

Joåsstien 10

innhold

04

Velkommen til Joåsstien 10

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Joåsstien 10

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort vei til Moltemyr skole, barnehager, butikker, lysløype og flotte turområder. I nærområdet finnes også en hyggelig ferskvannsstrand. Området består hovedsakelig av eneboliger og fremstår som rolig, skjermet og familievennlig.

Flott eiendom beliggende sentralt til i enden av blindvei på solrik og pent opparbeidet tomt. Eiendommen har hellelagt gårdsplass, plen med variert beplantning samt hekk rundt store deler av tomten som gir gode skjermingsforhold og et privat preg.

Boligen går over 3 plan og har en praktisk og familievennlig planløsning med flere oppholdsrom og gode lagringsmuligheter. I tillegg til boligen er det stor dobbelgarasje med innredet rom over, samt et flott anneks med god plass til selskaper, hobby eller andre sosiale sammenkomster.

Joåstien 10

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	1 350
Bruksareal	209,0 m ²
BRA-I	209,0 m ²
TBA	73,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 430 m ²
Byggeår	1988



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal











Plantegning



Innhold

1.etg.: Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue og soverom.

Loft: Gang, bad, 3 soverom og 3 kott.

Kjeller/U.etg.: Entré, 2 gang, kjellerstue, kjølerom, 2 bod, soverom, vaskerom og bad.

I tillegg er det dobbel garasje med innredet rom over og anneks.

BRA 209,0 m²

BRA-I 209,0 m²

TBA 73,0 m²

&MEGLERHUSET
PARTNERS

larssonfoto.no



1. etasje

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



U. etasje

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



2. etasje

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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 209,0 m²

- BRA-i: 209,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73,0 m²

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

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

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard. Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater og strie. Bad på loftet er fra 2022. Her er det flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger. Bad i loftsetasjen er flislagt. Vaskerom har beleg på gulv og strie på veggene. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Viser forøvrig til tilstandsrapport vedlagt.

Oppsummering tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten. Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Enebolig
Utvendig
Taktekking, TG2

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

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i stål. Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ingen sløyfer bak liggende lekter, dette hindrer lufting av kledningen og øker fare for muggvekst og råte.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Luftingen er delvis tett og det bør gjøres tiltak.

Tiltak
- Lufting/ventilering må forbedres.

Dører,TG2
Bygningen har hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Rom Under Terreng,TG3
Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 49.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er registrert at nedløp fra taket ikke er ført inn i drenerings avløpet, dette fører til at vann står å presser på kjeller veggen.

Tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Utbedring av nedløp kan utgjøre en stor forskjell anbefaler å utbedre nedløp og å fukt må etter noen måneder etter utbedring.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Våtrom
Loft > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeåret, utført med fliser på gulv og veggene. Det er montert toalett, bide, badekar og innredning med vask.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sluket er plassert under innbygget badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er fall mot innervegg og dør. Membran type er ukjent, og membranen er så gammel at det er nødvendig å legge ny.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeåret, utført med gulvbelegg og strie på veggene. Det er montert opplegg for vaskemaskin og innredning med vask.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sluket er under vaskemaskin og ikke tilgjengelig for inspeksjon og vask. Målinger på gulvet tilsier at det er motfall mot sluket fra yttervegg og fra døren er lavere ev gulvet rundt vaskemaskin. Eldre gulvbelegget som er gammelt og begynner å bli sprø og skjør.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Hovedflaten på gulvet er flatt, godt fall i dusjsone.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Flere fliser med noe bom en flise som har under hele flaten.

Tiltak
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kjeller > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Fukt kommer trolig fra vann trykk fra yttervegg punktet henger sammen med dreneringen.

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

Spesialrom
Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med toalett og servant.
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kjeller > Kjølerom
Overflater og konstruksjon,TG3
Kjølerom bygget med trepanel på vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Tiltak
- Bygget må rives og bygges opp på nytt, ved bruk av preaksepterte løsninger.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Varmesentral,TG2
Det er installert varmepumpe.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringen er fra 1988.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Endringer i fasade ved å bytte ut vinduenes størrelse i stue.

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

Nytt bad 2022, pipe fornying med stål rør og ene lang veggen på huset er byttet.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Soveroms vinduer på loft er for små i henhold til krav til rømning og lys

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger mottatt.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger mottatt.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1.Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Fukt på bad i kjeller.

2.Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid 2022. Faglært, rørlegger og elektriker. Flow Bredesen og Nedig. Ufaglærte, riving, snekring, membran, flis og maling.

3.Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Lekkasje fra veranda.

4.Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid 2020. Faglært. Byggmester Kristian Jensen. Ny kledning, vinduer, isolasjon rep av gulv og ny veranda. Totalrenovering av vegg. Dokumentasjon: Ja.

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

7.Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja. Fukt i kjølerom.

11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Pumpekum.

12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Problem med flottør i pumpekum.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Sprekk i pipe, ny stålproduksjon montert.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Byggegrunn av fjell. Grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1430,00 kvm. Tomten er pent opparbeidet og fremstår som svært innbydende med store, solrike uteområder og gode skjermingsforhold. Eiendommen har hellelagt gårds plass med god plass til parkering,

velstelte plenarealer og variert beplantning som gir et grønt og hyggelig preg. Rundt store deler av tomten er det hekk som skaper en privat og lun atmosfære. Flere uteplasser og terrasseområder gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Tomten ligger høyt og fritt til i enden av blindvei med gode solforhold og lite innsyn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for boligen foreligger. Det foreligger godkjenning for garasje og anneks, men ferdigattest foreligger ikke.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var kwh.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

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

124 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 136 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 13 895,- for 2026.

Eiendomsskatt

5521,00

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. 1 007 410,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 029 639,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret

Regulering

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bolig i kommuneplanen.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt i dette området.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/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,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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 tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Morten Langeland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Joåsstien 10.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 24, bnr. 250 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260160.

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)

Stamkunderabatt: -5 000,00

Meglens vederlag er avtalt til 69 850.

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, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester 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 Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Joåsstien 10

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nordåsveien Linje 110, N110	8 min	0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min	2.7 km
Kristiansand Kjevik	52 min	

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	13 min	1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min	3.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

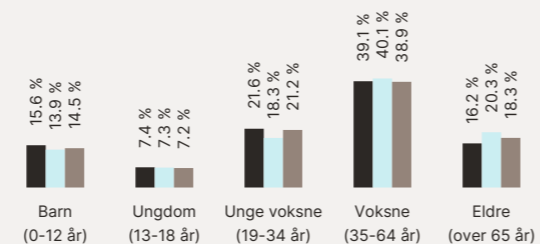


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min	0.8 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	15 min	1.2 km
Lindebakken barnehage (1-5 år) 11 barn	17 min	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	10 min	0.9 km
Kiwi Nyli PostNord	21 min	1.4 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 86/100

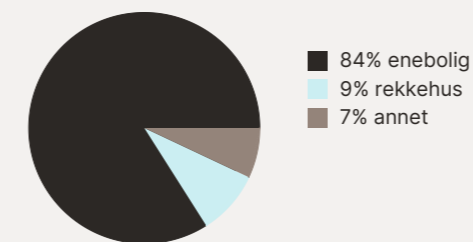
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Ørnekrokenløkka Ballspill	11 min	0.7 km
Moltemyr skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	14 min	1 km
Arendal Sport og Fitnessenter	6 min	
Aktiv Trening Arendal	7 min	

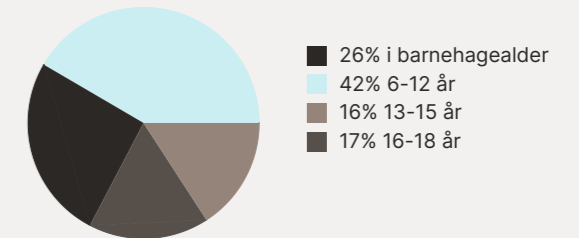
Boligmasse



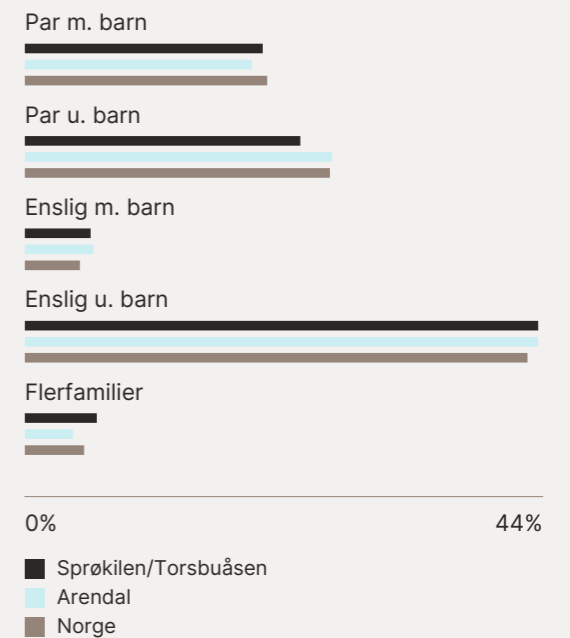
Varer/Tjenester

ALTI Harebakken	6 min
Apotek 1 Harebakken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

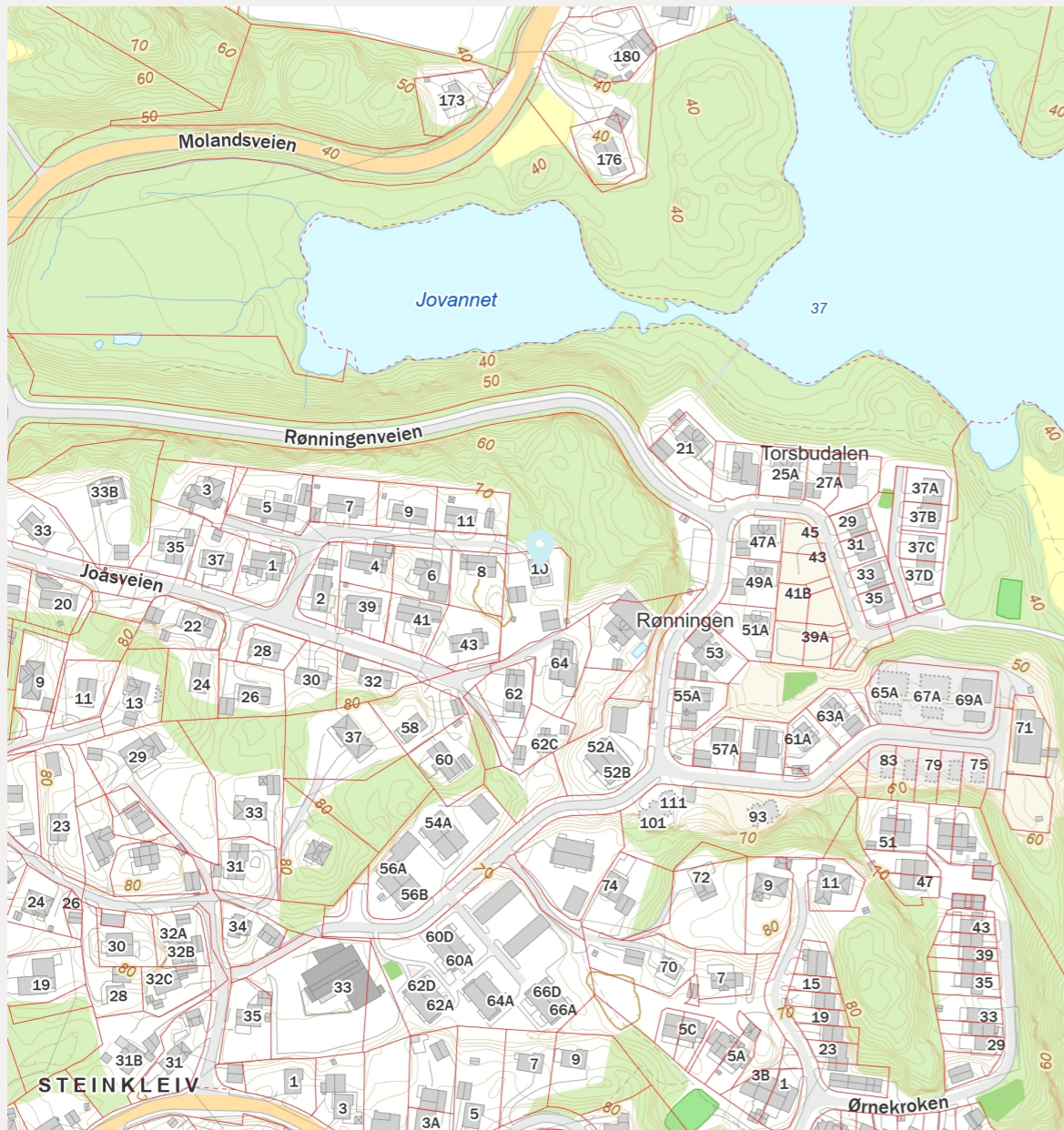
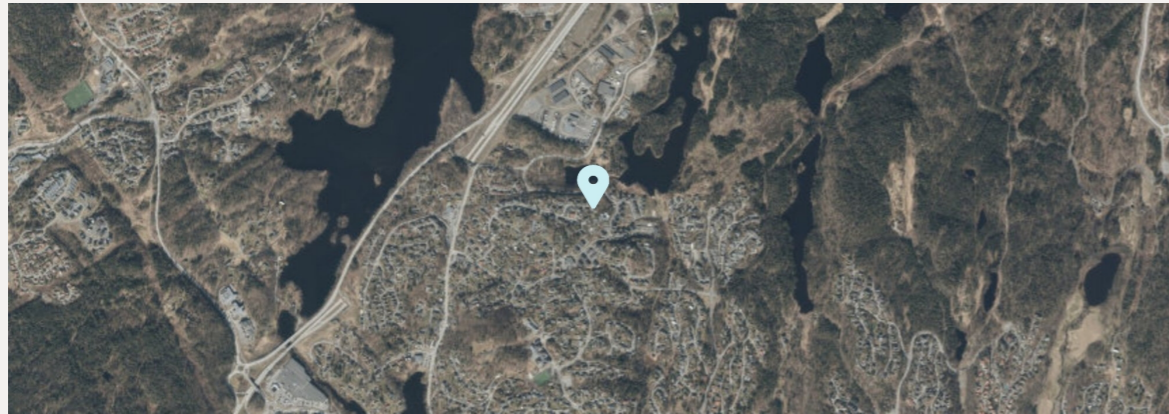


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	34% 33%
Ikke gift	51% 54%
Separert	11% 9%
Enke/Enkemann	3% 4%



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

Joåsstien 10

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Offentlig transport

🚶 Nordåsveien Linje 110, N110	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Arendal stasjon Linje R50	7 min 🚶 2.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	52 min ✈️

Skoler

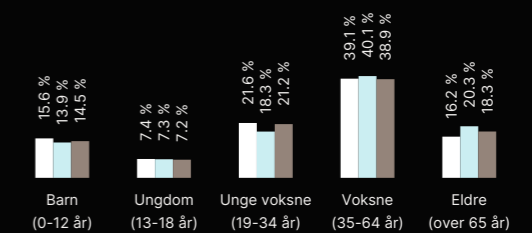
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 🚶 3.4 km

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



Sitat fra en lokalkjente

Aldersfordeling



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

Barnehager

Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min 🚶 0.8 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	15 min 🚶 1.2 km
Lindebakken barnehage (1-5 år) 11 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Kiwi Nyli PostNord	21 min 🚶 1.4 km



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Joåsstien 10, 4846 ARENDAL

ARENDALE kommune

gnr. 24, bnr. 250



Norsk takst

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



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

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

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

YoNo AS

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21147-1656

Eiendomsverdi ref nr: HD3076

Autorisert foretak: YoNo AS

Sertifisert Takstingeniør: Yngve Ottervig

Vår ref: Yngve Ottervig



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

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537



Oppdragsnr.: 21147-1656

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggerregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takterenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vinduer er byttet ut etter behov.
Bygningen har hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra soverom loft utført i behandlet tre
Terrasse ut fra kjøkken/stue utført i behandlet tre
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med nytt røykrør(2019), vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har teppe og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 49.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeåret, utført med fliser på gulv og veggene. Det er montert toalett, bide, badekar og innredning med vask.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeåret, utført med gulvbelegg og strie på veggene.
Det er montert opplegg for vaskemaskin og innredning med vask.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Hovedflaten på gulvet er flatt, godt fall i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.
Kjølerom bygget med trepanel på vegger og tak.
Kjølerom aggregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Endringer i fasade ved å bytte ut vinduenes størrelse i stue.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger mottatt.

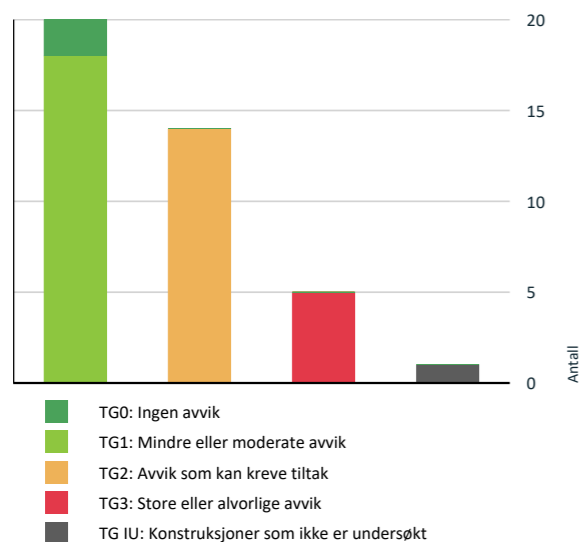
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger mottatt.

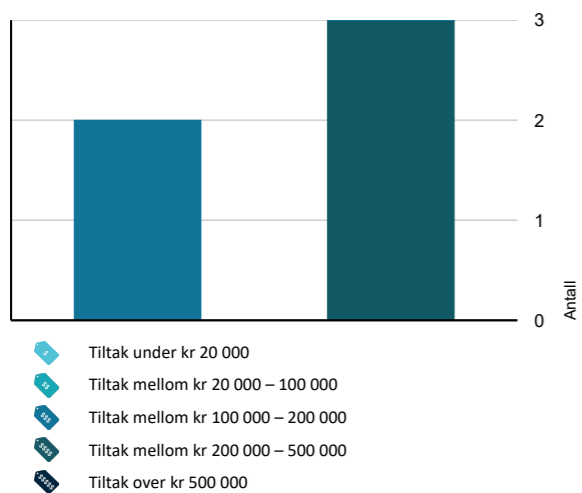
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1. Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Våtrom > Loft > Bad > Generell](#)
- [Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon](#)
- [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Taktekking](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmesentral](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#)
- [Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Ingen sløyfer bak liggende lekter, dette hindrer lufting av kledningen og øker fare for muggvekst og råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftingen er delvis tett og det bør gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alle vinduer er byttet ut etter behov.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom loft utført i behandlet tre
Terrasse ut fra kjøkken/stue utført i behandlet tre

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte strie (glassfiber).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

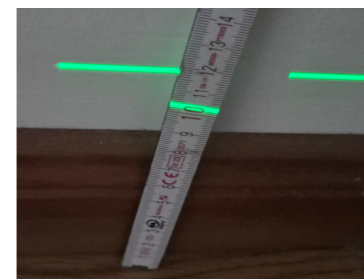
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med nytt røykrør(2019), vedovn og sotluke/feieluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 49.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert at nedløp fra taket ikke er ført inn i drenerings avløpet, dette fører til at vann står å presser på kjeller veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utbedring av nedløp kan utgjøre en stor forskjell anbefaler å utbedre nedløp og å fukt må etter noen måneder etter utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeåret, utført med fliser på gulv og veggene. Det er montert toalett, bide, badekar og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er plassert under innbygget badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er fall mot innervegg og dør. Membran type er ukjent, og membranen er så gammel at det er nødvendig å legge ny.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeåret, utført med gulvbelegg og strie på veggene. Det er montert opplegg for vaskemaskin og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er under vaskemaskin og ikke tilgjengelig for inspeksjon og vask. Målinger på gulvet tilsier at det er motfall mot sluket fra yttervegg og fra døren er lavere ev gulvet rundt vaskemaskin.
Eldre gulvbelegget som er gammelt og begynner å bli sprø og skjør.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Hovedflaten på gulvet er flatt, godt fall i dusjsone.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flere fliser med noe bom en flise som har under hele flaten.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Fukt kommer trolig fra vann trykk fra yttervegg punktet henger sammen med dreneringen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom bygget med trepanel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygget må rives og bygges opp på nytt, ved bruk av preaksepterte løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerom aggregat.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse foreligger.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Må innhentes.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1999

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje

Gulv av betong

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Leddporter med elektrisk åpner.

Tak tekket med takstein.

Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Innvendig i garasjen er gipset og malt på vegger og tak.

Garasje loft innredet med trepanel på vegger og tak.

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

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2012

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Anneks

Flislagt gulv, vegger og himling med trepanel.
Rommet har kjøkken innredning.
Bindingsverk av tre med liggende og stående kledning.
Tak takstein, takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Overbygget terrasse arial.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

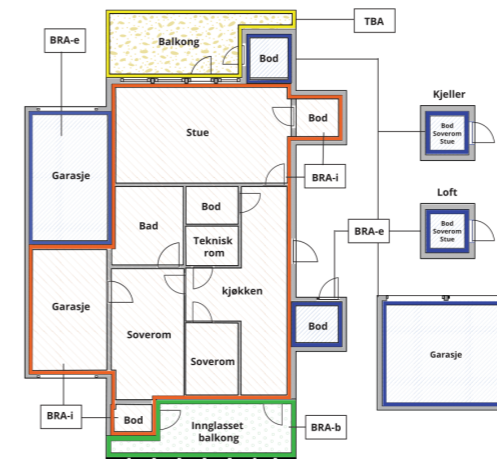
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		30	78
Etasje	86			86	73		86
Kjeller	75			75			75
SUM	209				73	30	239
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3		
Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Entré, gang, gang 2, kjellerstue, kjølerom, bod, bod 2, soverom, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endringer i fasade ved å bytte ut vinduenes størrelse i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad 2022, pipe fornying med stål rør og ene lang vegg på huset er byttet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Soveroms vinduer på loft er for små i henhold til krav til røykning og lys

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46
Loft		18		18		8	26
SUM		64				8	72
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Allrom, allrom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28	28		28
Loft						28	28
SUM		28			28	28	56
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	15
Garasje	0	64
Anneks	28	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Yngve Ottervig Morten Langeland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	24	250		0	1430.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Joåsstien 10

Hjemmelshaver

Langeland Morten

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 21147-1656

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 29 av 30

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD3076>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21147-1656

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 30 av 30



Egenerklæring

Joåsstien 10, 4846 ARENDAL

17. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Joåsstien 10	Joåsstien 10	

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?

1988

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden 1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Langeland, Morten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt på bad i kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger og elektriker

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flow Bredeesen og Nedig

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Riving, snekring, membran, flis og maling

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

Lekkasje fra veranda

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledning, vinduer, isolasjon rep av gulv og ny veranda. Totalrenovering av vegg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Kristian Jensen

4.1.6 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

Fukt i kjølerom

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

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Problem med flottor i pumpekum

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i pipe, ny stålproduksjon montert.

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

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36455333

Egenerklærings skjema

Name

Morten Langeland

Date

2026-04-17

Identification

 Morten Langeland



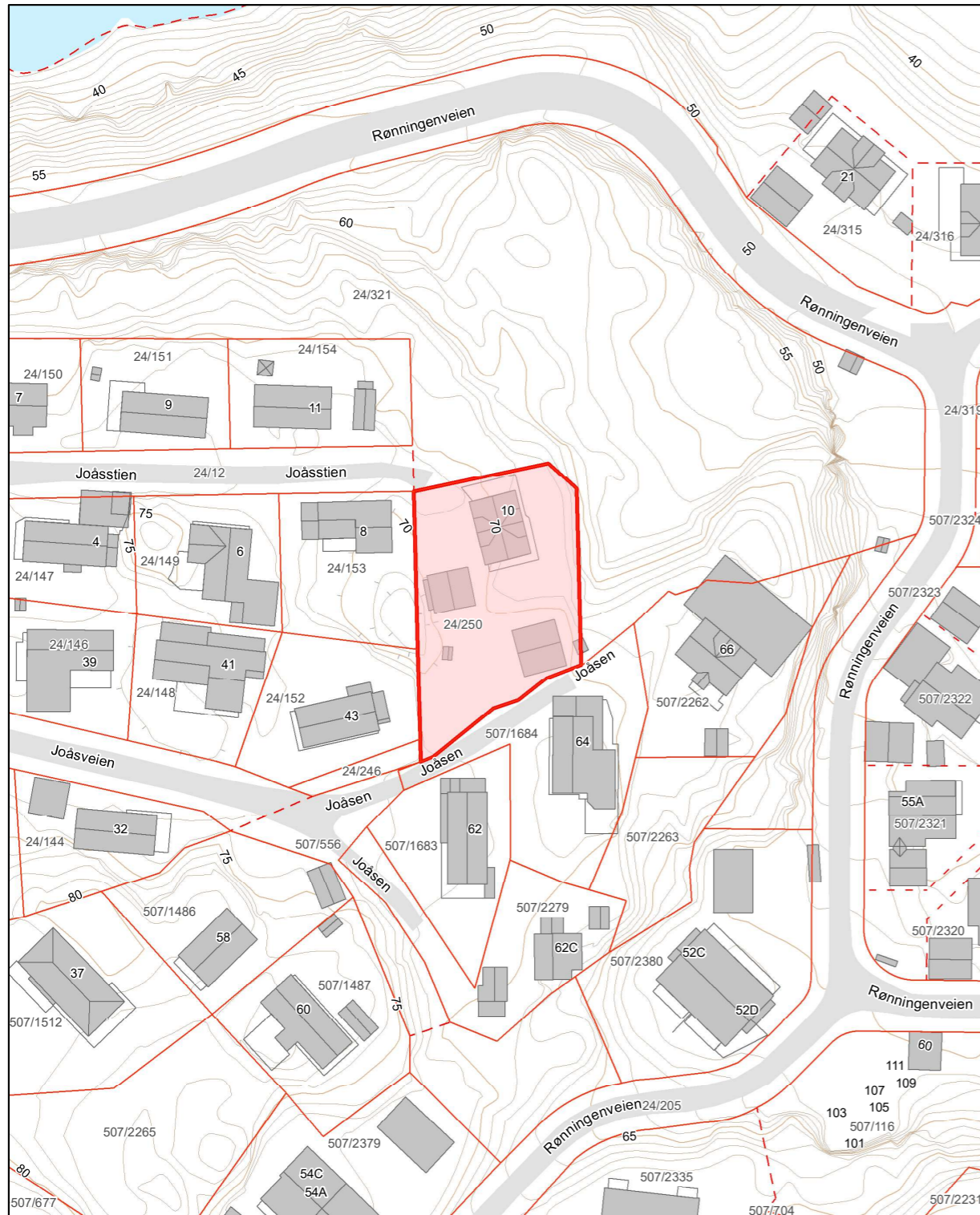
Oversiktskart

Adresse: Joåsstien 10, 4846 Arendal
Gnr/Bnr: 24/250/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1430 m²
Dato: 2026-04-29



Matrikelkart

Adresse: Joåsstien 10, 4846 Arendal
Gnr/Bnr: 24/250/0/0

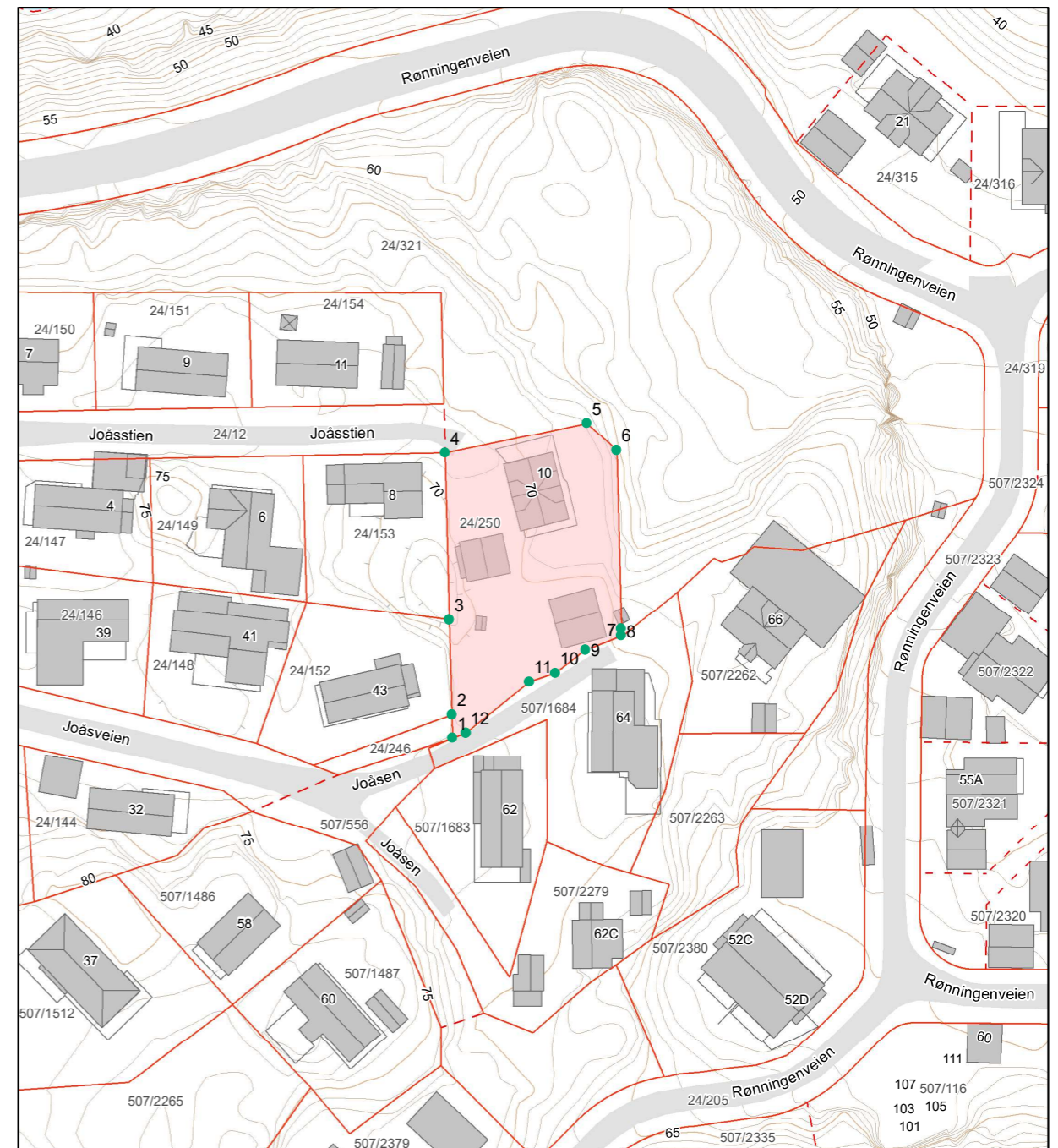


ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1430 m²
Dato: 2026-04-29



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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): 1430.3
 Arealmerknad: EUREF89 UTM Some 32
 Koordinatsystem:

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482318,21477	486338,443515	Steingjerde	4,38	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
2	6482322,57531	486338,333436	Ikke spesifisert	17,55	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6482340,09615	486337,876048	Ikke spesifisert	30,74	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6482370,77817	486337,081289	Ikke spesifisert	26,82	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6482376,24372	486363,285093	Fjell	7,31	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6482371,35837	486368,724782	Jordfast stein	33,04	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6482338,37496	486369,565386	Jord	1,28	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6482337,09589	486369,609836	Steingjerde	7,09	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
9	6482334,5102	486363,015281	Steingjerde	7,11	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
10	6482330,18688	486357,388369	Steingjerde	5,06	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
11	6482328,60401	486352,58844	Steingjerde	15,05	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
12	6482319,17518	486340,883468	Steingjerde	2,63	Steingjerde		Terrengmålt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-24/250/0

Bruksnavn	JOASSTIEN 10	Beregnet areal	1 430.3
Etablert dato	26.03.1987	Historisk oppgitt areal	1 431.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- Tinglyst
 Bestående
 Seksjonert
 Avklarte eiere
 Har grunnforurensning
 Har kulturminner
 Har festegrund
 Mangel matrikkelføring
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	26.03.1987			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

29.04.2026

side 1 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

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"/>	01.01.1000	1 430.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8723516	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
8789908	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
24826554	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8723516: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	72.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	72.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.12.1996	19.12.1996
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.1998	17.01.2002
TB - Tatt i bruk	22.08.1999	04.03.2001

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	46.0	46.0	0.0
H02	0	0.0	26.0	26.0	0.0

Bygning 8789908: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	199.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	199.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.04.1987	27.04.1987
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1987	15.05.1987
TB - Tatt i bruk	15.03.1988	15.03.1988

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	199.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	81.0	0.0	81.0	0.0
U01	0	73.0	0.0	73.0	0.0
L01	0	45.0	0.0	45.0	0.0

Bygning 24826554: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.09.2008	23.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	16.05.2012	16.05.2012
TB - Tatt i bruk	16.05.2012	16.05.2012

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	27.0	27.0	0.0
H02	0	0.0	15.0	15.0	0.0

Adresser

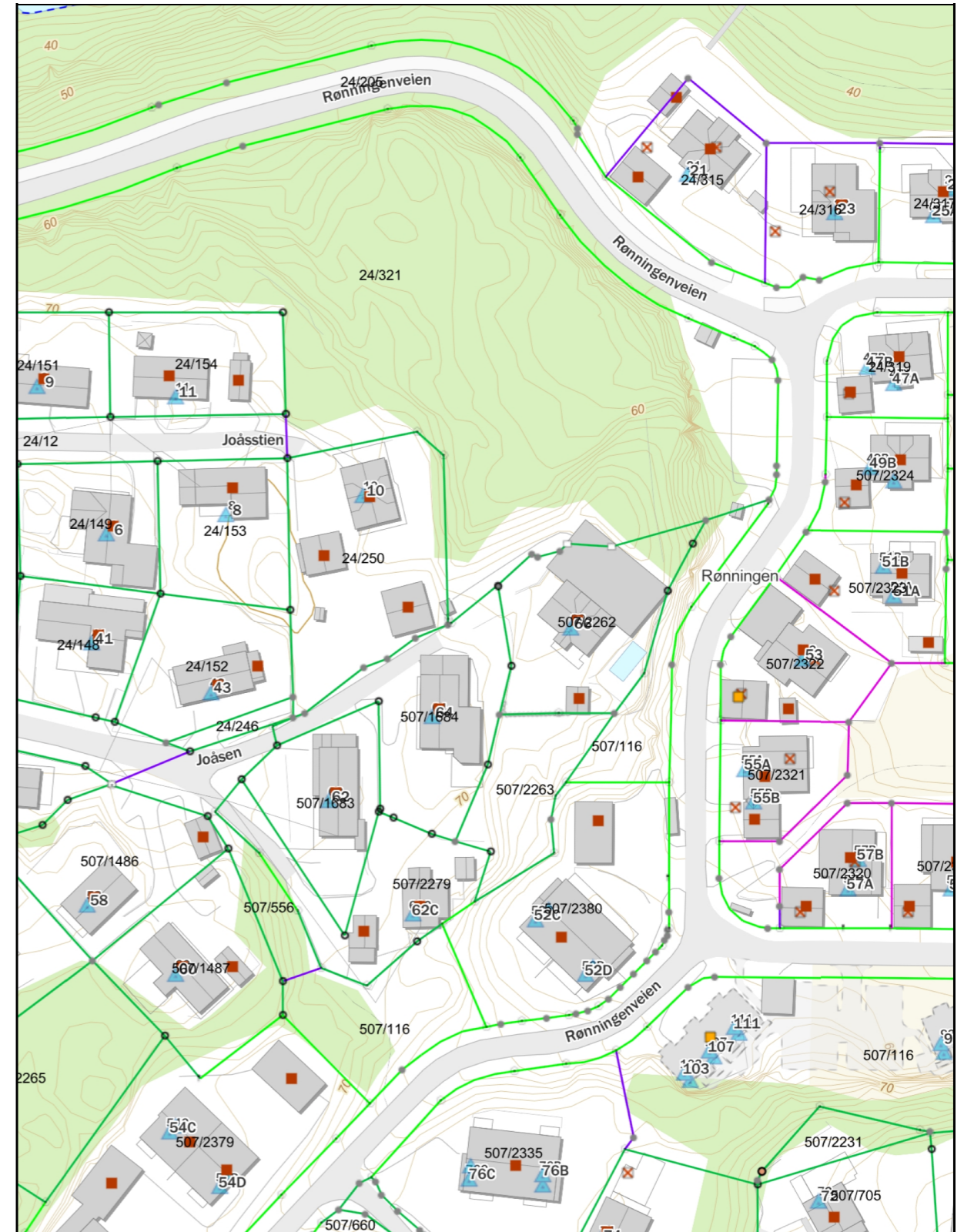
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Joåsstien	10		4846 ARENDAL



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 11.05.2026 Omtrentlig målestokk: 1:999 Koordinatsystem: UTM-32N

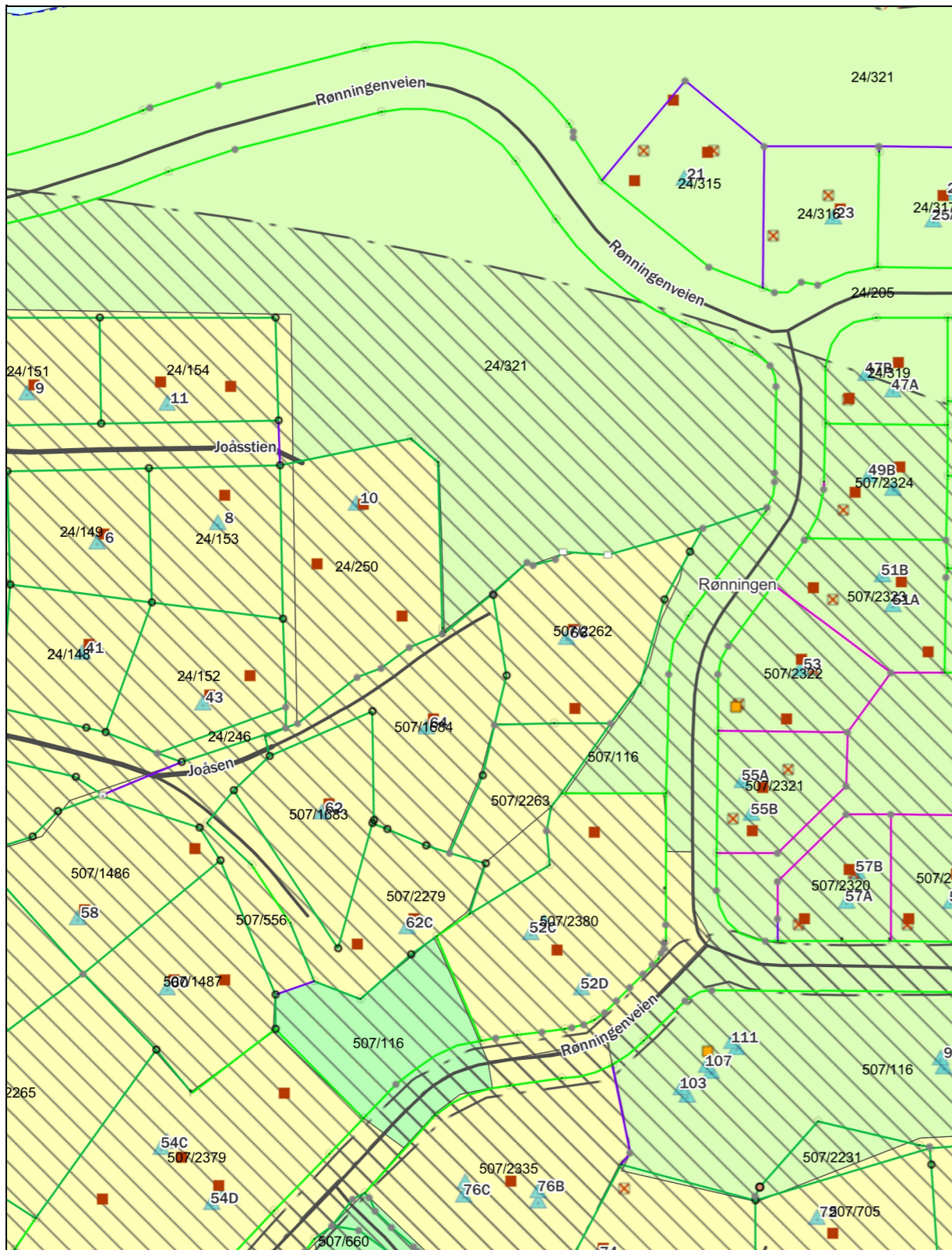




Kartutsnitt

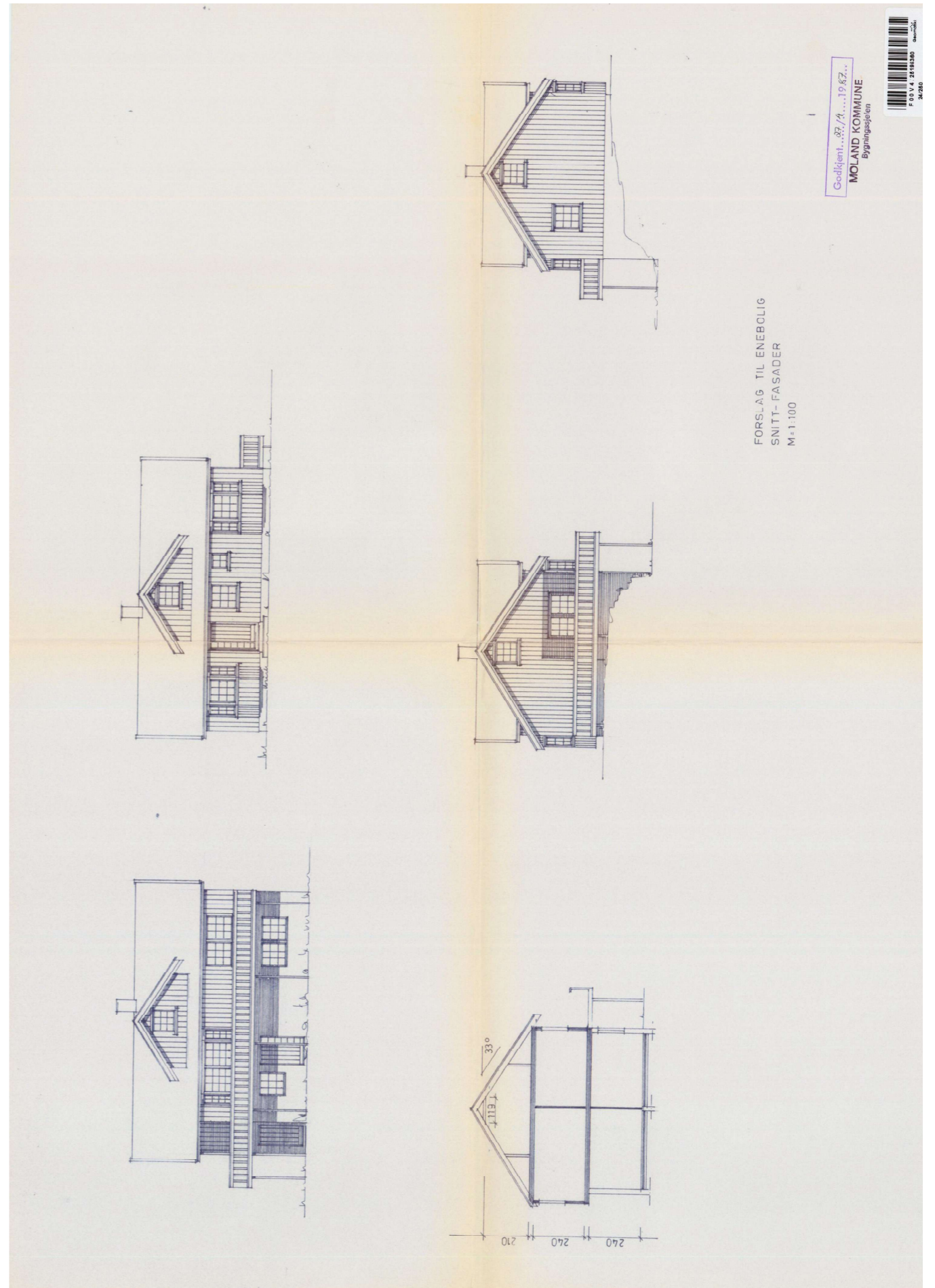
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 11.05.2026 Omtrentlig målestokk: 1:999 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

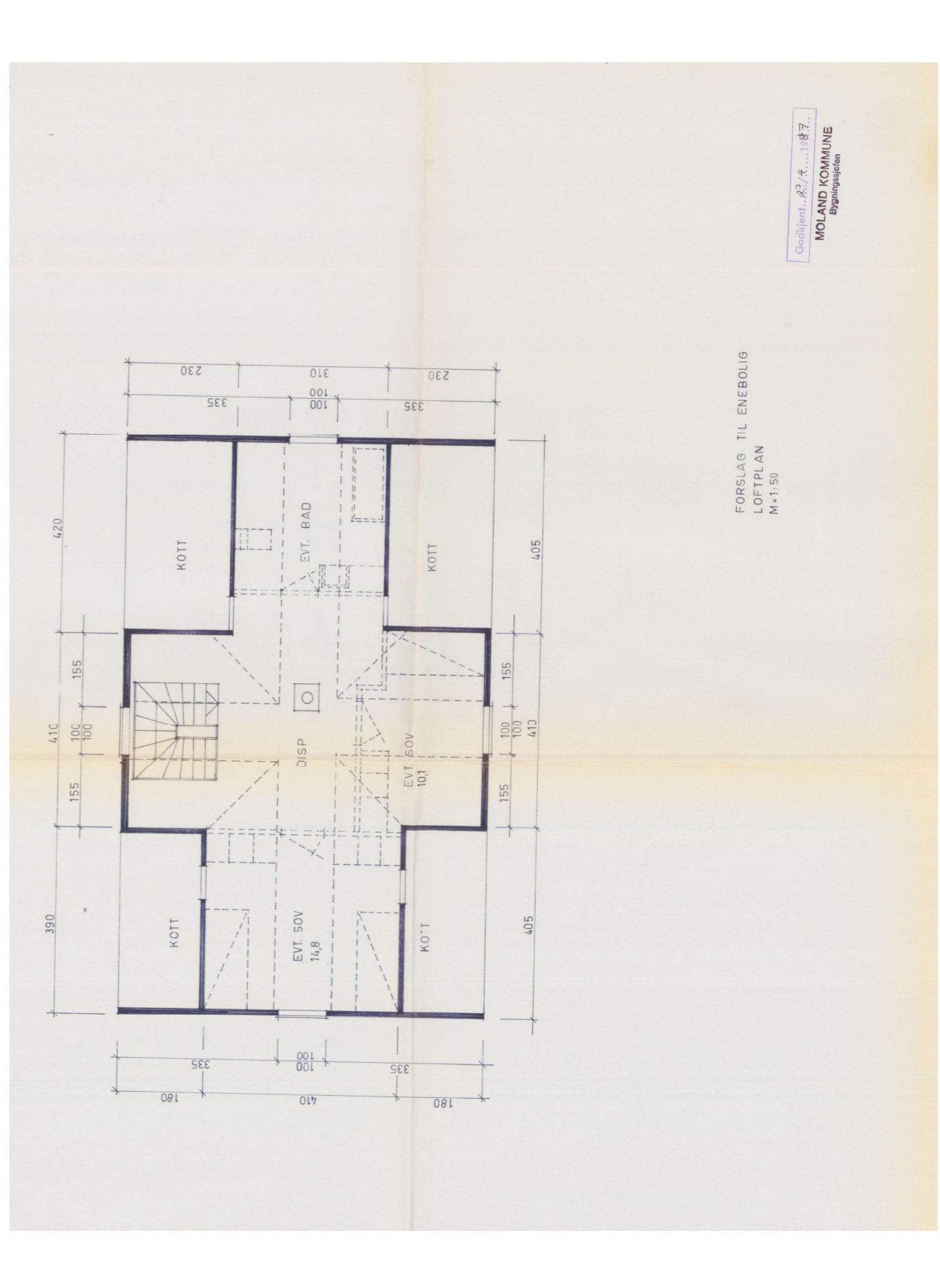
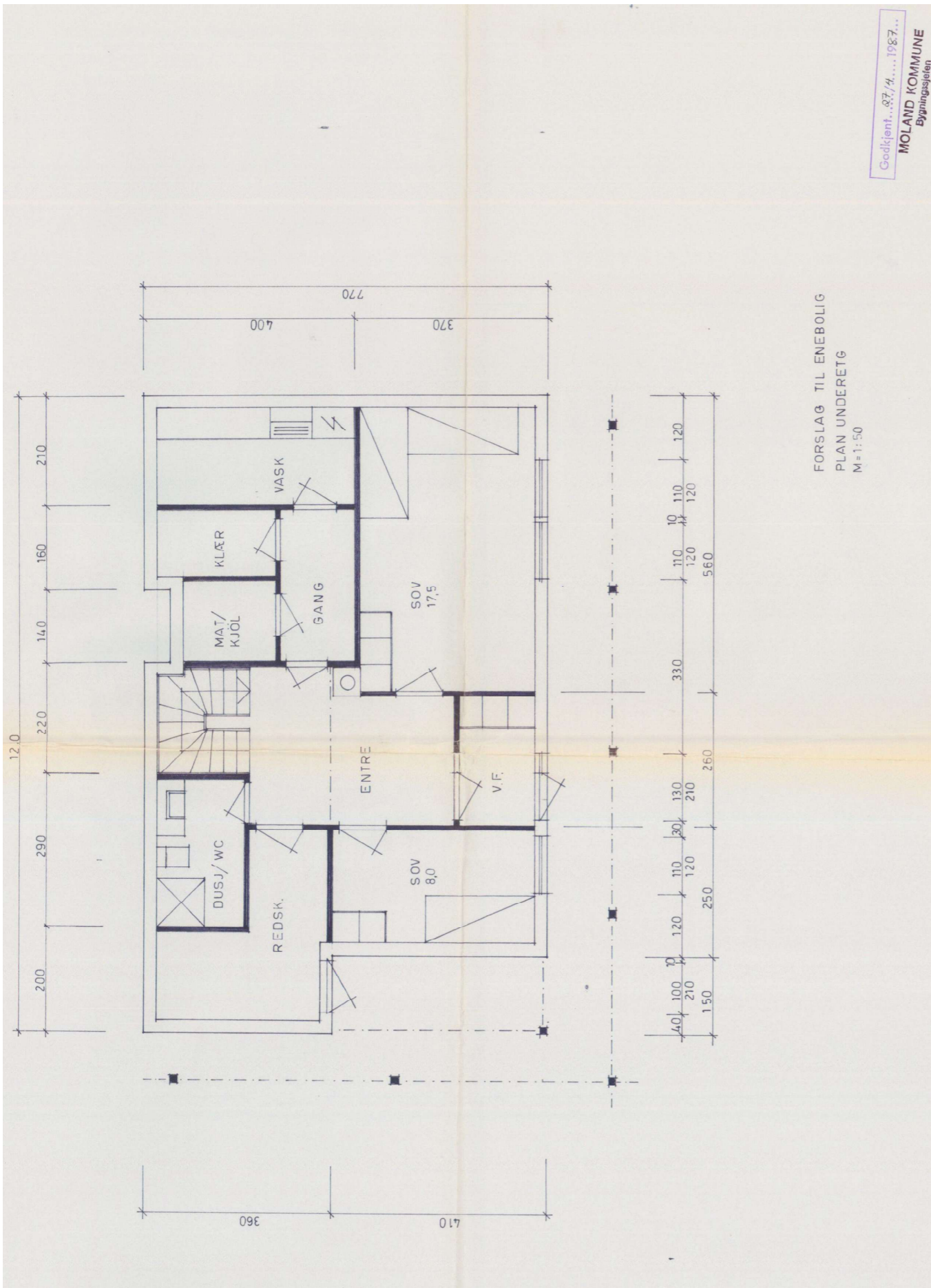
Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

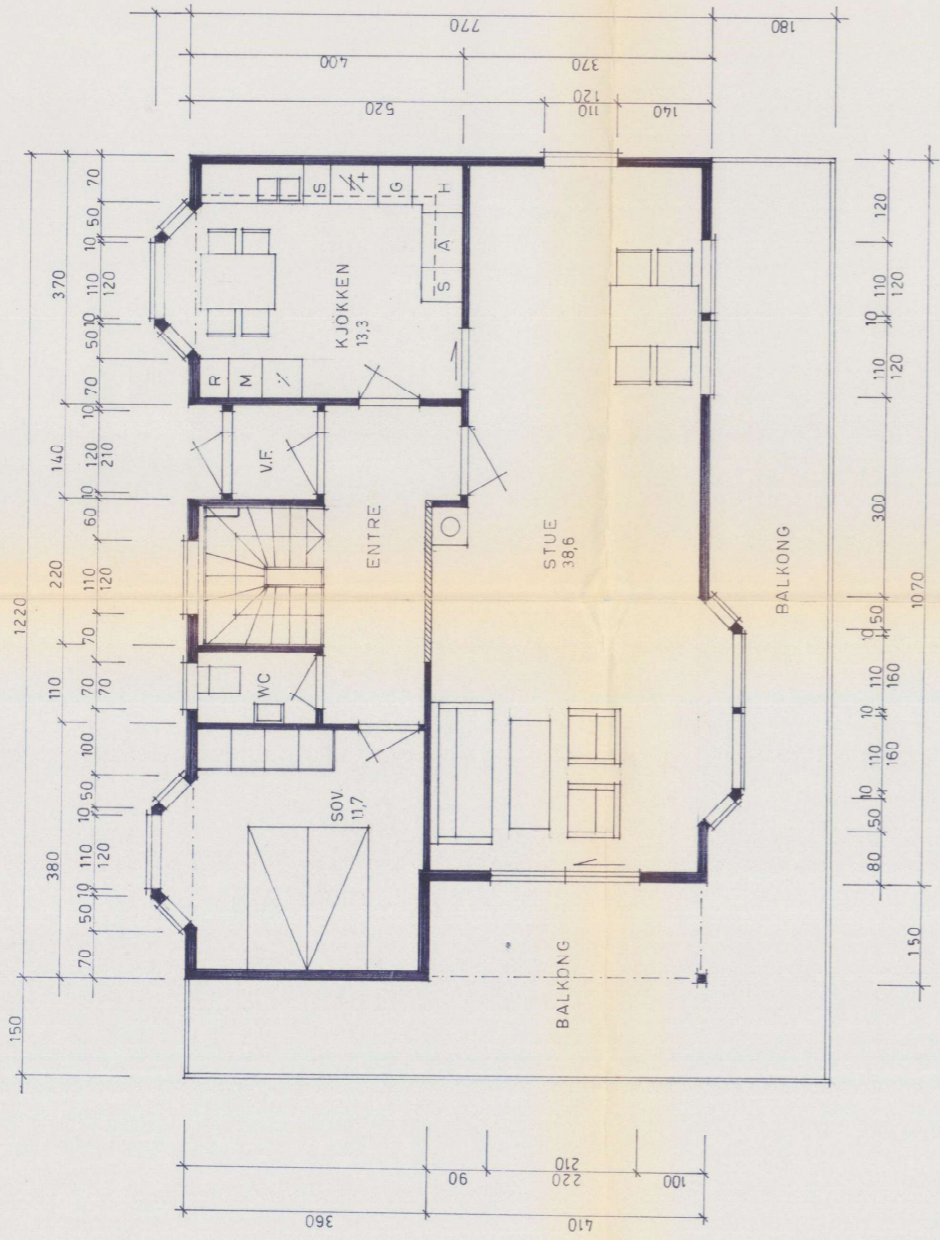


FORSLAG TIL ENEBLIG
SNITT-FASADER
M = 1 : 100

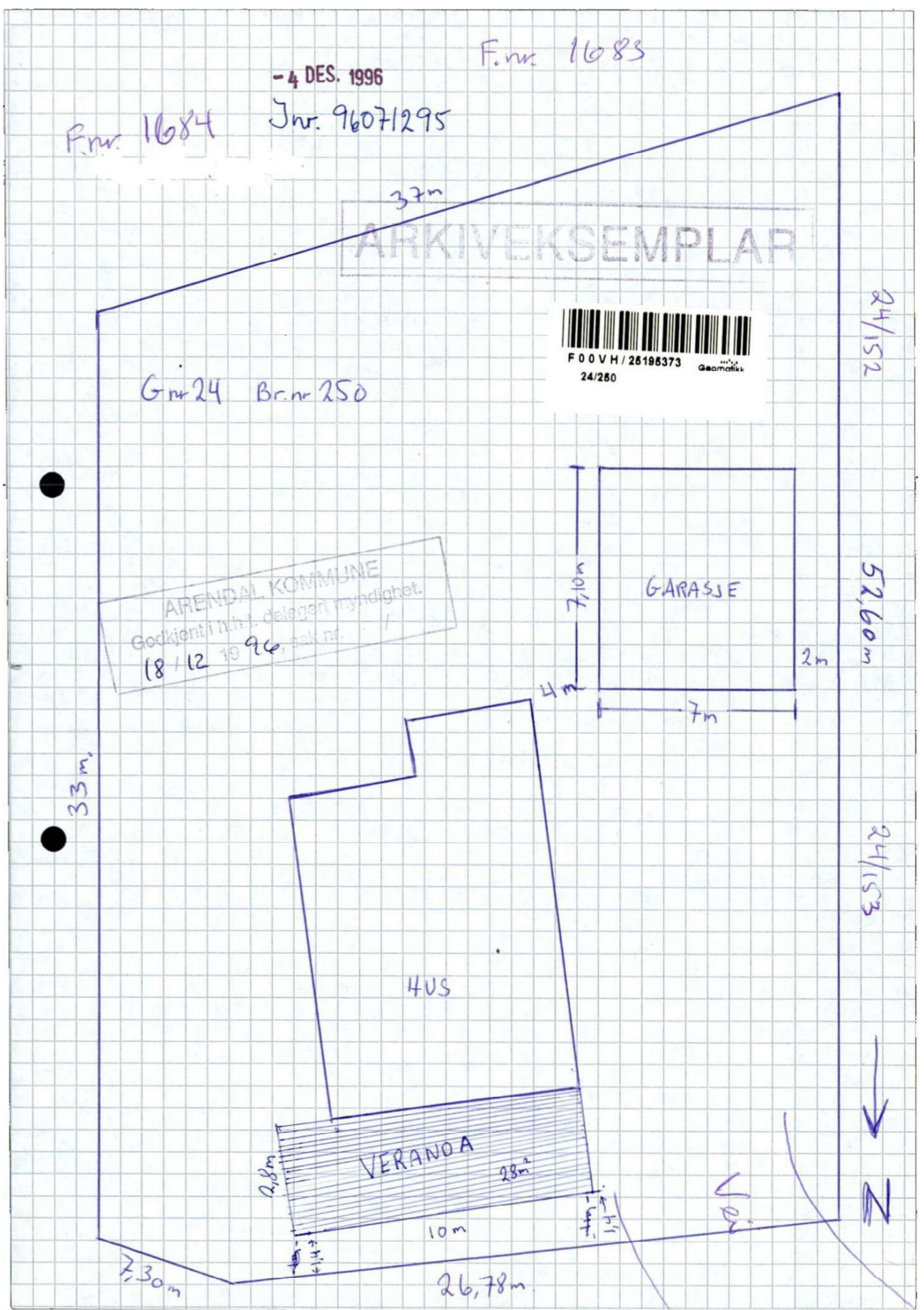
Godkjent... 32/11... 19.6.26...
MOLAND KOMMUNE
Bygningsetaten







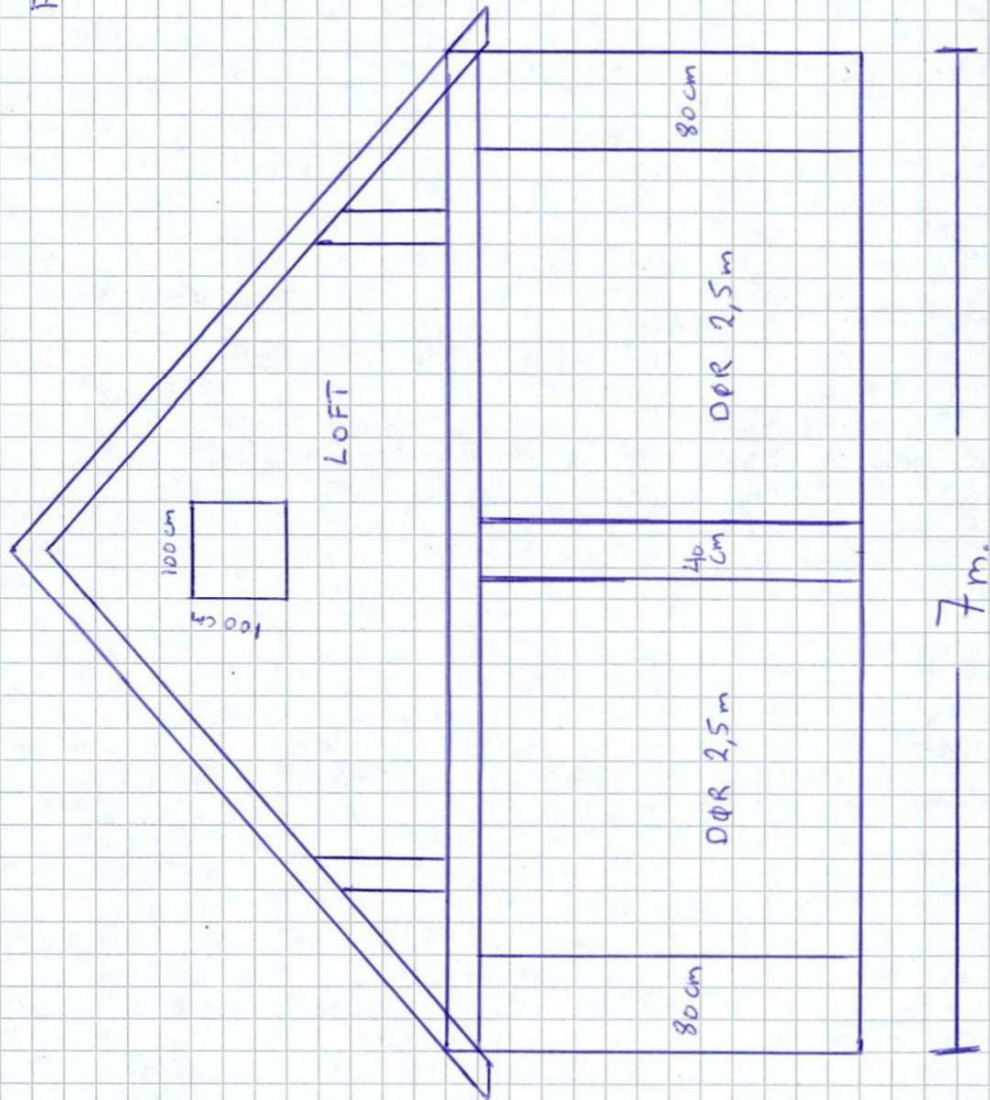
FORSLAG TIL ENEBOLIG
 PLAN I. ETG.
 M=1:50



FASADE MOT N.

- 4 DES. 1996
Jnr. 96071295

ARKIVEKSEMPLAR



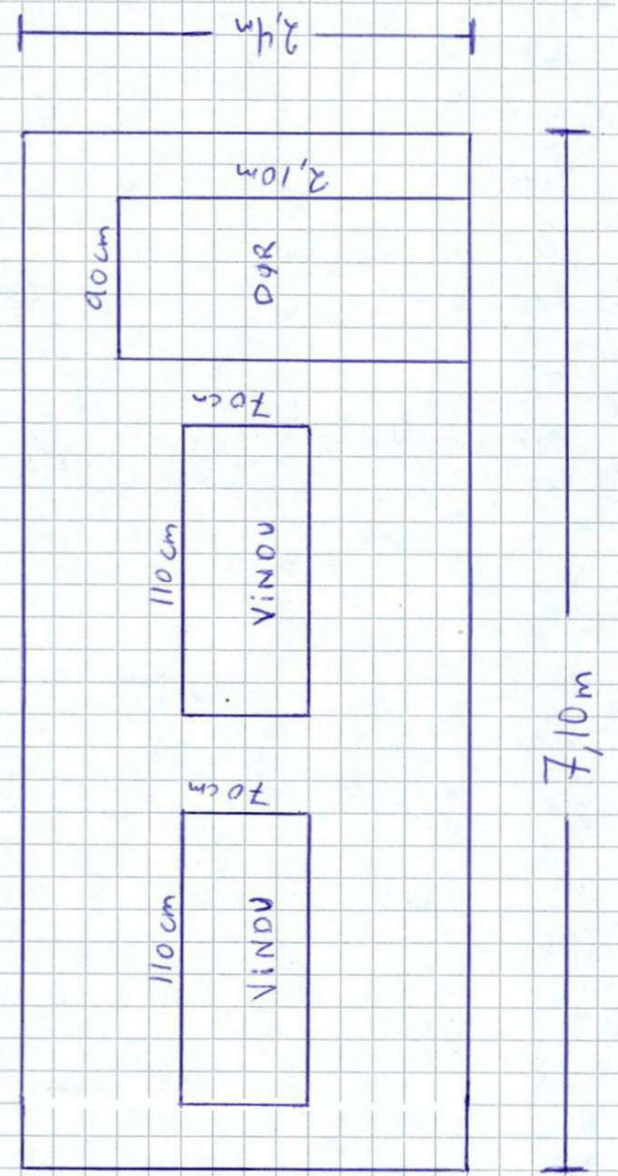
2,2m 2,4m 2,4m

ARENDALE KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
18/12 1996 saknr. /

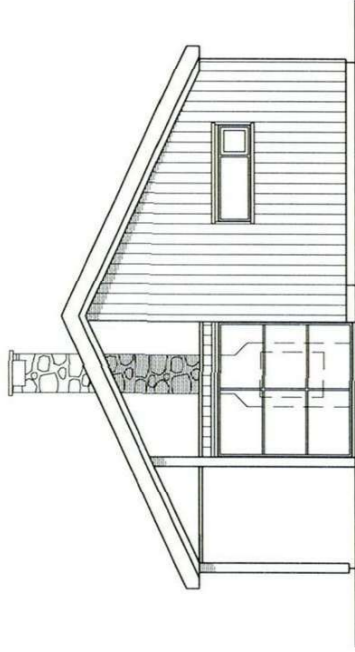
FASADE MOT ØST.

- 4 DES. 1996
Jnr. 96071295

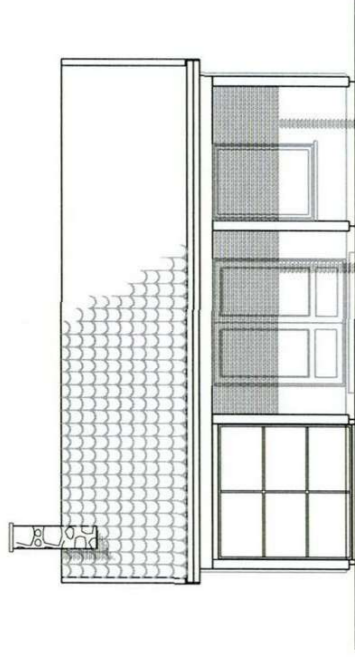
ARKIVEKSEMPLAR



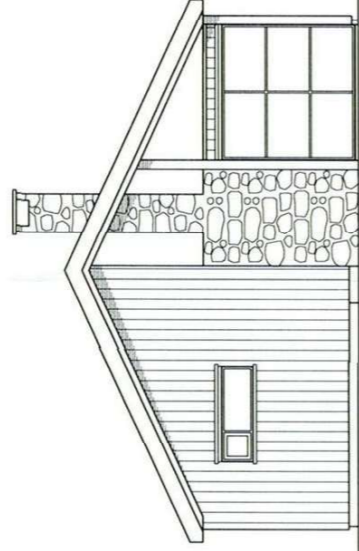
ARENDALE KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
18/12 1996 saknr. /



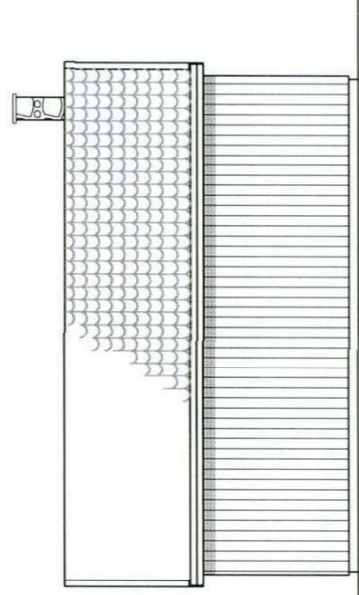
FASADE SØR VEST



FASADE NOR VEST



FASADE NORD ØST

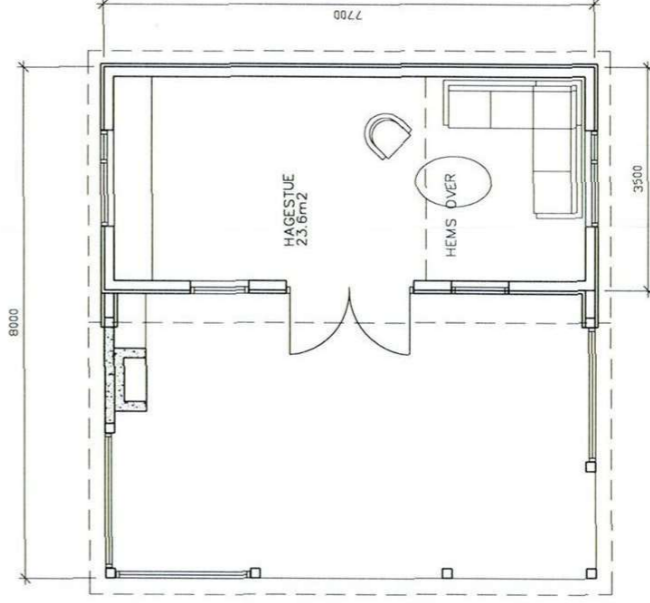


FASADE SØR ØST

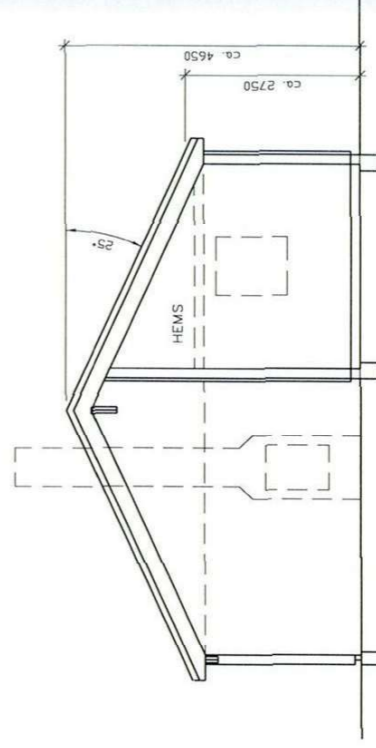
SKISSEPROSJEKT
 FAM. LANGELAND, JOÅSSTIEN 10, ARENDAL
 Målestokk 1:100 DATO: 22.08.08



2 5 AUG. 2008
 ARKITEKT-SERVICE AS
 Bendiksklev 6, 4836 Arendal
 Postboks 424, 4804 Arendal
 TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no



PLAN 1 ETC.



SNITT

SKISSEPROSJEKT
 FAM. LANGELAND, JOÅSSTIEN 10, ARENDAL
 Målestokk 1:100 DATO: 22.08.08



2 5 AUG. 2008
 ARKITEKT-SERVICE AS
 Bendiksklev 6, 4836 Arendal
 Postboks 424, 4804 Arendal
 TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.) Joåsen		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr Gnr. 24, bnr. 250		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato for søknad 30/3-87	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 27/4-87	Sak nr 23/87-B
Byggherre Morten Langelaan		Adresse Orreveien 3, 4800 Arendal		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Håkon Pedersen		Adresse Liljeveien 3, 4875 Nedenes		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:



Sted og dato: Eydehavn 22/2-88
Stempel: [Redacted]
Underskrift: Arvid Henn Myhren

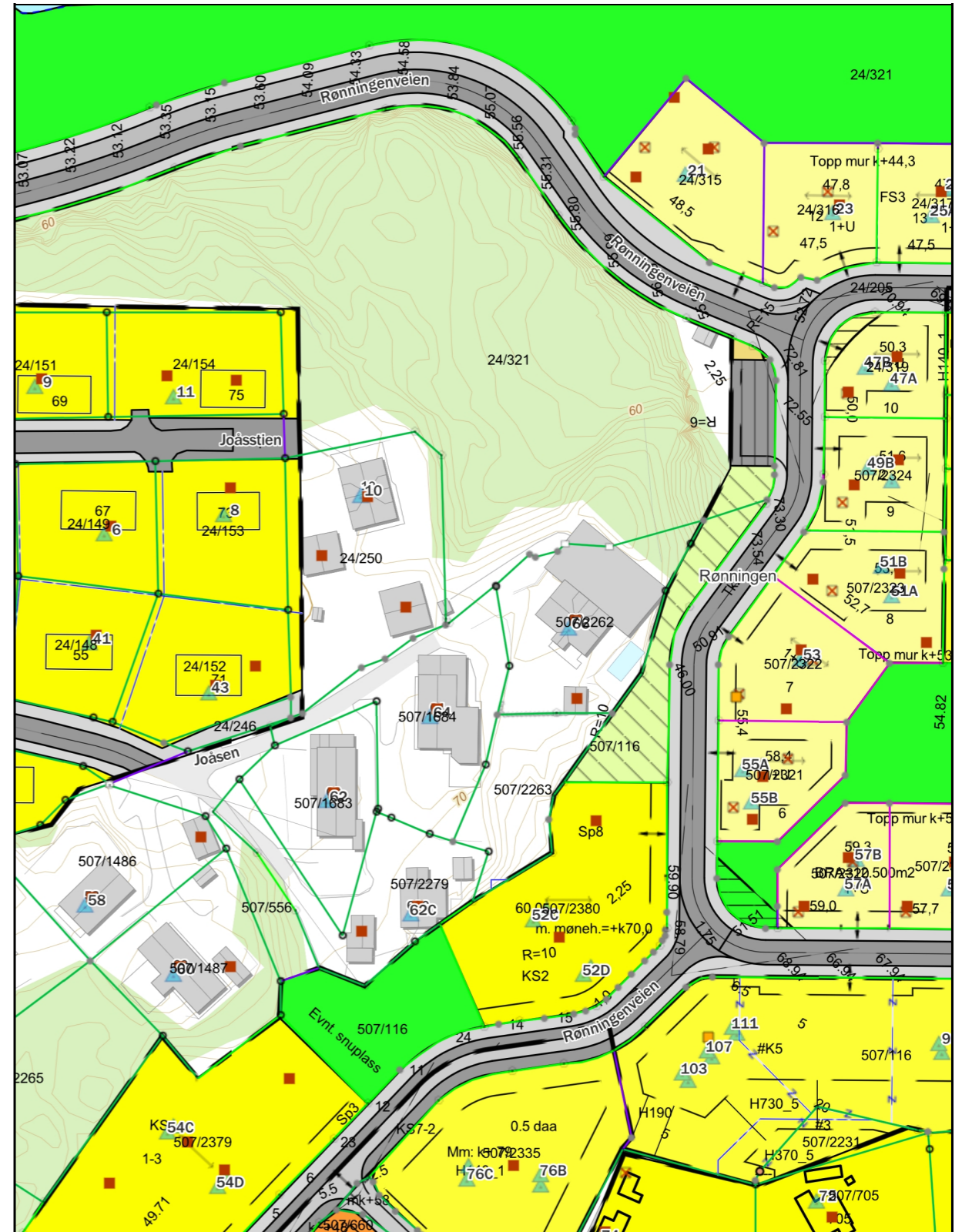
Sendes til: Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 11.05.2026 Omtrentlig målestokk: 1:999 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

ARENDAL KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

Styre, råd, utvalg, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	18/12/96	DEL-497/96	SLA
Sbh: Svein Lauvrak	Ark:24/250	9610512	

GNR. 24 BNR. 250, JOÅSSTIEN 10
BYGGHERRE: MORTEN LANGELAND
NYBYGG GARASJE - VERANDA.

Vurdering:

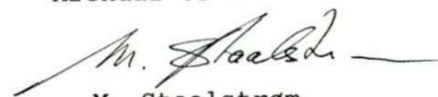
Garasjen har en grunnflate på ca. 49 m².
Verandaen kommer ca. 1,5 meter fra tomtegrensen. Dette har ikke betydning for andre tilstøtende boligtomter.

V e d t a k :

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 godkjenner bygningssjefen søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent.
3. Høyde- og hjørneplassering må være godkjent av bygningskontrollen.
4. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr. 750,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.
5. Det tillates ikke innlagt vann i bygningen, uten at dette på forhånd er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av Teknisk etat, VAR-avdelingen.

Arendal 05.12.1996



M. Staalstrøm
Bygningssjef.



S. Lauvrak
Avd.ing.



F 0 0 V I / 25195374 geomatik
24/250

Kopi: Avgiftsavd.

ARENDAL KOMMUNE

Rådhuset

Morten Langeland
Joåsstien 10

4846 ARENDAL

Dato: 15.09.2008

Vår ref:
L.nr: 52744/08
Arkivsaksnr: 08/9224
Arkivkode: BS 24/250
Saksbeh: Iréen Andersen
Saksbeh.tlf: 37013978
Deres ref:

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG MELDING OM TILTAK
GNR. 24, BNR. 250, JOÅSSTIEN 10 - HAGESTUE

Tiltakshaver:

Morten Langeland

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJONKommunen har mottatt til behandling *Søknad om dispensasjon* den 25.08.2008

Nærmere om tiltaket:
Oppføring av hagestue.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**Plankravet**

Det aktuelle området er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel angir arealbruken til boligformål. Det følger av bestemmelsene knyttet til nevnte arealdel (gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 2. ledd pkt a) at byggetiltak ikke må finne sted før området inngår i reguleringsplan. Omsøkte byggetiltak vil dermed betinge dispensasjon fra dette plankravet.

KOMMUNENS VURDERING:Generelt om dispensasjonsadgangen:

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jf pbl §7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal Telefon: 37013000 Telefax: 37013013 Bankgiro: 2800.05.15991 Postgiro: 825 0168080
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
Org.nr.: 940493021

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal heller ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis.

Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør gis. Spørsmålet om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Kommunen har anledning til å sette vilkår når dispensasjon gis.

Plankravet

Hensynene bak kommuneplanens plankrav vil være at utformingen av aktuelle områder skal vurderes nærmere gjennom detaljplanlegging (reguleringsplan) slik at det kan skje en avveining av ulike kryssende interesser i en helhetlig vurdering. Bl.a. kan det dreie seg om å ta stilling til fremføring av veier, plassering og utforming av bebyggelsen, lokalisering av friarealer, fellesarealer, lekeplasser, parkeringsplasser m.v.

Dispensasjonsspørsmålet:

Oppføring av en hagestue på en stor tomt i et etablert boligområde synes lite problematisk da tiltaket er i tråd med arealbruksformålet i kommuneplanen. En kan heller ikke se at omsøkte tiltak vil legge store begrensninger for en eventuell fremtidig regulering.

Nabomerknader:

Ingen.

Avstandserklæring :

Hagestuen vil bli plassert nærmere nabogrense enn 4 m hvilket medfører at berørt nabo må avgi avstandserklæring, slik erklæring foreligger.

VEDTAK:

Kommunen gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

SVAR PÅ MELDING

Melding er mottatt her 25.08.2008.

BYGNINGEN er i en etasje, får et bebygd areal på 62 m², bruksareal på 58 m² og skal benyttes til hagestue. Bygningen søkes plassert 3 m fra nabogrense, 5 m fra vegmidte (privat veg) og 9 m fra annen bygning.

Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid jf plan- og bygningslovens §86 a og kan igangsettes.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Aksepten har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller aksepten bort (jf pbl §96).

Supplerende opplysninger:

Faktura vedr. behandlingsgebyr for byggesak og dispensasjonsvurdering pålydende kr 4.515,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg ringe oss på tlf. 37 01 32 55 når du er ferdig med arbeidene.

For Arendal kommune, byggesak

Iréen Andersen
Saksbehandler

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

L.nr. 52744/08
Side 2 av 4

L.nr. 52744/08
Side 3 av 4



(1) Avsender:
Arendal kommune
Arealplan - Byggesak
Serviceboks 650, 4809 Arendal

Melding om rett til å klage over
Forvaltningsvedtak
 (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
 (2) Dato: **09/23/08**

(3) Mottaker: Morten Langeland Joåsstien 10 4846 ARENDAL	(4) Klageinstans: Fylkesmannen i Aust-Agder
Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.	
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan de klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none"> - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
Eventuelle klage sendes til: Arealplan – Byggesak, Serviceboks, 4809 Arendal	

L.nr. 52744/08
 Side 4 av 4



ARENDALE KOMMUNE

Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For Arendal kommune

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

Maiken Imeland Moen
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Liv Hansen
Hansen Janne Margrethe
Bak Slawomir Mikolaj
Björg Jordal
Mohammad Jalal Ghaderi
SVALESTIEN BARNEHAGE AS
Svein Tønnessen
Kate Farsund Tønnessen
Sigrun Kvisli Hetland
Anne Cesilie Vigerstøl-Olsen
Vivian Margrethe Brattland
AGDER ENERGI NETT AS
Tamara Petrovic Bajunovic
Dragan Bajunovic
Siri Knudsen
Pasteur Nsabimana
Songxiong Ding
Hua Lei
Helene De Lange Lassen
Laila Opsal
Laila Østerholt Gamst
Sofie Kelmendi
Gjevdet Kelmendi
May Elin Hanssen Engø
Åshild Maria Røysland
Håvard Gamst
Trond Selmer-Olsen
Camilla Mazalin Anonsen
Odd Jan Nordheim
Abdul Ghamai Rasoli
Elvir Velagic
Unchalee Homsod Tellefsen
Tove Lisbeth Grorud Råna
Svein Solheim
Tobias Minde Bremar
Inger-Lise Skogheim Pedersen
Eddy Monrad
Sigurd Holdal Einarsson
GA-EIENDOM AS
Lillian Rognmo
Heidi Josefsen
Oddmund Nordheim
Mariusz Edward Olenkowicz
Reidun Johansen
Willy Kristiansen
Jan Ove Jørgensen
May Bente Eidsvik Sellevold
Tore Andreas Johansen
Baryalai Tofighi
Yvonne Jeanette Osuldsen Velagic
Elin Bertha Johansen
Rolf Thorbjørnsen
Jan Løschbrandt

2

Hue Thi Tran
Lisbeth Eliassen
Steinar Gullovsen
Frøydis Helgøy
Mildrid Oline Green Olsen
Aud Lauvrak
Svein Arne Torgrimsen
Eva Gilberts
Elvedin Velagic
Egil Hvideberg
Lene Marie Hvideberg
Else Marie Johannesen Koh
Kjetil Johannesen
Bahrie Zogaj
Helene Wathne
Laila Dyve
Johnny Antonsen
Shujing Ge
Nhi Nhi Nguyen
Karl-André Ham Mo Norli
Alexander Stephen Lapierre
Liv Modøl
Eliana Ravnya Christine Roland
Odd Alvin Ommundsen
Farida Ahmadi
Premil Monrad Vigerstøl-Olsen
Susanna Tollefsen
Jan Tore Andersen
Rune Trollnes Skoog
Refika Kasumovic
Giedre Skimelé
Erik De Lange Lassen
Sven Olav Nystrand
Eva Høgevoll
Bjørn Erik Johansen
Maria Alexandra Berggren
Brigitte Dusabimana Nsabimana
Carl Christian Røstad
Finn Debess
Mohamad Ali Mohamad Habach
Arne Martin Thorbjørnsen
Ann-Celin Modøl
Nhut Thanh Tran
AGDER FYLKESKOMMUNE
Long Karlsen
Marit Andersen
Trygve Knudsen
Kristin Larsen
Marlena Joanna Dymowska
Connie Elida Maria Bratteberget
Knut Arild Bratteberget
Anita Kløvfjell
Giovanna Olsen
Ole Henrik Olsen
Cecilie Emilie Schønning
Astri Hilde Holthe Lunder
Vay Thi Nguyen
Petter Andre Olsen
Xiaoli Zhang
STATSFORVALTEREN I AGDER
Tor Arild Kloster-Jensen

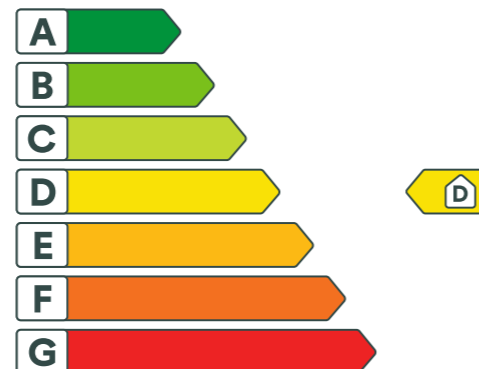
3

Sandirella Aspane
Axel Hornbech
Ahmed Nabil Belbachir
Jasmina Belbachir
Georg Birkeland
Bjørn Bomodden
Ingrid Bø
Beate Mathisen Debess
Kjell Engø
Grethe Karin Larsen Fiuren
Peter Ludvig Sager Fosse
Hans Henrik Gauslaa
Guy Howard Gilberts
Jens Øivind Glenning
Shukria Hamidi
Bjørn Kold Hansen
Trond Hauland
Naime Ibrahimaj
Xhavit Ibrahimaj
Helge Jakobsen
Merima Jakupovic
JOBBLAR UTVIKLING AS
Irene Johansen
Karin Gro Johnsen
Anders Johny Jørgensen
Peter Pawel Krawczyk
Tone Helen Lapierre
Thang Van Luong
Kirsten Løschbrandt
Elisabeth Menes
Sinisa Misic
Khunche Mohamedi
Vui Van Nguyen
Torleiv Noraberg
Torgny Olsen
Kim Phuong Thi Pham
Tommy Råna
Ghafur Salihzada
Jenny Skarli
Arvydas Skimelis
Galina Skogjordet
Odd Skogjordet
Jaber Gihad Khalil Srdana
Egiba Tabakovic
Sulejman Tabakovic
Tellef Tellefsen
Tor Arne Torstensen
Harald Vallheim
Safija Velagic
Cecilie Vimme
Kjell Vimme
Hong Thi Vo
Dat Trong Vu
Son Huu Vu
Syed Shoaib Yousafi
Qerim Zogaj
Karl Daniel Lindell
Caroline Ramsdal
TROMØY BYGG AS
L Samslått AS
Finn Olav Eskilt Fosse

Gamal Jakupovic
Frode Skarli
Sna Eiendom AS
Bjørn Helge Myrdal Solheim
Andreas Syvertsen
Bodil Zaar



Adresse Joåsstien 10, 4846 ARENDAL	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294002
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8789908
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 250
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 1988	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 209,0 m²	Oppvarmet bruksareal 209,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 169,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 35 405 kWh
---	---

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260160

Adresse: Joåsstien 10, 4846 ARENDAL

Betegnelse: GNR 24, BNR 250 AKSJENR: 980872424 i Arendal 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 besiktiget 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: UNDESKRIFT:

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

