 568 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglens vederlag

Meglens vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 106 906,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martin Olsen
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal
mo@exbo.no
Tlf: 982 80 342

Nadia Paaske Forsberg
Eiendomsmegler
npf@exbo.no
Tlf: 988 10 216

Ansvarlig megler

Martin Olsen
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Arendal
mo@exbo.no
Tlf: 982 80 342

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

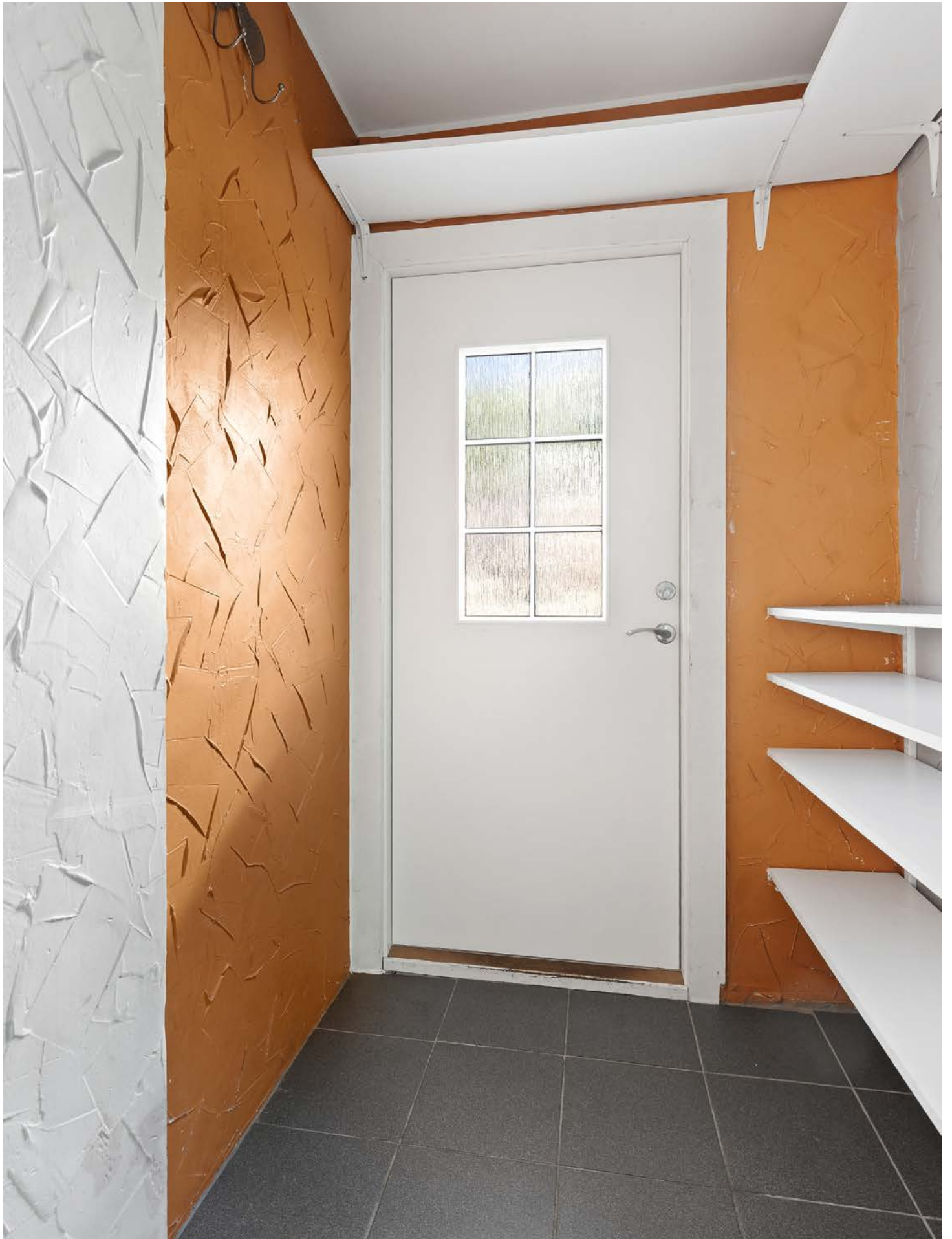
Salgsoppgavedato

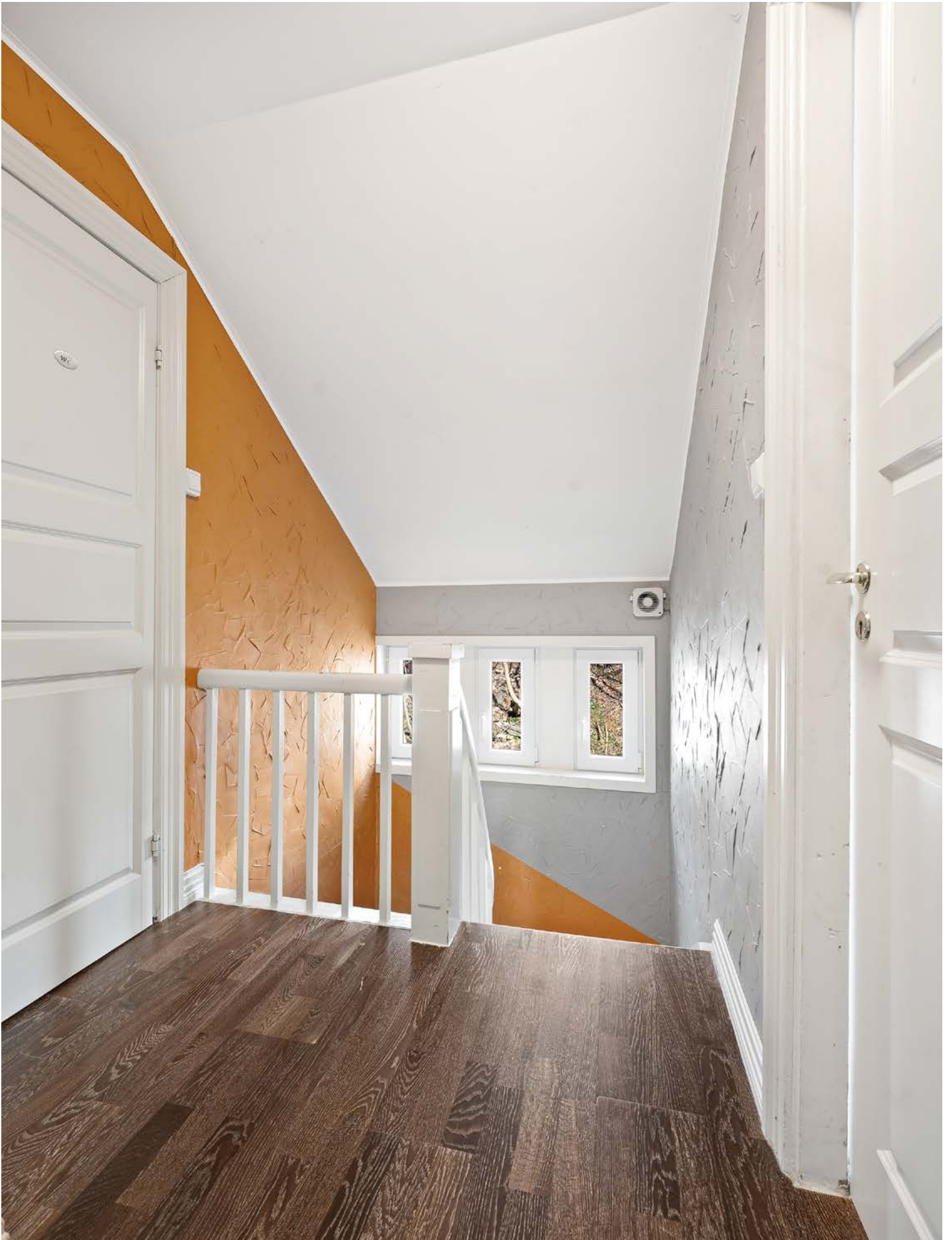
16.04.2026



























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Arendal	
Oppdragsnr.	
1004250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vygintas Balnys	Svetlana Alentieva
Gateadresse	
Bjørnsplass 10B	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4846
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1004250102

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vygintas Balnys	6cc918220bd5700efd497 666218d2d7f20f23429	02.03.2026 12:16:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svetlana Alentieva	d230911f627fce76c0e7ed 88eb9230463c28a683	02.03.2026 09:01:00 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1004250102


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

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Bjørnsplass 10 B, 4846 ARENDAL

 ARENDAL kommune

gnr. 505, bnr. 341

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21428-1170

Eiendomsverdi ref nr: BJ3233

Foretak: BARE TAKST AS

Takstingeniør: Gøran Bardoff



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.

Bare Takst AS

Taksering tilstand bolig og fritids boliger



Rapportansvarlig



Gøran Bardoff
Uavhengig Takstingeniør
gbardoff@icloud.com
932 34 128





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og betydelig vedlikeholdsbehov. Det er registrert avvik på flere bygningsdeler, herunder konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner. Enkelte forhold indikerer behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens tekniske krav og forventet bruk.

Bad og kjøkken har eldre utførelse med begrenset restlevetid. Det er påvist slitasje og stedvis skader som tilsier behov for rehabilitering. Vinduer, drenering og øvrige bygningsmessige forhold fremstår med varierende tilstand og anbefales nærmere vurdert.

Eiendommen vurderes samlet sett som et renoveringsobjekt, hvor det må påregnes omfattende oppgraderinger og investeringer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Trekonstruksjon av ukjent utførelse, med pussete flater av fiberpuss.

Undertaket har fuktflekker og råte. Dette er kun observert gjennom loftsluken, ved at det er tatt bilder gjennom luken.

PVC-vinduer montert i 2014. Disse var tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var noen vinduer i kjeller og loft som var av eldre dato.

PVC dører fra 2014 og malt hoved dør fra ukjent alder.

Terrassen er visuelt kontrollert. Overflatebordene har begynnende oppsprekking og slitasje i overflatebehandlingen. Rekkverket er fast, men har enkelte områder med begynnende råteskader i toppbordet. Konstruksjon og bæresøyler virker stabile uten tegn til vesentlige deformasjoner. Dreneringen vurderes som tilfredsstillende med synlig fall bort fra fasaden. Ingen tegn til setninger eller alvorlige konstruksjonsskader. På grunn av snø på befaringstidspunktet var det ikke mulig å vurdere terrassen i sin helhet.

Betongtrapper. Disse fremstår som noe slitte i overflaten, men de fungerer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje der dette er lett synlig. Dette er en brukt bolig, og slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje m.m. er normalt. Noe fargeforskjell på gulv og veggflater er også normalt dersom det har hengt bilder på vegger eller vært tepper på gulv.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag

anbefales

jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Kunne ikke observere lekkasjer i rom under terreng på befaringstidspunktet.

Trappene har vanger og trinn av tre. Det er ikke montert håndløper. Trappen har en del slitasje i overflatene.

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill, og fungerte hovedsakelig tilfredsstillende. En av dørene til soverommet oppe tar noe i svillen og anbefales justert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrommet er i en slik forfatning at her må rommet totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikre riktig fall, ny oppbygning av vegger.

Våtrommet står foran total rehabilitering

Bad/vaskerom

Våtrommet er i en slik forfatning at det må totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikring av riktig fall og ny oppbygning av vegger.

Våtrommet står foran total rehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke registrert lekkasjevarslere eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet fremsto tilfredsstillende ut fra alder.

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for

å ivareta tiltenkt effekt.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte ikke på befaringsdagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring, og rens av filter må påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedsakelig kobberrør med plastkappe. Noe plastrør.

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Dette er normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

Varmepumpe av ukjent årstall. Virket på befaringstidspunktet.

En vanlig elektrisk varmtvannsbereder er ikke laget for å stå i frost.

Den må:



Beskrivelse av eiendommen

Stå frostfritt (normalt over 5 °C)

Være beskyttet mot regn og fukt

Ikke utsettes for direkte værpåvirkning

Utendørs under trapp i Norge vil nesten alltid kreve:

Isolert og tett innbygging

Eventuelt varmekabel / oppvarmet skap

Fryser den, kan:

Tanken sprekke

Rør sprenges

Forsikring nekte dekning

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er

derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Kursfortegnelse foreligger i sikringsskap oppe men ikke nede i under etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn har ikke latt seg kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger. Drenering fra ukjent årstall. Det ble registrert knottepapp langs vegger.

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Vann og kloakk ledninger av ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Dagens bruk av kjeller avviker fra godkjent tegningsgrunnlag.

Kjeller er innredet og benyttet som utleiedel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealet er omsøkt og godkjent til boligformål eller utleie. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon fremstår arealet ikke som godkjent for varig opphold og/eller selvstendig boenhet.

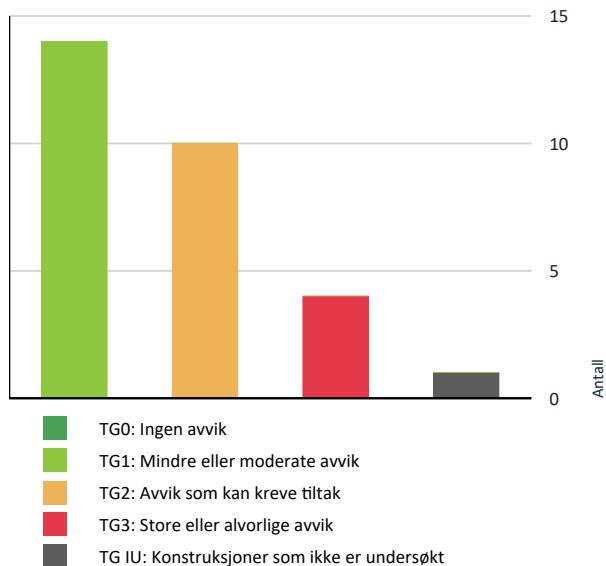
Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre krav om bruksendring, tilbakeføring eller pålegg fra kommunen.

Lovligheten av dagens bruk er ikke dokumentert. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

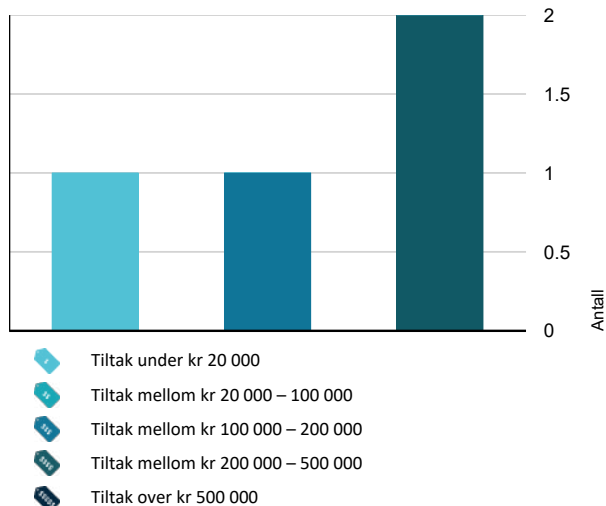


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Betong takstein på hoved del og stål plater på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon av ukjent utførelse, med pussete flater av fiberpuss.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble ikke registrert noen form for lufting av fasade i nedre del mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen og økt fare for skader på veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undertaket har fuktflekker og råte. Dette er kun observert gjennom loftsluken, ved at det er tatt bilder gjennom luken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser. På grunn av liten lofts luke, var det ikke mulig å foreta grundige undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget, da begrenset adkomst via loftsluken kan ha medført at ikke alle skader er oppdaget. Manglende utbedring kan føre til økte reparasjonskostnader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

PVC-vinduer montert i 2014. Disse var tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det var noen vinduer i kjeller og loft som var av eldre dato.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Noen vinduer av eldre dato som må påregnes å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket for å hindre varmetap, fuktinntrengning og risiko for råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TO 1 Dører

Beskrivelse

PVC dører fra 2014 og malt hoved dør fra ukjent alder.





Tilstandsrapport



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er visuelt kontrollert. Overflatebordene har begynnende oppsprekking og slitasje i overflatebehandlingen. Rekkverket er fast, men har enkelte områder med begynnende råteskader i toppbordet. Konstruksjon og bæresøyler virker stabile uten tegn til vesentlige deformasjoner. Dreneringen vurderes som tilfredsstillende med synlig fall bort fra fasaden. Ingen tegn til setninger eller alvorlige konstruksjonsskader. På grunn av snø på befærings-tidspunktet var det ikke mulig å vurdere terrassen i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terraser når den er snøfri.

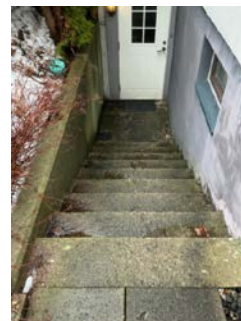
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold. Manglende vurdering kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



! TG 1 Utvendige trapper

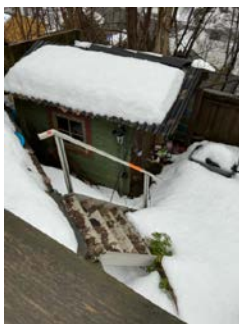
Beskrivelse

Betongtrapper. Disse fremstår som noe slitte i overflaten, men de fungerer.





Tilstandsrapport



INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår hovedsakelig med normal bruks- og aldersslitasje der dette er lett synlig. Dette er en brukt bolig, og slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje m.m. er normalt. Noe fargeforskjell på gulv og veggflater er også normalt dersom det har hengt bilder på vegger eller vært tepper på gulv.



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Tilstandsrapport



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kunne ikke observere lekkasjer i rom under terreng på befaringstidspunktet.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill, og fungerte hovedsakelig tilfredsstillende. En av dørene til soverommet oppe tar noe i svillen og anbefales justert.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene har vanger og trinn av tre. Det er ikke montert håndløper. Trappen har en del slitasje i overflatene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det ble registrert en del slitasje på overflatene av trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes å slippe og overflatebehandle trappen for å redusere slitasje og forlenge levetiden.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse av trappen, økt risiko for skader og redusert sikkerhet.





Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i en slik forfatning at her må rommet totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikre riktig fall, ny oppbygning av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite fall på gulvet mot sluk.

Det er dårlig ventilering i rommet.

Det er observert fuktskjolder på våtromsplater.

Membran mangler.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av korrekt fall mot sluk, montering av tilfredsstillende ventilasjon, utskifting av skadede våtromsplater og installasjon av godkjent membran.

Manglende utbedring vil medføre økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skade på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Beskrivelse

Våtrommet står foran total rehabilitering

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har så store mangler og feil at det må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner i våtrommet for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er i en slik forfatning at det må totalrenoveres. Dette inkluderer nye membraner, sikring av riktig fall og ny oppbygning av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Veggene har ingen membran, og det er montert vindu i våt sone. Dårlig ventilasjon har ført til forekomst av svart sopp på badet. Det er heller ikke fall mot sluk, og både sluk og belegg er av eldre dato.

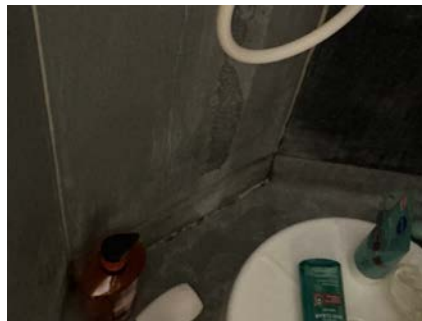
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert etablering av nye membraner, korrekt fall og ny oppbygning av vegger.

Dette bør gjennomføres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav, og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet står foran total rehabilitering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har så store mangler og feil at det må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres fullstendig rehabilitering av våtrommet for å utbedre påviste fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Fastmonterte hvitevarer er oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet fremsto tilfredsstillende ut fra alder.



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte på befaringdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukskvalitet.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Fungerte ikke på befaringsdagen.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring, og rens av filter må påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

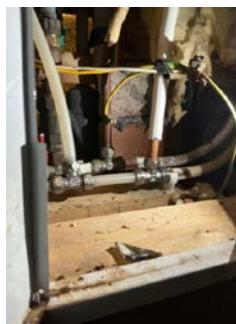
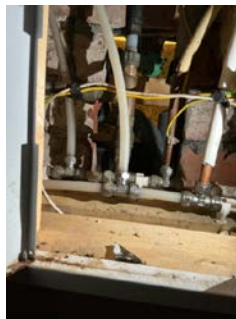
Ventilator fungerte ikke på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og luftkvalitet på kjøkkenet. Manglende funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer.

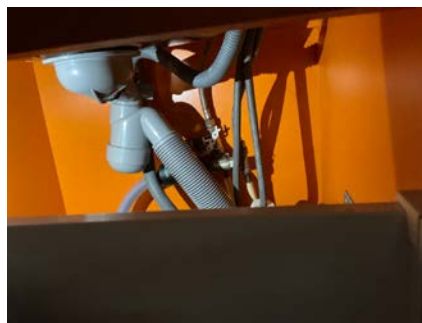
Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Kun avløpsrør under servant er besiktiget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedsakelig kobberør med plastkappe. Noe plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsakelig kobber rør med plastkappe. Noe plastrør. Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Dette er normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmpumpe av ukjent årstall. Virket på befaringstidspunktet.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

En vanlig elektrisk varmtvannsbereider er ikke laget for å stå i frost.

Den må:

Stå frostfritt (normalt over 5 °C)

Være beskyttet mot regn og fukt

Ikke utsettes for direkte værpåvirkning

Utendørs under trapp i Norge vil nesten alltid kreve:

Isolert og tett innbygging

Eventuelt varmekabel / oppvarmet skap

Fryser den, kan:

Tanken sprekke

Rør sprenge

Forsikring nekte dekning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider er plassert under utvendig trapp. Dette kan føre til frostskafer og at bereider sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereider bør flyttes til et frostfritt og beskyttet område, eller det må etableres tilstrekkelig isolasjon og eventuell oppvarming rundt bereideren for å unngå frostskafer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at bereideren eller tilhørende rør sprekker ved frost, noe som kan føre til vannskafer og mulig avkortning i forsikringsdekning.



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 forenklete 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

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Kursfortegnelse foreligger i sikringskap oppe men ikke nede i under etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

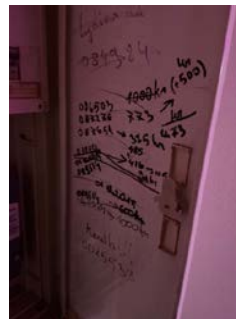
Nei

Inntak og sikringskap

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Har ingen kompetanse til å vurdere dette anlegget. Anbefaler en utvidet kontroll av kyndig person.**



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn har ikke latt seg kontrollere, men det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt eller svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall. Det ble registrert knottepapp langs vegger.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, noe som kan svekke konstruksjonens stabilitet og føre til kostbare reparasjoner på sikt.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og kloakk ledninger av ukjent utførelse.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

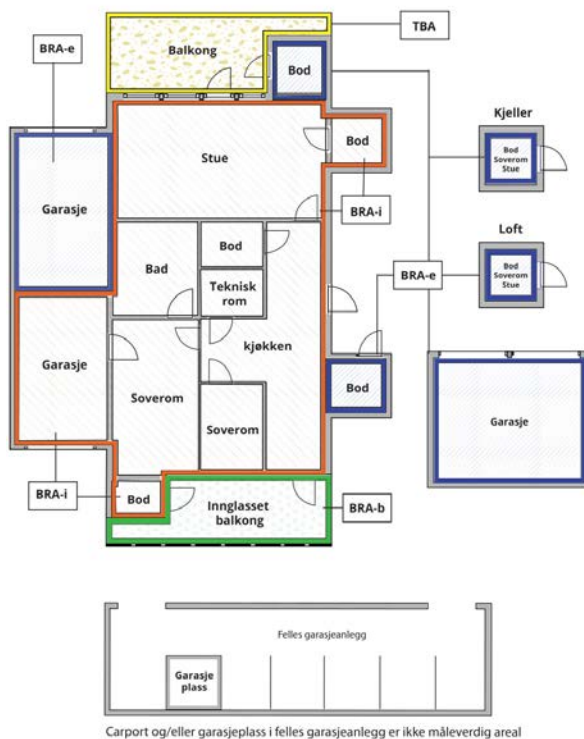
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	
Etasje	42			42	45
Kjeller	56			56	
SUM	138				45
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Stue/kjøkken, innredet rom, bad/vaskerom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Dagens bruk av kjeller avviker fra godkjent tegningsgrunnlag.

Kjeller er innredet og benyttet som utleiedel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealet er omsøkt og godkjent til boligformål eller utleie. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon fremstår arealet ikke som godkjent for varig opphold og/eller selvstendig boenhet.

Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven. Manglende godkjenning kan medføre krav om bruksendring, tilbakeføring eller pålegg fra kommunen.

Lovligheten av dagens bruk er ikke dokumentert. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Gøran Bardoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	505	341		0	285.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnsplass 10 B

Hjemmelshaver

Alentieva Svetlana, Balnys Vygintas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i kjernen av Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, støpt platting og trapp,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring mottatt 02.03.2026			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	
3	20.03.2026	
4	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Fukt måling utført med Protimeter. Arealmåling utført med Bosch CLM 120 C

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Bjørnsplass 10B - Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Langsækryset Linje 110, N110	5 min	0.4 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	15 min	1.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	17 min	1.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	21 min	1.8 km
Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191	6 min	2.2 km

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	11 min	0.9 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	20 min	1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	6 min	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Aust-Agder museum og arkiv	8 min
Legevakten i Arendal - Arendal komm...	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

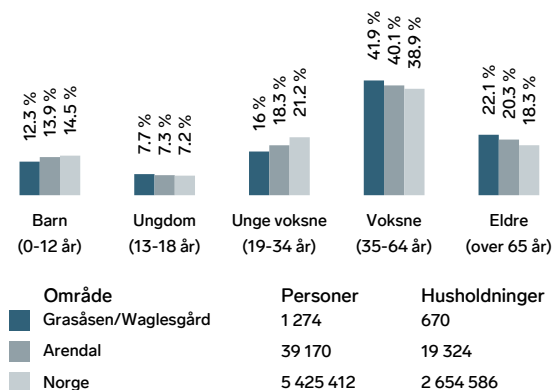
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	14 min	1.1 km
Lindebakken barnehage (1-5 år) 11 barn	15 min	1.3 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	18 min	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	15 min	1.3 km
Meny Harebakken PostNord	17 min	1.4 km





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

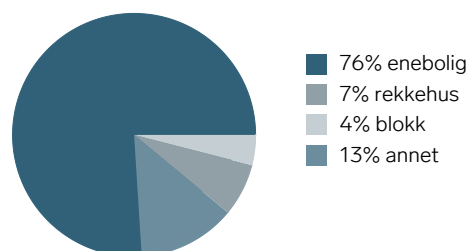
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100





Sport

-  Kringkollen aktivitetsområde 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Grasåsen nærmiljøa. balløkke 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 19 min 
-  Aktiv Trening Arendal 22 min 

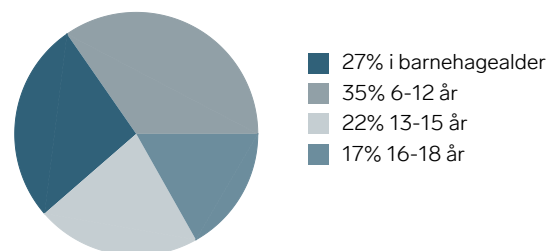
Boligmasse



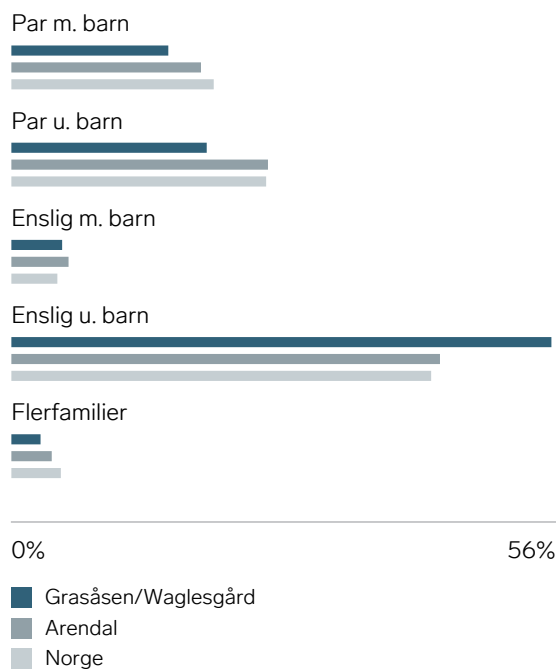
Varer/Tjenester

-  ALTI Harebakken 17 min 
-  Sykehusapoteket Arendal 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

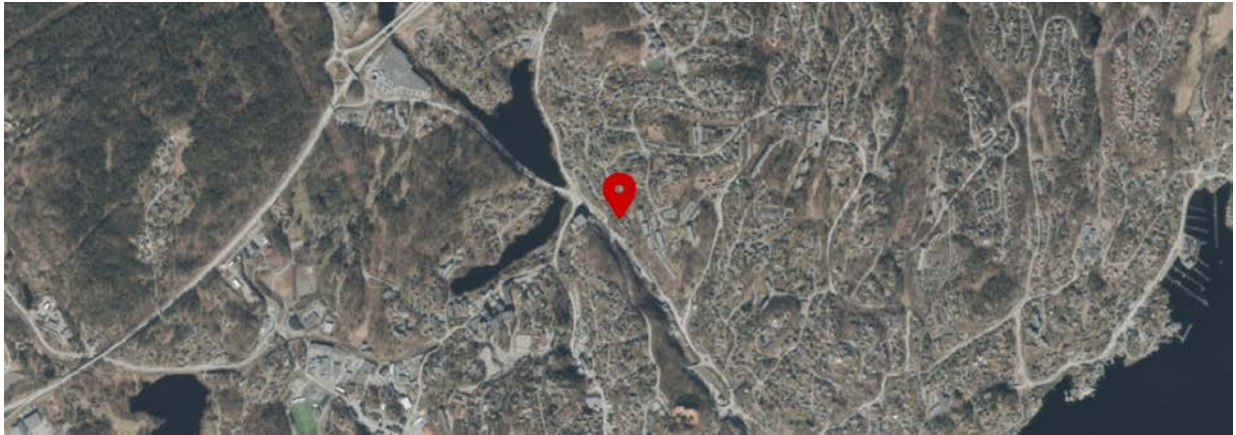


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

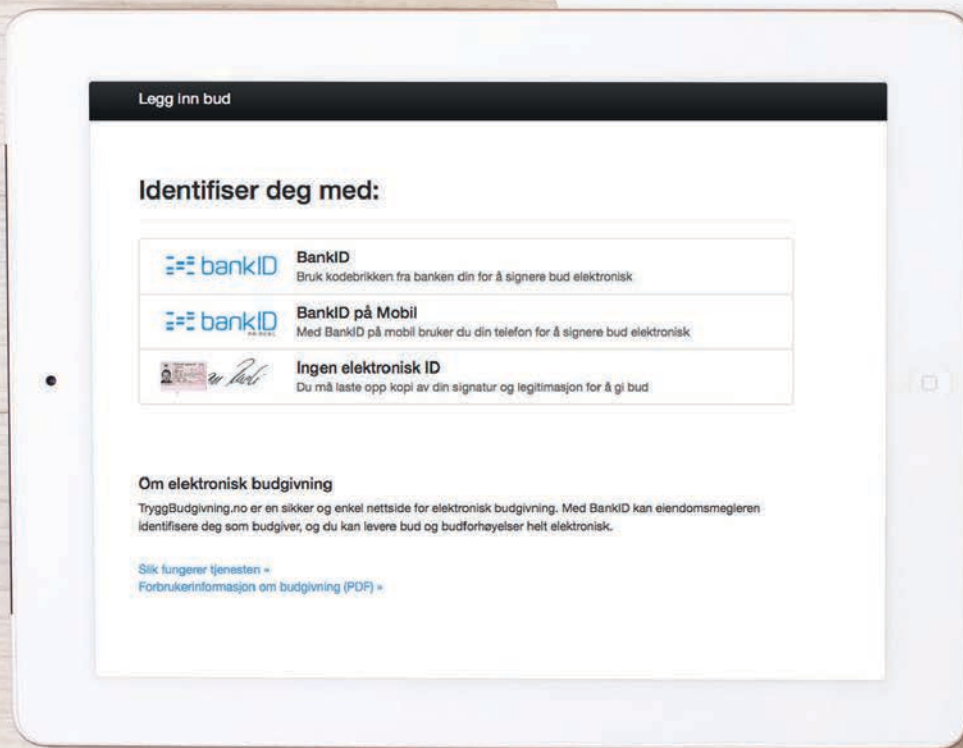
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Olsen

T: 982 80 342

mo@exbo.no

Følg oss på 