

Joåsveien 33

innhold

04

Velkommen til Joåsveien 33

06

Nøkkelinformasjon/Megler

27

Plantegning

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Joåsveien 33

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort vei til Moltemyr skole, butikker, lysløype og flotte turområder. I nærområdet finnes også en hyggelig ferskvannsstrand. Området består hovedsakelig av eneboliger og fremstår som rolig og familievennlig. Boligen har en godkjent utleiedel som i dag er utleid for kr 12 000,- per måned, noe som gir attraktive og stabile leieinntekter. Utleiedelen ble renoverert i 2024. Boligen har blitt betydelig oppgradert og renoverert gjennom årene.

Tomten er pent opparbeidet med terrasser, plen og gode parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger solrikt og skjermet til med hyggelig utsikt, og har naturlig adskilte ute- og parkeringsarealer for hoveddel og utleiedel.

Joåsveien 33

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	101 100
Totalpris	4 091 100
Bruksareal	179,0 m ²
BRA-I	179,0 m ²
BRA-E	0,0 m ²
TBA	83,0
Soverom	6
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	902 m ²
Byggeår	1970



Kontakt våre meglere



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no



Glenn J. Olsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler

+47 488 99 669

glenn@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal









Soverom 2 med innebygd garderobe.













Plantegning



Innhold

1.etasje: Entré, bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.
2.etasje: Entré, bad, vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

BRA 179,0 m²

BRA-I 179,0 m²

BRA-E 0,0 m²

TBA 83,0 m²





1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 179,0 m²

- BRA-i: 179,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 83,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1970, og har gjennomgått omfattende oppgraderinger over tid, med særlig stor modernisering fra ca. 2010 og frem til i dag. Vesentlige arbeider inkluderer ny kledning (2014–2016), oppgraderte vinduer (fra 2013 og senere), fornyelse av vann- og avløpssystem (2019), samt drenering (2020). I 2024 ble boligen betydelig oppgradert med blant annet totalrenovering av bad og vaskerom, nytt elektrisk anlegg, nye innvendige overflater og etablering av godkjent utleiedel. Flere vinduer og utvendige tiltak er også utført i perioden 2023–2025.

Oppussing

2006 – Varmtvannstank (1. etasje) installert
2009 – Varmepumpe installert (senere oppgradert)
2013 – Vinduer (PVC) hovedsakelig skiftet
2014–2015 – Ny kledning og oppgradering av fasade/veranda
2016 – Fasade ferdigstilt med ny kledning.
2018 – Takrenner og beslag fornyet
2019 – Nye vann- og avløpsrør / tilkobling til offentlig nett
2020 – Drenering forbedret (drenssystem fra taknedløp)
2022 – Varmtvannstank (2. etasje) installert. Varmepumpe oppgradert/restaurert.
2023–2025 – Flere vinduer skiftet. Mindre fasadeendringer og utvendige tiltak. Etablering av trapp og inngangsparti.
2024 – Totalrenovering av 1. etasje og etablert godkjent leilighet. Nytt elektrisk anlegg. Nye

rør/vannsystemer innvendig. Nytt bad og vaskerom i 2. etasje. Oppgradering av bad/vaskerom i 1. etasje. Nye overflater innvendig
2025 – Nye vinduer i deler av boligen (bl.a. stue). Kontroll av elektrisk anlegg (Glitre)

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Bra med parkering på egen tomt.

Diverse

Se pkt. adgang til utleie for informasjon om leiekontrakt.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom 1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskriv feilen og omfanget: Liten vannlekkasje fra avløp i 2024 som da ble total renoveret.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2Ja 0Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hele badet + vaskerommet i 2 etg ble renoveret i 2024.

Varmekabler å resten av EL anlegg ble utført av aastveit elektro. Alt rørarbeid som bunnledning sluker vannrør montering av dusj innredning vc osv utført av Halberg rørleggerfirma. Membran/belegg samt resten av snekker arb utført av Arendal bygg & montasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Aastveit elektro. Arendal bygg & montasje. Halberg rørleggerfirma.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Tak, yttervegg og fasade

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Ble byttet til impregnert kledning rundt om samt veranda

mellom 2014-2015. Ble gjort med hjelp av venner / familie å faglærte venner

Kjeller

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

8.1.2 Årstall 2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Huset står oppå terreng godt drenerende masser. Det ble lagt drenerør fra alle takrenner å ledet ut fra hustomt.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Meg selv

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja

Beskriv feilen og omfanget: Dårlige sikringer som ble byttet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alt el ble lagt nytt samt hovedinntak.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Aastveit elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

Lekkasje fra gammelt avløpsrør som ble total renover.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Vann / avløp / stoppekran nytt i 2019

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Heldal

entreprenør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Ventilasjon og oppvarming

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall 2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Brukt men nyrenoveret varmepumpe 2023

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ble gjort av faglært venn

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Skjevheter og sprekker

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted

eller pipe? Ja

Beskriv feilen eller endringen: Peiser fjernet å murt igjen hull, vi har aldri hatt pipe i bruk. Dersom oven skal monteres i 2 etg gjøre en murejobb samt monteres feieluke. I under etg er pipa kled igjen.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre

bygninger på eiendommen? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Under byggeperioden 2023-2024 ble det sett å fanget en stk mus. Ikke sett mus før eller etter dette.

Planer og godkjenninger

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall 2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Liten fasade endring, tak over inngangsparti i 1 etg å trapp opp til 2 etg samt noen vinduer byttet i 2023-2025.

Hele 1 etg ble total renoveret å laget leilighet.

Leiligheten er omsøkt å godkjent.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Arendal bygg & montasje + venner

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av

kommunen? Ja

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysningene her: Liten mur mot vei + stor p-plass er ikke godkjent av kommunen, vert slik i 20 år ++

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 7 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Taktekking:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner

av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dører:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Malt balkongdør oppe har skade i dørstopp, som var montert oppå dørblad med arm inn i karm.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Noe vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkong:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er 90cm høyt (gammel forskrift).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Se bilder med tekst Konsekvens/tiltak Kilde: Tiltak: Noe vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Varmesentral:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Tomt

Pent opparbeidet tomt med terrasser, plen og masse

parkeringsareal. Tomta ligger solrikt og skjermet til med hyggelig og fri utsikt. Det er naturlig skille for uteplassen tilknyttet hoveddelen og leiligheten. Det samme gjelder parkeringsplassen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke pga. alder - gjelder tiltak omsøkt før 1998. Tiltak (oppføring, påbygging og tilbygging er meldepliktig.) omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert 20.01.26, på oppdeling av boenhet.

Dokument medfølger i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på følgende: Kommunen satte følgende vilkår for tillatelse som må dokumenteres ved søknad om ferdigattest:

- Det kreves fjerning av all støttemur som er nærmere asfaltkant enn 2 meter.
- En av eiendommens to avkjørsler må lukkes, og tilhørende parkeringsplasser må gjøres utilgjengelige som biloppstillingsplass.
- Eiendommens gjenværende avkjørsel må reduseres til ikke mer enn 4 meters bredde mot veien. Avkjørselen skal være tydelig fysisk avgrenset, slik at all inn- og utkjøring til eiendommen skjer på dette punktet.
- Ny eier overtar ansvar og risiko knyttet til at disse punktene ikke er fulgt opp. Kommunen kan på et senere tidspunkt kreve at disse punktene blir gjennomført som avtalt. Kostnader knyttet til dette vil også bæres av ny eier.

Adgang til utleie

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut. Den er per i dag utleid for 12 000,- pr mnd. hvor leietaker selv betaler strøm og internett. Leietaker medfølger handelen og ny eier står selv ansvarlig for å tegne ny leiekontrakt. Nåværende leiekontrakt har 1 mnd. gjensidig oppsigelse.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

99 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 111 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 25 691,- for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader

Løpende kostnader vil blant annet være kommunale avgifter, villa- og innboforsikring etc.

Eiendomsskatt

5440,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 696 392,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 785 566,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring med polisnr. AS-54.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse..

Offentlige planer

Planident: 2017r1

Plannavn: Stenklev - opphevelse

Formålet med opphevingen er å forenkle byggesaksprosessen for dagens beboere, samt byggesaksbehandlingen for kommunen. Avviket mellom regulert situasjon og etablert situasjon vil i flere tilfeller her medføre at et ønsket tiltak (eks. oppføring av bod, tilbygg til bolig mv.) kommer i strid med bl.a. arealformålet i reguleringsplanen og utløse behov for dispensasjon.

Ved en oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som er plangrunnlaget for tiltak etter plan- og bygningsloven. Denne vil gjelde inntil eventuelle nye planer blir vedtatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet i hoveddel og i leilighet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. 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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 bygningssakyndig 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Anders Leiren.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Joåsveien 33. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 24, bnr. 125 i

Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260107.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 65 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Meglerns vederlag er avtalt til 114 400.





Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
 ARENDAL kommune
 # gnr. 24, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 Rapportdato: 26.09.2025 Oppdragsnr.: 20132-1925 Referansenummer: LG6038

Autorisert foretak: Roy Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
Gnr 24 - Bnr 125
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløvs vei 14
4841 ARENDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Rapportansvarlig

Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038



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, annekst, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er oppgradert og har fått leilighet i 1 etasje og hoved bo i 2. etasje.
Leilighet er fradelt og har eget vann og elektrisk anlegg.
Med god leieinntekt.
Fremstår som bra.
Se rapportens punkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har rupanel og opprinnelig shingel.
Som er blitt lektet opp og på montert stålplater.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Stål og takrenner
Fasaden er kledd opp på nytt med impregneret kledning og malt.
Ferdig takstol i fabrikk. I fra byggeår.
Malte trevinduer i fra 2013 ca.
3 vinduer i stua er nye i år.
Nede er vinduene ca 2år.
Malt balkongdør har oppe skade i dørstopp, som var montert oppå dørblad med arm inn i karm.
Nede er her en plattning på marka.
Oppe er her en veranda. i vinkel med 90cm høy rekke.
Utvendig trapp opp til 2. etasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Her er eldre laminat oppe. Og det har noe tugging/slitasje.
Nede er alt nytt for 2 år siden.
Oppe er tak i fra byggeår. men noe falming og skruerhull.
Nede er alt 2 år. Oppe er også noe fornyet for 2 år siden.
Trebjelkelag i etasje skille og betong mot grunnen.
Nede er gulvet flatt .
Oppe er her noe avik (ca 15mm)
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.
Her er element pipe men ingen ildsted.
Nede er pipen kledd igjenn . Her kan ikke monteres ildsted.
Ved peis/ovn oppe må her lages nytt hull og rør ned må forsegles.
Nede og noen dører oppe er 2 år gamle. Noen dører oppe er av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje.
Fungerende bad, med dusj nisje , Vegghengt toalett, baderoms innredning.
Her er baderomsplater på vegg og malt tak.
20mm fall til sluk og god oppkant.
Plast sluk med beleg oppi.
Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje. Fremstår som bra.
Elektrisk styrt vifte via bryter.
Hulltaking er utført og resultat viser 7,5vekt prosent . Med andre

ord: her er tørt.

Vaskerom 2. etasje
Fungerende vaskerom. Ny oppusset.
Her er malte panel-plater på vegger og malt tak,
Her er 10mm fall på gulv. Og gode oppkanter rundt.
Plast sluk med beleg oppi.
Benk med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte via bryter.
Hulltaking er utført og resultat viser 7,7 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

Vaskerom leilighet (1. etasje)
Fungerende vaskerom.
Her er malte panel-plater på vegger og malt tak,
Fall på gulv er 20mm , samt oppkant ved dør. og ellers rundt på vegger.
Plast sluk med beleg oppi.
Vaskerom har servant , opplegg for vaskemaskin og varmt vanns tank.
Ventilasjon her går via elektrisk vifte
Hulltaking for kontroll av fukt i vegger og gulv. Kan ikke utføres.
Vaskerom går mot yttervegg, mot betong vegg og mot bad.

Bad leilighet 1. etasje
Fungerende bad, med dusj nisje , vegghengt toalett, baderoms innredning .
Her er baderomsplater på vegg og malt tak.
Her er fall på 15mm på gulv inn til sluk og god oppkant ved dør og rundt.
Plast sluk med beleg oppi.
Baderoms innredning , vegghengt toalett, dusj nisje.
Hulltaking er utført og resultat viser 7,2 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenen i fra byggeår. Som er malt opp i de senere år. Benkeplaten er byttet.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Utstyrmessig; kjøll/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Her er et hoved skap nede, samt et rør i rør skap i hver etasje.
Avløpsrør av plast
Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.
Varmepumpe i fra 2009, men restaurert i 2022.
Varmtvannstank på 200 liter i hver etasje.
Nede i fra 2006 og oppe i fra 2022.
Glitre var på kontroll her i 2025
5 røkvarylere i 1 etasje. Og brannslukke-apparat.
Oppe så er her 7 røkvarylere og her er 2 stk pulver apparat. Et lite og et stort.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn på sprengt, avrettet og pukket tomt.
Dette er gulv på grunn på pukket såle.
Grunnmur av pusset lettklinkerblokk. Muren er nylig påsatt utvendig isolering med 5cm xps
Betong hage-mur mot veien , øst siden av boligen.



Beskrivelse av eiendommen

Tilnærmet flat, opparbeidet tomt.
Vann og avløp av nyere dato, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

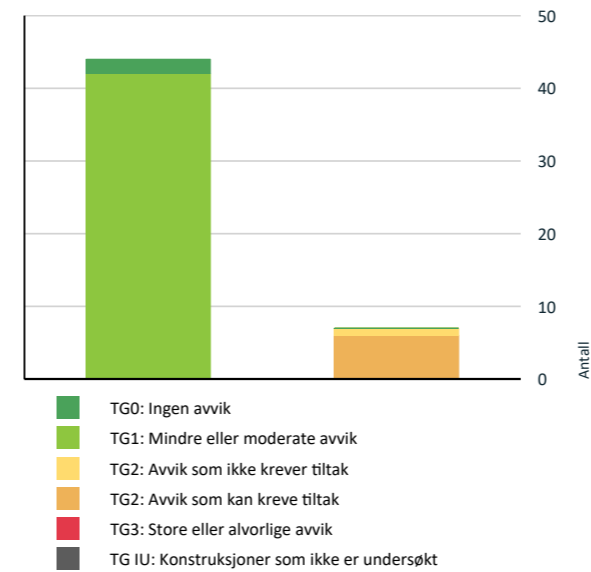
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



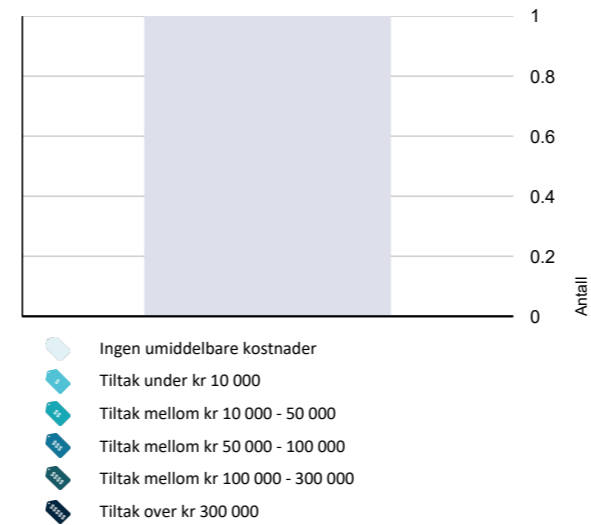
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1970

Kommentar
Totarenover i fra 2010 ca og frem til og med 2025

Standard
Bra

Vedlikehold
Bra

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Nedløp og beslag

Stål og takrenner
Årstall: 2018



Veggkonstruksjon

Fasaden er kledd opp på nytt med impregneret kledning og malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ferdig takstol i fabrikk. I fra byggeår.



Vinduer

PVC vinduer i fra 2013 ca.
3 stk malte trevinduer i stua er nye i 2025
Nede er vinduene ca 2år. Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom vindu og vegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Dører

Malt balkongdør har oppe skade i dørstopp, som var montert oppå dørblad med arm inn i karm.
Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom dørkarm og vegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malt balkongdør oppe har skade i dørstopp, som var montert oppå dørblad med arm inn i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørstopp er borte og karm har noe skade.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nede er her en plattning på marka.
Oppe er her en veranda. i vinkel med 90cm høy rekke.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er 90cm høyt (gammel forskrift).

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til 2. etasje.

INNSENDIG

Overflater

Her er eldre laminat oppe. Og det har noe tugging/slitasje. Og knirk i gulv.

Nede er alt nytt for 2 år siden.

Oppe er tak i fra byggeår. men noe falming og skruer hull.
Nede er alt 2 år. Oppe er også noe fornyet for 2 år siden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

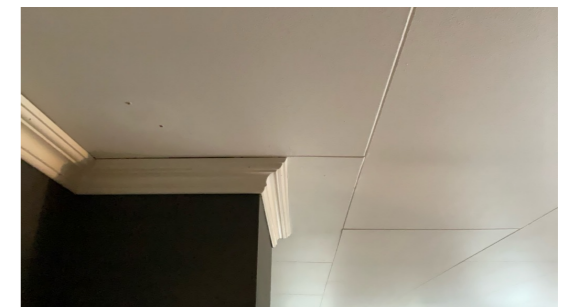
• Det er avvik:

Se bilder med tekst

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Litt skruer hull og skjolder i taket.



Noe skruer hull og skjolder

Tilstandsrapport



Eldre laminat med noe tugging.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasje skille og betong mot grunnen.
Nede er gulvet flatt .
Oppe er her noe avik (ca 15mm)

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Her er element pipe men ingen ildsted.
Nede er pipen kledd igjen . Her kan ikke monteres ildsted.
Ved peis/ovn oppe må her lages nytt hull og feieluke, samt at rør ned må forsegles/stenges.

TG 1 Innvendige dører

Malte Fyllingsdører:Nede og noen dører oppe er 2 år gamle. Noen dører oppe er av eldre årgang.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fungerende bad, med dusj nisje , Vegghengt toalett, baderoms innredning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Her er baderomsplater på vegg og malt tak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

20mm fall til sluk og god oppkant.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med beleg oppi.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning , "vegghengt" toalett, dusj nisje. Fremstår som bra.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte via bryter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 7,5vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Fungerende vaskerom. Ny oppusset.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Her er malte panel-plater på vegger og malt tak,

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Her er 10mm fall på gulv. Og gode oppkanter rundt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med beleg oppi.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Benk med vaskeikum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fukt styrt vifte

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 7,7 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Fungerende bad, med dusj nisje , veggengt toalett, baderoms innredning .

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Her er baderomsplater på vegg og malt tak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Her er fall på 15mm på gulv inn til sluk og god oppkant ved dør og rundt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med beleg oppi.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning , veggengt toalett, dusj nisje.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte via bryter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 7,2 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Fungerende vaskerom.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Her er malte panel-plater på vegger og malt tak,

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fall på gulv er 20mm , samt oppkant ved dør. og ellers rundt på vegger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med beleg oppi.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har vaskeikum , og Vaskerom har servant , opplegg for vaskemaskin og varmt vanns tank.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fukt styrt vifte.

Årstall: 2025

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt i vegger og gulv. Kan ikke utføres. Vaskerom går mot yttervegg, mot betong vegg og mot bad.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i fra byggeår. Som er malt opp i de senere år. Benkeplaten er byttet.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyrmessig; kjølfrysenskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

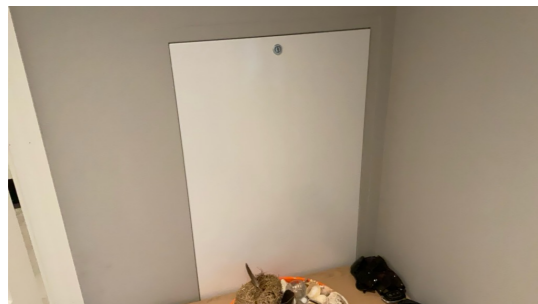
TG 1 Vannledninger

Her er et hoved skap nede, samt et rør i rør skap i hver etasje.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Rør i rør system.



Skap for vann inntrak og stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i fra 2009, men restaurert i 2023.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter i hver etasje.
Nede i fra 2006 og oppe i fra 2022.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



Varmtvannstank nede er i fra 2006



Oppe - varmtvannstank er ca 2år

TG 1 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.

Elektrisk skap i 1. etasje og 2. etasje, I fra 2024

Glitre var på kontroll her i 2025

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Nei



Nede



Oppe

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. etasje - har 5 stykk røykvarslere og brannslukke apparat.
Oppe så er her 7 røykvarslere og her er 2 brannslukker et lite og et stort.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på sprengt, avrettet og pukket tomt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dette er gulv på grunn på pukket såle.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset lettklinkerblokk. Muren er nylig påsatt utvendig isolering med 5cm xps

TG 1 Forstøttningsmurer

Betong hage-mur mot veien, øst siden av boligen.



TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat, opparbeidet tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp av nyere dato (2019), tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

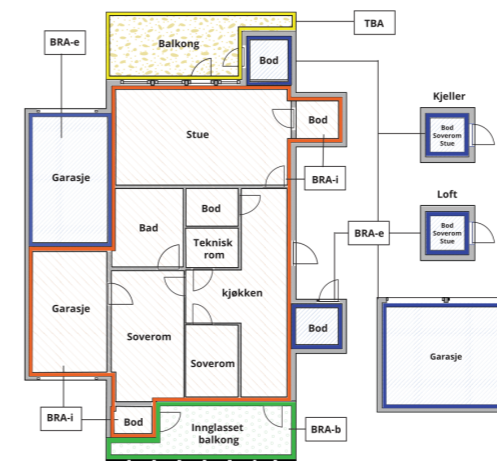
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

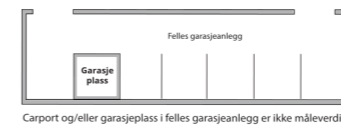
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	96			96	47
Etasje 1	83			83	36
SUM	179				83
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom 3		
Etasje 1	Entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innredning v leilighet i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	179	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Roy Paulsen	Takstingeniør
	Roy Paulsen	Takstingeniør
13.2.2026	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	24	125		0	902.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Joåsveien 33

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Joåsveien, Arendal

Adkomstvei

Kommunal vei, med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig anlegg

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Hoved vei og innkjøring ligger høyere enn bolig men dette ivaretas via betongmurer og skrå innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	13.02.2026	
3	24.02.2026	
4	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LG6038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Joåsveien 33, 4846 ARENDAL

19 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Joåsveien 33	Joåsveien 33	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

November 2006

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Leiren, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten vannlekkasje fra avløp i 2024 som da ble total renoverert.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele badet + vaskerommet i 2 etg ble renoverert i 2024. Varmekabler å resten av EL anlegg ble utført av aastveit elektro. Alt rorarbeid som bunnledning sluker vannror montering av dusj innredning og osv utført av Halberg rørleggerfirma. Membran/belegg samt resten av snekker arb utført av Arendal bygg & montasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aastveit elektro. Arendal bygg & montasje. Halberg rørleggerfirma.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ble byttet til impregneret kledning rundt om samt veranda mellom 2014-2015. Ble gjort med hjelp av venner / familie å faglærte venner.



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leieboer har oppdaget fukt/kondens på vegg/gulv på ett soverom som er utbedret med ventilasjon/lufteluger for bedre sirkulasjon samt isolert (xps) å pusset yttervegger med betong. Fukt har ikke blitt observert etter dette ble utført.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset står oppå terreng godt drenerende masser. Det ble lagt drensror fra alle takrenner å ledet ut fra hustomt.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Meg selv

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dårlige sikringer som ble byttet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Arstall**
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt el ble lagt nytt samt hovedinntak
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aastveit elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Lekkasje fra gammelt avløpsrør som ble total renoveret.
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Arstall**
2019
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vann / avløp / stoppekran nytt i 2019
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Heldal entreprenør
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Arstall**
2023
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Brukt men nyrenovert varmpumpe 2023
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**
Peiser fjernet å murt igjen hull, vi har aldri hatt pipe i bruk.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Under byggeperioden ble det sett å fanget en stk mus.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2 Årstill
2024

- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Liten fasade endring, tak over inngangsparti i 1 etg å trapp opp til 2 ett samt noen vinduer byttet i 2023-2025

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Arendal bygg & montasje + venner

- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten mur mot vei + stor p-plass er ikke godkjent av kommunen, vert slik i 20 år +++

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60980899



Adresse Joåsveien 33, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283005
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167050980
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 125
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 179,0 m²	Oppvarmet bruksareal 179,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

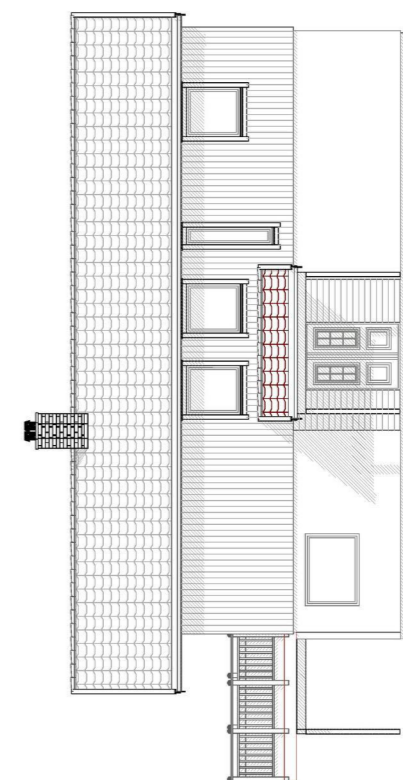
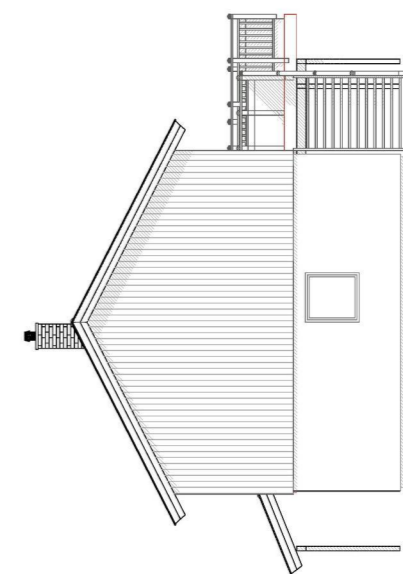
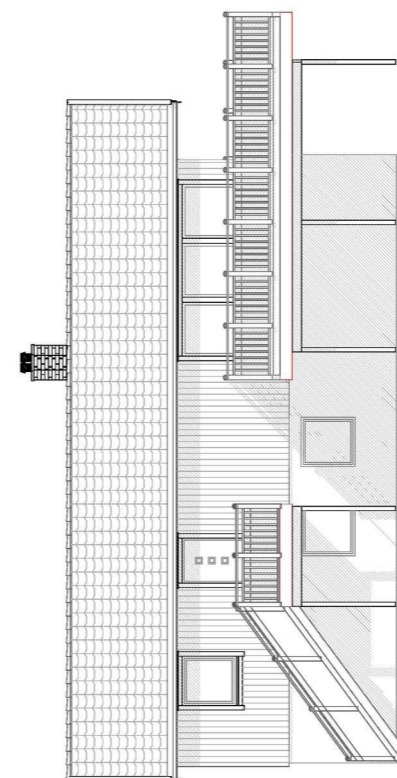
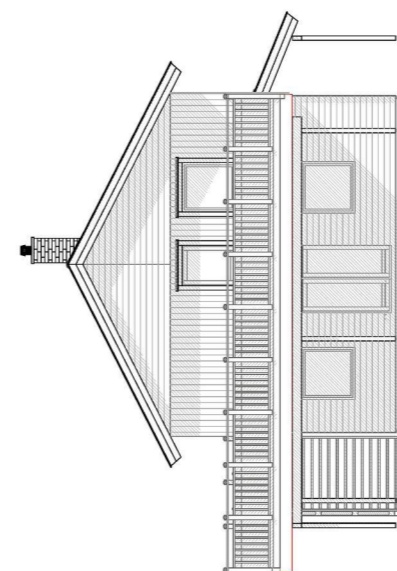
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
221,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

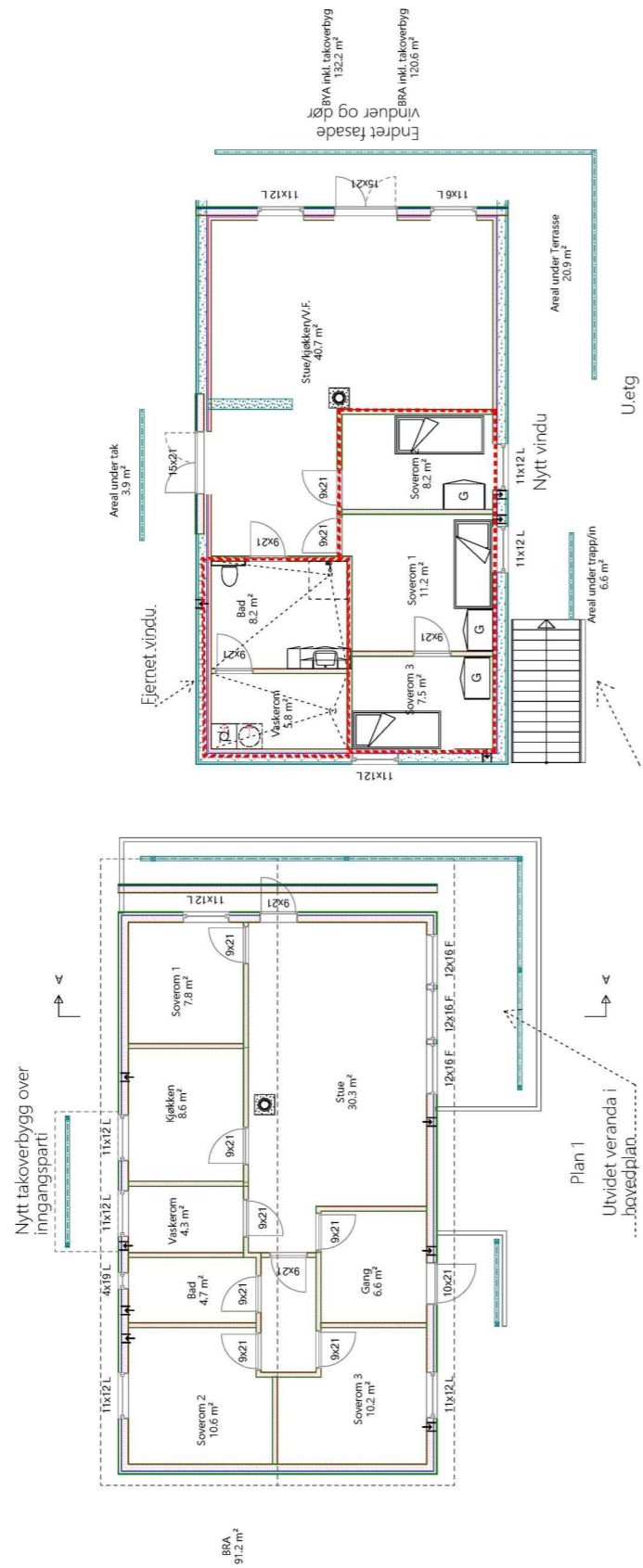
Pr. KVM pr. år 212,78 kWh/m²	Totalt levert pr. år 38 088 kWh
---	---



GRAPHISOFT

Tilskriver: **Anders Leiren**
 Prosjekt nr.: **0-24/125/0/0**
 Mål: **1 : 100**
 Dato: **19.08.2025**
 Techn: **508**
 Prosjekt nr.: **508**
 Tem.n.r.: **Anders Leiren**

GRAPHISOFT
DDScad
 Tegningen er beregnet ut fra opplysninger fra brukeren.



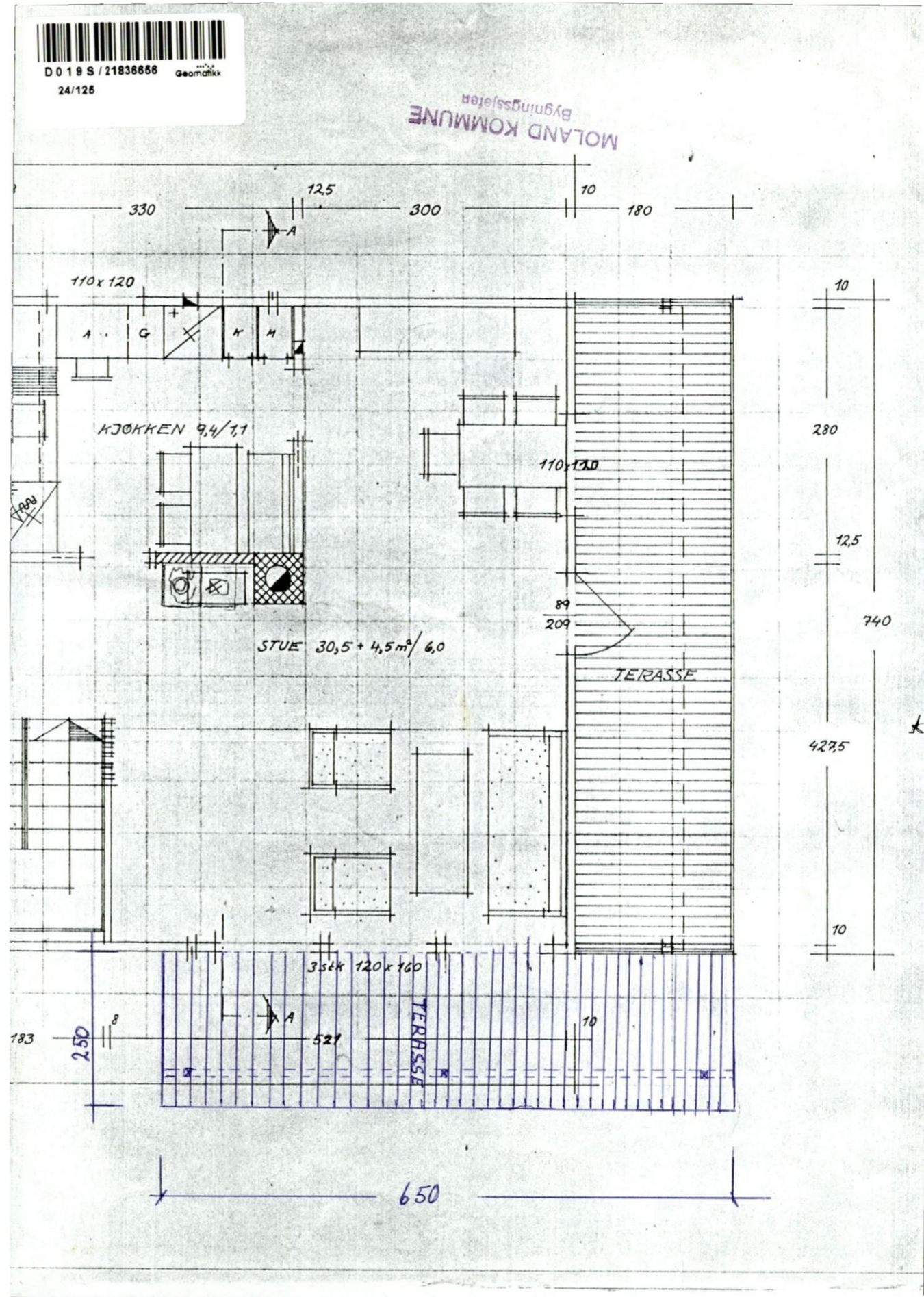
Ny Trapp med repo til hovedetasje

GRAPHISOFT
DDScad
Programmer og brukspart for 3D-modellering og dokumentasjon av bygninger

Tilbehøver: **Anders Leiren**
 Byggeklasse: **Joåsveien 33**
 Sted: **Arendal**
 Målestokk: **1 : 100**
 Uetg_og plan 1

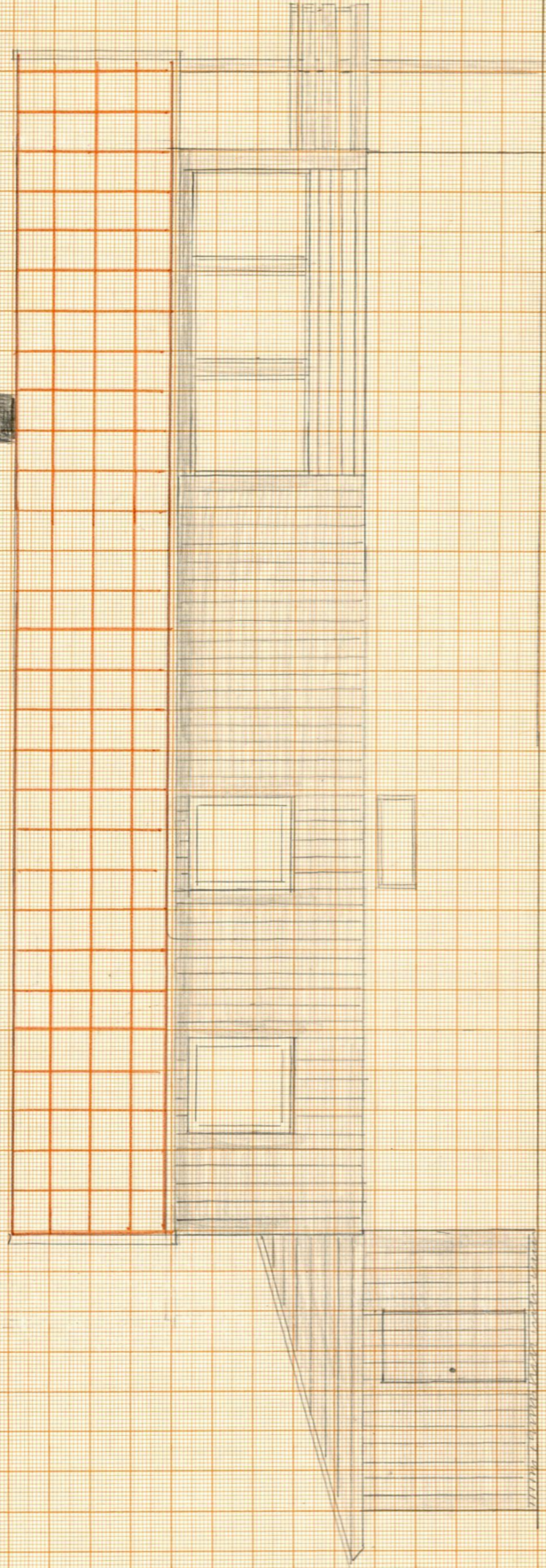
Date: **19.08.2025**
 Techn: **Anders Leiren**
 Prosjekt nr.: **502**
 Teim nr.: **Anders Leiren**

GRAPHISOFT



LANGFASADE
BAK

CARPORT
REDSKAPSBU



MÅL: 1:50

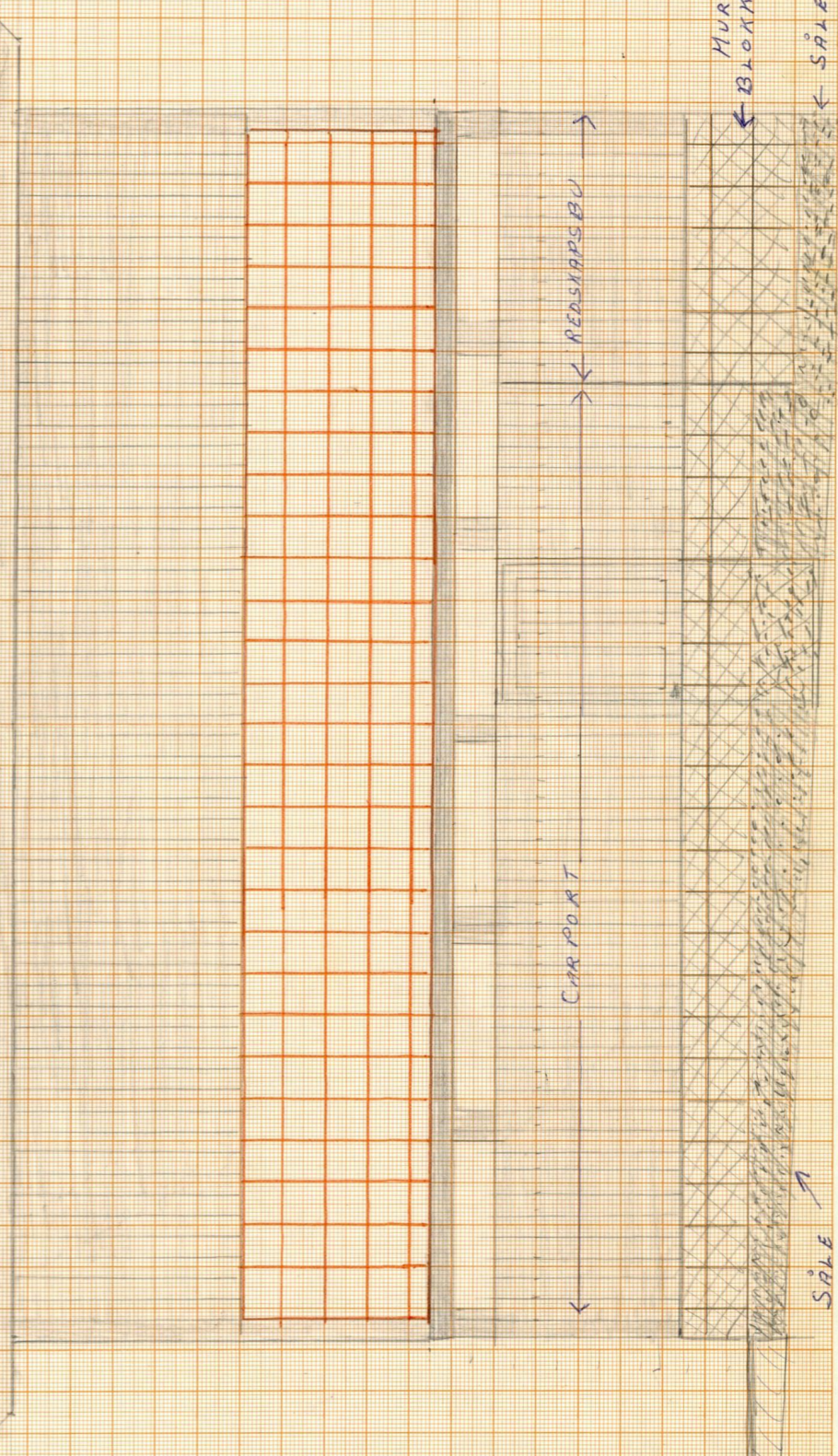
ÅGE LANDBØ

MÅL: 1:25

GAVLFASADE
ENDE

ÅGE LANDBØ

CARPORT
REDSKAPSBU



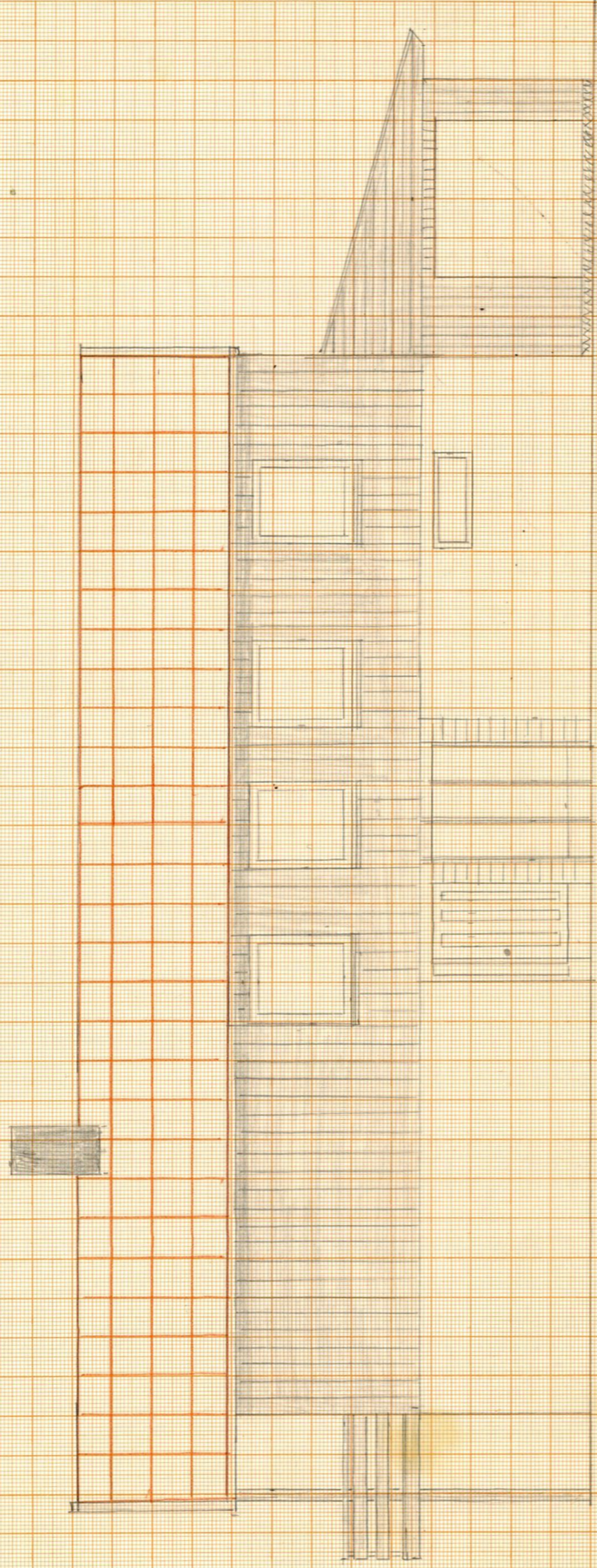
MUR
← BLOKKER

← SÅLE

← SÅLE

LANGFASADE
FRONT

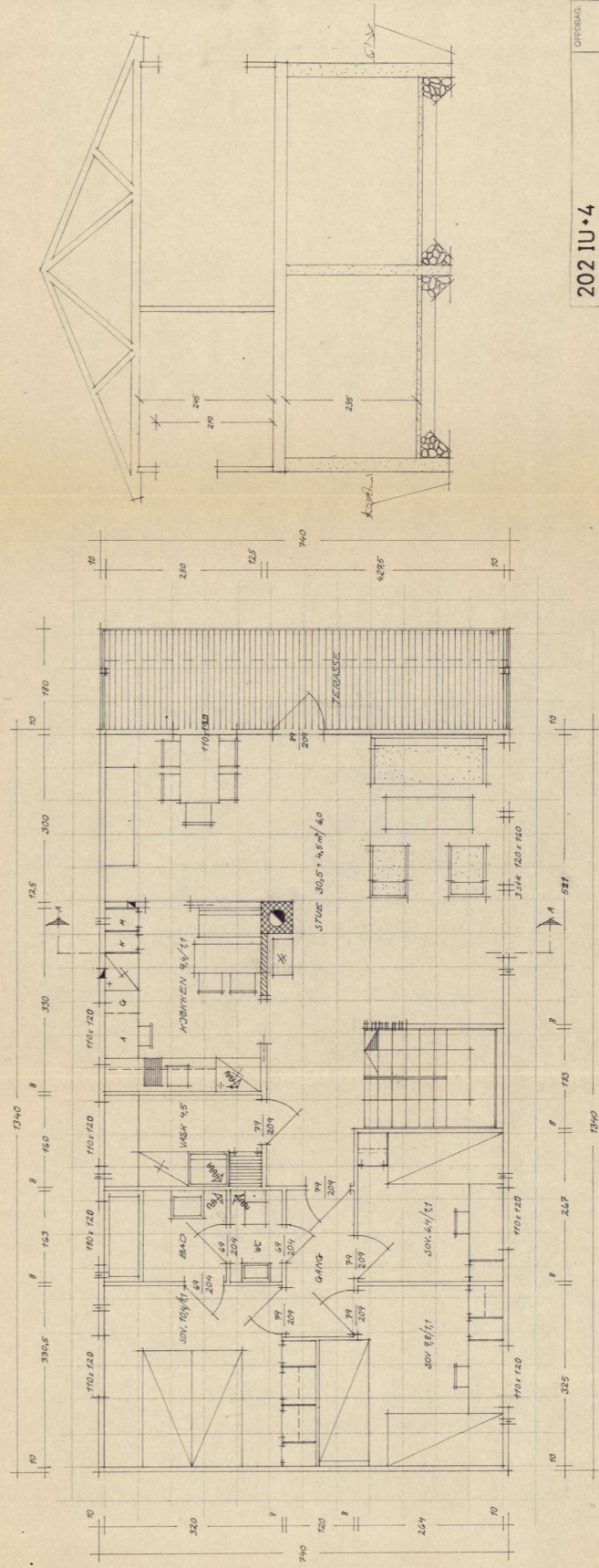
CARPORT
REDSKAPSBU



MÅL: 1:50

ÅGE LANDBØ

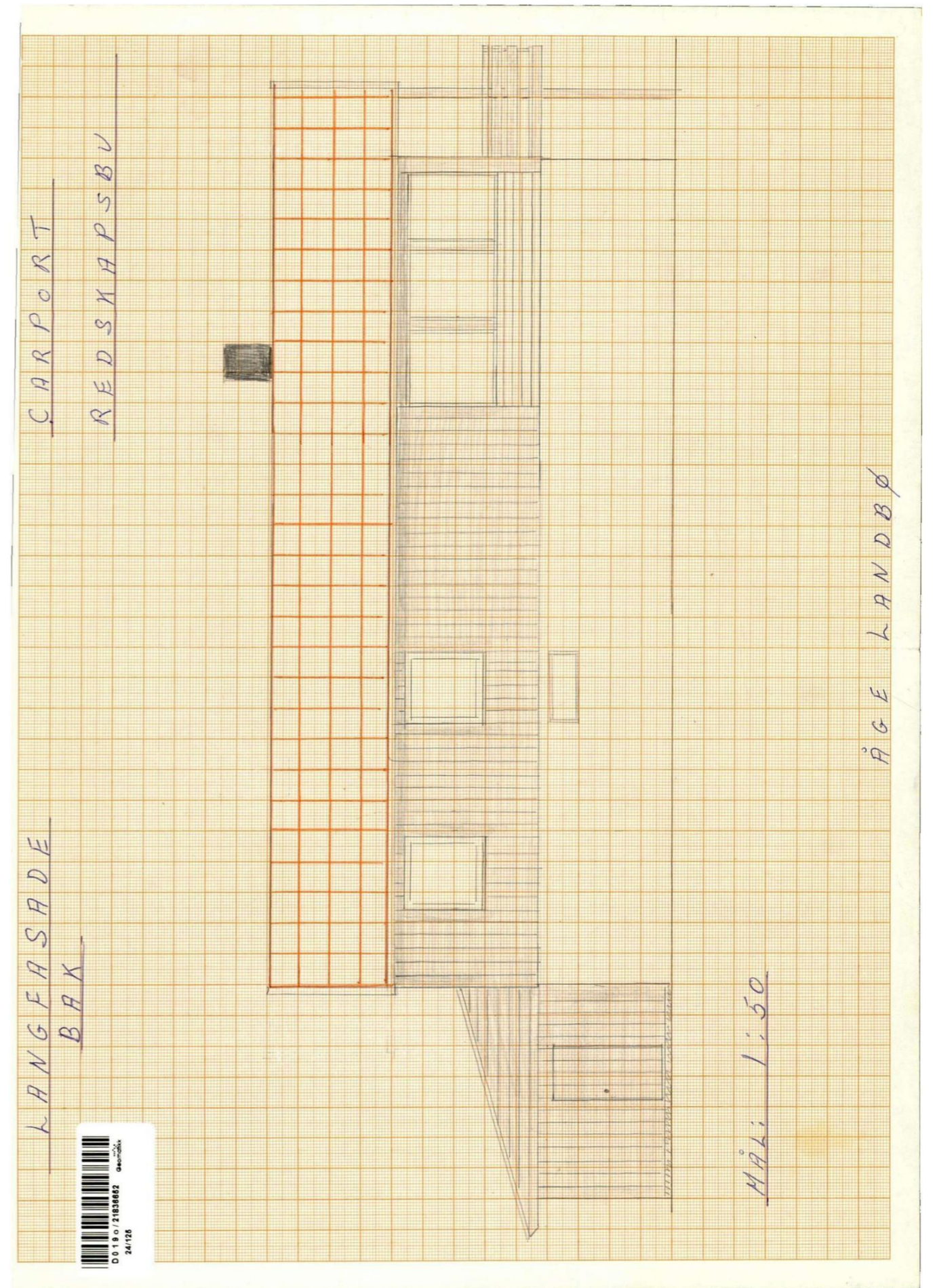
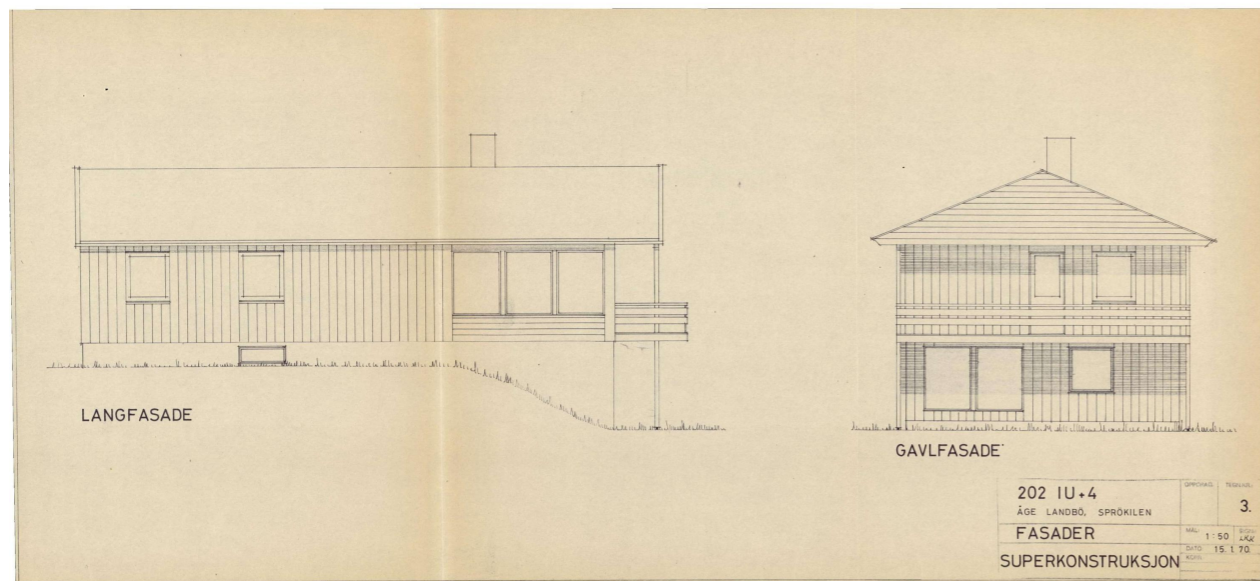
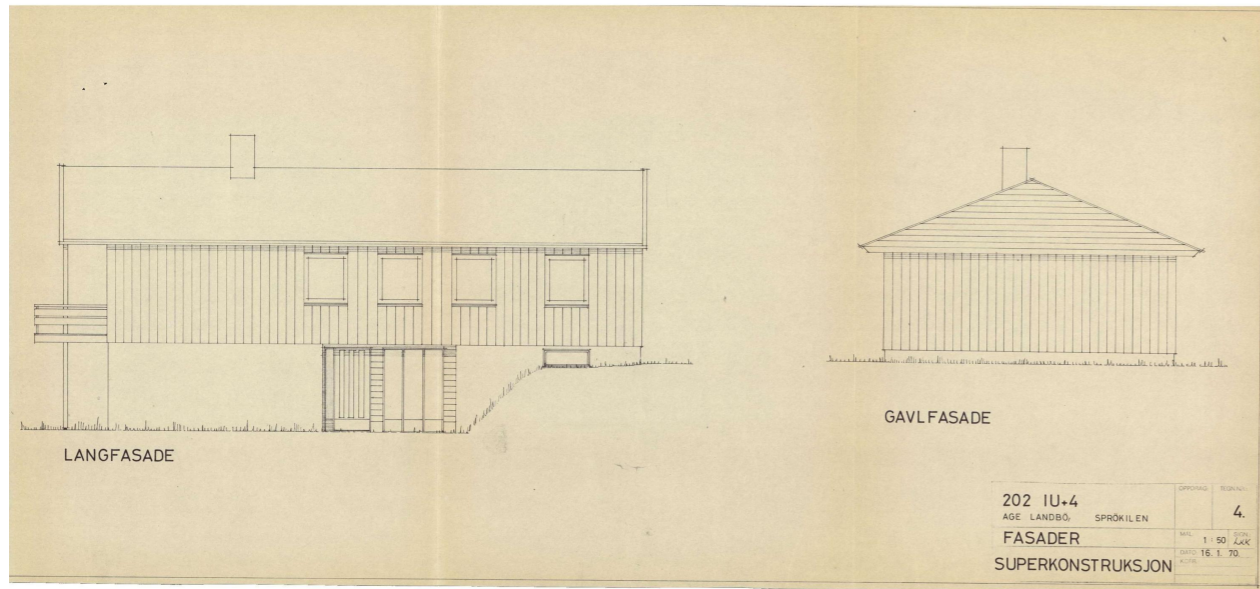
EMO A 3



ETASJEPLAN

OPPRIS: TIDENR:	2
202 1U+4	
ÅGE LANDBØ SPRØKTLEN	
PLAN OG SNITT	
MÅL: 1:50	SIDN: A
DATA: 15.1.70.	KOPP:

SUPERKONSTRUKSJON



ÅGGE LANDBØ

MÅL: 1:25

GÅYLFASADE
ËNDE

CARPORT

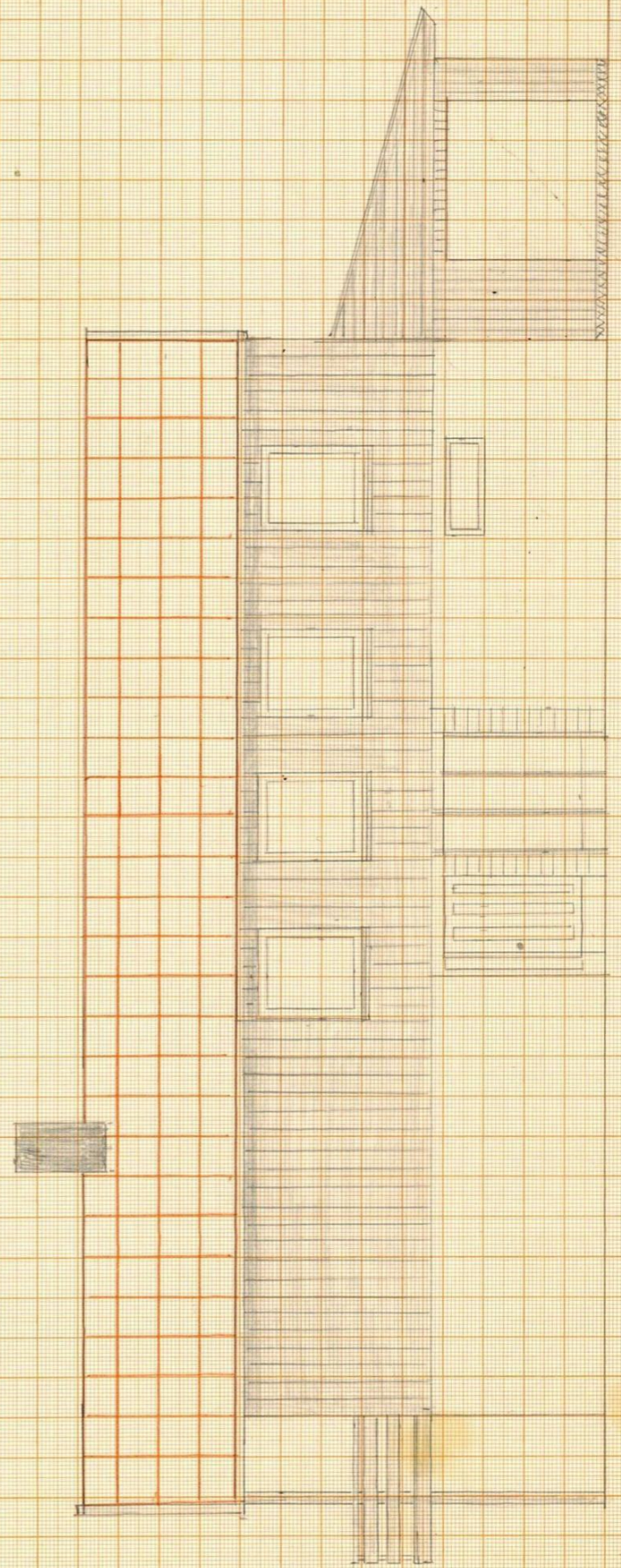
REDSKAPSBU



EMO A3

LÅNGFASADE
FRONT

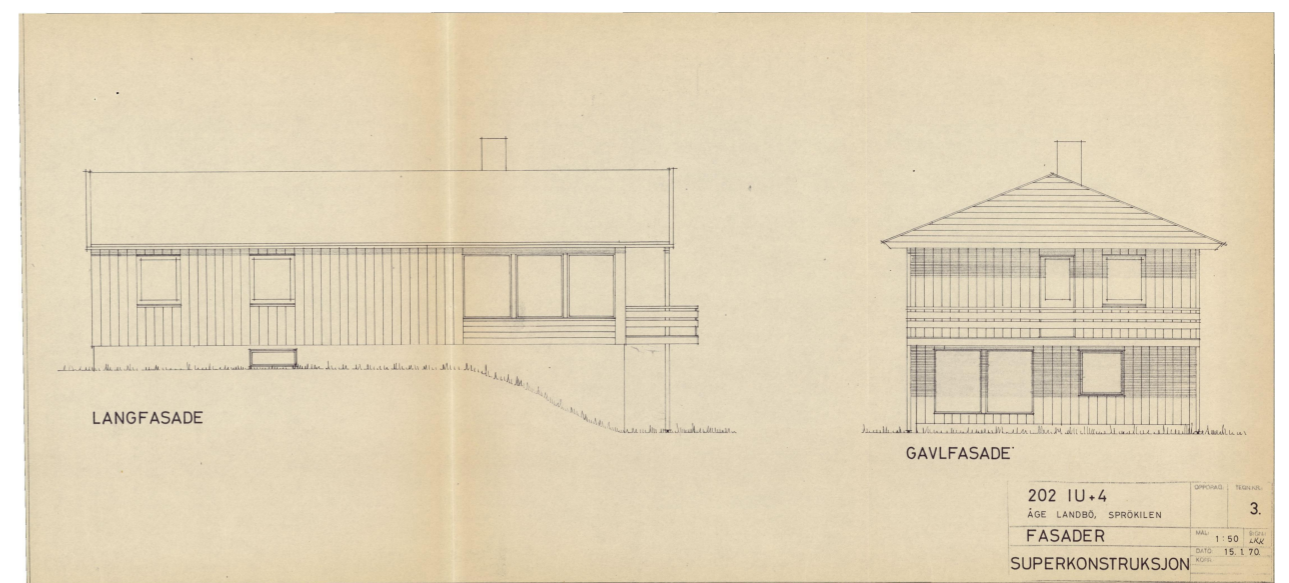
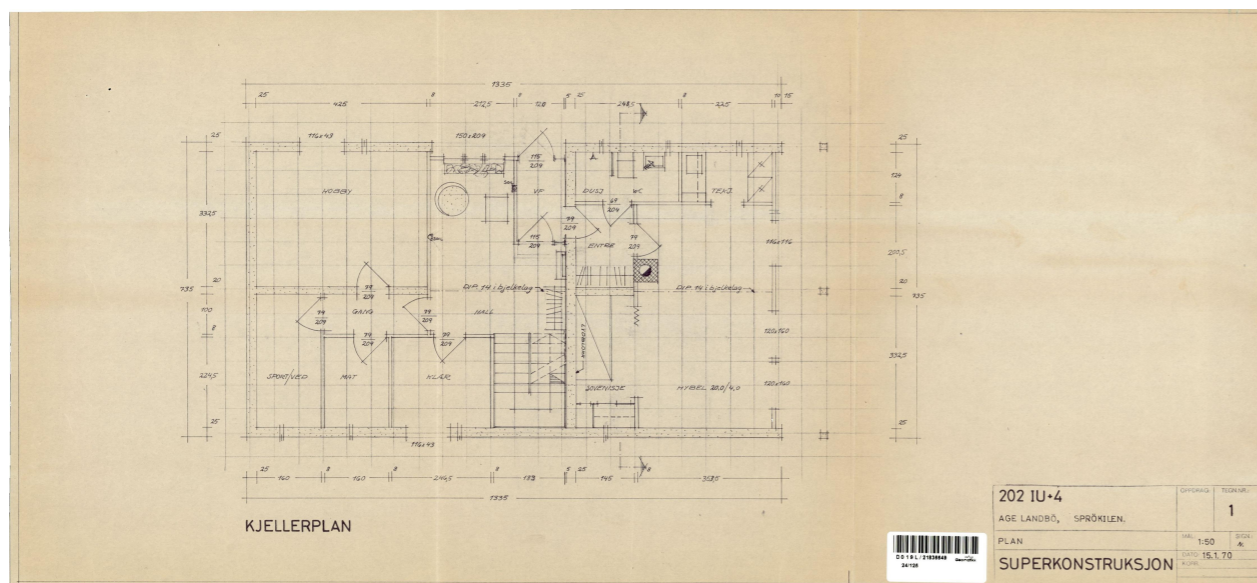
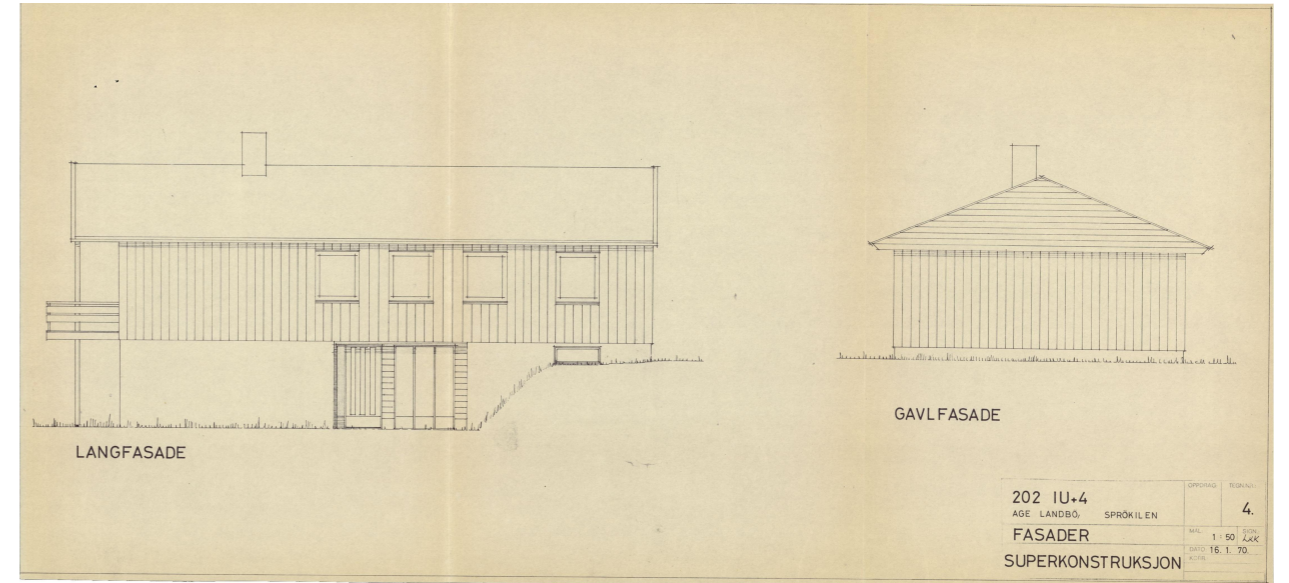
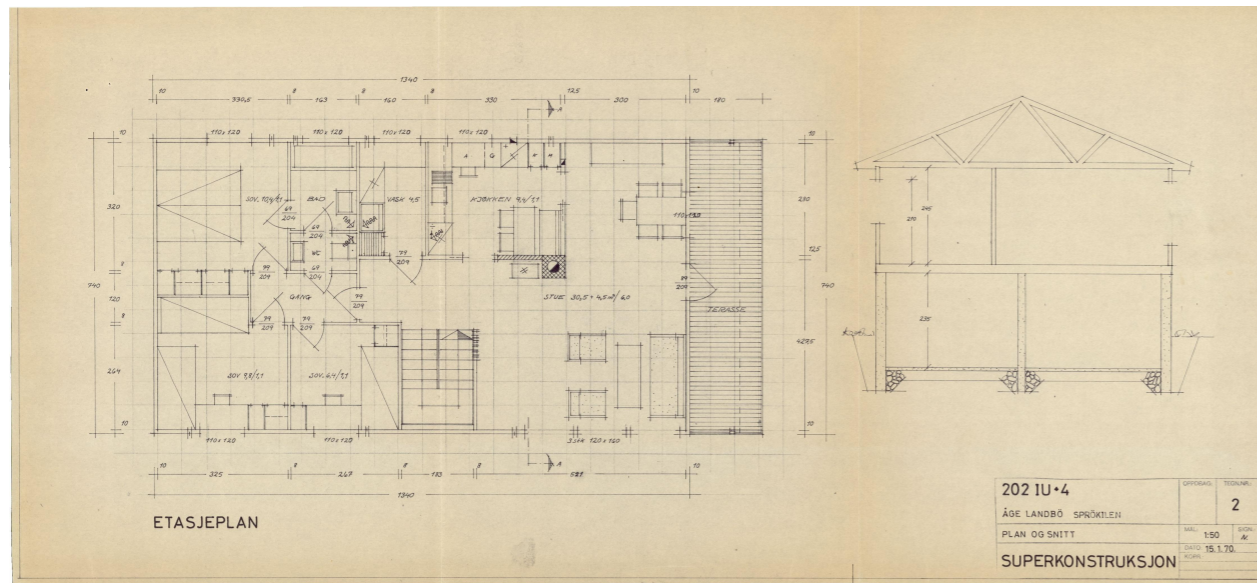
CARPORT
REDSKAPSBU



MÅL: 1:50

ÅGGE LANDBØ

EMO A3





Arendal kommune Byggesak (S)

Anders Leiren

Joåsveien 33
4846 ARENDAL

Vår saksbehandler
Håvard Heggenhougen

Saksnummer
BYGG-25/01661
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
20.01.2026

Ferdigattest - Joåsveien 33 - oppdeling av boenhet - fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 24 / 125 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Agder Byggjenester AS
Tiltakshaver: Anders Leiren

FERDIGATTEST

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 320. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 14.01.2026.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen satte følgende vilkår for tillatelse som må dokumenteres ved søknad om ferdigattest:

- Det kreves fjerning av all støttemur som er nærmere asfaltkant enn 2 meter.
- En av eiendommens to avkjørsler må lukkes, og tilhørende parkeringsplasser må gjøres utilgjengelige som biloppstillingsplass.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

- Eiendommens gjenværende avkjørsel må reduseres til ikke mer enn 4 meters bredde mot veien. Avkjørselen skal være tydelig fysisk avgrenset, slik at all inn- og utkjøring til eiendommen skjer på dette punktet.

Tiltakshaver har i epost datert 19.01.2026 bekreftet at vilkårene er innfridd.

Nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Håvard Heggenhougen
Saksbehandler/Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Agder Byggjenester AS
AGDER BYGGTJENESTER AS

Matrikkelkart

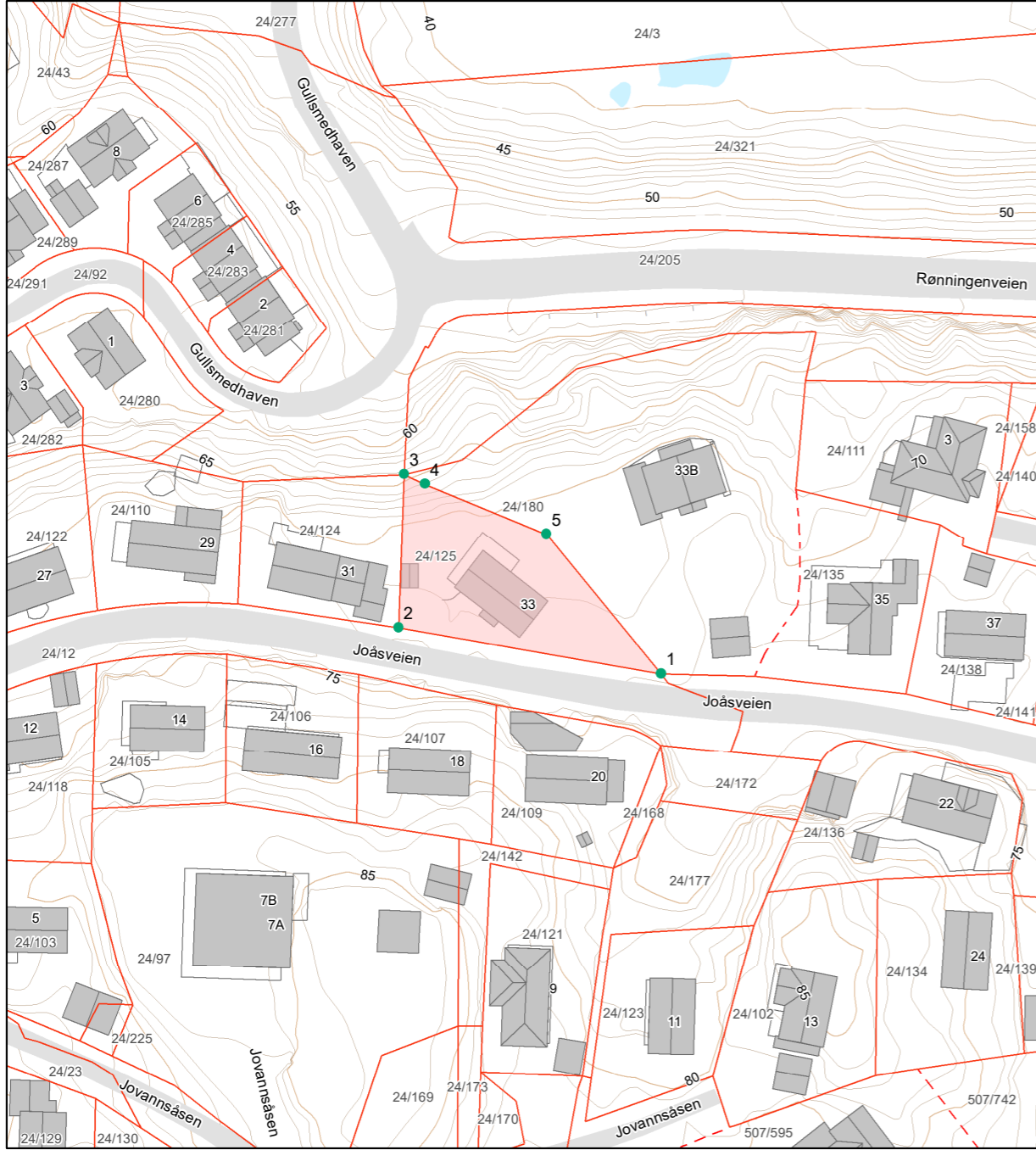
Adresse: Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/125/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 903 m²
Dato: 2026-02-19



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Matrikelrapport
Grunneidendom 4203-24/125/0



Grunnerverv

Grunnervervreferanse Fert dato

Klage

Klagereferanse Gjelder Fert dato

Teiger

Hovedteig elere Avklart Fiere mat. Ureg. Datafangst dato Berareal Arealmerknaad 01.01.1000 9025

Bygninger

Byggningsnr Lnr Type Status
167050980 0 112 - Enebolig m/nybel/sokkelleil. TB - Tatt i bruk
30084399 0 181 - Garasjeuthus anneks til bolig TB - Tatt i bruk

Bygning 167050980: 112 - Enebolig m/nybel/sokkelleil.

Opprinnelsekode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	175.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	175.0
Avleip	1 - Offentlig kloakk	Har hals	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner		Har seilramme	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1970	14.10.2005
EB - Endre bygningstype	18.12.2025	18.12.2025
DO - Data fra bygningssending overført	21.01.2026	21.01.2026

Bruksenheter

Type	Løslighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.0	4	1	1 - Kjøkken

19.02.2026 side 2 av 4 Rapporten er levert av Geodata AS

Matrikelrapport
Grunneidendom 4203-24/125/0



Matrikelrapport for Grunneidendom 4203-24/125/0

Bruksnavn	SPRØKLEIN NR.45	Beregnet areal	902.5
Etablet dato	23.01.1970	Historisk oppgitt areal	892.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- Tinglyst Avklarte elere Har feste grunn
- Bestående Har grunnforurensning Mangel matrikelføring
- Sekspont Har kulturminner Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDERS LEIREN		H. Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forrettinger

Forretningstype	Forrettingsdato	Matrikkelkort	Saksreferanse	Involverte
ON - Ommutering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningsstype	29.06.2010	07.07.2010	2010/1281	
DL - Kart- og delingsforretning	17.04.2008	03.02.2009	08/597	
ON - Ommutering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	23.01.1970			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkingsgrad	Myndighet	Matrikelføringsdato
-------------	----------------	----------------	-----------	---------------------

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelkort	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	--------------	------------------

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Fert dato
---------------------	-----------

19.02.2026 side 1 av 4 Rapporten er levert av Geodata AS

B - Bolig	U0101	84.0	4	1	1 - Kjøkken
Etasjer					
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All. areal
U01	1	84.0	0.0	84.0	0.0
H01	1	91.0	0.0	91.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167050980-1	O - Ombygging	FA - Ferdigtest	21.01.2026

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetilretteelse	15.12.2025	18.12.2025
IG - Igangsettillatelse	15.12.2025	18.12.2025
FA - Ferdigtest	20.01.2026	21.01.2026

Bygning 300814399: 181 - Garasjehus annekts til bolig

Oppmålingskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt
Antall boenheter	0		5.0	5.0
Antall etasjer	1		5.0	5.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>	
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har selfraktamine	<input type="checkbox"/>	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		02.07.2020

Bruksenheter

Type	Løslighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	0

19.02.2026

side 3 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

Etasjer	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All. areal
Etasje					
H01	0	0.0	5.0	5.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jølsveien	33		4846 ARENDAL

19.02.2026

side 4 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

ARKITEKTENE DUUS – FIANE – THORSTENSEN I SAMARBEID

MED INGENIØRENE STÆRK & CO.

Arendal den 20. januar 1969

 Reguleringsbestemmelser for Sprøkilenumrådet.
 Moland kommune. (planen datert 10.1.69)

- § 1 Reguleringsplanen er utarbeidet på transparentkart i målestokk 1:1000. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av Bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.
- § 2 De viste isolasjonsbelter (grøntarealer) kan ikke bebygges.
- § 3
1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i 1 etasje.
 2. På tomter hvor terrengforholdene ligger til rette kan boligrom innredes i underetasjen.
- § 4 Takoppbygg tillates ikke.
 Takvinkel skal være 25°. Takvinkel og møneretning kan endres dersom dette gjennomføres gruppevis.
- § 5 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling, og kan også bestemme bygningens farge.
- § 6 Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsvesenet.
- § 7 Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
- § 8 På enhver byggetomt må det anlegges parkeringsplass for min. 1 bil. Eventuell garasje må plasseres slik at det er mulig å plassere bil på egen tomt foran garasjen.
- § 9 Garasje eller uthus må ikke overstige 35,- m², og ikke bygges mer enn i 1 etasje.
- § 10 Sjenerende småindustri, dyrefarmer el. lign. tillates ikke. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Tomten som er reservert for Olav Ager-Wick, kan utnyttes til småindustri.
- § 11 Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningsloven og byggeforskriftene og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.
- § 12 Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 13 Bygningsrådet kan, når spesielle grunner taler for det dispensere fra disse vedtekter. Naboer skal gis anledning til å uttale seg dersom dispensasjonen berører vedkommendes interesser.

Arealplaner under arbeid

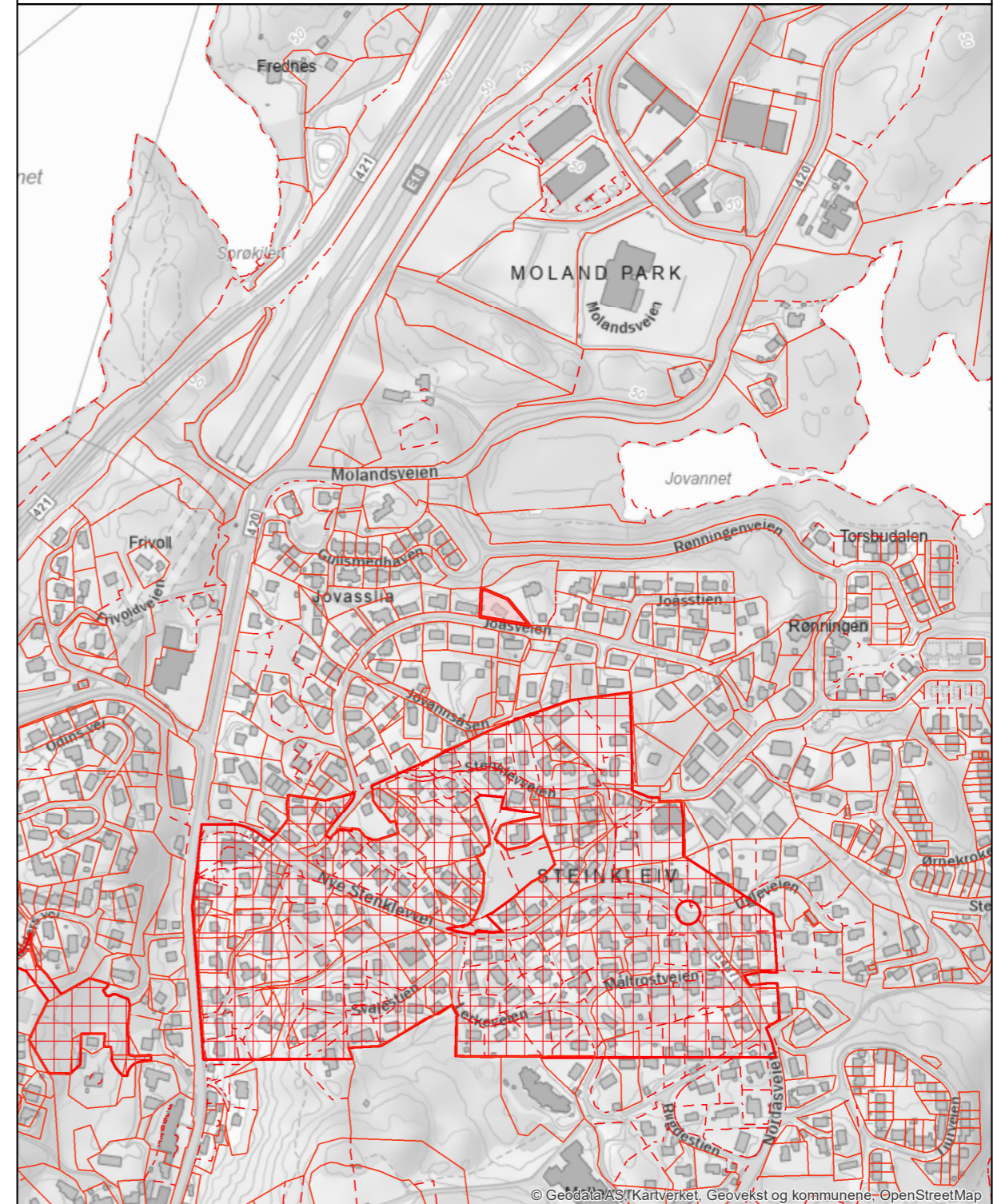
Adresse: Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/125/0/0
Planident: 2017r1
Plannavn: Stenklev - opphevelse



ARENDALE KOMMUNE



Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-19



© Geodata/AS/Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

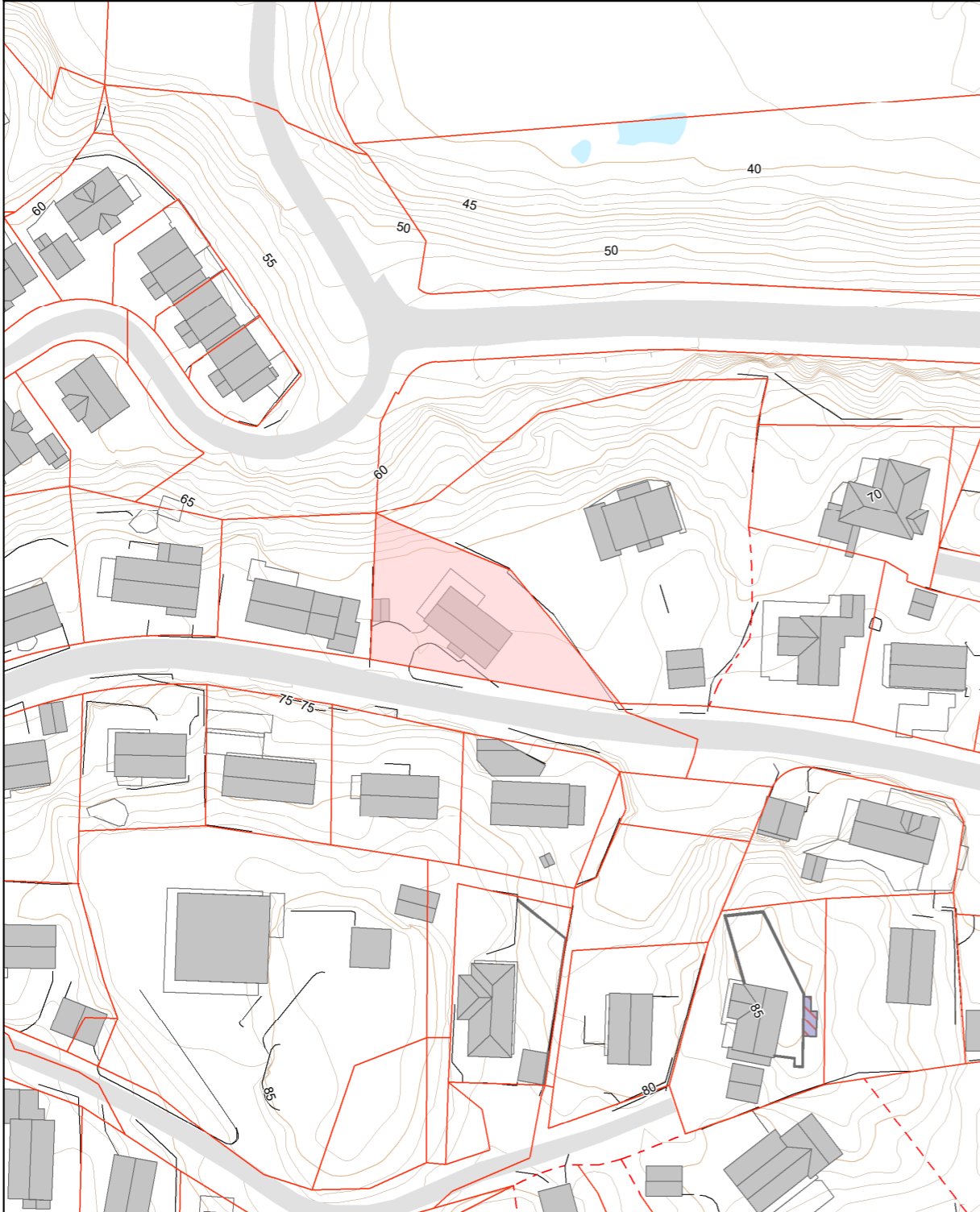
Grunnkart

Adresse: Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/125/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 903 m²
Dato: 2026-02-19



Kommunedelplan

Adresse: Joåsveien 33, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/125/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



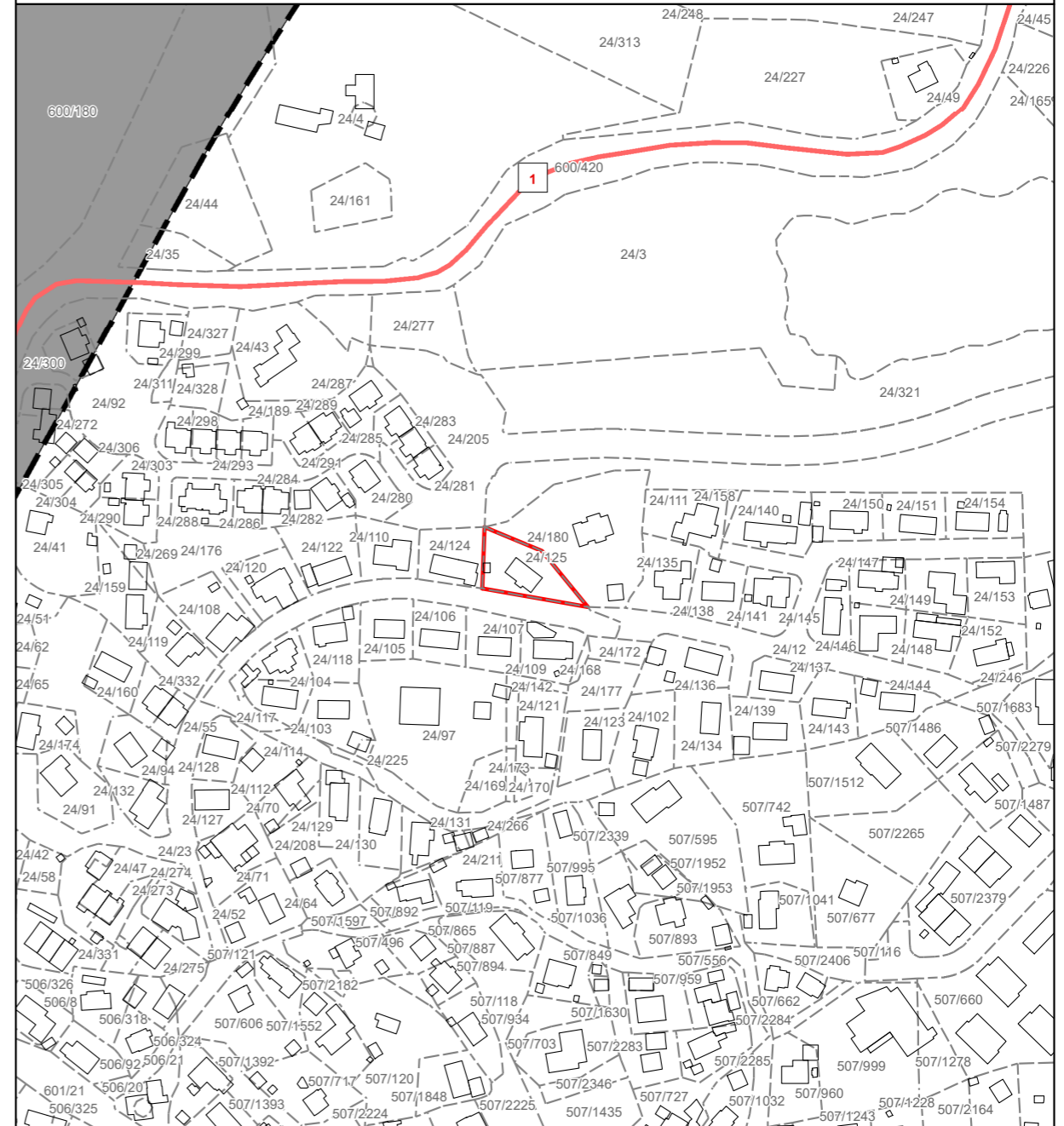
ARENDAL KOMMUNE

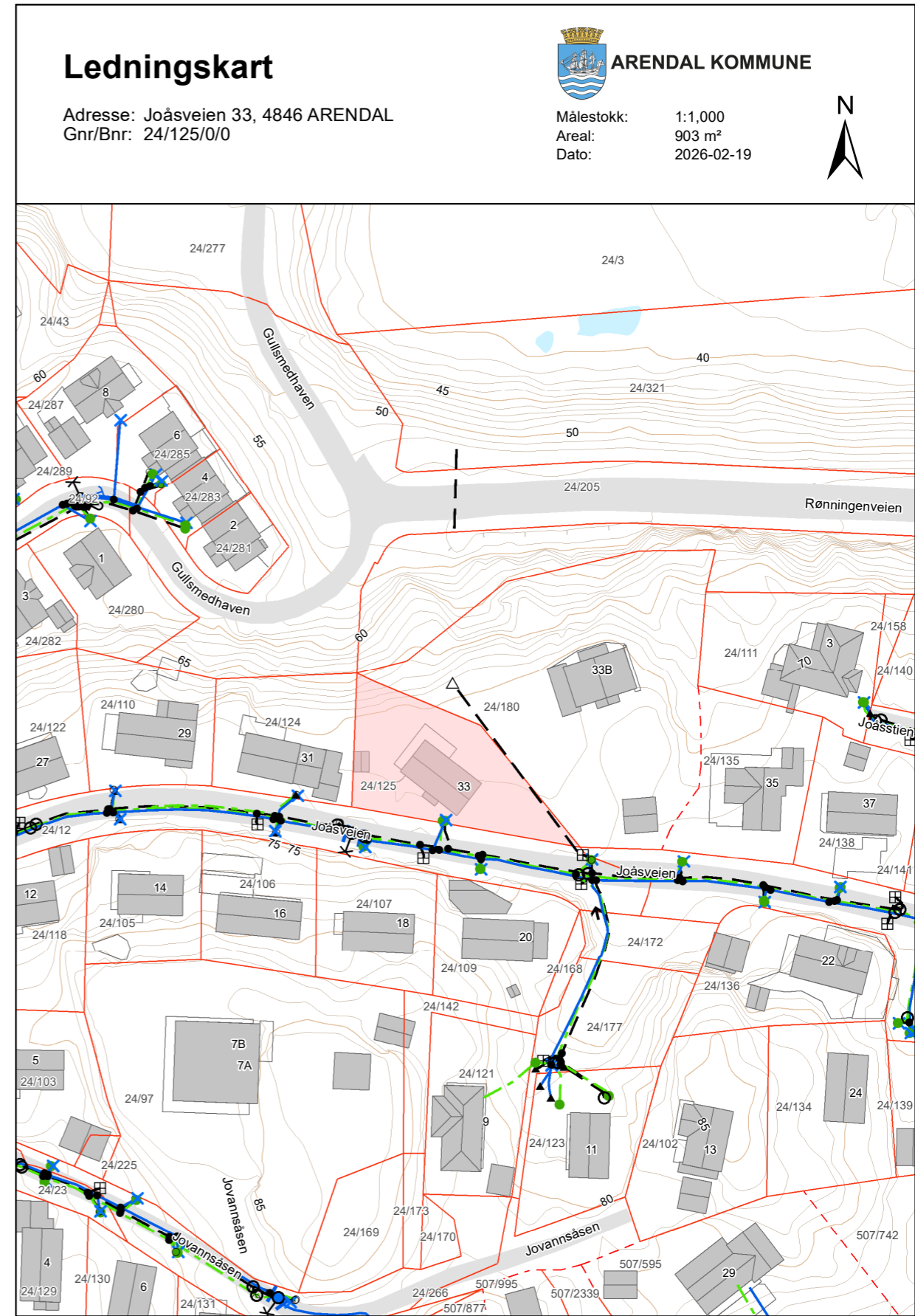
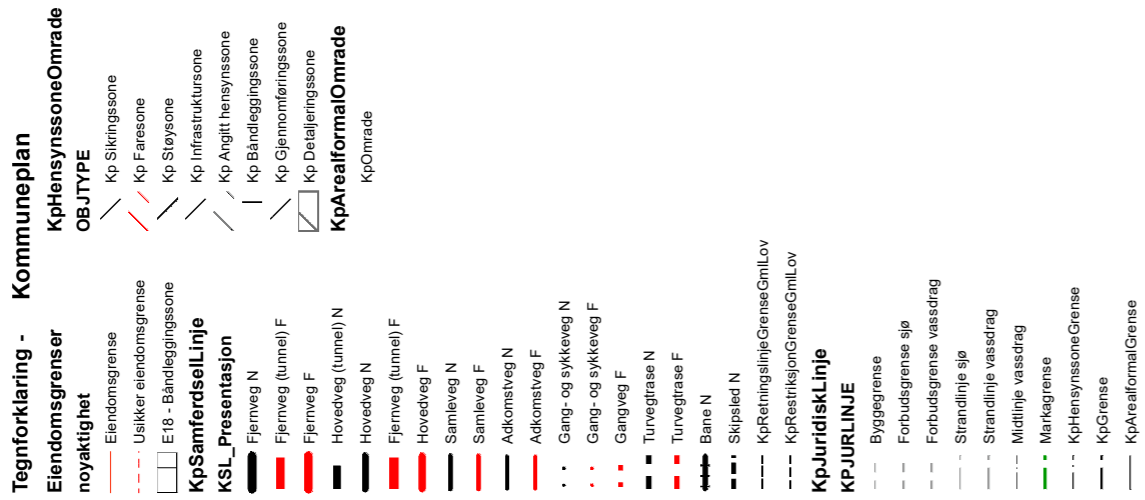
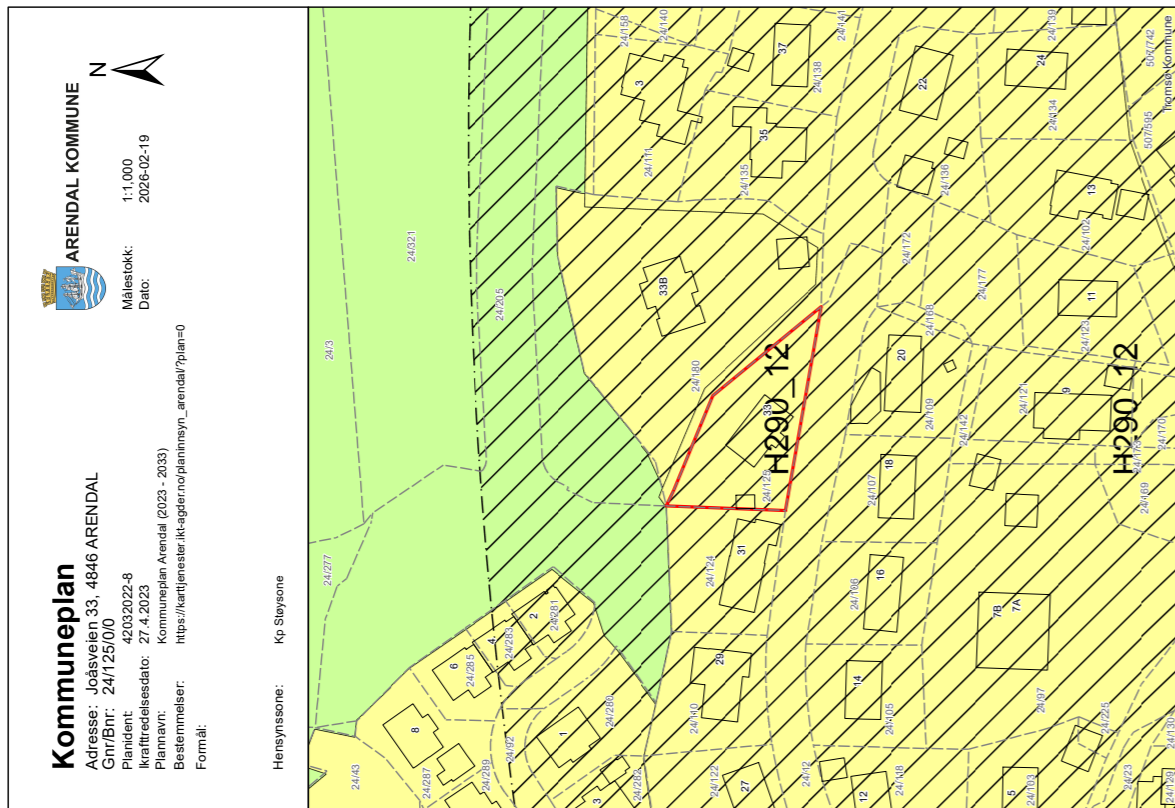
Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-19



Formål:

Hensynssone:







ARENDALE KOMMUNE

Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 21.09.2022
 Vår ref: 21/1630-1
 Deres ref:
 Arkivkode: xxxx
 Saksbeh.: Maiken Imeland Moen
 Tlf.

Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

Arendal kommune varsler med dette oppstart av arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplan for Stenklev.

Reguleringsplanen ble vedtatt 2. oktober 1953, med en mindre endring av kryssløsning 29. januar 1990.

Reguleringsplanen for Stenklev hadde til hensikt å regulere infrastruktur i form av kjørevei, gang- og sykkelvei/internveier i området, samt legge til rette for fortetting med nye boliger og avsette areal til lek. I ettertid er det vedtatt flere reguleringsplaner innenfor området, Nye Stenklev, Stenklevveien 8 og Nye Stenklevvei 3. Disse forblir uendret/skal ikke oppheves i dette arbeid.

Planen for Stenklev er ved plankart og bestemmelser angitt svært romlig. Dette har medført at boliger og veier ved gjennomføring av planen har fått avvikende plassering enn hva som er regulert/bestemt i plankart.

Formålet med opphevingen er å forenkle byggesaksprosessen for dagens beboere, samt byggesaksbehandlingen for kommunen. Avviket mellom regulert situasjon og etablert situasjon vil i flere tilfeller her medføre at et ønsket tiltak (eks. oppføring av bod, tilbygg til bolig mv.) kommer i strid med bl.a. arealformålet i reguleringsplanen og utløse behov for dispensasjon.

Ved en oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som er plangrunnlaget for tiltak etter plan- og bygningsloven. Denne vil gjelde inntil eventuelle nye planer blir vedtatt.

Dette skriv er en oppstartsmelding om at Arendal kommune ønsker å starte en planprosess for å oppheve reguleringsplan for Stenklev. Det videre planarbeidet gjennomføres etter at fristen for oppstartsvarsling er utløpt. Det vil da utredes hvilke konsekvenser en oppheving vil gi og kommuneplanutvalget vil ta stilling til om en skal gå videre med planprosessen. Ved en positiv beslutning sendes forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Du vil også da få anledning til å uttale deg. Les mer om planprosesser her: [Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune](#) og [Hva er en reguleringsplan? - Arendal kommune](#)

Saksdokumentene legges ut på kommunens nettside www.arendal.kommune.no under «Kunngjøring».

Eventuelle merknader til oppstartsmeldingen må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen **24.10.2022**. Husk å merke med ref. 21/1630.

For Arendal kommune

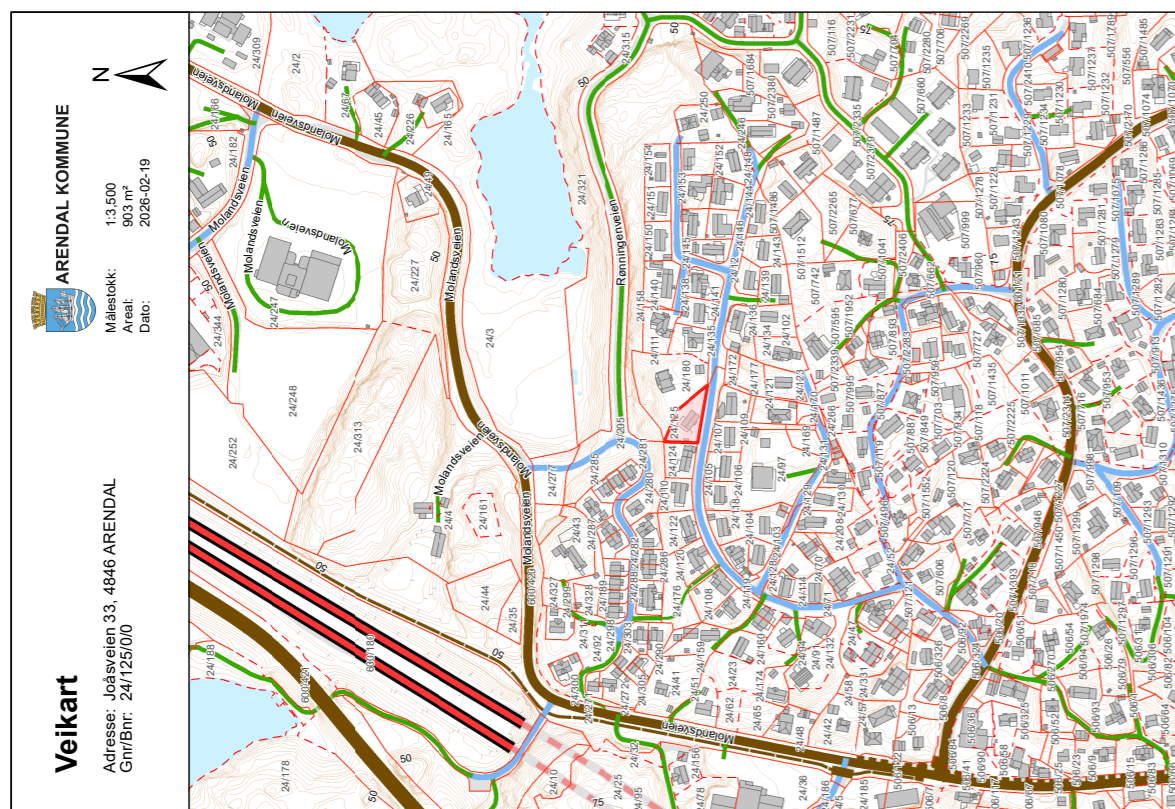
Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Eiendomsgrænser**
- noyaktighet**
- Eiendomsgrænse
- - - Usikker eiendomsgrænse
- 1203 - Regulert tomtegrænse
- - - 1211 - Byggegrænse
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- - - 1221 - Regulert senterlinje
- - - 1222 - Frisktilinje
- - - 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- - - Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- Områder for boliger mv/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- FRIMRADER
- Annet friområde
- Felles parkeringsplass



- Tegnforklaring - Veikart**
- Eiendomsgrenser**
noyaktighet
- Eiendomsgrænse
 - - - Usikker eiendomsgrænse
- 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 - gang og sykkelveg
 - 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



Joåsveien 33

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Offentlig transport

Torsbudalen	5 min	↑
Linje 110, N110	0.5 km	
Arendal stasjon	6 min	↔
Linje R50	2.5 km	
Kristiansand Kjevik	51 min	↔

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	10 min	↑
178 elever, 12 klasser	0.9 km	
Moltemyr skole (1-10 kl.)	11 min	↑
341 elever, 21 klasser	1 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	6 min	↔
528 elever, 31 klasser	2.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	7 min	↔
Arendal videregående skole	8 min	↔
880 elever, 30 klasser	3.1 km	

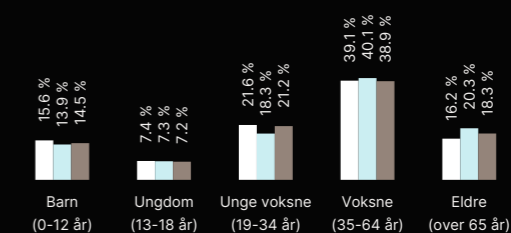
«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sprøkilen/Torsbuåsen	887	407
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år)	7 min	↑
24 barn	0.6 km	
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år)	15 min	↑
61 barn	1.2 km	
Lindebakken barnehage (1-5 år)	14 min	↑
11 barn	1.2 km	

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	7 min	↑
Post i butikk, PostNord	0.6 km	
Kiwi Nyli	21 min	↑
PostNord	1.4 km	

Joåsveien 33

Nabolaget Sprøkkli/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

- Torsbudalen 5 min Å
Linje 110, NT10 0.5 km
- Arendal stasjon 6 min Å
Linje R50 2.5 km
- Kristiansand Kjøvik 51 min Å

Skoler

- Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 10 min Å
178 elever, 12 klasser 0.9 km
- Moltemyr skole (1-10 kl.) 11 min Å
341 elever, 21 klasser 1 km
- Stinta skole (1-10 kl.) 6 min Å
528 elever, 31 klasser 2.6 km
- Arendal vgs - Mølleheia 7 min Å
- Arendal videregående skole 8 min Å
880 elever, 30 klasser 3.1 km

«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»
Start fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling

Altersgruppe	Prosent
Barn (0-12 år)	14.9%
Ungdom (13-18 år)	7.2%
Unga voksne (19-34 år)	21.2%
Voksne (35-64 år)	19.9%
Eldre (over 65 år)	16.2%

Personer

887

39 170 19 324 2 654 586

Husholdninger

407

Barnehager

- Svalesstien barnehage (1-5 år) 7 min Å
24 barn 0.6 km
- Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 15 min Å
61 barn 1.2 km
- Lindebakken barnehage (1-5 år) 14 min Å
11 barn 1.2 km

Dagligvare

- Rema 1000 Torsbudalen 7 min Å
Post i butikk, PostNord 0.6 km
- Kiwi Nyli 21 min Å
PostNord 1.4 km

Område
Sprøkkli/Torsbuåsen
Arendal
Norge

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Trafikk

Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

- Moltemyr skole 12 min Å
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.9 km
- Friggs vei - Nærmiljøanlegg , Gru... 11 min Å
Ballspill 1 km
- Arendal Sport og Fitnessenter 5 min Å
- Aktiv Trening Arendal 7 min Å

Boligmasse

84% enebolig
9% rekkehus
7% annet

Familiesammensetning

- Par m. barn
- Par u. barn
- Enslig m. barn
- Enslig u. barn
- Fierfamilier

Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	34%
Ikke gift	51%
Separert	11%
Enke/Enkemann	3%

Varer/Tjenester

- ALTI Harebakken 23 min Å
- Sykehusapoteket Arendal 23 min Å

Aldersfordeling barn (0-18 år)

26% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

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

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



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 eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivingen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

