

NEDENES

SKARPNES TERRASSE 4, 4823 NEDENES

Koselig enebolig med stor og usjenert veranda | Fire soverom, garasje og flott utsikt!



Prisantydning: 3 280 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Skarpnes Terrasse 4!

Koselig enebolig med stor og usjenert veranda og nydelig utsikt over natur og vann! Boligen består blant annet av fire soverom av god størrelse, spisestue, wc, bad, kjøkken og stue med store vindusflater med fin utsikt og som slipper inn mye lys. I underetasjen er det en godkjent hybel med kjøkken, stue, bad og et soverom. Hybelen har egen inngang fra veranda.

Skarpnes terrasse 4 ligger i et populært og veletablert boligområde med gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, dagligvareforretninger, idrettshall, fine turområder/lysløype, bussforbindelser og alt du ellers trenger i hverdagen.

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Skarpnes terrasse 4
Prisantydning	3 280 000,- + omk.
Omkostning	102 040,-
Totalpris	3 382 040,-
BRA-i/BRA Total	167/262 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1967
Tomt	601.9 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 977 62 688
Mail: os@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
34	Egenerklæringsskjema
39	Tilstandsrapport
87	Boligkjøperforsikring
90	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 167 kvm
BRA - e: 95 kvm
BRA totalt: 262 kvm
TBA: 125 kvm

Enebolig med hybel

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 80 kvm. . Vindfang, Stue, Gang 1, Soverom,
Kjøkken, Gang 2, Bad, Trappegang, Vaskerom, Innredet
rom, 3 boder.
1. etasje
BRA-i: 87 kvm. . Vindfang, Toalettrom, Trappegang,
Entré, Bad, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom 1,
Soverom 2, Soverom 3.

TBA fordelt på etasje
Kjeller
81 kvm

1. etasje
44 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 39 kvm. . Boder.
1. etasje
BRA-e: 41 kvm. . Garasje.

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 kvm. . Hagestue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

- Kommentar: Kjeller har takhøyde fra rundt 2,05m til rundt 2,20m. Soverom, kjøkken og innredet rom i kjeller har små vinduer som ikke tilfredsstiller krav til rømning og ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på bygge tidspunktet. Det er ikke forskriftsmessige brann skiller i boligen.

Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og tilbygd vindfang er ikke tegnet inn. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

601.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Festetomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, betong foran garasje og veranda på baksiden av boligen.

Årlig festeavgift

Kr 2 050

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Indexreguleres. Neste regulering er i 2036.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festetomten kan frikjøpes for 40% av tomteverdi

Beliggenhet

Skarpnes terrasse 4 ligger i et populært og veletablert boligområde med gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager, dagligvareforretninger, idrettshall, fine turområder/lysløype, bussforbindelser og alt du ellers trenger i hverdagen.

Med bil tar det kun ca. 10 minutter til Arendal sentrum. Her finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. For pendlere er det også kort vei til E18, som gir enkel tilgang både øst- og vestover.

Skarpnes Terrasse er et trygt og trivelig område. Her får du en god kombinasjon av landlig ro og sentral beliggenhet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Jan Einar Jensen

Byggemåte

Enebolig med hybel - Byggeår: 1967

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer. Papp fra ca. 2002 som taktekking. Pappshingel på lite tak over vindfang. Ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass 1996. Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og enkelte vinduer i tre med 2-lags glass fra 1973 og 1982. Vinduer i tre med enkle glass fra byggeår. Hoved inngangsdør er skiftet ut. Inngangsdør i kjeller er skiftet ut og balkongdør fra byggeår i 1 etasje. Veranda, terrasser og gangbaner i treutførelse.

INNVENDIG

Støpt gulv og påforet gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med parkett, laminat og belegg. Malte vegger, malt strie, panel og tapet. Malte himlinger, strekt strie og panel. Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører fra byggeår. Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1 etasje fra byggeår har gulv med belegg, baderomsplater på vegger og malt himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre bad i underetasjen har gulv med belegg. Vegger med fliser, belegg på vegger i dusj og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjnisje med forheng. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har støpt malt gulv, vegger med panel, malt grunnmur og panel i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning i 1 etasje med profilerte fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut. Kjøkkeninnredning i kjeller med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

SPECIALROM

Eldre toalettrom har gulv med belegg, tapet vegger og malt himling. Nyere toalett og eldre vask med nyere blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av kobber. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noe rom/vinduer. Varmepumpe fra ca. 2009. 200 liters eldre varmtvannstank. Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker.

Innhold

Enebolig med hybel:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og tilbygd vindfang er ikke tegnet inn. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Endringer underetasje:

På originale tegninger eksisterer ikke vindfanget og utgangen fra stuen.

På originale tegninger eksisterer ikke gangen mellom stue og kjøkken. Dette er tegnet som et soverom.

Tørkerom på originale tegninger er nå bod.

Mat-rom på originale tegninger er nå to boder. Her er det nå en vegg som ikke er på originale tegninger.

Disponibelt rom er nå innredet rom. Rommet har også en ekstra "firkant" som er tatt fra arealet i trappegangen. Det er i dag ikke montert brannrør som skiller bolig og utleiedel.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Hagestue:

Det foreligger ikke tegninger. Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Standard

Enebolig med hybel med 1 etasje og kjeller oppført i 1967. Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig - Vinduer - 2

Vinduer i tre med enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Vinduer med enkle glass fra byggeår har slitasje og noen har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for noen utskiftinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom - 1 etasje - Bad - Generell

Bad fra byggeår har gulv med belegg, baderomsplater på vegger og malt himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett. Baderomsinnredning er nyere.

Vurdering av avvik:

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

Belegg har slitasje og støpejernsluk angrep av rust.

Konsekvens/tiltak:

Bad er modent for renovering. Det er hovedsakelig alderssvekkelser for tette sjikt og redusert tilstand på komponenter som legges grunn for vurderingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av taksperrer. Boligen har igjen kledde himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. I himling ved pipe i stue er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasje. Flue netting i luftehull i gesims et defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp fra ca. 2002 som takteking besiktiget fra taket.

Pappshingel på lite tak over vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Papp har vær slitasje. Det er noe råte i undertak nede på kanten ved takrenne på tak over vindfang.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utvendig - Nedløp og beslag

Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra tak og

bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skvetsink/takfotbeslag har slitasje. Pipebeslag er montert feil. Bakkant av beslag går ikke inn under takpapp. Vann vil renne under beslag.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder slitasje. Kledninger har lite lufting.

Konsekvens/tiltak:

Behov for noen utskiftinger.

Utvendig - Vinduer

Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og enkelte vinduer i tre med 2-lags glass fra 1973 og 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Glass fra 1973 og 1982 er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

Utvendig - Dører - 2

Inngangsdør i kjeller er skiftet ut og balkongdør fra byggeår i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør i kjeller har noe slitasje og er est litt ut.

Balkongdør har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger Veranda, terrasser og gangbaner i treutførelse.

Fundamentering er stedvis ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda og terrasser har stedvis noe avvik/sig og rekkverk langs gangbane mot nabo har avvik/skjevhet. Rekkverk med høyde fra rundt 0,85cm til rund 0,97m.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Stedvis behov for oppretting og bedre fundamentering.

Innvendig - Overflater

Gulv med parkett, laminat og belegg. Malte vegger, malt strie, panel og tapet. Malte himlinger, strekt strie og panel.

Vurdering av avvik:

Innvendige overflater har stedvis noe slitasje og enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv og påforet gulv i kjeller. Etasje skille av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 18mm gjennom hele rom og i kjeller opptil 25mm gjennom hele rom. Den ene boden i kjeller har mer avvik/høydeforskjell med gulv kan være støpt slik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Pipe og ildsted

Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/puss har noen riss/mindre sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.

Innvendig - Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

På innvendig grunnmur under terreng og på støpt gulv er det noen kalkutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur/fuktopptrekk i støpt gulv. Ved hulltaking i påforet vegg med grunnmur under terreng, fuktmåling med pigger i treverk mot grunnmur/gulv og ved fuktmåling med hammerelektrode i påforet gulv ble det målt opptil 43,2 vekt% fukt. Selv om det er drenert langs mye av utvendig grunnmur kan det allikevel være fuktopptrekk i støpt gulv/bunnen av grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes. Generelt er rom under terreng og påforede kjeller gulv en konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.

Innvendig - Innvendige dører

Innvendige slette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Varmepumpe fra ca. 2009.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på varmpumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Varmepumpe fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmpumper.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

200 liters eldre varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Over halvparten av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Kravet om fast tilkobling har

ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Forenklet kontroll med spørsmål til segler står i tilstandsrapporten. Rapporten må leses i sin helhet.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Det er gravd opp og drenert langs utvendig grunnmur i 2007, ikke under veranda og ikke på et stykke ved hoved inngang.

Vurdering av avvik:

En eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår hvor det ikke er gravd opp og drenert må antas å ha begrenset effekt som følge av alderssvekkelser. Grunnmursplate mangler topplst.

Konsekvens/tiltak:

Behov for drenerende tiltak kan ikke utelukkes da det ble målt fukt i kjeller.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

Grunnmur har noen riss/sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Tomteforhold - Terrengforhold

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak:

Noen terrengjustering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftninger kan nærmer seg.

Tomteforhold - Oljetank

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetank er fyrt tom, men ikke tømt.

Konsekvens/tiltak:

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Spesialrom - 1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom har gulv med beleg, tapet vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Vegger med fliser, beleg på vegger i dusj og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på beleg er oppbrukt. Noen vegg fliser er ikke fuget. Vindu er plassert i våtsone i dusj.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskifting av beleg nærmer seg

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Gulv med beleg.

Vurdering av avvik:

I dusj er det opptil 13mm fall til sluk men også deler av gulv med feil fall hvor det blir liggende vann. Gulv utenfor dusj har 20mm mot fall/feil fra fra gulv ved dør til gulv ved kant av dusj. Kant langs dusj er tett og høyere enn dørterskel. Ved en lekkasje fra vask eller toalett vil vann renn ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak:

Ved en renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemmt under klemring i plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på beleg er

oppbrukt. Belegg på gulv utenfor dusj er ikke tett.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskifting av beleg nærmer seg.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Vegger med panel, malt grunnmur og panel i himling.

Vurdering av avvik:

Eldre overflater med blant annet noe løs maling/kalkutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på sluk og gulv maling er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Eldre blandebatteri på utslagsvask og eldre opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE
TILTAK:

Innvendig - Innvendige trapper

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

Trapp er litt bratt og mangler håndløper på vegg på den ene siden.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav til å monteres håndløper etter dagens krav,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold - Forstøtningsmurer - 2

Eldre støpt forstøtningsmur på en liten del nede langs tomten.

Vurdering av avvik:

Eldre forstøtningsmur har vær slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken - 1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert

benkeplate og stålvaske. Komfyr, kjøleskap og

oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon

Rommet har lufteventil i glass i vindu og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Støpt malt gulv. Det er 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant rundt sluk. Mer fall rundt selve sluken.

Vurdering av avvik:

Gulv har ujevnheter.

Konsekvens/tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses for budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på tomten.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene 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.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe. Ellers elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter oransje Energikarakter G Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 280 000

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter utgjør kr. 22 353,- pr. år. Dette omfatter: Vann, avløp og feiing.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,-. Dette beløpet varierer etter

forbruk. Det er 4 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 6 501,-.

Boligen har vannmåler, og gebyrer vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 841 825

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 367 298

Formuesverdi sekundær år

2024

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 431, bruksnummer 76 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/431/76:

17.11.1966 - Dokumentnr: 3949 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.11.1966 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
vedlikehold m.v.

17.11.1966 - Dokumentnr: 3949 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

06.10.1966 - Dokumentnr: 3290 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:431 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1337837 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:431 Bnr:76

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. Offentlig vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg, jfr. plannavn: Skarpnes/mrev. Av del av Røed. Ikrafttredelsesdato 14.03.1994.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til

boligbebyggelse nåværende. Ikrafttredelsesdato:
27.04.2023.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på
eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

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 eiendomsmegler 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.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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 nødvendighet 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

3 280 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 280 000,00))

97 790,- (Omkostninger totalt)

3 377 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 102 040

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 eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 1,60 % 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 102 854,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ove Alexander Støylen

Eiendomsmeglerfullmektig

os@exbo.no

Tlf: 977 62 688

Ansvarlig megler

Lillie Dalane

Eiendomsmegler

ld@exbo.no

Tlf: 908 47 890

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

10.07.2026



































exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1004250069

Meglerfirma

EXBO Arendal

Oppdragsnr.

1004250069

Selger 1 navn

Jan Einar Jensen

Gateadresse

Skarpnes terrasse 4

Poststed

NEDENES

Postnr

4823

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

22

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med lynnedslag ble det byttet diverse sikringer i sikringsskapet.

Arbeid utført av

Nedig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hadde kontroll for ca. 7 år siden, uten noe å bemerke

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei

☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i huset

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er godkjent

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport av Kjell Erik Olsen

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

Document reference: 1004250069

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Einar Jensen	c5862f0052e0d9d7106d d67062d03b0a3775507c	21.05.2026 12:35:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250069

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

Tilstandsrapport



Enebolig med hybel



Skarpnes terrasse 4, 4823 NEDENES



ARENDAL kommune



gnr. 431, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6193

Eiendomsverdi ref nr: IQ5320

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel med 1 etasje og kjeller oppført i 1967.
Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig med hybel - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer. Papp fra ca. 2002 som takteking. Pappshingel på lite tak over vindfang. Ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass 1996. Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og enkelte vinduer i tre med 2-lags glass fra 1973 og 1982. Vinduer i tre med enkle glass fra byggeår. Hoved inngangsdør fra 2008. Inngangsdør i kjeller er skiftet ut og balkongdør fra byggeår i 1 etasje. Veranda, terrasser og gangbaner i treutførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv og påføret gulv i kjeller. Etasje skille/gulv av tre bjelkelag. Gulv med parkett, laminat og beleg. Malte vegger, malt strie, panel og tapet. Malte himlinger, strekt strie og panel. Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette dører fra byggeår. Enkelte nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra byggeår har gulv med beleg, baderomspalter på vegger og malt himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett. Eldre bad i underetasjen har gulv med beleg. Vegger med fliser, beleg på vegger i dusj og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjnisje med forheng. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har støpt malt gulv, vegger med panel, malt grunnmur og panel i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning i 1 etasje med profilerte fronter, laminert benkeplate og stålvas. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut. Kjøkkeninnredning i kjeller med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrom har gulv med beleg, tapet vegger og malt himling. Nyere toalett og eldre vask med nyere blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Noe nyere vannledninger av kobber. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra ca. 2009. 200 liters eldre varmtvannstank. Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybel

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

Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og tilbygd vindfang er ikke tegnet inn. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

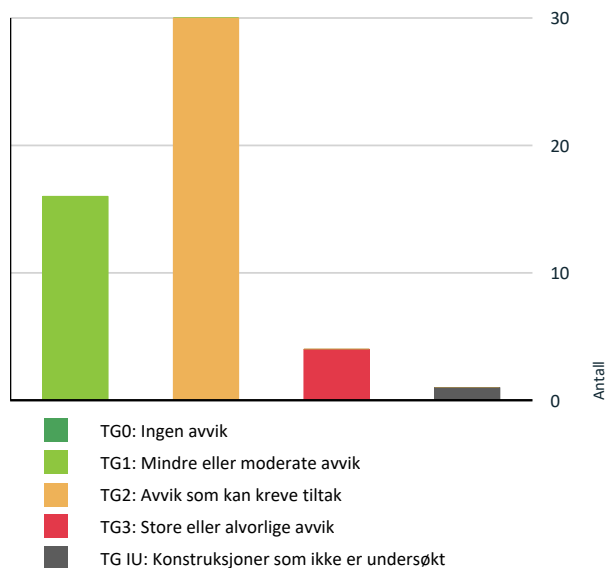
Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

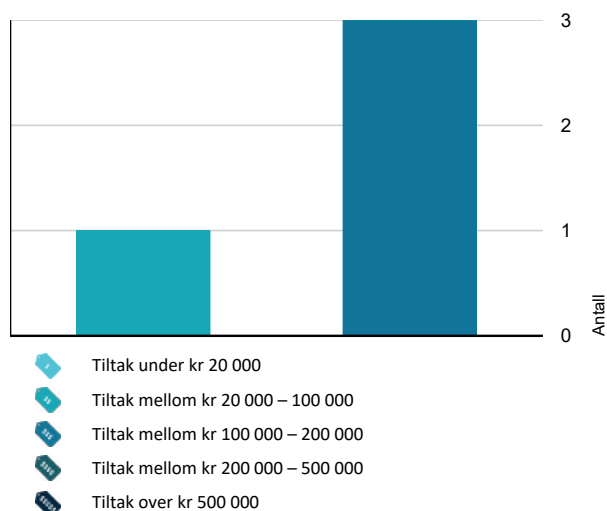
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1967

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papp fra ca. 2002 som taktekking besiktiget fra taket. Pappshingel på lite tak over vindfang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Papp har vær slitasje/sprekkedannelser. Det er noe råte i undertak nede på kanten ved takrenne på tak over vindfang.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Skvettsink/takfotbeslag har slitasje. Pipebeslag er montert feil. Bakkant av beslag går ikke inn under takpapp. Vann vil renne under beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg og tetthet ved pipebeslag må undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

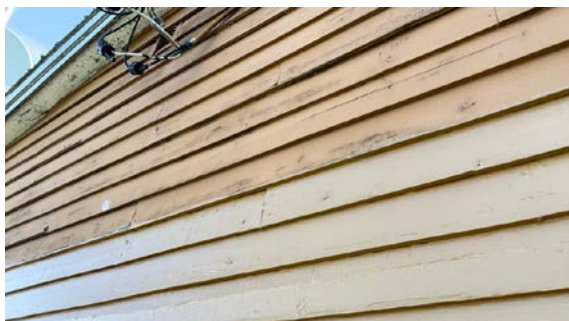
- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder slitasje. Kledninger har lite lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer. Boligen har igjen kledde himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- I himling ved pipe i stue er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasje. Flue netting i luftehull i gesims er defekt

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Defekt flue netting må skiftes ut.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet glass fra byggeår og enkelte vinduer i tre med 2-lags glass fra 1973 og 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Glass fra 1973 og 1982 er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punktering i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass fra byggeår har slitasje og noen vinduer har stor slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass 1996.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoved inngangsdør fra 2008.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Inngangsdør i kjeller er skiftet ut og balkongdør fra byggeår i 1 etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør i kjeller har noe slitasje og er est litt ut. Balkongdør har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda, terrasser og gangbaner i treutførelse. Fundamentering er stedvis ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda og terrasser har stedvis noe avvik/sig, vær slitasje og rekkverk langs gangbane mot nabo har avvik/skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis behov for oppretting, bedre fundamentering og vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og belegg. Malte vegger, malt strie, panel og tapet. Malte himlinger, strekt strie og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis noe slitasje og enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing/noen utskiftinger.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv og påforet gulv i kjeller. Etasje skille/gulv av tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 18mm gjennom hele rom og i kjeller opptil 25mm gjennom hele rom. Den ene boden i kjeller har mer avvik/høydeforskjell med gulv kan være støpt slik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovner er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe/puss har noe riss/mindre sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjeller ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På innvendig grunnmur under terreng og på støpt gulv er det stedvis kalkutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur/fuktopptrekk i støpt gulv. Ved hulltaking i påforet vegg med grunnmur under terreng, fuktmåling med pigger i treverk mot grunnmur/gulv og ved fuktmåling med hammerelektrode i påforet gulv ble det målt opptil over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått). Selv om det er drenert langs mye av utvendig grunnmur kan det allikevel være fuktopptrekk i støpt gulv/bunnen av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktig treverk/materialer må fjernes/rives og det er grunn til å anta at det kan være fukt noen steder under påforede gulv i kjeller. Generelt er rom under terreng og påforede kjeller gulv en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

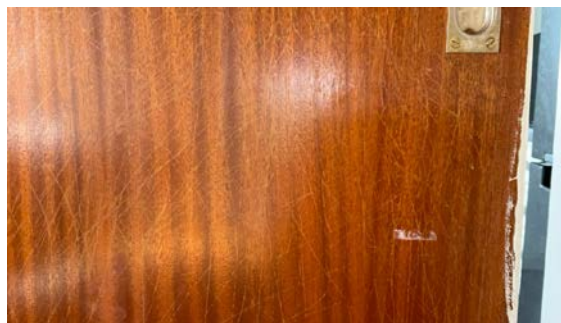
- Det er avvik:

Innvendige dører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



📍 TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Enkelte nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår har gulv med beleg, baderomsplater på vegger og malt himling. Baderomsinnredning og dusjkabinett. Baderomsinnredning er nyere.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg har slitasje og støpejernsluk angrep av rust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad er modent for renovering. Det er hovedsakelig alderssvekkelser for dette sjkt og redusert tilstand på komponenter som legges grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

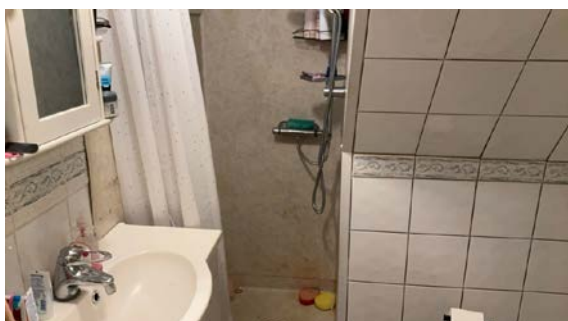


KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad med udokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser, belegg på vegger i dusj og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på belegg er oppbrukt. Flere vegg fliser er ikke fuget. Vindu er plassert i våtsone i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vegger nærmer seg.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusj er det opptil 13mm fall til sluk men også deler av gulv med feil fall hvor det blir liggende vann. Gulv utenfor dusj har 20mm mot fall/feil fra fra gulv ved dør til gulv ved kant av dusj. Kant langs dusj er tett og høyere enn dørterskel. Ved en lekkasje fra vask eller toalett vil vann renn ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i plastsluk.

Vurdering av avvik:

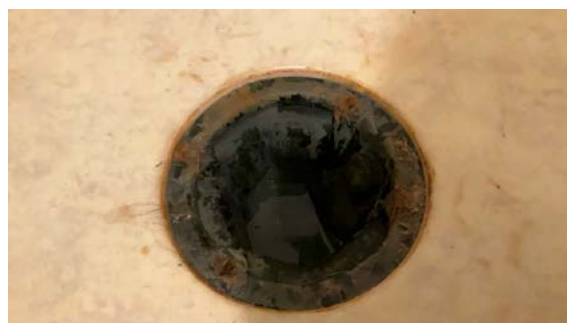
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på belegg er oppbrukt. Belegg på gulv utenfor dusj er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av belegg/renovering av gulv nærmer seg.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjnise med forheng.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil i glass i vindu og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med synlig utførelse.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel, malt grunnmur og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med blant annet noe løs maling/kalkutslag på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vegger nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt malt gulv. Det er 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant rundt sluk. Mer fall rundt selve sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejernsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på sluk og gulv maling er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv og utskifting av sluk nærmer seg.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre blandeblender på utslagsvask og eldre opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og stålvaske. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

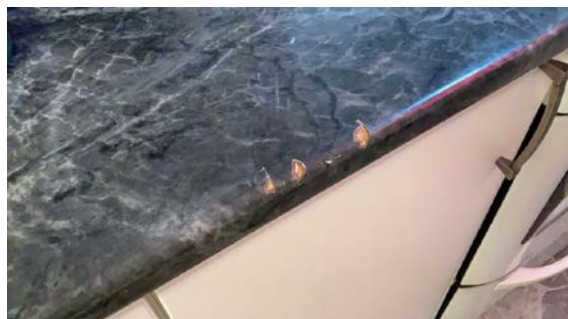
Ventilator har avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Det er litt skade på kanten av benkeplate.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom har gulv med belegg, tapet vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med normal slitasje. Rommet har luftventil i tak og vegg. Mangler luftespalte i dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

El. avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres. Ellers må behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Nyere toalett og eldre vask med nyere blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



! TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Noe nyere vannledninger av kobber.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



! TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Noe nyere avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra ca. 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters eldre varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Over halvparten av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Oppgraderinger utført senere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Men lynnedslag.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Store deler av anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre boliger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur. Det er gravd opp og drenert langs utvendig grunnmur i 2007, ikke under veranda og ikke på et stykke ved hoved inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

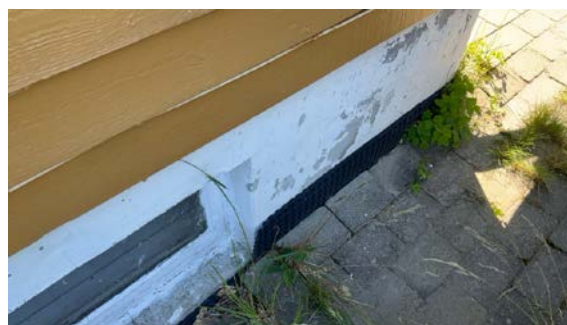
En eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår hvor det ikke er gravd opp og drenert må antas å ha begrenset effekt som følge av alderssvikler. Grunnkursplate hvor det er drenert mangler topplis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må dreneres mer/der det er drenert undersøkes nærmere/utbedres da det ble målt fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har noen riss/sprekkekannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong fra ca. 2010 nede langs tomten.



TG 2 Forstøtningsmur - 1

Beskrivelse

Eldre støpt forstøtningsmur på en liten del nede langs tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre forstøtningsmur har vært slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftninger kan nærmer seg.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Utvendig nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på bygge tidspunktet og ut fra dagens byggt tekniske forskrift. Det er ikke forskriftsmessige brann skiller i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2009

Kommentar

Ca. byggeår i henhold til eier

Standard

Garasje har normal standard.

Vedlikehold

Garasje med behov for noe utvendig vedlikehold/enkelte utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2021

Kommentar

Ca. byggeår i henhold til eier.

Standard

Hagestue har ok standard.

Vedlikehold

Hagestue er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

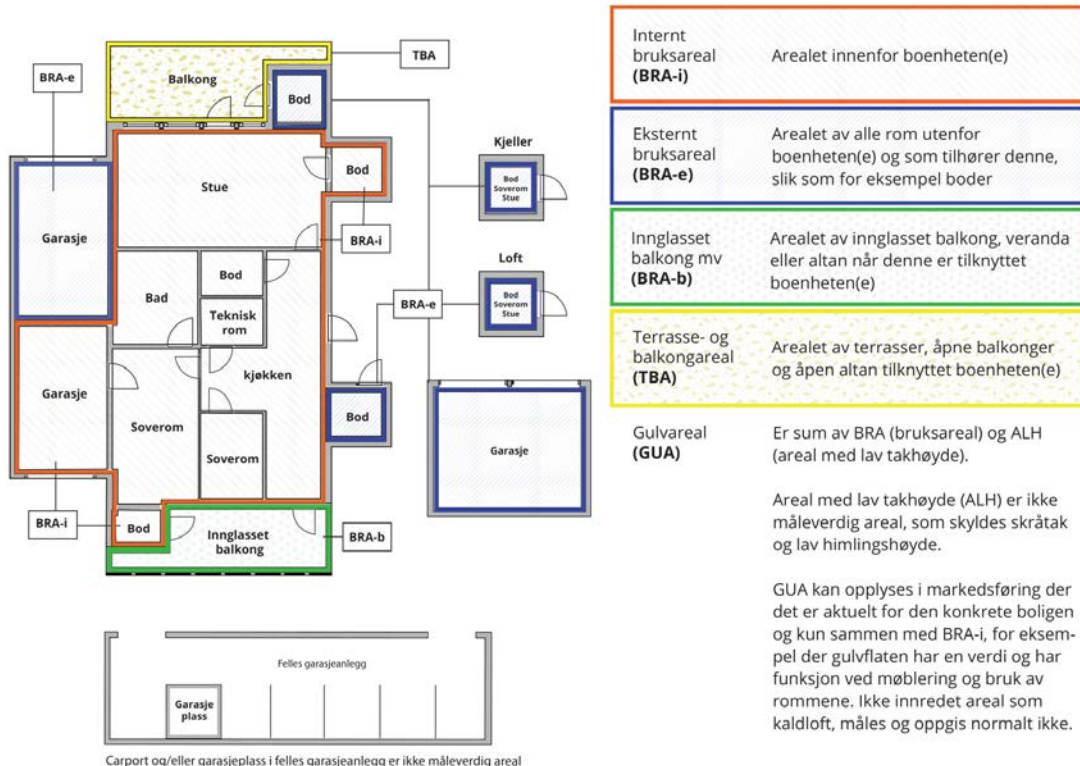
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	87			87	44
Kjeller	80			80	81
SUM	167				125
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, toalettrom, trappegang, entré, bad, spisestue, stue, kjøkken, 3 soverom		
Kjeller	Vindfang, stue, 2 ganger, soverom, kjøkken, bad, trappegang, vaskerom, innredet rom, 3 boder		

Kommentar

Åpent areal for terrasser er fastsatt omtrentlig/skjønnsmessig på grunn av utforming og udefinert hva som er terrasse eller gangbane.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom i kjeller er endret fra kommunale godkjente tegninger og tilbygd vindfang er ikke tegnet inn. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har takhøyde fra rundt 2,05m til rundt 2,20m. Soverom, kjøkken og innredet rom i kjeller har små vinduer som ikke tilfredsstiller krav til rømning og ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		41		41	
Kjeller		39		39	
SUM		80			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
Kjeller		Boder	

Kommentar

Kjeller har takhøyde på rundt 1,98m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Jan Einar Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	431	76		0	601.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skarpnes terrasse 4

Hjemmelshaver

Jensen Jan Einar, Willumstad Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

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

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026	Noen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

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:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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](#)

PERSONVERN

NOTATER

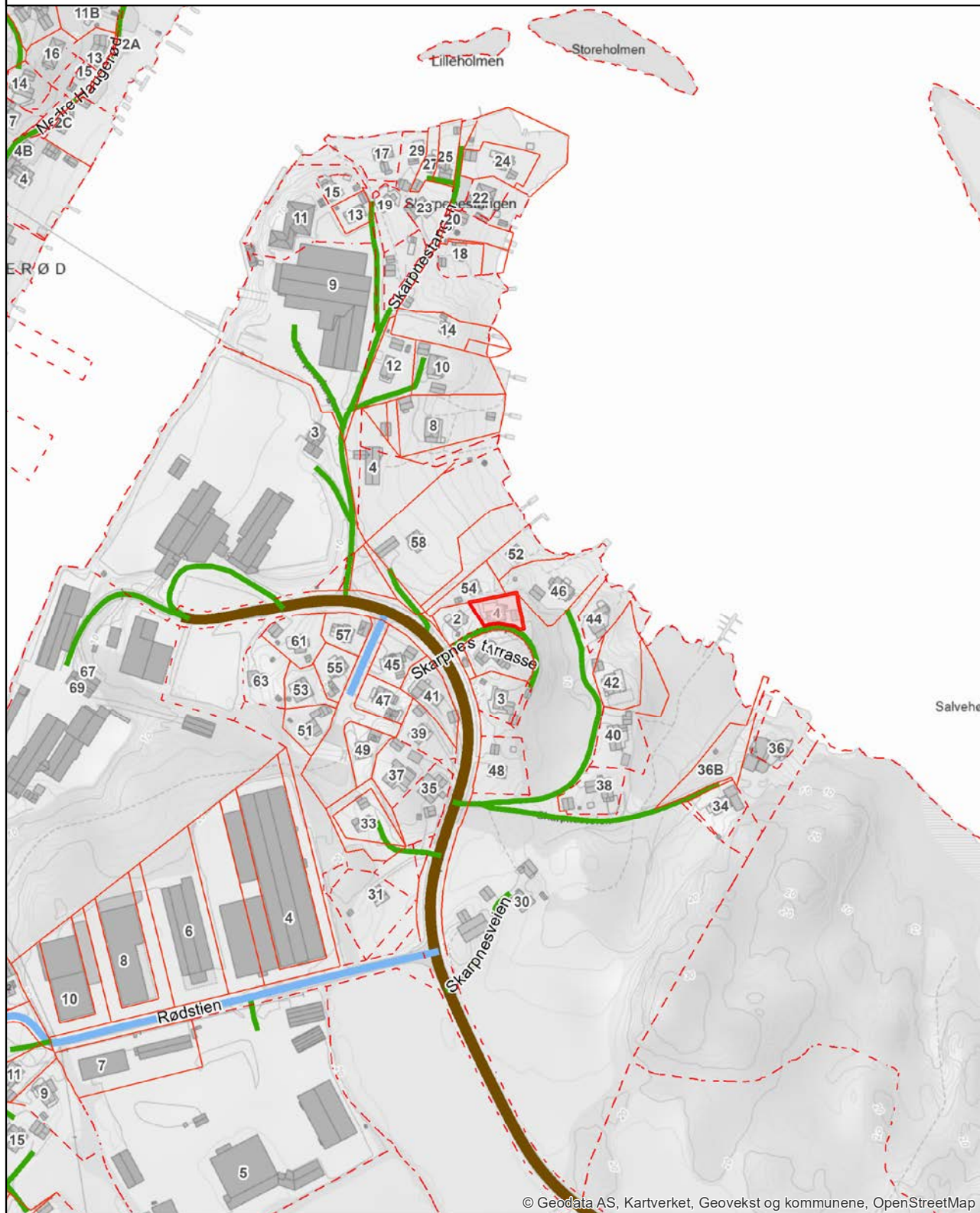
Veikart

Adresse: Skarpnes terrasse 4, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 431/76/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 602 m²
Dato: 2025-06-23



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

-  Europaveg
-  Europaveg - Tunnel
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Fylkesveg - Tunnel
-  Kommuneveg
-  Kommuneveg - Tunnel
-  Privat veg
-  Privat veg - Tunnel
-  Skogsveg
-  Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

-  Europa - gangOgSykkelveg
-  Fylke - fortau
-  Fylke - gang- og sykkel
-  Fylke - gangogsykkel- tunnel
-  Kommune - fortau
-  Kommune - gang- og sykkel
-  Kommune - gågate
-  Kommune - trapp
-  Kommune - tunnel
-  Privat - gang- og sykkel
-  Privat - tunnel

Grunnkart

Adresse: Skarpnes terrasse 4, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 431/76/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

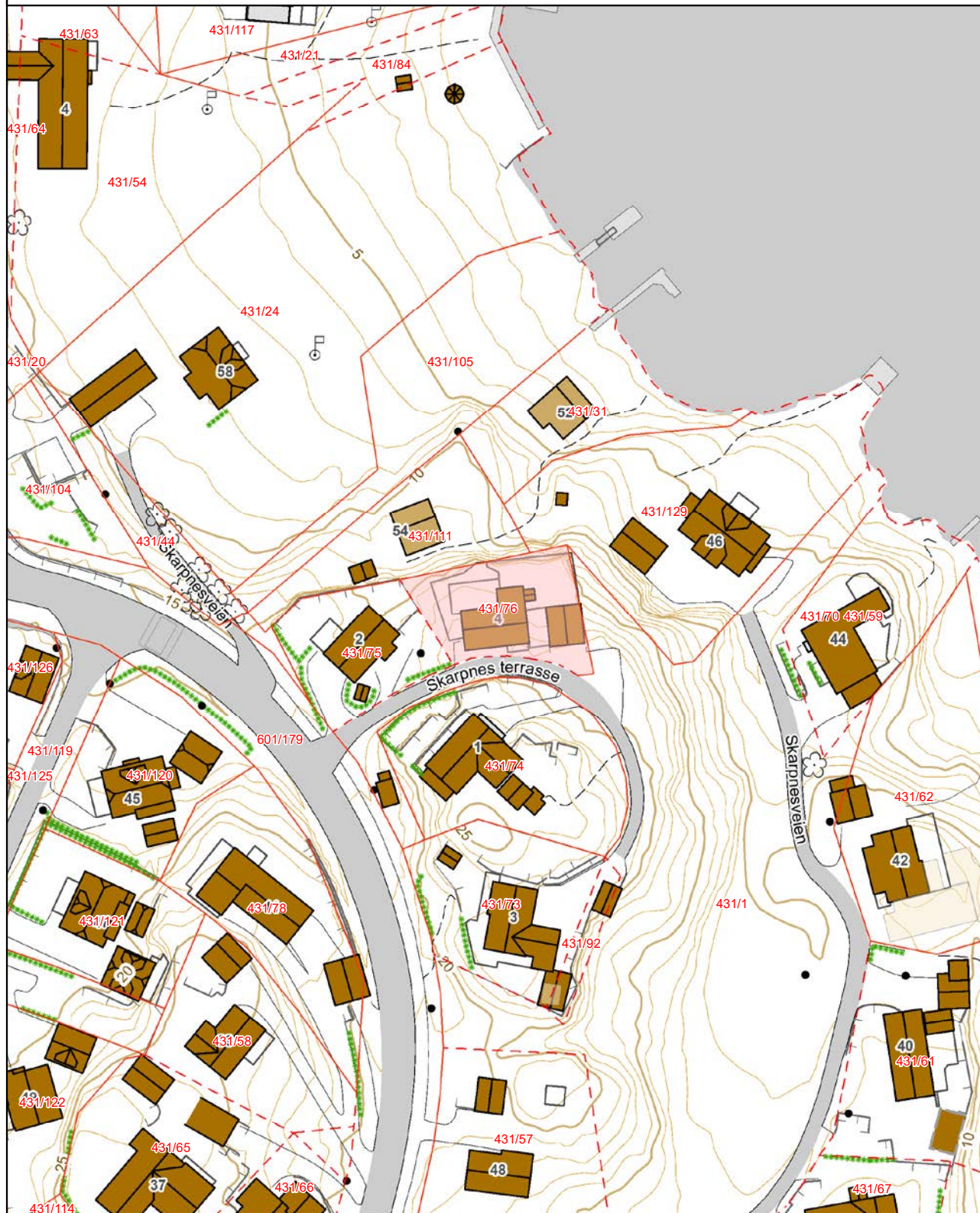
1:1,000

Areal:

602 m²

Dato:

2025-06-23



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

Adresse: Skarpnes terrasse 4, 4823 NEDENES

Gnr/Bnr: 431/76/0/0

Planident: 1708r2

Ikrafttredelsesdato: 14.3.1994

Plannavn: Skarpnes m/rev. Av del av Røed



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

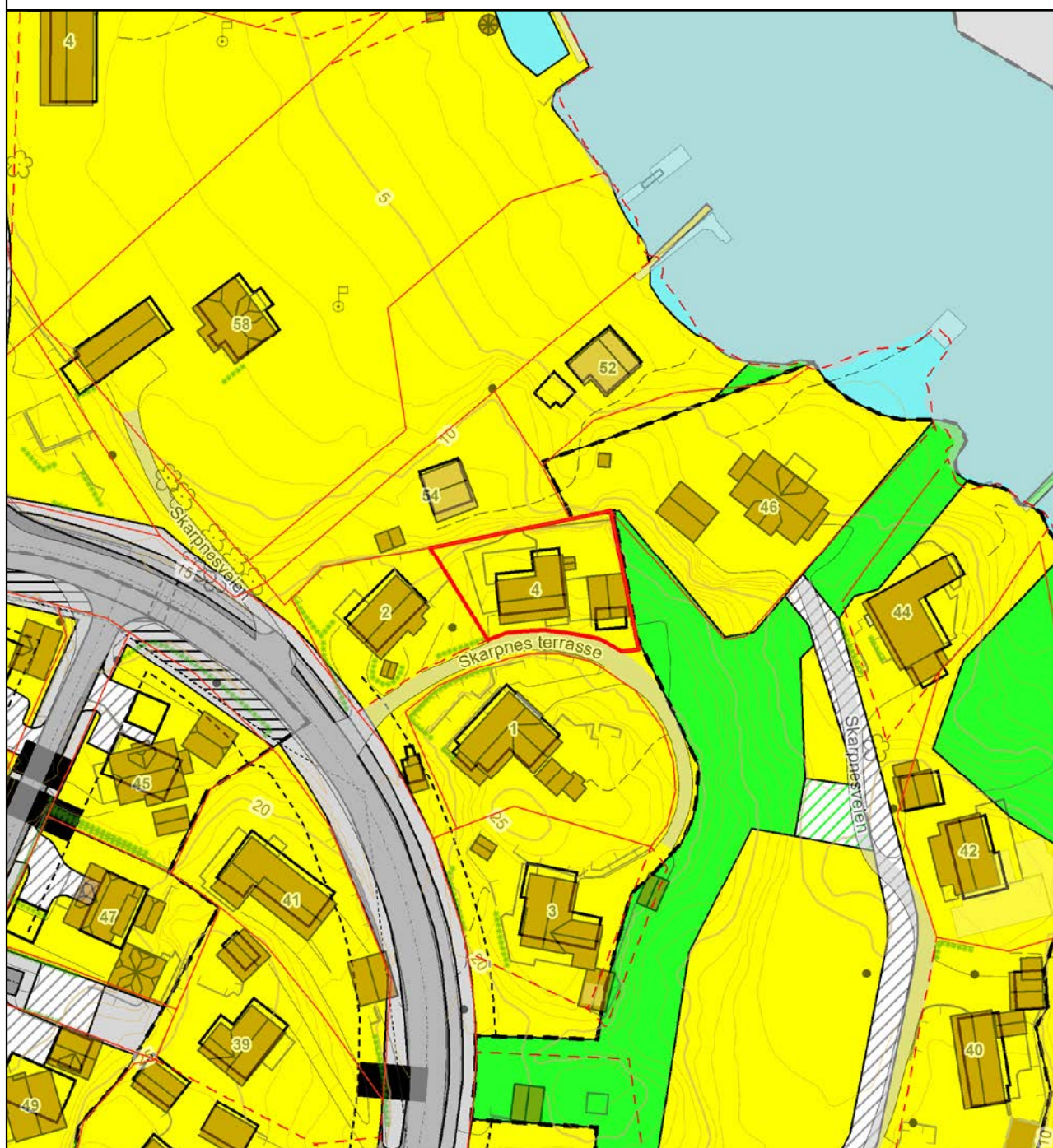
Dato:

2025-06-23



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

	Eiendomsgrense
	Usikker eiendomsgrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1226 - Regulert fotgjengerfelt
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	640 - Frisiktsone
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass

Kommuneplan

Adresse: Skarpnes terrasse 4, 4823 NEDENES

Gnr/Bnr: 431/76/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: <https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsynarendal/?plan=0>

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

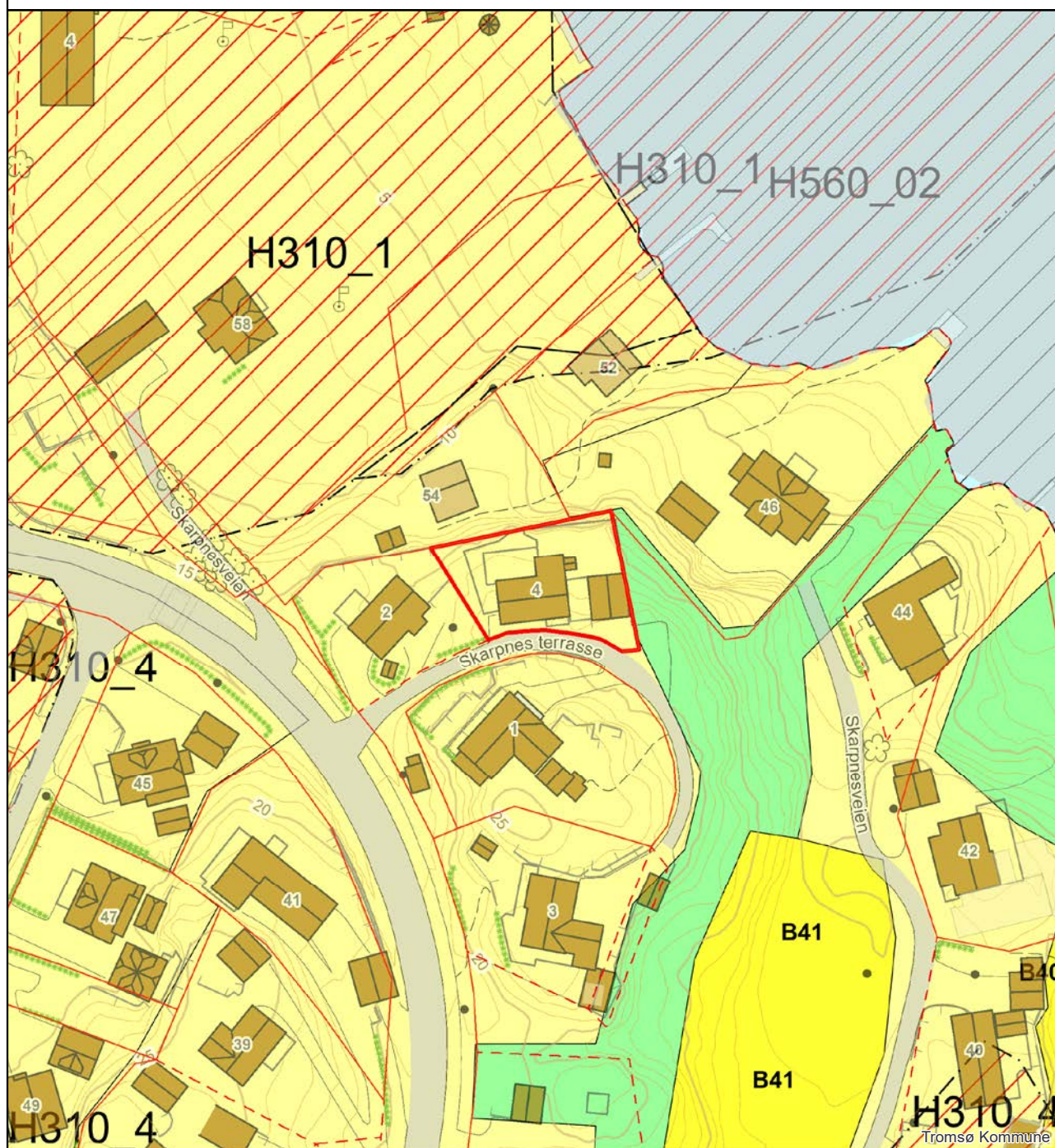
1:1,000

Dato:

2025-06-23



Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

 E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

 Fjernveg N

 Fjernveg (tunnel) F

 Fjernveg F

 Hovedveg (tunnel) N

 Hovedveg N

 Fjernveg (tunnel) F

 Hovedveg F

 Samleveg N

 Samleveg F

 Adkomstveg N

 Adkomstveg F

• • Gang- og sykkeveg N

• • Gang- og sykkeveg F

▪ ▪ Gangveg F

■ ■ Turvegtrase N

■ ■ Turvegtrase F

 Bane N

■ ■ ■ Skipsled N

--- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

--- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- - Byggegrense

- - Forbudsgrense sjø

- - Forbudsgrense vassdrag

— - Strandlinje sjø

— - Strandlinje vassdrag

— · - Midtlinje vassdrag

— · - Markagrense

— · - KpHensynssoneGrense

— · - KpGrense

— KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

 Kp Sikringssone

 Kp Faresone

 Kp Støysone

 Kp Infrastruktursone

 Kp Angitt hensynssone

 Kp Båndleggingszone

 Kp Gjennomføringssone

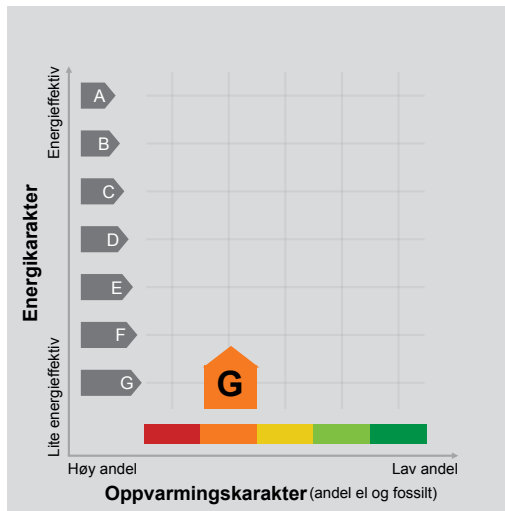
 Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

KpOmrade

ENERGIATTEST

Adresse	Skarpnes terrasse 4
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	431
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	167034160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140738
Dato	26.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

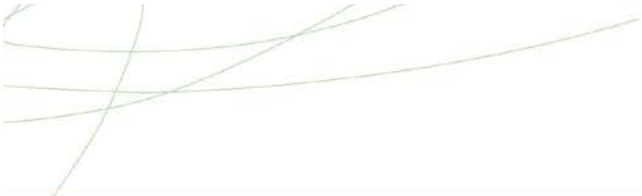
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Skarpnes terrasse 4 - Nabolaget Natvig - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skarpnes	9 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101	0.8 km
Guldsmedenga ferjekai	8 min
Linje 191	5 km
Norodden ferjekai	9 min
Linje 191	5.5 km
Bråstad stasjon	10 min
Linje R50	7.7 km
Arendal bussterminal	11 min
Totalt 24 ulike linjer	6.4 km

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.)	23 min
464 elever, 23 klasser	2 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	4 min
487 elever, 30 klasser	2.6 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	6 min
211 elever, 10 klasser	3.4 km
Arendal videregående skole	13 min
880 elever, 30 klasser	6.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

«Flott sted, fine folk :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

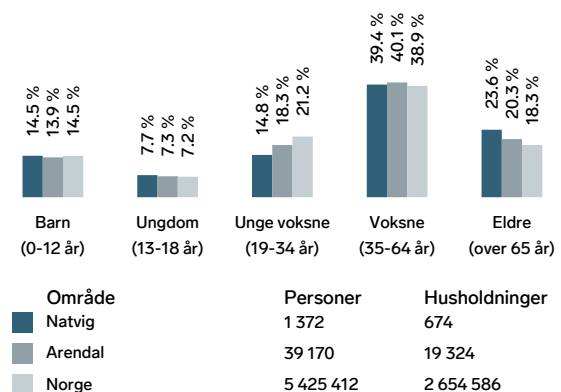
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vippa Fus barnehage (0-5 år)	11 min
84 barn	1 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	15 min
55 barn	1.3 km
Asdal barnehage (1-5 år)	23 min
38 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Nedenes	4 min
PostNord	2.4 km
Rema 1000 His	5 min
PostNord	2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport



Natvigheia aktivitetsområde - ballbin... 13 min
Ballspill 1.2 km



Natvig/Havodden løkke og skileikom... 17 min
Ballspill 1.5 km

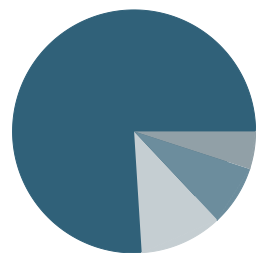


SKY Fitness Fevik 10 min



Family Sports Club Arendal 11 min

Boligmasse



76% enebolig
5% rekkehus
11% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

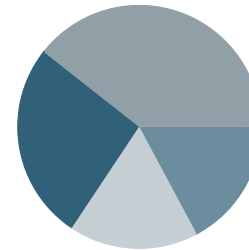
9 min



Apotek 1 Nedenes

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



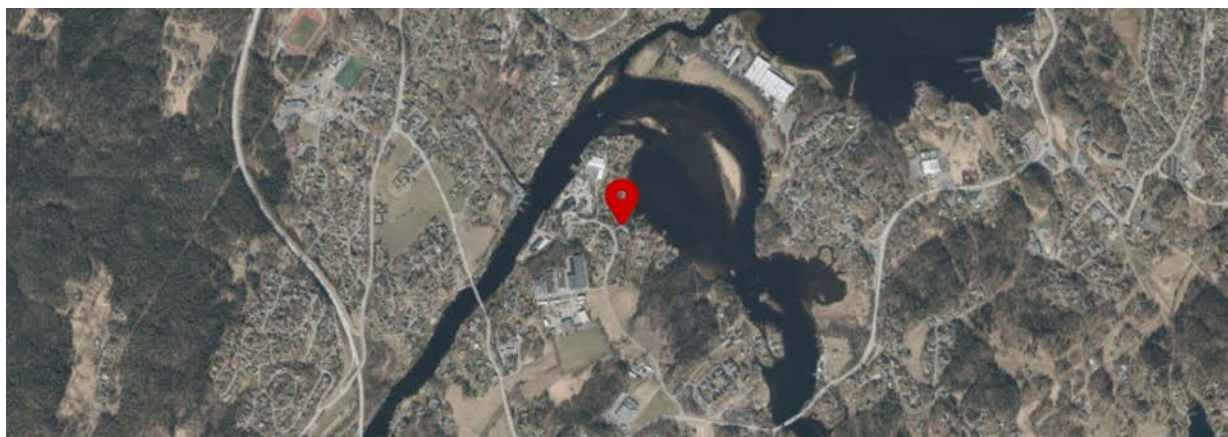
0%

44%

Natvig
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

NOTATER

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Ove Alexander Støylen

T: 977 62 688

os@exbo.no

Følg oss på 

