

Håvet 26

innhold

04

Velkommen til Håvet 26

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

22

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Håvet 26

Velkommen til Håvet 26!

Spennende bolig innredet med tre boenheter (to godkjente)
Et perfekt utleieobjekt med praktisk beliggenhet i øvre del
av sentrum. Gangavstand til sykehuset og sentrumskjernen.
Bussholdeplass og togstasjon ligger også like i nærheten.
Her har en praktisk beliggenhet med alt en trenger i
hverdagen i umiddelbar nærhet.
Praktisk planløsning med felles gang og egne dører inn til
hver enkelt boenhet. Hver leilighet er i god størrelse.
Utvendig er det per i dag etablert en veranda.

Boligen har grei utleiestandard, hvor det blant annet er blitt
byttet kledning, etterisolert og byttet vinduer i 2-3.etg.
Innvendig er underetasjen innredet i 2018. Det er også gjort
en del på det elektriske anlegget.

Velkommen til visning!

Håvet 26

Prisantydning	3 000 000
Omkostninger	76 350
Totalpris	3 076 350

Bruksareal	172,0 m ²
BRA-I	172,0 m ²
BRA-E	0,0 m ²
BRA-B	0,0 m ²
Soverom	3
Etasje	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	221 m ²
Byggeår	1920



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal



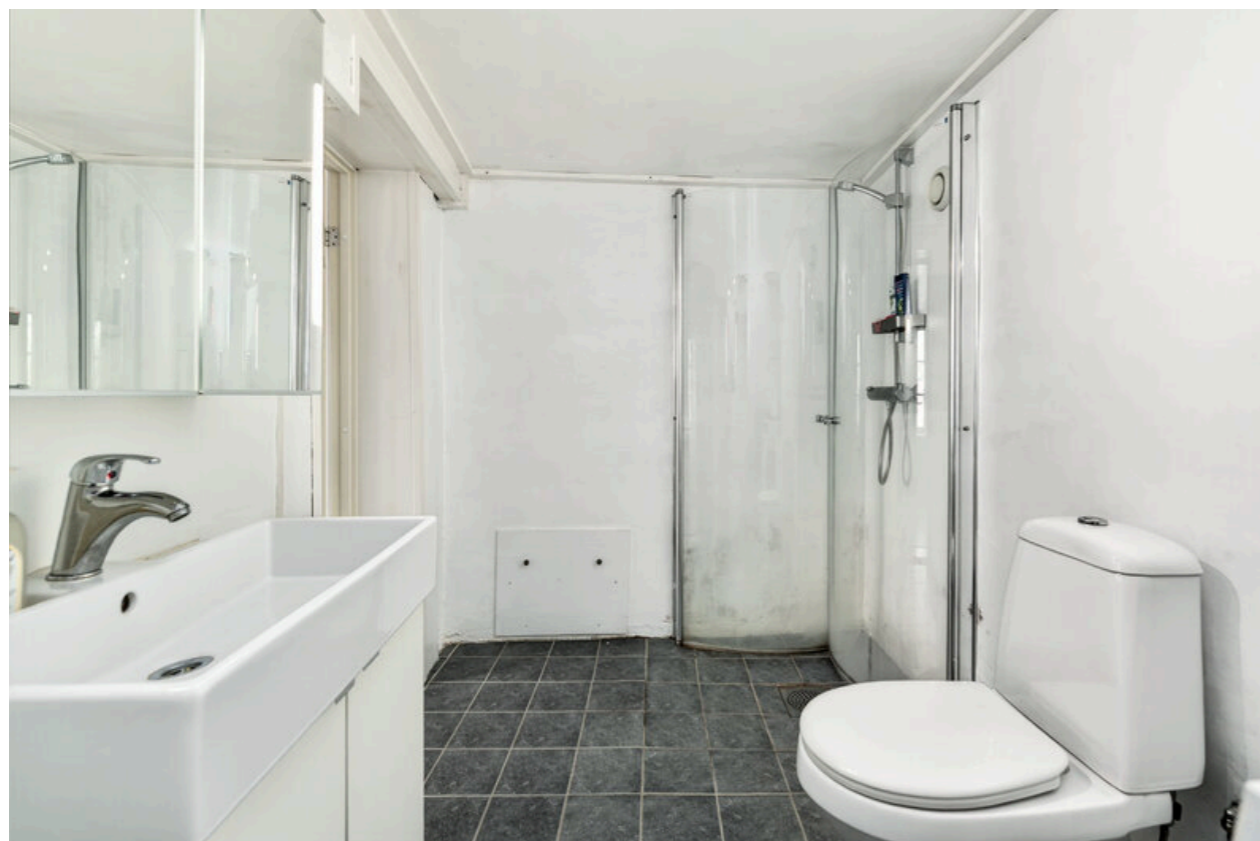








Plantegning



Innhold

Underetasje: Gang, kjøkken, bad, stue og soverom.
1. etasje: To ganger, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.
Innredet loft: To ganger, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA 172,0 m²

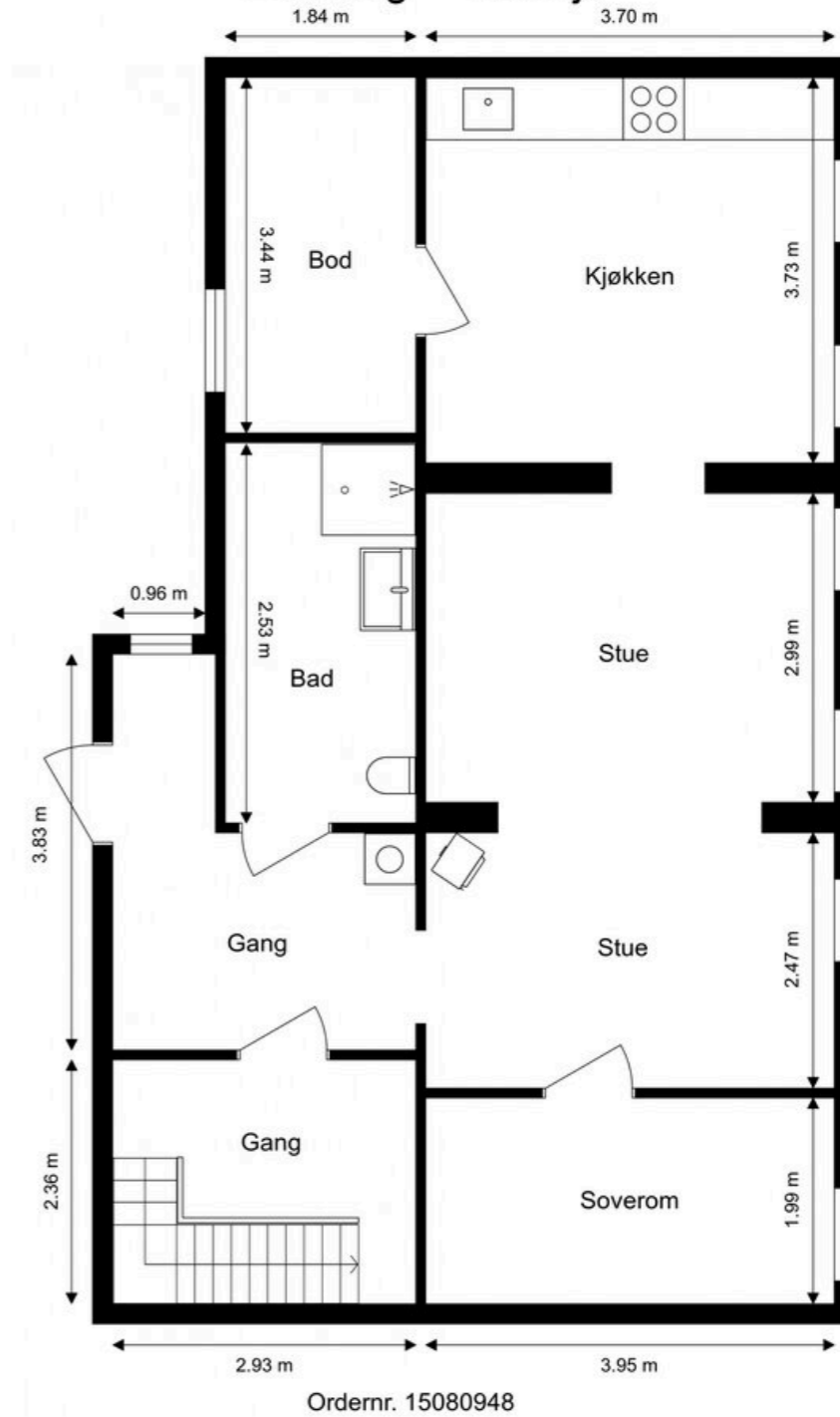
BRA-I 172,0 m²

BRA-E 0,0 m²

BRA-B 0,0 m²

Håvet 26, 4838 ARENDAL

Enebolig - 1.etasje



 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Håvet 26, 4838 ARENDAL
Enebolig - Innredet loft



Ordernr. 15080948



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Håvet 26, 4838 ARENDAL
Enebolig - U.etasje



Ordernr. 15080948



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 172,0 m²

- BRA-i: 172,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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 har en grei standard, hvor det er gjennomført flere oppgraderinger og moderniseringer i senere tid, samtidig som enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og behov for videre vedlikehold. Kjøkkenet i 1. etasje ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne med integrerte løsninger og god funksjonalitet. Det er også utført arbeider på våtrom, blant annet oppgradering av bad i 1. etasje i 2018, samt løpende forbedringer av vann- og avløpsinstallasjoner over tid.

Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, herunder vannrør som i hovedsak er skiftet til rør-i-rør-system, samt oppgraderinger på det elektriske anlegget med blant annet jordfeilbrytere og separate målere. Utvendig er boligen oppgradert med blant annet ny kledning på deler av fasaden, etterisolering og utskifting av vinduer i øvre etasjer. Dette bidrar til et forbedret helhetsinntrykk og bedre energieffektivitet. Innvendig er underetasjen ferdigstilt og oppgradert i nyere tid, med blant annet støpte gulv med varmekabler.

Oppussing (1. etasje): Nyere kjøkkeninnredning fra 2022 med integrerte hvitevarer og oppgradert standard.

- Bad / våtrom: Bad i 1. etasje er oppgradert og flislagt i 2018.
- Det er også utført arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner i perioden ca. 2005–2015 (av tidligere eier), samt nyere tiltak i 2024 med nytt vanninntak i øverste etasje.
- Røranlegg: Vannrør er helt eller delvis oppgradert

til rør-i-rør-system i 2018.

- Ny vanntilførsel og utekran etablert i 2025.
- Elektrisk anlegg: Oppgradert i 2018 med blant annet nye jordfeilbrytere og separate strømmålere for etasjene.
- Fasade og utvendige arbeider: Kledning er skiftet på tre yttervegger, samtidig som det er etterisolert og installert nye vinduer i 2. og 3. etasje (2020).
- Tak og pipebeslag er tidligere skiftet av fagfolk (årstall ikke eksakt kjent).
- Innvendige arbeider: Underetasjen ble ferdigstilt og oppgradert i 2018, inkludert støpte gulv med varmekabler.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Ingen fast medfølgende parkering. Men boligen har benyttet parkeringsplass langs boligen. Utenom dette er det parkeringsplasser i nærheten.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning. Det gjøres også oppmerksom på at to av leilighetene er utleid og leietaker i utgangspunktet følger med ny eier. Se pkt "Adgang til utleie" for mer info.

Selgers egenerklærings skjema

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

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Belegg på bad i 3 etasje er dårlig.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Nytt bad ble flislagt i 1 etasje. Vannmåler installert. Nytt vann inntak montert i 3 etasje i 2024. Det ble montert nytt vann og avløp av forrige eier mellom 2005 og 2015.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ingen lekkasjer i selve bygget. men på baksiden er det bygget tak over uteområdet. det er åpent og uisolert. det er råte i deler av tilbygget. reparasjoner må påberegnes.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
 4.1.2 Årstall: 2010
 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært
 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tak og pipe beslag ble byttet av forrige eier. ukjent årstall.
 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben: Minde
 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet: Nei
 4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
 4.2.2 Årstall: 2020
 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært
 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet kledning på 3 yttervegger. etterisolert og byttet vinduer i 2 og 3 etasje. malt vegger og fasade
 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben: Optimal Bygg
 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja
 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.
 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? 1 etasje har bakvegg mot fjell. det er montert drenering som er koplet mot kommunalt dren av forrige eier. det er inspeksjons luker på badet i 1 etasje. man kan gå inn på baksiden av muren. det er også montert et ventilasjons anlegg for å ta bort fukt.
 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
 10.1.2 Årstall: 2018
 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært
 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Gamle skru sikringer er bytter ut og jordfeil brytere montert. Separate målere for hver etasje/leilighet.
 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben: Nedig
 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja
 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
 13.1.2 Årstall: 2025
 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært
 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert utekran og ny vanntilførsel i 3 etasje.
 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben: Rørlegger Halvorsen
 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja
 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Bygget er gammelt og skjeft.
 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Fukt er i kjeller/1 etasje på bakvegg mot fjell. Råte i tilbygg på baksiden.
 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Boligen er registrert med 2 boenheter. Men det betales for 3 enheter i kommunale avgifter.
 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
 25.1.2 Årstall: 2018
 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært
 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Når jeg kjøpte huset i 2015 var 1etasje revet ned og påbegynt oppussing. nye gulv var støpt inn med varmekabler i alle rom. Jeg har ferdigstilt leiligheten i 2018. Jeg ble forklart det var bolig i den etasjen tidligere og anså det som ikke søknads pliktig renovering.
 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen: Nei, ikke søknadspliktig
 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.
 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Det er et gammelt hus i en av Arendals tidligere hovedgate. huset bærer preg av alder og slitasje. det er ikke faste parkeringer tilknyttet eiendommen. men det er plass til 2 biler langs husveggen. Naboen har klaget noen ganger på ventilasjons anlegget lager støy på terrassen hans, men det er ikke et problem når den går på min hastighet. Det har vert gjort mye jobb på uteplassen bak huset de siste 2 år. men det er vanskelig tilkomst.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Våtrom - U.etasje. :

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Det registreres store sprekker mellom gulv og gulvlist, et symptom som erfaringsmessig kan tyde på underliggende skader av forskjellig art. Årsak er vurdert til å

være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensere tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Kjøkken - U.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Våtrom - 1.etasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det opplyses av huseier at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet til rør-i-rør systemet i 2018, men det totale omfanget av arbeidet er ikke kjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens

alder (gjelder bereder i 1.etasje) vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Våtrom - Innredet loft. :

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom

innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Kjøkken - Innredet loft. :

- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss/avflassinger i veggflater ved komfyr. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget eller at veggflate har blitt utsatt for høy varme. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilator: Bryter/knapp på ventilatoren er løs. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er at lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Loft - innredet:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens

uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen grunnet manglende stige. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Det er utført utbedring/utskiftning av deler av ytterkledning (se egenerklæringsskjema for nærmere opplysninger fra huseier). Tilstand og vurdering beskrevet under gjelder for de deler som ikke er utbedret: Ytterkledningens materialer viser stedvis tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres

ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.

- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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

Rom under terreng - U.etasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.

lldsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at

skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i krypkjeller og fra luke til uinnredet kaldtloft. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig person.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring/utskiftning av yttertaket med tekking. Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner

som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - U.etasje. :

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Det registreres store sprekker mellom gulv og gulvlist, et symptom som erfaringsmessig kan tyde på underliggende skader av forskjellig art. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Kjøkken - U.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Våtrom - 1.etasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende

hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Det opplyses av huseier at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet til rør-i-rør systemet i 2018, men det totale omfanget av arbeidet er ikke kjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innvendig stakeluke: Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder (gjelder bereder i 1.etasje) vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Overflate gulv: Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende

komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Våtrom - Innredet loft. :

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Kjøkken - Innredet loft. :

- Overflate vegg: Det observeres stedvis tegn til riss/avflassinger i veggflater ved komfyr. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget eller at veggflate har blitt utsatt for høy varme. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale

reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Ventilator: Bryter/knapp på ventilatoren er løs. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er at lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Loft - innredet:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen grunnet manglende stige. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Det er utført utbedring/utskiftning av deler av ytterkledning (se egenerklæringsskjema for nærmere opplysninger fra huseier). Tilstand og vurdering beskrevet

under gjelder for de deler som ikke er utbedret: Ytterkledningens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- Utvendige avløpsledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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

Rom under terreng - U.etasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser.

Skadedyr og fuktkevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i krypkjeller og fra luke til uinnredet kaldtloft. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre

undersøkelser av fagkyndig person.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring/utskiftning av yttertaket med tekking. Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Byggemåte

Bolig oppført i 1920. Grunnmur av betong med sparestein og murstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Vinduer i forskjellig materialer fra forskjellige årstall. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Tomt

Denne tomten er eiet.

221,00 kvm.

Tomta har noe uteplass på baksiden av boligen. Det er bygget en veranda litt opp i terrenget. Her er det plass til koselig sittegruppe.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende ferdigattest skyldes trolig boligens alder.

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Underetasjen er innredet til leilighet/hybel uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie

Boligen er per i dag innredet med tre boenheter. Leiligheten i underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet. Den står i matrikkelen registrert som "ikke godkjent bolig".

1.etg: Per i dag utleid for 6500kr pr mnd. inkludert internett. Leieforholdet er tidsbestemt og har 2 måneders oppsigelsestid.

2.etg: Vil bli fraflyttet og ny eier kan her kan tegne ny leiekontrakt.

3.etg: Per i dag utleid for 5500kr pr mnd. inkludert internett. Leieforholdet er tidsbestemt og har 1 måned oppsigelsestid.

Ny eier overtar de to eksisterende leiekontraktene og står selv ansvarlig for å tegne nye leiekontrakter og foreta eventuelle justeringer.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peisovn og varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk foregående år var kwh.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 000 000,-

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

75 000,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 096 250,- 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. 33 099,- for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon. Det er montert vannmåler. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

Boligen er i dag innredet med tre leiligheter.

Underetasjen er ikke godkjent som egen enhet og står i matrikkelen registrert som "ikke godkjent bolig" 1.etg: Utleid i dag for 6500,- pr mnd. inkludert internett. Leieforholdet er tidsbestemt med 2 måneders oppsigelsestid.

2.etg: Blir fraflyttet og ny eier kan her tegne ny leiekontrakt.

3.etg: Utleid i dag for 5500,- pr mnd. inkludert internett. Leieforholdet er tidsbestemt med 1 måned oppsigelsestid.

I utgangspunktet medfølger to av leietakerne ny kjøper. Ny eier må selv tegne nye leiekontrakter og foretar selv justeringer på eget ansvar.

Eiendomsskatt

3670,00

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. 901 545,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 606 181,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt 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 Frende Skadeforsikring AS med polisnr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade. Eiendommen er vist som bolig i kommuneplanens arealdel.

Offentlige planer

Det foreligger planer under arbeid i nærheten:

Parkveien 4,6,8.Planid: 42032023-16.

Formål: Formålet med utvidelsen er å regulere den tidligere brannstasjonstomta (Parkveien 8) fra formålet «offentlig og privat tjenesteyting, brannstasjon» til et mer presist formål: allmenntilgjengelig bebyggelse tilrettelagt for GAMEs virksomhet. Det gjelder primært parkeringsplassen over det gamle fengslet.

Blødekjær 5-15, planid: 09062012-20.

Formål: Legge til rette for utbygging av forretninger/næringsbebyggelse og boliger i området. Det planlegges en til to etasjer med forretnings-/næringsarealer (og parkering), med to til tre boligetasjer over. Det ligger i planene en intensjon om

å rive eksisterende bebyggelse på eiendom 501/591,501/761 og 501/140.

Kloppene 3-5, planid: 09062013-26

Formål: Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppsetting av 2 - 5 mindre (flyttbare) boliger for bostedsløse i Arendal kommune. Planen skal også gi mulighet for en på sikt alternativ utnyttelse til næring/boliger, eksempelvis ett kombinert bolig- og kontorbygg med parkering i underetasje.

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.

1972/3361-2/36 01.06.1972 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

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

Bevaringsverdig

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret, og er merket med rød trekant.

For å søke i SEFRAK-registeret, gå til følgende nettside: <https://agderfk.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=cafa900799ef4f07b6cc0ccf2a73a53a>

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Bygningen er meldepliktig (bygninger som er eldre enn 1850), som betyr at det er lovfestet (kulturminneloven § 25) at en vurdering av verneverdien må gjennomføres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alle hvitevarer medfølger utenom fryser og kjøleskap i 2.etasje.

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 bygningssakkyndig, 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/rombenevnelse 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,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper (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.

Kjøper (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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigeidom (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 Ronny Trulsvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Håvet 26. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 505, bnr. 18 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260148.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

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

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,

Tekniske dokumenter

Håvet 26

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

🚏 Blødekjær	2 min 🚶
Totalt 12 ulike linjer 0.2 km	
🚏 Arendal stasjon	13 min 🚶
Linje F5, R50 1.1 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	50 min 🚶

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
528 elever, 31 klasser 0.7 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
187 elever, 15 klasser 1.1 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	15 min 🚶
178 elever, 12 klasser 1.2 km	
Moltemyr skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
341 elever, 21 klasser 1.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	12 min 🚶
Arendal videregående skole	13 min 🚶
880 elever, 30 klasser 1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Parkveien 6	1 min 🚶
🚗 Recharge Arendal	4 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

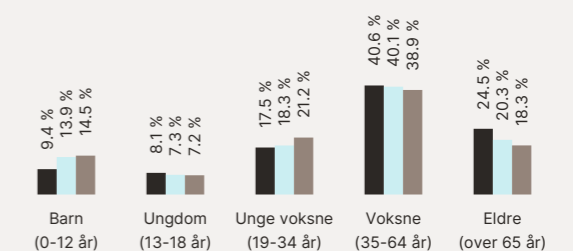


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Springkleiv barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
20 barn 0.5 km	
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år)	13 min 🚶
76 barn 1.1 km	
St Franciskus barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
22 barn 1.1 km	


Dagligvare


Spar Arendal Sentrum	10 min 🚶
Kiwi Arendal Sentrum	11 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Kvalitet på barnehagene
Bra 69/100

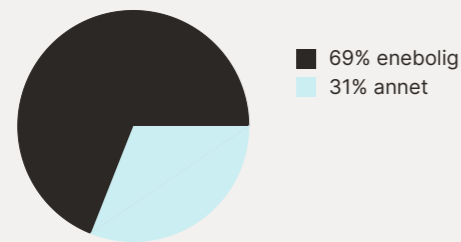
 Kollektivtilbud
Bra 68/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 67/100





Sport

-  Stinta B-skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Strømsbuveien nærmiljøanlegg 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  Medvind Trening 11 min 
-  MOVA Arendal Sentrum 12 min 

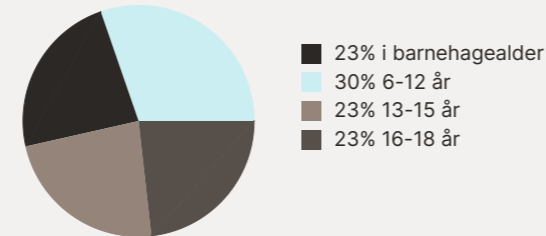
Boligmasse



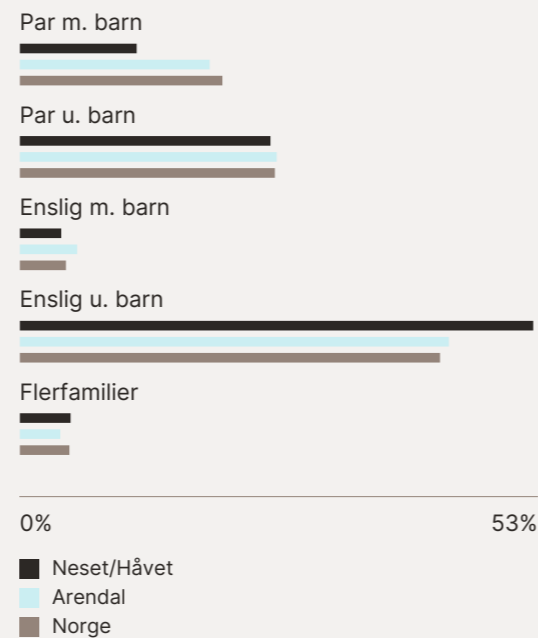
Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 10 min 
-  Sykehusapoteket Arendal 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

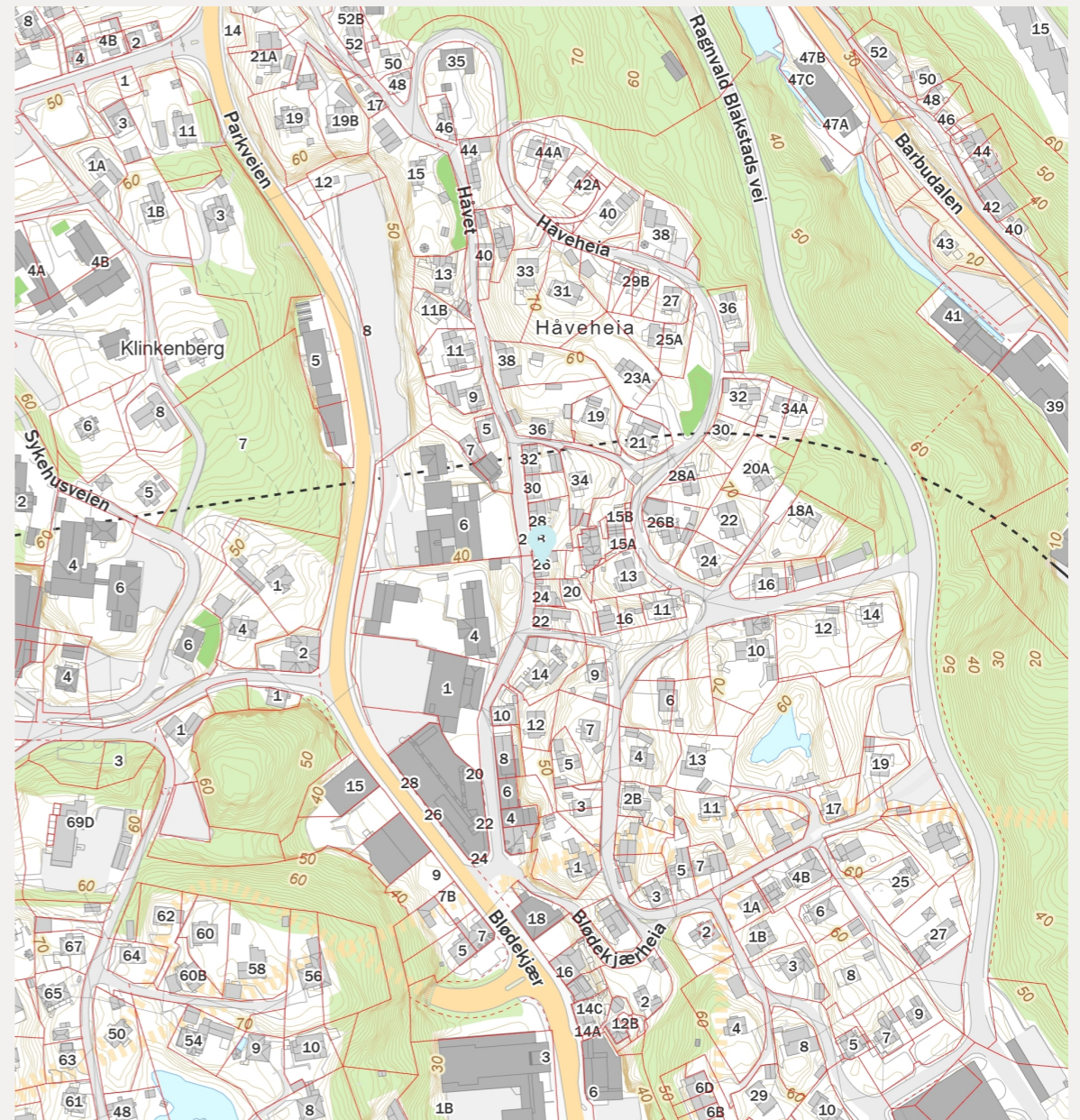
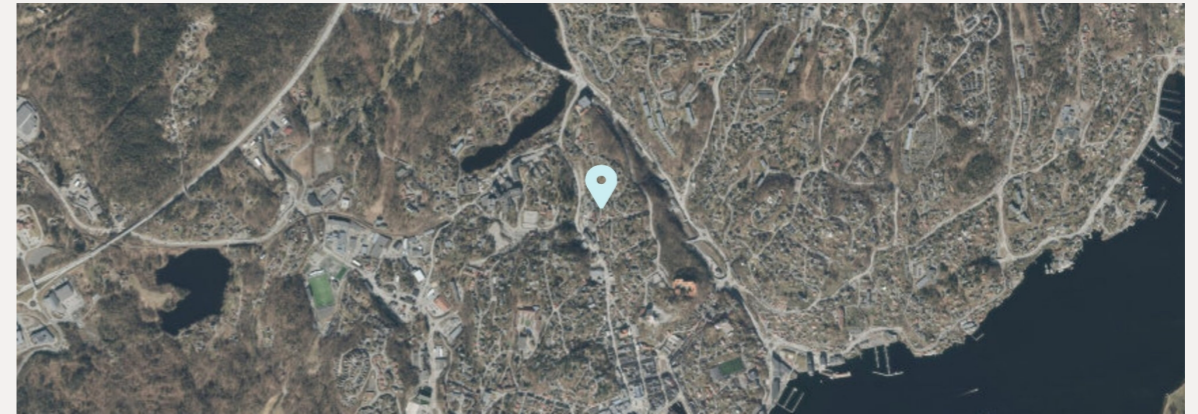


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Håvet 26

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Offentlig transport

Blødekjær	2 min	🚶
Totalt 12 ulike linjer		0.2 km
Arendal stasjon	13 min	🚶
Linje F5, R50		1.1 km
Kristiansand Kjevik	50 min	🚶

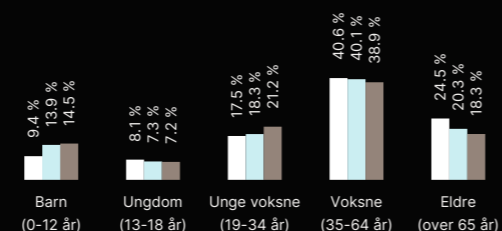
Skoler

Stinta skole (1-10 kl.)	8 min	🚶
528 elever, 31 klasser		0.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	13 min	🚶
187 elever, 15 klasser		1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	15 min	🚶
178 elever, 12 klasser		1.2 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
341 elever, 21 klasser		1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	🚶
Arendal videregående skole	13 min	🚶
880 elever, 30 klasser		1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Parkveien 6	1 min	🚶
Recharge Arendal	4 min	🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Springkleiv barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
20 barn		0.5 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år)	13 min	🚶
76 barn		1.1 km
St Franciskus barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
22 barn		1.1 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	10 min	🚶
Kiwi Arendal Sentrum	11 min	🚶



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



Tilstandsrapport

Enebolig

Håvet 26
4838 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 505/18
Arendal kommune

Rapportdato: 15.04.2026
Befaringsdato: 14.04.2026
Referansenummer: 15080948

Areal

Enebolig
Bruksareal: 172 m² (BRA-i: 172 m²)

Totalt bruksareal: 172 m² (BRA-i: 172 m²)

Levert av Anticimex AS

📞 Tlf: 41414128
🌐 www.anticimex.no
✉ E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

👤 Tom Henning Moen
📞 92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.04.2026
Referansenummer	15080948
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0148
Hjemmelshaver/selger	Ronny Trulsvik
Bygningsakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Mattias Arvid Hirschel-Haag Westergren
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	15.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Håvet 26
Postnummer/sted	4838 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	505/18
Tomt	Eiet tomt: 221 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1920		

Tomtebeskrivelse

Enebolig.
Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, grus og stein/fjell.

Byggemåte

Bolig oppført i 1920. Grunnmur av betong med sparestein og murstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør med glassfelter. Vinduer i forskjellig materialer fra forskjellige årstall. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventilatorer.

Boligen inneholder

Underetasje: Gang, kjøkken, bad, stue og soverom.
1. etasje: To ganger, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.
Innredet loft: To ganger, bad, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - U.etasje.		Helhetsvurdering	9	
Våtrom - 1.etasje		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Innredet loft.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - U.etasje		Ventilasjon	11	
Kjøkken - Innredet loft.		Overflate vegg	12	
		Vannrør	12	
		Ventilator	12	
		Ventilasjon	12	
Kjøkken - 1.etasje		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Innvendig stakeluke	13	
		Varmtvannsbereder	13	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	13	
Rom under terreng - U.etasje		Helhetsvurdering	14	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet		Ventilasjon	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	15	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	15	Kr 10 000 - 50 000
Etasjeskillere og gulv på grunn (skjevhetmåling)		1.etasje	15	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	16	Kr 10 000 - 50 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	16	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etasje	50			50	
	Gang, kjøkken, bad, stue og soverom.				
1.etasje	76			76	
	To ganger, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.				
Innredet loft	46			46	
	To ganger, bad, stue, kjøkken og soverom.				
SUM	172			172	
Total bruksareal: 172 m²					



Side 6/22

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende vannmåler, datert 28.09.2015.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - U.etasje.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.



Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert fuktmerker/svertesopp på veggflater i dusjsjonen. Forholdet vurderes å skyldes fuktvandring i konstruksjonen.

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger på gulvflater. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget eller fuktvandring i konstruksjonen.

Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.


Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Våtrom - 1.etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Ventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det observeres stedvis tegn til riss/avflassinger på veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget eller fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling.</p> <p>Gulvbelegg viser tegn til høy slitasje, utettheter og enkelte skader. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Belegget utgjør deler av våtrommets vannrette sjikt, noe som betyr at strakstiltak må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk.</p> <p>Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vannrett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.</p> <p>Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.</p> <p>Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.</p> <p>Med bakgrunn i at våtrommets vegger i våtsonen er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.</p>

Våtrom - Innredet loft.

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er registrert bruk av materialer i våtsonen (rundt dusjkabinett) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig.</p> <p>Det er registrert knirk som vurderes å komme fra undergulvet. Forholdet tyder på underliggende årsaker som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Knirk kan være et tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen, noe som kan skyldes feil som ikke er kartlagt.</p> <p>Gulvbelegg viser tegn til høy slitasje, utettheter og enkelte skader. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Belegget utgjør deler av våtrommets vannrette sjikt, noe som betyr at strakstiltak må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk.</p> <p>Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.</p> <p>Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vannrett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.</p> <p>Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.</p> <p>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.</p> <p>På grunn av våtrommets utforming og plassering mot yttervegg er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.</p>



Kjøkken - U.etasje

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskåp med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Kjøkken - Innredet loft.

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Avløpsrør - Innredning
 TG 2	Overflate vegg Det observeres stedvis tegn til riss/avflassinger i veggflater ved komfyr. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget eller at veggflate har blitt utsatt for høy varme. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilator Bryter/knapp på ventilatoren er løs. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er at lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Kjøkken - 1.etasje

Innredning fra 2022 i følge huseier. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
 TG 2	Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerstav for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereder på 116L (fra 2003) plassert i gang 1. etasje. Varmtvannsbereder på 200L (fra ukjent årstall) plassert i bad på innredet loft. Varmepumpe i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det opplyses av huseier at vannrørene er skiftet eller delvis skiftet til rør-i-rør systemet i 2018, men det totale omfanget av arbeidet er ikke kjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder På bakgrunn av berederens alder (gjelder bereder i 1.etasje) vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Andre rom - 1.etasje

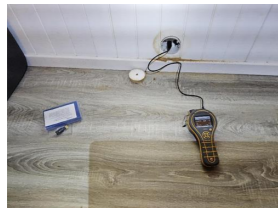
Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
 TG 2	Overflate gulv Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng - U.etasje

Underetasjen er innredet og har utlekkede vegger. Det er ikke kjent når etasjen ble innredet. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Strakstiltak bør iverksettes for å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 92 prosent, ved 8 celsius med duggpunkt på 7 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade.</p> <p>Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen.</p> <p>Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko.</p> <p>Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering».</p> <p>Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.</p> <p>Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000</p>



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling


Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med heltre gulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen grunnet manglende stige. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.




Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Boligen har to skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue 1. etasje. Peisovn med glassdør i stue på innredet loft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ildsteder	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse slik at forhold som kan påvirke brann sikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser.
		Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	U.etasje - Innredet loft	
 TG 1	U.etasje	I soverom og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4-5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	Innredet loft	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
 TG 2	1.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
		Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Det registreres store sprekker mellom gulv og gulvlist, et symptom som erfaringsmessig kan tyde på underliggende skader av forskjellig art.
		Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


Kryp Kjeller (innvendig inspeksjon)

Kryp Kjeller under deler av boligen. Utvendige forhold har stor betydning for kryptjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til kryptjeller via luke/dør i U. etasje. Støpt gulv mot grunn og synlig fjell. Grunnmur av mur og steinmur. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere kryptjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er påvist svikt og konstaterte strukturelle skader i overliggende bjelkelag. Konsekvens er at svikten kan skyldes fuktskader, underdimensjonering, materialsvakheter i konstruksjonen eller en kombinasjon av disse og lignende faktorer.</p> <p>Det observeres fritt vann på grunnen. Konsekvens er at forekomsten kan føre til betydelig fuktbelastning i kryptjelleren, og øke risikoen for råteskader, muggvekst og andre fuktrelaterte problemer.</p> <p>Råteskader observeres i bjelkelag. Synlige symptomer på fuktproblematikk (fuktmerker/insekter som trives i fuktige miljøer) er registrert. Det registreres lukter samt synlige fuktmerker som vurderes å være en indikasjon på fuktproblematikk. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 21,5 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Komplette tilstand i konstruksjonen er ikke kjent. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen vurderes til å være en medvirkende årsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.</p> <p>Det er observert et stort antall edderkopper i kryptjelleren. Edderkopper regnes i utgangspunktet ikke som skadedyr, men forekomsten tyder erfaringsmessig på forhøyet fuktighet i rommet, da slike forhold skaper gunstige levevilkår. Forholdet bør derfor vurderes som en indikasjon på fuktproblemer og ses i sammenheng med andre opplysninger.</p> <p>Spor etter borebiller er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for kryptjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre kartlegging.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 10 000 - 50 000</p>



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 3	Borebiller	<p>Det observeres spor etter borebiller i kryptjeller og fra luke til uinnredet kaldtloft. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig person.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring/utskiftning av yttertaket med tekking.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p>


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledding av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring	
 TG 2	Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	<p>Det er utført utbedring/utskiftning av deler av ytterkledding (se egenerklæringsskjema for nærmere opplysninger fra huseier).</p> <p>Tilstand og vurdering beskrevet under gjelder for de deler som ikke er utbedret: Ytterkleddingens materialer viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p>


Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	


Yttertak

Yttertaket av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra varierende årstall. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i plast.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.</p> <p>Synlige deler av takkonstruksjonen (tilbygg og det som er synlig innover takutstikk i tilbygg) viser tegn til vesentlige deformasjoner, skjevheter/svanker og råteskader. Konsekvens er at forholdet tyder på underliggende feil som eksempelvis underdimensjonering i takkonstruksjonen eller lignende svekkelser i den bærende konstruksjonen.</p> <p>Det er utført utbedring/utskiftning av deler av yttertaket (se egenerklæringsskjema for nærmere opplysninger fra huseier).</p> <p>Tilstand og vurdering beskrevet under gjelder for de deler som ikke er utbedret: Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.</p> <p>Det registreres stedvise lekkasjer fra takrennesystemet. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler.</p> <p>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring/utskiftning av yttertaket med tekking.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p>


Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong med sparestein. På bakgrunn av observasjoner i krypkjeller vurderes det at boligen, eller i hvert fall deler av boligen er bygget på en byggegrunn bestående av fjell.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	-----------------------	---


Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Terrenget rundt bygget har flere områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er økt fuktbelastning på området rundt grunnmuren. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått straktiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i kjøkken U.etasje og gang på innredet loft. Inntakssikring er plassert i eget sikringsskap plassert på innredet loft. Anlegget er sikret med automatsikringer. Inntakssikringer er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ja.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonspærre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen (krav til radonmåling ved utleie). Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier er det etablert diverse utvendig avløpsrør for håndtering av overvann. Det opplyses at det danner seg isdannelse i vinterhalvåret ved disse.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Egenerklæring

Håvet 26, 4838 ARENDAL

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Håvet 26	Håvet 26	

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?

Mars 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Trulsvik, Ronny

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.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Belegg på bad i 3 etasje er dårlig.

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 Årstill

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt bad ble flislagt i 1 etasje. Vannmåler installert. Nytt vann inntak montert i 3 etasje i 2024. Det ble montert nytt vann og avløp av forrige eier mellom 2005 og 2015.

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

Beskriv feilen og omfanget

Ingen lekkasjer i selve bygget, men på baksiden er det bygget tak over uteområdet. det er åpent og uisolert. det er råte i deler av tilbygget. reparasjoner må påberegnes.

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 Årstill

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak og pipe beslag ble byttet av forrige eier. ukjent årstill.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mimde

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.2.2 Årstill

2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kledning på 3 yttervegger. etterisolert og byttet vinduer i 2 og 3 etasje. malt vegger og fasade

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Optimal Bygg

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

1 etasje har bakvegg mot fjell. det er montert drenering som er koplet mot kommunalt dren av forrige eier. det er inspeksjons luker på badet i 1 etasje. man kan gå inn på baksiden av muren. det er også montert et ventilasjons anlegg for å ta bort fukt.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 Årstill

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Gamle skru sikringer er byttet ut og jordfeil brytere montert. Separate målere for hver etasje /leilighet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nedig

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

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**
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert utekran og ny vanntilførsel i 3 etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger Halvorsen

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

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Bygget er gammelt og skjeft.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget
Fukt er i kjeller/1 etasje på bakvegg mot fjell.
Råte i tilbygg på baksiden

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Boligen er registrert med 2 boenheter.
Men det betales for 3 enheter i kommunale avgifter.

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 **Arstall**
2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Når jeg kjøpte huset i 2015 var letasje revet ned og påbegynt oppussing. nye gulv var støpt inn med varmekabler i alle rom. Jeg har ferdigstilt leiligheten i 2018. Jeg ble forklart det var bolig i den etasjen tidligere og anså det som ikke søknads pliktig renovering.

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 sjenanse 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:

Det er et gammelt hus i en av Arendals tidligere hovedgate. huset bærer preg av alder og slitasje. det er ikke faste parkeringer tilknyttet eiendommen. men det er plass til 2 biler langs husveggen.
Naboen har klaget noen ganger på ventilasjons anlegget lager støy på terrassen hans, men det er ikke et problem når den går på min hastighet.

Det har vært gjort mye jobb på uteplassen bak huset de siste 2 år. men det er vanskelig tilkomst.

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 64745774

Boligselgerpakke

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-505/18/0

Bruksnavn	HOVET	Beregnet areal	220.7
Etablert dato	10.09.1941	Historisk oppgitt areal	216.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste Eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.06.2018	07.06.2018	18/4007	
OP - Oppmålingsforretning	14.04.2011	09.05.2011	2010/18296	
KF - Kartforretning	31.10.2008	09.02.2009	08/10712	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	10.09.1941			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer



Adresse Håvet 26, 4838 ARENDAL	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284034
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 166971314
Gårdsnummer 505	Bruksnummer 18
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 1920	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 172,0 m²	Oppvarmet bruksareal 172,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
433,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 412,12 kWh/m²	Totalt levert pr. år 70 885 kWh
---	---

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.04.1996	220.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166971314	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 166971314: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		24.07.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	70.0	0	0
B - Bolig	U0101	60.0	0	0
I - Ikke godkjent bolig	H0201	40.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	40.0	0.0	40.0	0.0
U01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Håvet	26		4838 ARENDAL

17	KONSTRUKSJON	1. Opplyst	2. Ganghøyde	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad
18	KJELLERENS/UNDER ETASJ. UTNYTTING M.M.	1. Tre	2. Mur	3. Støt	Merknad	
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	1. Ingen	2. Jord. torv	3. Tre	4. Stein	Merknad
20	FASADEKLEDDING	1. Ingen	2. Jord. torv	3. Tre	4. Stein	Merknad
21	TAKFORM	1. Saltak	2. Valm. m. r.	3. Pult. flatt	4. Hvelv. kup.	5. Annet
22	TAKTEKNINGS-MATERIALE	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Tegstein	Merknad
23	ANTALL ETASJER	1et	1 1/2	2et	2 1/2	3et
24	HOVEDNÅL I PLAN	Lengde	Bredde	Skorstener	Merknad	
25	ANTALL SKORSTEINER	1	2	3	4	5 o.m.
26	PLANFORM (fylles ikke ut)					Merknad
27	STILPREIS (fylles ikke ut)					Merknad
28	TIDFESTNG./BYGGÅR	Tidskode	Merknad			
29	TILBYGGING/OMBYGGING	Tidskode 1	2	3	Merknad	
30	FLYTTING	Tidskode	2	3	Merknad	
31	REKET/RENT/FALT I RUIN	Tidskode	Merknad			
32	VEDLIKE-HOLDS-SITUASJON	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Framskredet forfall	4. Ruin	Merknad
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	1. Ingen	2. Saner. plan	3. Regul. plan	4. Veg. plan	5. Byggepl. andr. hus
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting/salg til annen eiend.	4. Forfall/riving for godt	
35	FREDNING/SIKRING	1. Ingen fredning/sikring	2. Fredet etter lov	3. Sikret r/offentlig vedtak	4. Sikret r/offentlig lig enerov	

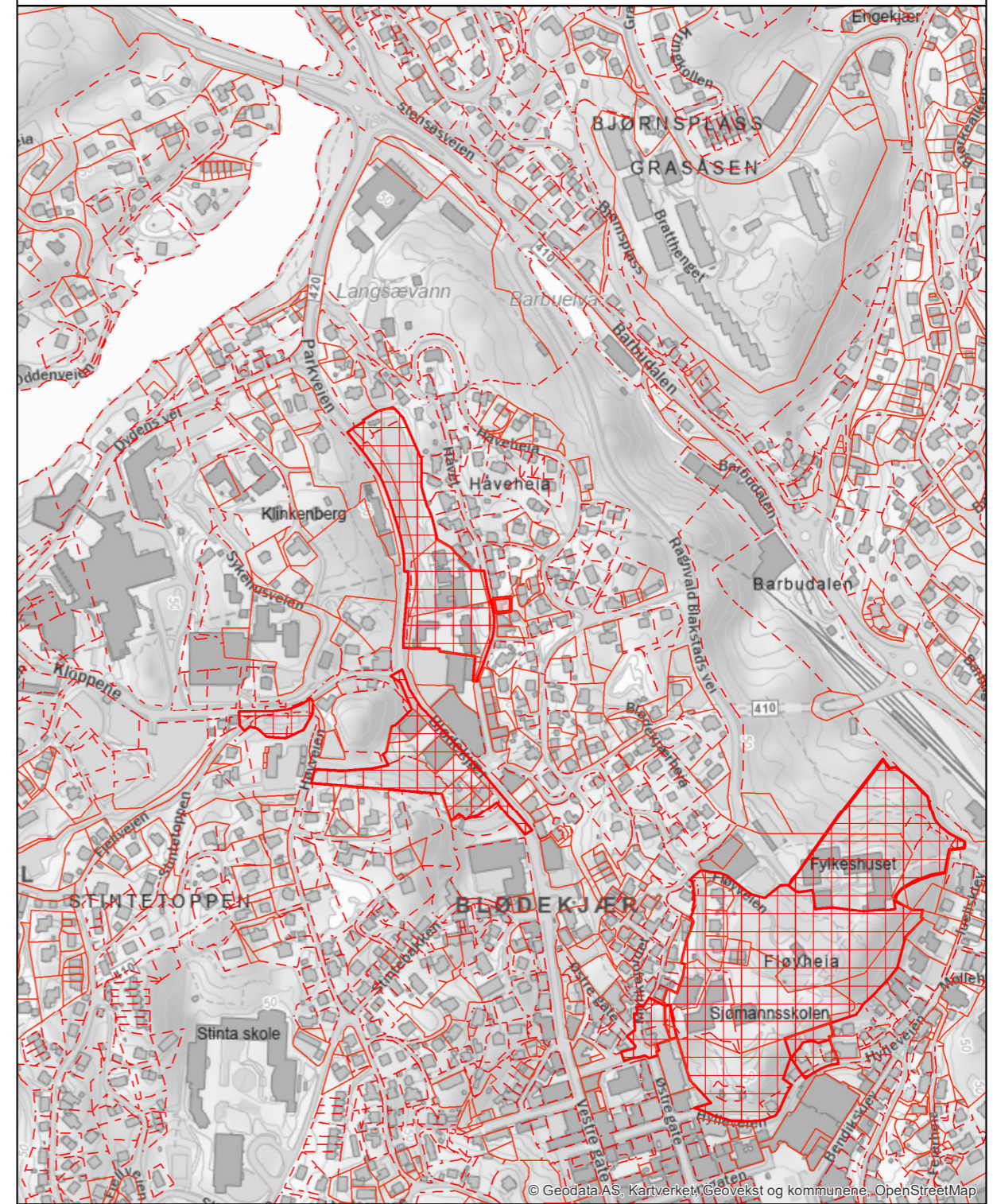
Signaler for kontrollteiene:
 V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 ? - usikker/mangelfull
 - - - mangler
 X - rubrikken irrelevant
 □ - fylles ut med kodesiffer
 ○ - fylles ut med kross

36	KARTEFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja	Nei
37	REGISTRERT/OPPÅLT FØR?	Ja	Nei
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja	Nei
39	BANNFORSIKRINGSSKAP	Gjenstand	
40	INNSKRIFTER, DEKOR/M.M.		
41	BYGGHERRE		
42	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43	ANDRE OPPLYSNINGER	1961 - Bjørn Christensen Ad pkt 34. Eier ønsker å flytte p.g.a støy fra fengsel ets vifteanlegg.	
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:			
Arendal 8/8 83 Marlene Spill-olsen			
REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/ÅJOURFØRT:			
Arendal 1/2 1994 Ch. Andberg			

Arealplaner under arbeid



Adresse: Håvet 26, 4838 ARENDAL
 Gnr/Bnr: 505/18/0/0
 Planident: 42032023-16,09062012-20,09062013-26
 Plannavn: Parkveien 4,6,8, Blødekjær, Kloppene 3 5
 Målestokk: 1:5,000
 Dato: 2026-03-26



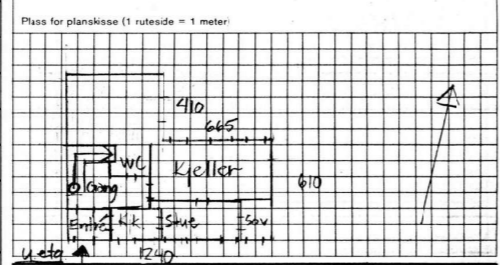
OBJEKT	Bolig, Håvet, ARENDAL
EIER (tittel, navn, postadresse)	Tove Marka, Håvet 26 Arendal 4838
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	Jan Markussen, Tove Marka -

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE

REGISTRERING AV F

R 0 6 E W / 45357544 GeoMatic

1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunenummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer
2	FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	System	Øst-vest i soner	Nord-sør
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Åkse/soner	Y = ±
5	KOMMUNE	Kommune, navn	Tappegr. betegnelse, navn og nummer	
6	TOPOGR. BETEGNELSE	Kommune, navn	Tappegr. betegnelse, navn og nummer	
7	MATRIKSEL-BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.n.)
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFRSIELT	Dialektform	Offisiell form	
10	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav	laveste
11	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad	
12	NÅVERENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1	2	3
13	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdrivende	3. Tjenestemenn m.m.
14	FORHØLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvsendig hus	2. Del av anlegg	Merknad
15	FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Stærre tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gårdsanlegg
16		4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt



44	VERNEVERDI	EGENVERDI	SOM DEL AV MILJØ	Vurderingen utført av							
		Hey	Midd.	Lar	Ingen	Hey	Midd.	Lar	Ingen	Dato	Underskrift
		○	○	○	○	○	○	○	○	8/8 83	A Apall Olsen
		○	○	○	○	○	○	○	○	/	
		○	○	○	○	○	○	○	○	/	05/18 - 19

Kommuneplan

Adresse: Håvet 26, 4838 ARENDAL

Gnr/Bnr: 505/18/0/0

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

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

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

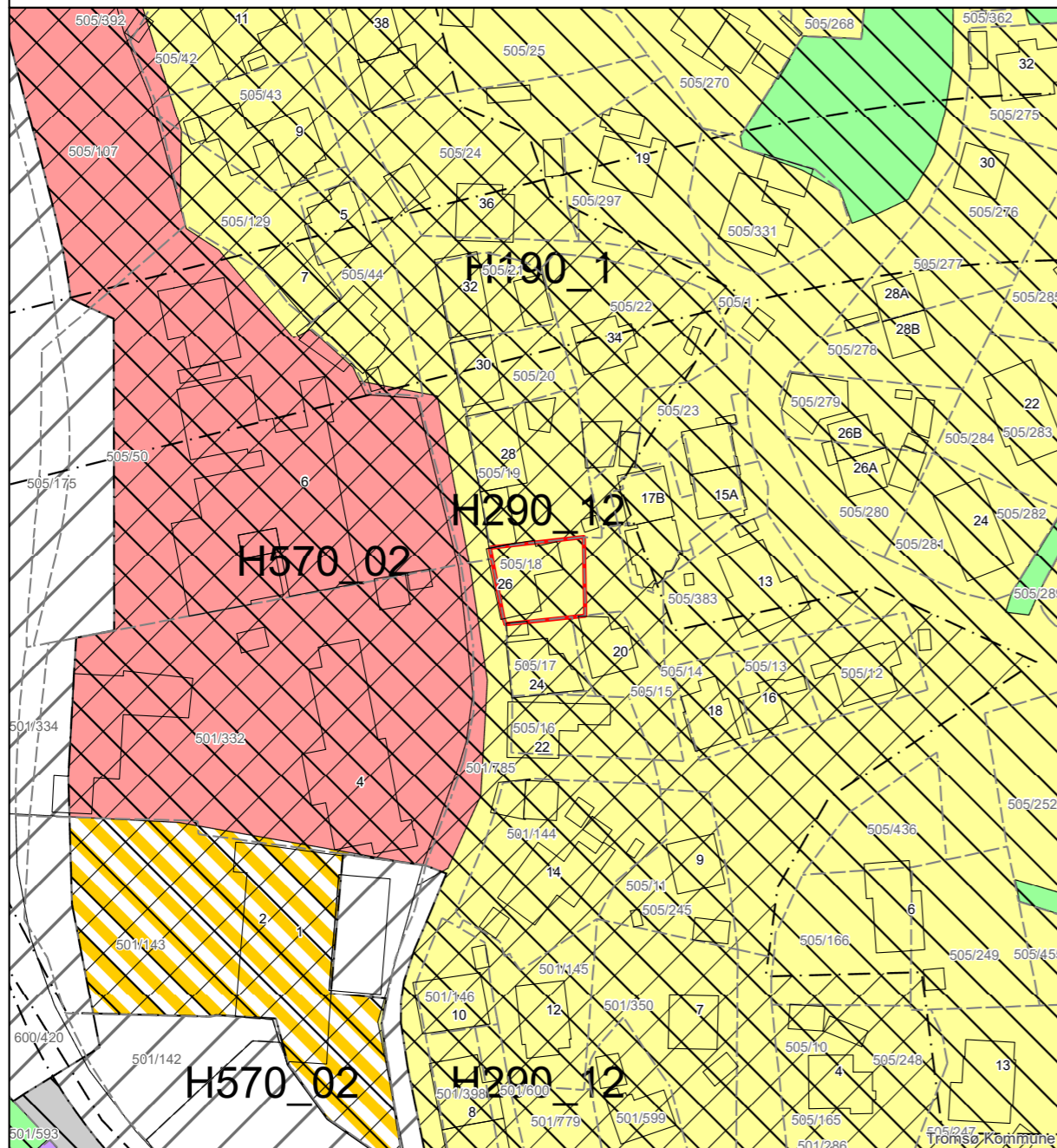
1:1,000

Dato:

2026-03-26



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

- E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F

- Bane N

- Skipsled N

- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade OBJTYPE

- Kp Sikringszone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingszone
- Kp Gjennomføringszone
- Kp Detaljeringszone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

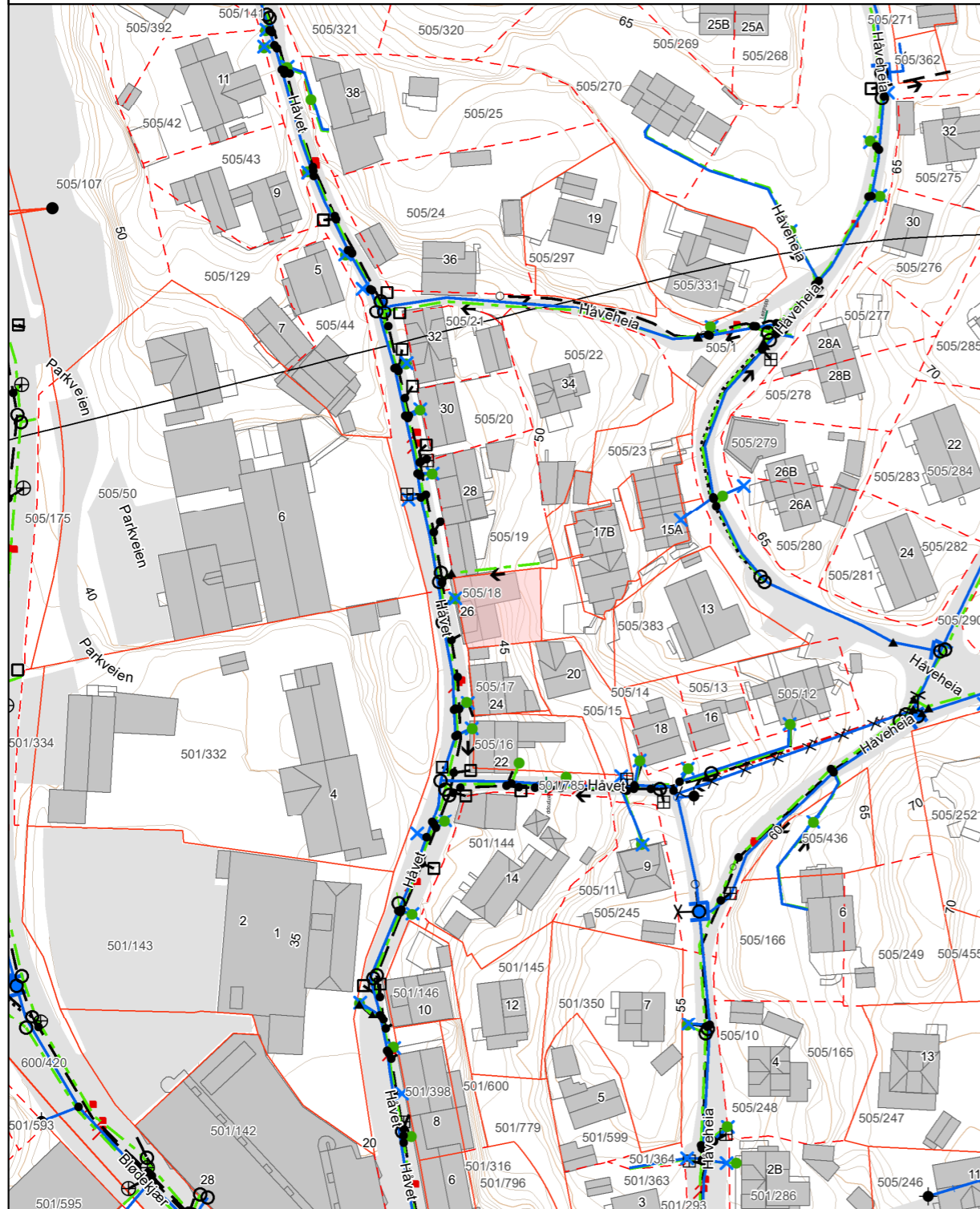
Ledningskart

Adresse: Håvet 26, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/18/0/0



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 221 m²
Dato: 2026-03-26



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

— Vannledning

- - - Avløp fellesledning

- · - · - Avløp spillvannsledning

- - - Overvannsledning

○ Kum

□ Planlagte vann- og avløps-
anlegg

Reguleringsplan

Adresse: Håvet 26, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/18/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



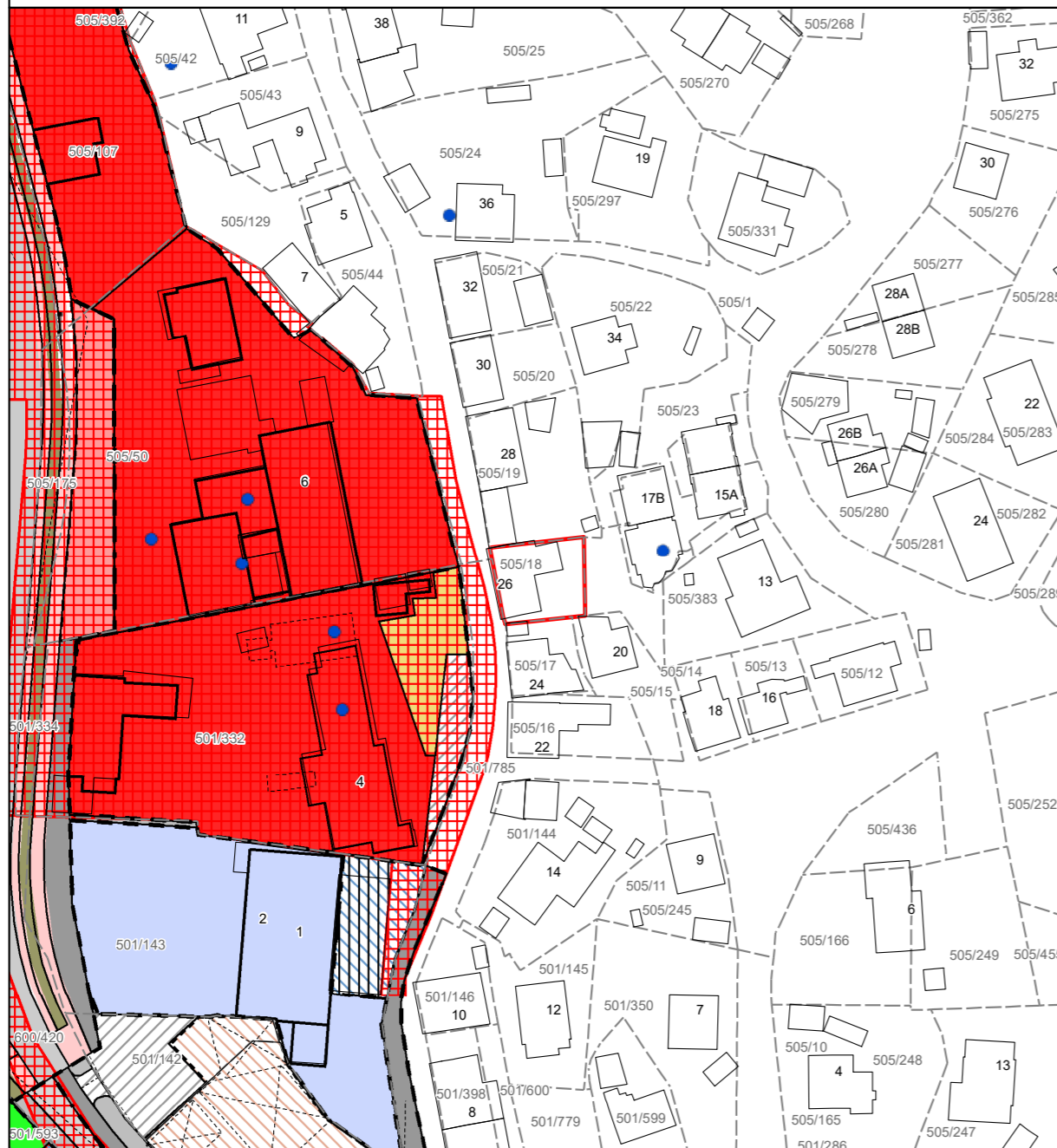
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-26



Formål: Uregulert

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense
- I 1242 - Avkjørsel
- · - · Reguleringsplan hensynssonegrense
- - - - Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- - - - Reguleringsplan bevaringsgrense
- - - - 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- · - · Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- ▨ RpSikringSone
- ▨ 91 - Anlegg- og riggomr.
- ▨ 640 - Frisiktsone
- ▨ 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- ▨ Felles avkjørsel
- ▨ Felles parkeringsplass
- ▨ Forretning / Kontor
- ▨ Annet kombinert formål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur

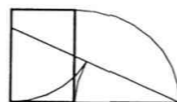


0 2 0 0 E / 93326
2012/5954-3 KOR

Geomatikk

ARENDAL KOMMUNE

29 JUNI 2012



HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO
Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

Haarklau og Lindeberg AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Blødekjær 5-15 i Arendal kommune (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8 annet ledd).

Forslag til planavgrønsing er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 501/595, 501/592, 501/594, 501/591, 501/140, 501/141, 501/761, 502/363 samt deler av 501/785 (veggrunn). Under planarbeidet kan området bli mer avgrønsset.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av forretninger/næringsbebyggelse og boliger i området. Det planlegges en til to etasjer med forretnings-/næringsarealer (og parkering), med to til tre boligetasjer over. Det ligger i planene en intensjon om å rive eksisterende bebyggelse på eiendom 501/591, 501/761 og 501/140.

I Kommuneplan 2011-2021 for Arendal, er området avsatt til næringsbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan, Ny hovedvei øst-vest del II – Blødekjær vedtatt 19.11.1991 er området avsatt til forretninger, kontor m.v. og deler til friområder (offentlig). Området inngår i kommunedelplan for bevaring, område 44. Håvet-Langsæ, og fire av bygningene er sefrak-registrert.

Planarbeidet medfører ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

Samtidig varsles det om at det vurderes å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen vil da gjelde mellom berørte parter (utbygger/grunneiere og kommunen) og regulere forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen 30.08.2012.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger på, tlf 37 27 01 95, eller e-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

Adresse: Strandgt. 8, 4790 Lillesand E-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no

Foretaksnr: NO 937719701 mva



Arendal kommune
Postboks 780 Stoa
4809 Arendal

Arendal, 2013-11-04

Deres ref: -

Deres dato:

Vår ref.: 533805

DETALJREGULERING AV OMRÅDET «KLOPPENE 3 - 5» I ARENDAL KOMMUNE Melding om planarbeid etter § 12-8 i plan- og bygningsloven

Asplan Viak AS skal ta opp eiendommen Kloppene 3 – 5 (gnr. 505/bnr. 130 og 352) til detaljregulering for Arendal Eiendom KF. Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med administrasjonen i Arendal kommune den 29.10.13, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppsetting av 2 – 5 mindre (flyttbare) boliger for bostedsløse i Arendal kommune. Planen skal også gi mulighet for en på sikt alternativ utnyttelse til næring/boliger, eksempelvis ett kombinert bolig- og kontorbygg med parkering i underetasje.

Planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt datert 04.11.13.

Opplysninger eller merknader som kan være av betydning for reguleringen sendes Asplan Viak innen 16.12.13. Merknader sendes i posten til:

Asplan Viak AS Att.: Roar Melsom
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal

Eller i e-post til: arendal@asplanviak.no att.: Roar Melsom.

Vennlig hilsen
ASPLAN VIAK AS

Roar Melsom

Vedlegg: Meldingskart datert 04.11.13

Asplan Viak AS – Kystveien 14, postboks 701 Stoa, 4808 Arendal

asplanviak.no - org. 910 209 205

Brev m/vedlegg bes fordelt til:

Lederlaget v/Geir Skjæveland
 Kommunalteknikk og geodata v/Ole Andreas Hopstock
 Barn og unges representant V/Frank Beck
 Arbeidslag AK 24 Parker, idretts- og friluftsanlegg v/Jann B. Nilsen
 Arbeidslag AK 25 Friluftsliv v/Knut Nordbø
 Arbeidslag AK 34 Kulturvern og navnesaker v/Sølvi Christensen og Kristin Lundby
 Arbeidslag AK 41 Utbyggingsavtaler v/Eli Christine Paulsen
 Arbeidslag AK 46 Folkehelsearbeid og samfunnsmedisin v/kommunelege Harald Reiso
 Arbeidslag AK 59 Vei, vann og avløp – drift v/Torbjørn Hjellvik
 Arendal Eiendom KF v/Arnfinn Olimstad
 Arbeidslag AK 62 Vann og avløp – prosjektering og utbygging v/Senita Demirovic
 Arbeidslag AK 70 Kart og oppmåling, Rolf Bjornes
 Arbeidslag AK 71 Landbrukstjenester v/Morten Foss
 Arbeidslag AK 74 Næringsutvikling v/Trond G. Hansen
 Arbeidslag AK 82 Vann – drift v/Asgeir Øybekk
 Arbeidslag AK 83 Avløp – drift v/Knut Berg Larsen
 Arbeidslag Miljø v/Hans B. Nilsen
 Renovasjon v/Margrete Ånestad Røer
 Samordner Infrastruktur v/Per Christian Nyhus
 Lisbeth Gulbrandsen

Til grunneiere, myndigheter, berørte og andre interessenter

Deres ref.:

Vår ref.:
52505624/Varslingsbrev.docx

Dato:
2025-07-30

Detaljregulering for Parkveien 4, 6 & 8, Arendal

Varsel om utvidelse av planområde

Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det at planområdet for pågående detaljregulering av Parkveien 4 og 6 utvides til også å omfatte Parkveien 8 (gnr./bnr. 505/55, 54, 107).

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Parkveien 4 (gnr./bnr. 501/332) og 6 (gnr./bnr. 505/50), samt deler av eiendommene 505/175, 505/107, 501/334, 600/420 og 501/143, ble sendt ut 21.12.2023.

Formålet med utvidelsen er å regulere den tidligere brannstasjonstomta (Parkveien 8) fra formålet «offentlig og privat tjenesteyting, brannstasjon» til et mer presist formål: **allmennyttig bebyggelse tilrettelagt for GAMEs virksomhet.**

Planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2023–2033. Området omfattes også av hensynssone for støy og bevaring kulturmiljø. Planområdet er i dag regulert til offentlige bygninger (brannstasjon), parkanlegg, parkering, sykkelvei, fortau og midlertidig anleggsområde ved tre gjeldende reguleringsplaner: Detaljplan for Parkveien – Blødekjær, reguleringsplan for sykehusområdet og reguleringsplan for Sykehusområdet, Arendal fengsel avd. Håvet.

Forslagsstiller for Parkveien 8 er GAME Norge. Planarbeidet skjer i samarbeid mellom forslagstillerne for Parkveien 4, 6 og 8: Fengslet 1862, Robust Eiendom AS. Norconsult Norge AS er konsulent.

Bakgrunn

Målet med inkludering av Parkveien 8 i reguleringsplanarbeidet er å etablere **GAME Streethouse Arendal** – et nyskapende aktivitetshus og møteplass for ungdom, med tilbud som gatefotball, dans, street art, musikk m.m. Tiltaket skal særlig nå ungdom som ikke finner seg til rette i tradisjonelle idretts- og kulturtilbud. Bebyggelse og uteområder skal fremme fysisk aktivitet og fellesskap. Planen vil legge til rette for en større bygning og utarbeidelse av uteområde for uteaktiviteter, ballspill mm.

Parkveien 4 & 6 skal tilrettelegge for aktiviteten som tidligere beskrevet i varsel om oppstart av planarbeidet for Parkveien 4 & 6, fengselshotell og snekkerverksted.

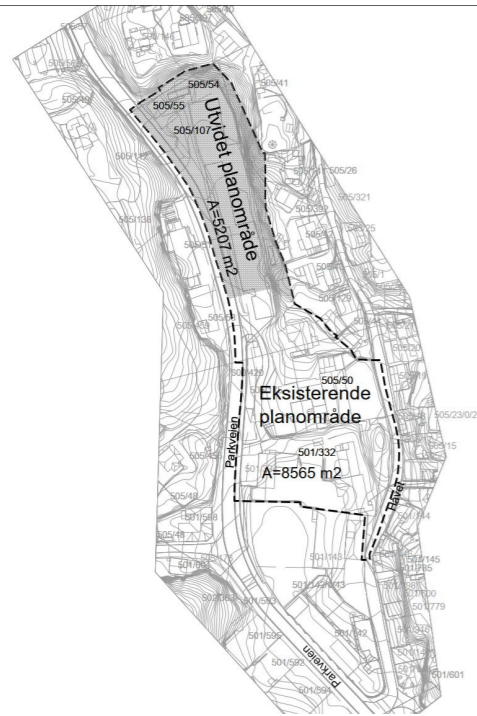
Ny felles avkjørsel og parkeringsplasser er en del av planarbeidet. For mer detaljer om planarbeidet se vedlagte planinitiativ.

Avgrensning av planområdet**Planområde**

- Ny utvidelse: ca. 52 daa
- Eksisterende planområde: ca. 8 daa
- Totalt nytt planområde: ca. 13,7 daa

Planområdet ligger mellom to veier, Parkveien mot vest og Håvet mot øst. Mot nord og øst grenser planområdet til fjellskjæring og Håvet boligområde som består av eldre trehusbebyggelse med småhusbebyggelse. I sør grenser planområdet til et forretningsområde.

Avgrensning vises i kartskisse. Grått felt viser det utvidede området.



Planarbeidet er vurdert å ikke komme inn under krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2.

Informasjon og plandokumenter er lagt ut på Arendal kommunes hjemmeside: www.arendal.kommune.no & Norconsult.no

Merknader og innspill:

Synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet sendes skriftlig innen 22.august.2025. Gjerne med kopi til Arendal kommune.

- Altinn
- Epost: Elin.lunde@norconsult.com

- Post: Norconsult v/ Elin Lunde, Postboks 626, 1303 Sandvika

For spørsmål kontakt Norconsult Norge AS ved oppdragsleder Elin Lunde, tlfnr. 99315914, epost: elin.lunde@norconsult.com.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Elin Lunde, oppdragsleder

Vedlegg:

1. Kart som viser varslingsområdet
2. Mail fra kommunen, tilslutning utvidelse av planområdet.
3. Planinitiativ for Parkveien 8, innsendt kommunen.

Til grunneiere, myndigheter, berørte og andre interessenter

Deres ref.:

Vår ref.:
52306148/Varslingsbrev.docx

Dato:
2023-12-21

Detaljregulering for Parkveien 4 & 6, Arendal

Varsel om oppstart

Innledning

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 meldes det oppstart av arbeid med utarbeiding av privat forslag for detaljregulering for eiendommene Parkveien 4 (gnr./bnr. 501/332) & Parkveien 6 (gnr./bnr. 505/50).

Deler av eiendommene gnr./ bnr.: 505/175, 505/107 & 501/334, 600/420, 501/143, berøres også av varslingsområdet for å sikre at nødvendig areal ligger innenfor planområdet. Planområdet er i dag regulert til offentlige bygninger, parkanlegg, parkering, sykkelvei, fortau og midlertidig anleggsområde ved de tre gjeldende reguleringsplaner: Detaljplan for Parkveien – Blødekjær, reguleringsplan for sykehusområdet og reguleringsplan for Sykehusområdet, Arendal fengsel avd. Håvet.

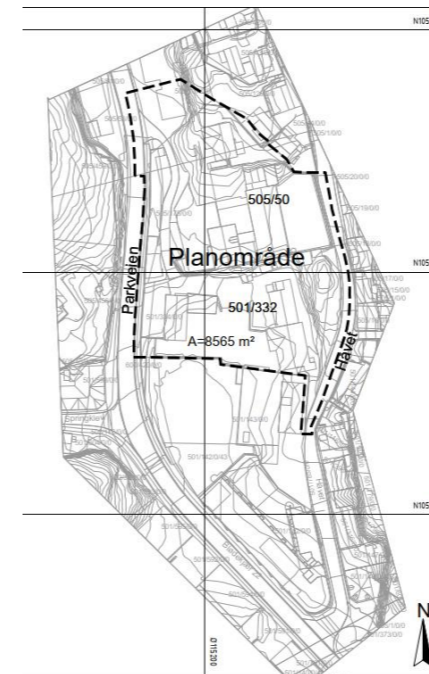
Forslagsstillere er Fengslet 1862 as og Robust Eiendom as. Norconsult er utførende konsulent.

Bakgrunn

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere tidligere Arendal fengsel til hotell og næring med tømrerfirma og tilknyttet virksomhet med utsalg og kontorer. Det er gitt midlertidig dispensasjon for å drive hotell (Fengselshotellet) og tømrerverksted (Sørensen & Moen Bygg as) her i dag. Den gamle bevaringsverdige fengselsbygningen skal ivaretas. Planen vil legge til rette for mindre påbygg og tilbygg, samt se på ny internveiløsning og parkeringsplasser. Stedets karakter skal ikke endres. For mer detaljer om planarbeidet se vedlagte planinitiativ.

Avgrensning av planområdet

Planområdet er på ca. 8 daa. Avgrensningen av planområdet fremgår av kartskissen. Planområdet ligger mellom to veier, Parkveien mot vest og Håvet. Mot nord grenser planområdet til kommunens tidligere brannstasjon, som nå er revet, og en enebolig. I sør grenser planområdet til et forretningsområde. Mot øst ligger Håvet boligområde som består av eldre trehusbebyggelse. Begge eiendommene grenser mot den kommunale veien Håvet og Parkveien.



Planarbeidet er vurdert å ikke komme inn under krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2.

Informasjon og plandokumenter er lagt ut på Arendal kommunes hjemmeside: www.arendal.kommune.no & Norconsult.no

Merknader og innspill:

Synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet sendes skriftlig innen 23.januar 2023. Gjerne med kopi til Arendal kommune.

- Altinn
- Epost: Elin.lunde@norconsult.com
- Post: Norconsult v/ Elin Lunde, Postboks 626, 1303 Sandvika

For spørsmål kontakt Norconsult As ved prosjektleder Elin Lunde, tlfnr. 99315914, epost: elin.lunde@norconsult.com.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Elin Lunde, oppdragsleder

Vedlegg:

1. Kart som viser varslingsområdet
2. Referat fra oppstartsmøtet
3. Orienteringsbrev, tilslutning oppstart
4. Planinitiativ innsendt kommunen.



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 eigeendom (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. HVITEVARERER 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



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 budgiverne 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 budgivningen 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)

