# Grensen 2

MEGLERHUSET & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Grensen 2

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

30

Beliggenhet

---

32

Plantegning

---

36

Eiendommen

---

48

Tekniske dokumenter

---

Velkommen til

# Grensen 2

Sentrumsnær enebolig – et steinkast fra Arendal sentrum. Gangavstand til kaféer, butikker, restauranter, kollektivtilbud og sjø. Et rolig, etablert nærområde gir byliv og hverdagsro i samme pakke.

Boligen fremstår velholdt og funksjonell. Store vindusflater i stue slipper inn rikelig dagslys og gir luftig romfølelse. Planløsningen gir naturlig flyt mellom oppholdssoner og effektiv utnyttelse av areal.

Egen hybel – egen inngang, praktisk plan og gode bruksområder: utleie eller gjester. Potensiell leieinntekt styrker økonomien og øker fleksibiliteten for både førstegangskjøper og pendler.

Kort vei til turområder, badeplasser og kulturtilbud. Gode bussforbindelser og rask avkjøring til hovedvei for smidig pendling. Nærhet til barnehager og skoler i flere trinn.

## Grensen 2

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 190 000 |
| Omkostninger | 81 100 |
| Totalpris | 3 271 100 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 111,0 m² |
| BRA-I | 110,0 m² |
| BRA-E | 1,0 m² |
| TBA | 8,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 107 m² |
| Byggeår | 1865 |



# Kontakt vår megler



**Marius Engelskjønn**

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

# Innhold

Underetasje: Vindfang, stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.
1. etasje: Vindfang, vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
Loftsetasje: Gang, to soverom og bad

BRA 111,0 m²

---

BRA-I 110,0 m²

---

BRA-E 1,0 m²

---

TBA 8,0 m²

---





Velkommen til Grensen 2! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Boligen ligger plassert med gåavstand til Arendal sentrum.





Koselig uteplass foran hybelen med gode møbleringsmuligheter.



Lun og koselig hage med utgang fra kjøkkenet.





Lun og koselig hage med utgang fra kjøkkenet.









Veranda med plass til sittegruppe og adkomst fra stue.





Veranda med gode solforhold på sommerstid.



Velkommen inn! Entré og mellomgang med trapp opp til loftsetasjen.



Lys stue med hjørnesofa og god sitteplass.



Lys og luftig stue med god planløsning.



Utgang til veranda fra stue.





Åpen og innbydende stue med fine soner.



God plass til spisebord i stuen.



Innbydende og flott både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Sosial romfølelse mellom kjøkken og stue. Integrert kjøleskap.





Lyst og fin kjøkken med god skap- og benkeplass. Integrert stekeovn, steke topp og oppvaskmaskin.



Soverom 1 - med god plass til dobbeltseng.







Soverom 2.



Bad med vegghengt servantinnredning, speil med lys, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Varmekabler i gulv.





Innebygd skap med god lagringsplass.



Toalettrom med gulvstående toalett, vegghengt vask, gulvstående innredning og opplegg for vaskemaskin.



Hybel i underetasjen har flislagt gulv og varmekabler i alle rom.





Åpen stue/kjøkken løsning i hybelen med flere møbleringsmulighter.





Soverom i hybelen.







Toalett i hybel med gulvstående toalett, dusj, vegghengt vask- og skap med speil og overlys.

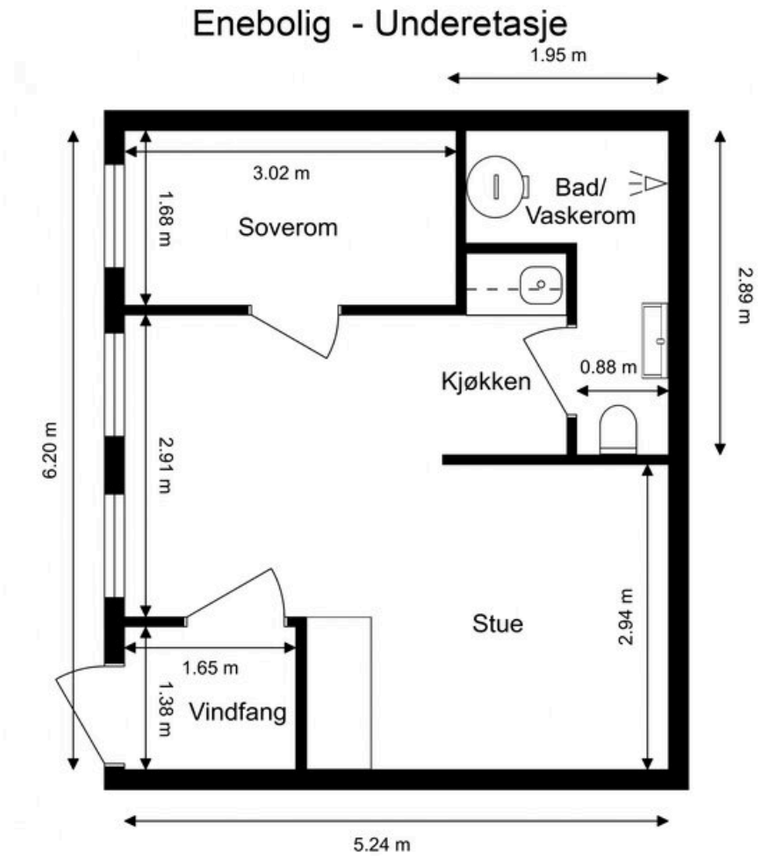


# Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Arendal, med kort vei til butikker, restauranter, kultur- servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til sentrumskjernen, Pollen og havneområdet, samt fine turområder langs sjø og i nærliggende parker. Området har gode kollektivforbindelser med buss, og enkel adkomst til hovedveinettet for pendling. Det er kort vei til barnehager og skoler i flere trinn, samt idrettsanlegg og friområder. Nærområdet oppleves rolig og etablert, samtidig som man har byens fasiliteter tett på.

# Plantegning

Grensen 2, 4838 ARENDAL

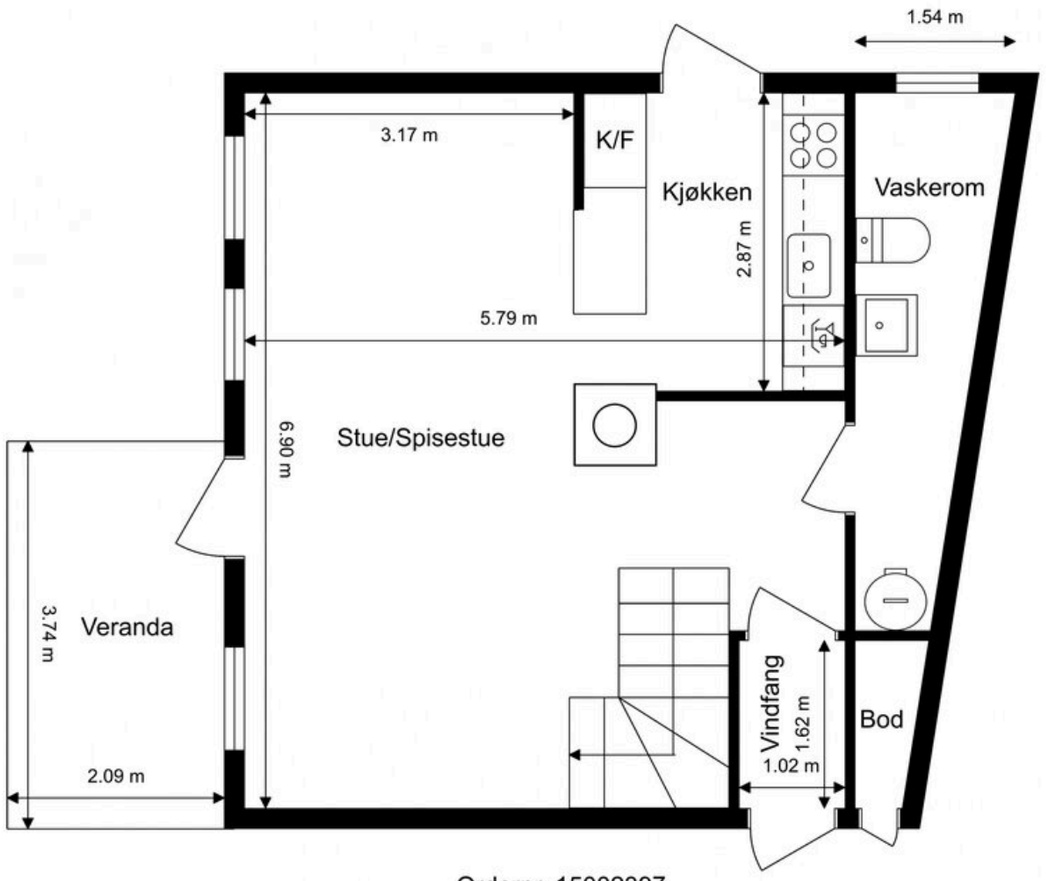



Ordernr. 15082397

Anticimex

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

## Enebolig - 1.etasje




Ordernr. 15082397

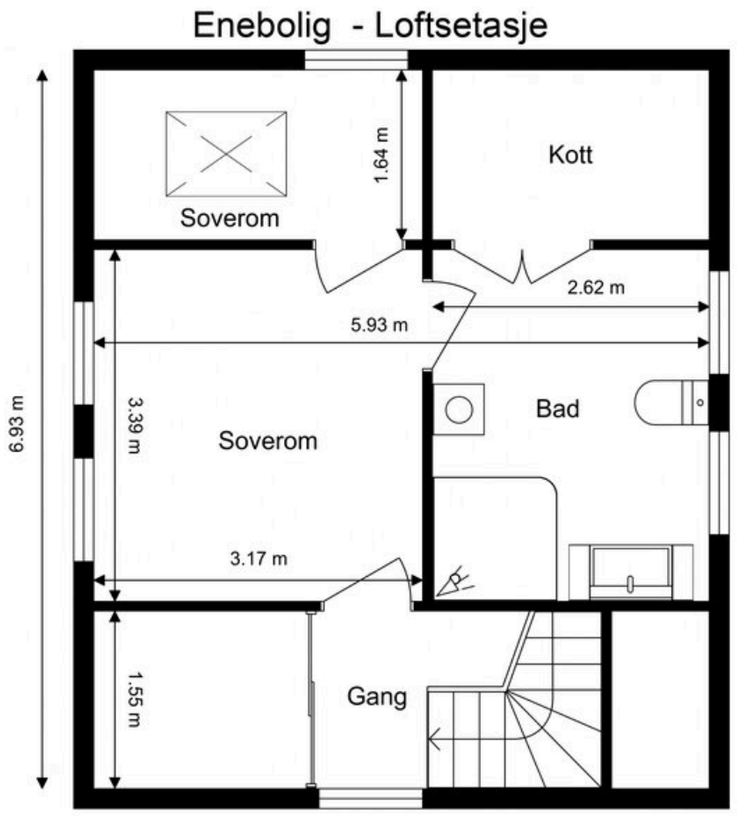
Anticimex

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



Grensen 2, 4838 ARENDAL

## Enebolig - Loftsetasje




Ordernr. 15082397

Anticimex

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

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 111,0 m²

- BRA-i: 110,0 m²
- BRA-e: 1,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 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. omrokeres 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**
Velholdt enebolig med godkjent hybel – sentrumsnært.

Sjarmerende enebolig fra ca. 1865, påbygget i 2005, med attraktiv beliggenhet nær Arendal sentrum. Kort gangavstand til kaféer, butikker, restauranter, kollektivtilbud og sjø. Rolig og etablert nærområde.

Boligen har en funksjonell planløsning over tre etasjer: stue/spisestue, to kjøkken, to bad og tre soverom totalt (se plan). Store vindusflater gir godt dagslys og luftig romfølelse. Veranda/uteplass med plass til sittegruppe. Oppvarming via varmepumpe (2018) og gulvvarme i flere rom.

Godkjent hybel i underetasjen gir fleksible bruksmuligheter – utleie eller for gjester – og kan bidra til gunstig bokostnad.

Teknisk: Rør-i-rør (2001/2015), oppgraderte våtrom (2001/2005/2015), flere vindus- og dørutskiftninger, to varmtvannsberedere. Tilstandsrapport (Anticimex, 2026) foreligger.

En bolig med sentral beliggenhet, hyggelige oppholdsrom og inntekts-/bruksfordeler fra hybel.

**Oppussing**
Selger opplyser om at det har blitt drenert langs to sider av huset, alle gulver med varmekabler er skiftet i hybel. Den ene yttervegg i hybel er satt opp ny. Badet ble totalrenovert. Hovedetasje har fått gjeste toalett/vaskerom. Stue har fått nye slette vegger, ny kjøkkeninnredning. Bad i 2. etasje er renovert.

**Adkomst**
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

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

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

**Parkering**
Det med følger ingen parkering til boligen.

**Diverse**
Selger opplyser om at det kan komme litt vann på gjeste toalett/vaskerom i 1. etasje om det blir liggende mye snø på taket mot Østre gate. Vindu topp trapp i hoved leilighet kan ta inn litt vann mellom de kobla glassene når det regner mye.

**Selgers egenerklæringsskjema**
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Beskriv feilen og omfanget: På gjestetoalett/vaskerom kan det komme inn litt vann langs vegg mot Østre gate om det blir liggende mye snø på taket. Spesielt når det tiner.
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid: Bad hybel
2.1.2 Årstall 2001
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble bygd opp nytt bad i hybel, varmtvannstank ble byttet i 2007.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
2.2.1 Navn på arbeid: Gjestetoalett/vaskerom
2.2.2 Årstall 2003
2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble bygget på gjestetoalett/vaskerom i hovedetasje, ny varmtvannstank. Rør i rør.
2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? 0Ja 2Nei 2.3.1 Navn på arbeid: Renovert bad i 3. etasje

2.3.2 Årstall 2015
2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bad i 3. etasje ble renovert og det ble ført opp rør i rør.
2.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Fred Tellefsen, Trygve Jensen AS, Rørleggerfirmaet Per og Leif Aanonsen AS
2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja
Beskriv feilen og omfanget: Det kan ved mye regn komme inn litt vann mellom glass i vindu ved topp trapp til 3. etasje.
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid: Påbygg Gjestetoalett/vaskerom
4.1.2 Årstall 2003
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tak over nytt gjestetoalett/vaskerom
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
4.2.1 Navn på arbeid: Nytt vindu/verandadør
4.2.2 Årstall 2005
4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt vindu i lite soverom loft, vindu i kjøkken ble flyttet opp i trappegang og ny verandadør ble satt inn i kjøkken
4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Tore Pettersen AS
4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
4.3.1 Navn på arbeid: 2 nye vinduer i hovedsoverom
4.3.2 Årstall 2010
4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet to vinduer
4.3.5 Hvilket firma utførte jobben? GH Bygg og Stilasjutleie AS
4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
4.4.1 Navn på arbeid: Ny ytterdør med overbygg, hovedetasje utbedret veranda
4.4.2 Årstall 2015
4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet ytterdør, hovedetasje og laget overbygg over dør, samt laget dør til utebod. Veranda ble oppgradert, konstruksjon forsterket, nytt gulv og nytt rekkverk.
4.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Fred Tellefsen
4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
4.5.1 Navn på arbeid: Byttet kledningsbord
4.5.2 Årstall 2024
4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet enkelte kledningsbord
4.5.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Andreas Tellefsen AS
4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
8 Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1 Navn på arbeid: Nye gulv i hybel og ny ytterdør
8.1.2 Årstall 2001
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alle gulv i hybel som er delvis under bakken ble tatt ble tatt opp og det ble ført drenering fra bakvegg ut mot Innkjørsel. Det ble også drenert langs den to andre sider av huset. Det ble også satt inn ny ytterdør
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
8.2.1 Navn på arbeid: Ny vegg i soverom hybel
8.2.2 Årstall 2001
8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt opp ny murgvegg som ble kledd med panel på innsiden
8.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug
8.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid: Endring elektrisk
10.1.2 Årstall 2001
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt opp ekstra kontakter og gjort en del små endringer, fjernet egen måler i underetasje og satt inn kontrollmåler. Fagelektro gjorde også det elektriske når det ble bygget på gjestetoalett/vaskerom i 2005, det etablert ny jording.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Fagelektro AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
10.2.1 Navn på arbeid: Endring elektrisk hovedetasje
10.2.2 Årstall 2013
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Mye nytt elektrisk i hovedetasje, delvis skjult
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen Elektro
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
10.3.1 Navn på arbeid: Rund stift kontakt
10.3.2 Årstall 2019
10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: 16 amper med egen egen sikring for billading
10.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Ikke firma
10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Rør
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
13.1.1 Navn på arbeid: Ny vannledning
13.1.2 Årstall 2001
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny vannledning inn i hus fra Østre gate
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Halberg rørleggerfirma AS
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
13.2.1 Navn på arbeid: Rør i rør
13.2.2 Årstall 2001
13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt rør i rør i hovedetasje og hybel
13.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Halberg rørleggerfirma AS
13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
13.3.1 Navn på arbeid: Rør i rør
13.3.2 Årstall 2015
13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt rør i rør til bad 3. etasje
13.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Per og Leif Aanonsen AS
13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
13.4.1 Navn på arbeid: Kommune sanerte kloakk og overvann
13.4.2 Årstall 2007
13.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Usikker på årstall, men kloakk og overvann ble sanert på nedsiden av huset mot Grensen.
13.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Arendal kommune
13.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Planer og godkjenninger
24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja
24.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
24.1.2 Årstall 2005
24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det er bygd på gjestetoalett/vaskerom i hovedetasje
24.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug
24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja
25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja
26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 31 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Vaskerom 1.etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført: Med bakgrunn i at våtrommets gulv ligger direkte mot grunnen, og at de mest fuktutsatte delene av veggene i dusjsonen vender mot grunnmur, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmålinger/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer i etasjen vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate himling: Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter.
- Overflate vegg: Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Rom under terreng:

- Overflate himling: Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,1 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.
  [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
  [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Borebiller: Det er observert spor etter borebiller og husbukk i treverk og på overflater fra byggeår, herunder vegger med laftet tømmer og synlige bjelker i himling. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktighet i treverk og innemiljø, noe som er en forutsetning for aktivitet av borebiller. Det er påvist forhøyede fuktverdier i underetasje. I 1.etasje ble det derimot ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. På bakgrunn av dette vurderes det å være størst risiko for pågående aktivitet i underetasje, slik forholdene fremstår ved befaringen. Det vises til bilder av fuktmålinger under de respektive etasjene. Fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid samt fukt- og temperaturforhold. På dette grunnlaget er det valgt TG2 også i områder hvor det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet i boligen er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.

Kjøkken - 1.etasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av dør/vinduer.

Kjøkken - Underetasje:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederenes alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Loft - innredet:

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

Loft - uinnredet / kaldt loft:

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

Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet redusert tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket.
Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke registrert ventiler i gavlvegg, og det mangler luftespalter mellom taksperrene. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.
Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1.etasje og loftsetasje:

- Skjevhetsmåling: 1.etasje: Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/spisestue, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller

opptil 20 mm. Loftsetasje: Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling på største soverom, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at soverommet er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 23 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. Huseier opplyser at det ved kraftig nedbør kan forekomme fuktinnsig mellom glassene i vinduet i gang i loftsetasjen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader ved befaringstidspunktet. Fuktinnsig kan over tid føre til redusert funksjon, materialnedbrytning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen, selv om dette ikke ble påvist ved inspeksjonen. Det anbefales å kontrollere vinduets tetthet og utbedre eventuelle utettheter, samt følge med på forholdet og vurdere tiltak ved videre utvikling.
- Takvinduer: Takvindu viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak:

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

Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold.
Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Det er registrert tegn til råteskader på vindskier på takopplett. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i konstruksjonen kan oppstå.
Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.
Huseier opplyser at det kan forekomme noe vanninnsig langs vegg mot Østre gate på vaskerom ved snøsmelting. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved både drenering og yttertaktekking. Boligen ligger inntil terreng, og overgang mellom tak og terreng vurderes som en krevende detalj med hensyn til tetthet. Det ble ikke registrert tegn til utettheter eller forhøyede fuktverdier ved befaring (utført overflatesøk på vegger og i himling på vaskerom).
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Grunnmur, fundament:

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

Drenering:

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

Deler av dreneringen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Huseier opplyser at det kan forekomme noe vanninnsig langs vegg mot Østre gate på vaskerom ved snøsmelting. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved både drenering og yttertaktekking. Det ble ikke registrert tegn til utettheter eller forhøyede fuktverdier ved befaring (utført overflatesøk på vegger og i himling på vaskerom).
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Forstøtningsmur:

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

**Byggemåte**
Enebolig oppført rundt 1865, senere påbygget i 2005 med vaskerom i 1. etasje. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
107,00 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, belegningsstein og veranda.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og

bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i sin helhet.

**Oppvarming / energiforbruk**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: F - Oransje
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 3 190 000,-

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

79 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 291 000,- 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. 24 759,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.26. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Eiendomsskatt**
4743,00
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. 825 489,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 301 957,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. ASA-49, 39672693.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Offentlige planer**
Ingen kjente.

**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.

Dnr. 3474, tgl. 29.09.1967 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å oppføre garasjebygg inntil grenselinje.



GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

**Boplikt**
Ingen boplikt.

**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.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. 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 tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

**Eier**
Eier er Bodil Kristine Fagerland Gjeruldsen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Grensen 2.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 501, bnr. 549 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260201.

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

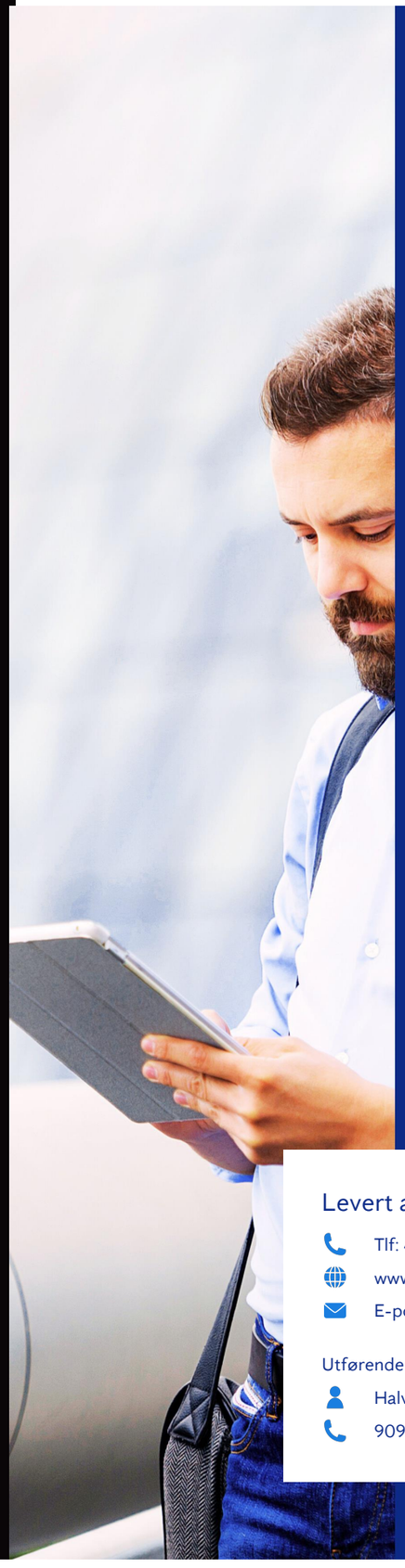
Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

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

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

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Grensen 2
4838 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 501/549
Arendal kommune

Rapportdato: 27.05.2026
Befaringsdato: 15.05.2026
Referansenummer: 15082397

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 110 m²)

Totalt bruksareal: 111 m² (BRA-i: 110 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

# Rapportens innhold

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

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

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

# Risikoopplysninger

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

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

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

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

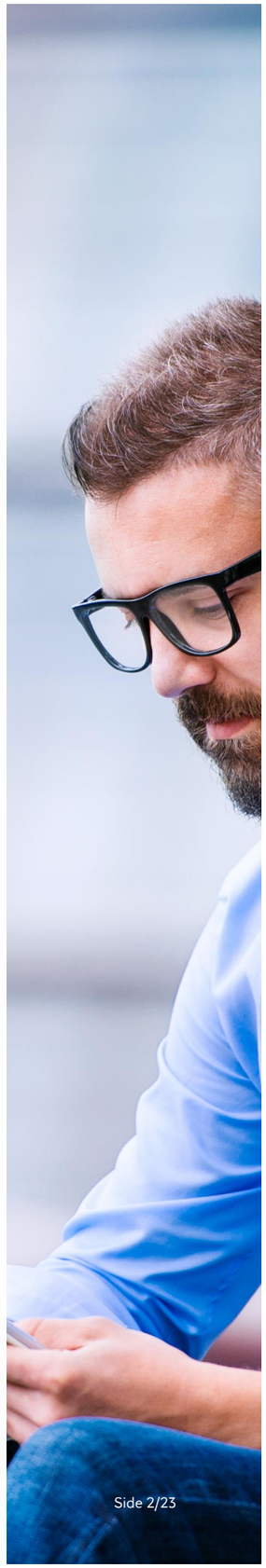
*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker,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

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

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

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

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





# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 15.05.2026 |
| Referansenummer | 15082397 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0201 |
| Hjemmelshaver/selger | Bodil K F Gjeruldsen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Halvard Grina |
| Tilstede på befaringen | Bodil K F Gjeruldsen |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 8°C |
| Rapportdato | 27.05.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Grensen 2 |
| Postnummer/sted | 4838 ARENDAL |
| Kommune | 4203 - Arendal |
| Gnr./Bnr.: | 501/549 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 107 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | Ca. 1865 | 2005 | |

**Tomtebeskrivelse**
Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, belegningsstein og veranda.

**Byggemåte**
Enebolig oppført rundt 1865, senere påbygget i 2005 med vaskerom i 1. etasje. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**
Underetasje: Vindfang, stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom.
1. etasje: Vindfang, vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
Loftsetasje: Gang, to soverom og bad.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Vaskerom 1.etasje | | Lekkasjesikkerhet | 10 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| Våtrom - Bad/vaskerom underetasje | | Fallforhold rundt sluk | 11 | |
| | | Lekkasjesikkerhet | 11 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 11 | |
| | | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | 11 | |
| | | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | 11 | |
| Kjøkken - Underetasje | | Ventilasjon | 11 | |
| Kjøkken - 1.etasje | | Ventilasjon | 11 | |
| Tekniske anlegg | | Varmtvannsbereder | 12 | |
| Andre rom - 1.etasje | | Overflate himling | 12 | |
| | | Overflate vegg | 12 | |
| | | Ventilasjon | 12 | |
| Rom under terreng | | Overflate himling | 13 | |
| | | Ventilasjon | 13 | |
| | | Kontroll i lukkede konstruksjoner | 13 | |
| Loft - innredet | | Ventilasjon | 13 | |
| | | Konstruksjonsoppbygging | 13 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Helhetsvurdering | 14 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | 1.etasje og loftsetasje | 15 | |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | | Gnagere | 15 | |
| | | Borebiller | 15 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Lufting av ytterkledning | 16 | |
| | | Gnagersikring | 16 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 16 | |
| | | Takvinduer | 16 | |
| Yttertak | | Helhetsvurdering | 17 | |
| Grunnmur, fundament | | Grunnmur og fundament | 18 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 18 | |
| Forstøtningsmur | | Tilstand | 19 | |

# Areal

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

**Arealbegreper**

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

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

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

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

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

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







# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 32 | | | 32 | |
| | Vindfang, stue, soverom, kjøkken og bad/vaskerom. | | | | |
| 1.etasje | 47 | 1 | | 48 | 8 |
| | Vindfang, vaskerom, stue/spisestue og kjøkken. | Bod (inngang fra utsiden). | | | Veranda. |
| Loftsetasje | 31 | | | 31 | |
| | Gang, to soverom og bad. | | | | |
| SUM | 110 | 1 | | 111 | 8 |
| | **Total bruksareal: 111 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 41m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 31m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10m2.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |



# Rapport

## Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom oppgradert i 2015 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Oppkant med belegg, malt panel og baderomsplater på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1

| | |
|---|---|
| Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes. |
| Lekkasjesikkerhet | Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant med tettesjikt langs nedre del av vegger og ved terskel). |
| Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 47,1 prosent, ved 19,2 celsius med duggpunkt på 7,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

## Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra 2005 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser, malte flater og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder. (Fordelerskap og varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning | |
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. |
| TG 2 | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtsone gulv mot grunnen). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.<br><br>Det ble i tillegg utført overflatesøk i himlingen i området hvor eier opplyser at det tidligere har forekommet fuktinnsig som følge av snøsmelting. Det ble ikke registrert fuktsymptomer eller målt forhøyede fuktverdier. |



## Våtrom - Bad/vaskerom underetasje

Bad/vaskerom oppgradert i 2001 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder. (Fordelerskap og varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning | |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. |
| | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. |
| | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommets gulv ligger direkte mot grunnen, og at de mest fuktutsatte delene av veggene i dusjsonen vender mot grunnmur, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmålinger/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer i etasjen vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |

## Kjøkken - Underetasje

Kjøkken oppgradert i 2001/2002 (ifølge huseier). Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel på vegger og i himling.

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

## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken oppgradert i 2013 (ifølge huseier). Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med enstavs eikegulv. Malte veggflater. Malt panel med downlights i himling. Glassplate mellom benkeplate og overskap.

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

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system fra 2001 - 2015. Avløpsrør i plast fra 2001 - 2015. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom 1. etasje og på bad/vaskerom underetasje. Varmtvannsbereder på 150L fra 2003 er plassert på vaskerom 1. etasje og 115L fra 2007 på bad/vaskerom underetasje. Luft til luft varmepumpe fra 2018 er plassert i stue/spisestue 1. etasje.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Varmtvannsbereder | På bakgrunn av beredernes alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbelegg og enstavs eikegulv. Veggflater med malt panel og laftet tømmer. Himlingsflater med malt panel og dels synlige bjelker. Profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate gulv - Innerdører

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate himling | Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter. |
| | Overflate vegg | Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |



Overflate vegg - Fuktmåling i vegg med laftet tømmer.



## Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Huseier opplyser at gulvet i etasjen ble pigget opp og lagt nytt i 2001/2002. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel på vegger. Malt panel og dels synlige bjelker i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

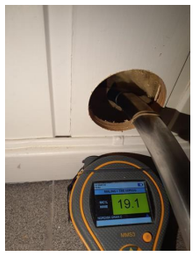
TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate himling | Se avsnitt om "Skadedyr og fuktkrevende insekter" vedrørende kommentar til spor etter treskadeinsekter. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |
| | Kontroll i lukkede konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,1 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. |



Overflate himling - Fuktmåling i bjelke i himling.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng.

## Loft - innredet

Gulvflater belagt med laminat. Vegger- og himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |
| | Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via luke i himling. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluken/døråpningen grunnet redusert tilkomstmulighet. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket.<br><br>Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke registrert ventiler i gavlvegg, og det mangler luftespalter mellom taksperrene. Konstruksjonen viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.<br><br>Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i. |
| | Oppsummert | Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe antatt fra byggeår. Ildsted er ikke etablert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm.<br>Trappens håndløper er lavere enn 80cm.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje og loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Underetasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| TG 2 | 1.etasje og loftsetasje | 1.etasje:<br>Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/spisestue, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm.<br><br>Loftsetasje:<br>Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling på største soverom, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at soverommet er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 23 mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Gnagere | Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| | Borebiller | Det er observert spor etter borebiller og husbukk i treverk og på overflater fra byggeår, herunder vegger med laftet tømmer og synlige bjelker i himling. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktighet i treverk og innemiljø, noe som er en forutsetning for aktivitet av borebiller. Det er påvist forhøyede fuktverdier i underetasje. I 1.etasje ble det derimot ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. På bakgrunn av dette vurderes det å være størst risiko for pågående aktivitet i underetasje, slik forholdene fremstår ved befaringen. Det vises til bilder av fuktmålinger under de respektive etasjene. Fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid samt fukt- og temperaturforhold. På dette grunnlaget er det valgt TG2 også i områder hvor det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet i boligen er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Lufting av ytterkledning | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Gnagersikring | Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har ytterdører med karmer av tre fra 2015 (1. etasje) og fra ukjent årstall (underetasje). Terrassedører med karmer av tre fra 2006 (kjøkken) og 2001 (stue/spisestue). Vinduer og takvindu med karmer av tre. Ytterdører, terrassedører og vinduer er med tolags glass.
Vinduer er fra varierende årstall, i hovedsak av eldre ukjent alder, med enkelte nyere utskiftninger. Se egenerklæringsskjema for nærmere opplysninger fra selger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.<br><br>Huseier opplyser at det ved kraftig nedbør kan forekomme fuktinnsig mellom glassene i vinduet i gang i loftsetasjen. Det ble imidlertid ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader ved befaringstidspunktet. Fuktinnsig kan over tid føre til redusert funksjon, materialnedbrytning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen, selv om dette ikke ble påvist ved inspeksjonen. Det anbefales å kontrollere vinduets tetthet og utbedre eventuelle utettheter, samt følge med på forholdet og vurdere tiltak ved videre utvikling. |
| | Takvinduer | Takvindu viser begynnende tegn til slitasje og begynnende aldersrelaterte skader. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og eventuelle lokale reparasjoner etterfulgt av videre overvåking. |



## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Undertak fra fra ukjent årstall, av asfaltpapp. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Ventilasjonen av takkonstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig (må ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden). Konsekvens er at uilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold.<br><br>Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.<br><br>Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.<br><br>Det er registrert tegn til råteskader på vindskier på takopplett. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i konstruksjonen kan oppstå.<br><br>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.<br><br>Huseier opplyser at det kan forekomme noe vanninnsig langs vegg mot Østre gate på vaskerom ved snøsmelting. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved både drenering og yttertaktekking. Boligen ligger inntil terreng, og overgang mellom tak og terreng vurderes som en krevende detalj med hensyn til tetthet. Det ble ikke registrert tegn til utettheter eller forhøyede fuktverdier ved befaring (utført overflatesøk på vegger og i himling på vaskerom). |
| | Oppsummert | Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |

## Balkonger - Veranda

Utgang fra stue/spisestue til veranda. Rekkverkshøyde er målt til 87cm. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om den oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i naturstein fra opprinnelig oppføringstidspunkt. Huseier opplyser at grunnmur mot soverom i underetasjen ble skiftet i 2001 og er utført i lettklinkerblokker. Tilbygg fra 2005 har grunnmur av lettklinkerblokker.

Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Grunnmur og fundament | Grunnmur av naturstein:<br>Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i sementfuger. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. |

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
I 2001 ble det gravd opp langs grunnmuren på en side av boligen (siden mot soverom underetasje), og drenering ble i den sammenheng skiftet.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Deler av dreneringen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.<br><br>Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.<br><br>Huseier opplyser at det kan forekomme noe vanninnsig langs vegg mot Østre gate på vaskerom ved snøsmelting. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved både drenering og yttertaktekking. Det ble ikke registrert tegn til utettheter eller forhøyede fuktverdier ved befaring (utført overflatesøk på vegger og i himling på vaskerom). |
| | Oppsummert | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig. |



## Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av naturstein langs boligen mot Østre gate. Rekkverk av smijern. Sjekkpunktet inkluderer trapp i tre ved forstøtningsmuren.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand | Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i sementfuger. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Trapp<br>Det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Trappen vurderes som bratt.<br><br>Forstøtningsmur<br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke forstøtningsmur og trapp dagens krav til sikkerhet. Om de oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendig vannledning er fra 2001. Utvendig avløpsledning er fra en gang mellom 2001-2007. Opplysninger fra huseier.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

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

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

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

**Spørsmål stilt til eier**

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

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

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i 2001. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

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

Sikringsskap plassert i gang loftsetasje og i stue underetasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

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

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

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







# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

**Branntekniske forhold**

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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

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

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og hvilke tiltak som er nødvendige.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

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

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

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

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

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

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Ifølge eier kan det ved nedbør forekomme overvann fra veien ovenfor boligen, som renner ned mot eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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



# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggssundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

# Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

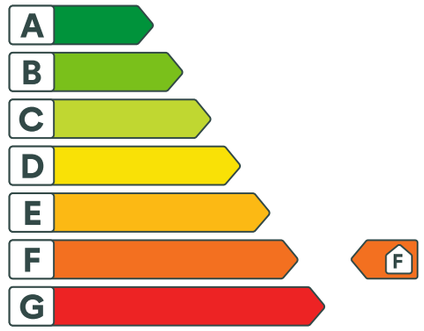
Mobil: 90925549

enova

# Energiattest

F

| Adresse | |
|---|---|
| **Grensen 2, 4838 ARENDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**07.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-292381** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**166988551** |
| Gårdsnummer<br>**501** | Bruksnummer<br>**549** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1865** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**120,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**120,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**370,29 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**352,34 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**42 281 kWh** |








F 0 I H / 25218197 geomatikk
501/549 Foto 2003-08-19

19 AUG. 2003



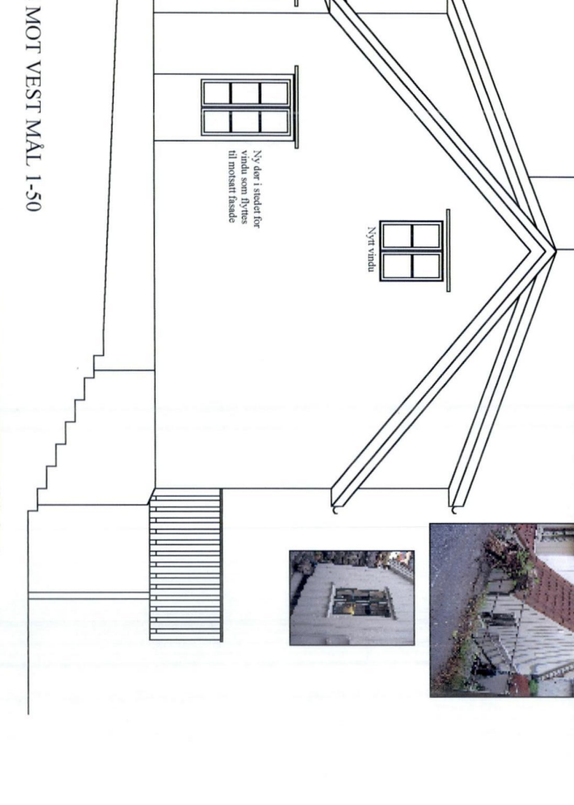
Bilder fra fasaden
august 2003




FASADE MOT NORD MÅL 1-50

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2 / 9 2003 sak nr. /

19 AUG. 2003




PLAN 1.ETASJE MÅL 1-50

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
2 / 9 2003 sak nr. /

**Matrikkelrapport** **MAT0001** **Samlet rapport for matrikkelenhet** Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 549

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.05.2026 kl. 10:29
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ØSTREGATE
Etableringsdato: 27.02.1939
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 501 / 549 | 107,1 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 250559 | GJERULDSEN BODIL K F | H0101 | GRENSEN 2<br>4838 ARENDAL | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 250559 | GJERULDSEN BODIL K F | H0101 | GRENSEN 2<br>4838 ARENDAL | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6480282 | 486193 | | 107,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 4203 - 501/549<br>Omnummerert fra: 0906 - 501/549 | | | |



### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 55059 Grensen 2 | L0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | 501/549 |
| 55059 Grensen 2 | H0101 | Bolig | 108 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 501/549 |

### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

| SEFRAK-ID | Kulturminnebetegnelse |
|---|---|
| 0906-5103-033 | BOLIGHUS, GRENSEN 2, ARENDAL |



| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 07.01.1992 | | | smatmynd | |
| Omnummerering | Var 903 - 1/549/0/0 | Omnummerert til: 0906 - 501/549<br>Omnummerert fra: 0903 - 1/549 | | | |
| Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom | 27.02.1939 | | | | |
| Nymatrikulering | | Rolle: Mottaker | Matrikkelenhet: 0903 - 1/549 | Arealendring: 99,3 | |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Grensen | 55059 | 2 | | | | | | Nei |
| | | | | | | Grunnkrets: | 5103 | Blødekjær | |
| | | | | | | Stemmekrets: | 10 | Sentrum | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 05070101 | Trefoldighet | |
| | | | | 6480283 | 486196 | Postnr.område: | 4838 | ARENDAL | |
| | | | | | | Tettsted: | 3511 | Arendal | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 166 988 551
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480283 Øst: 486196
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

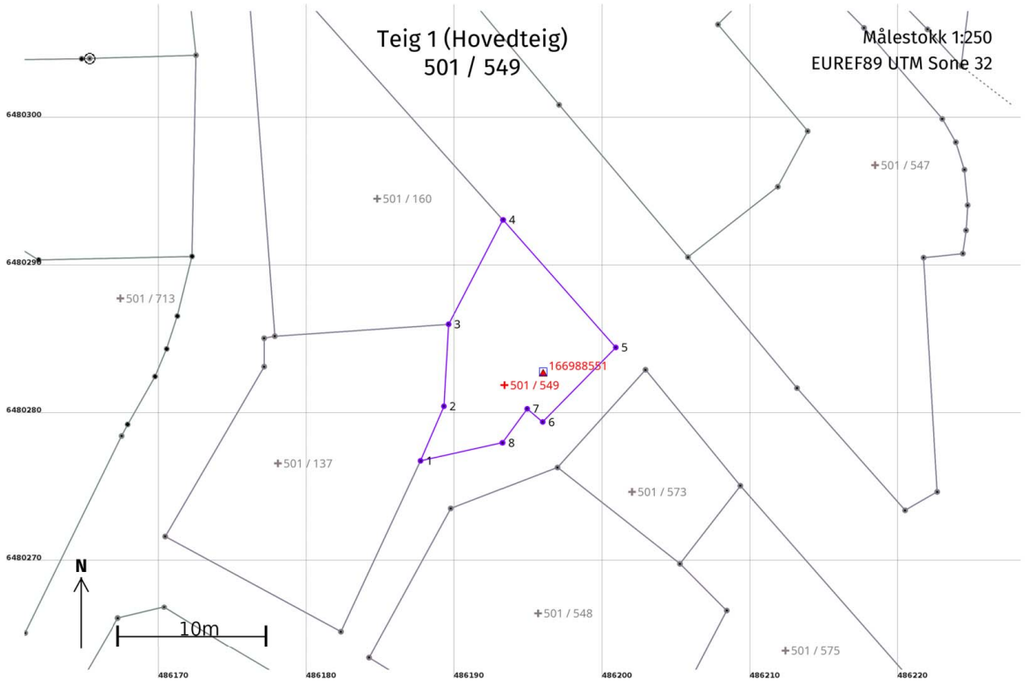
Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 108
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 108
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

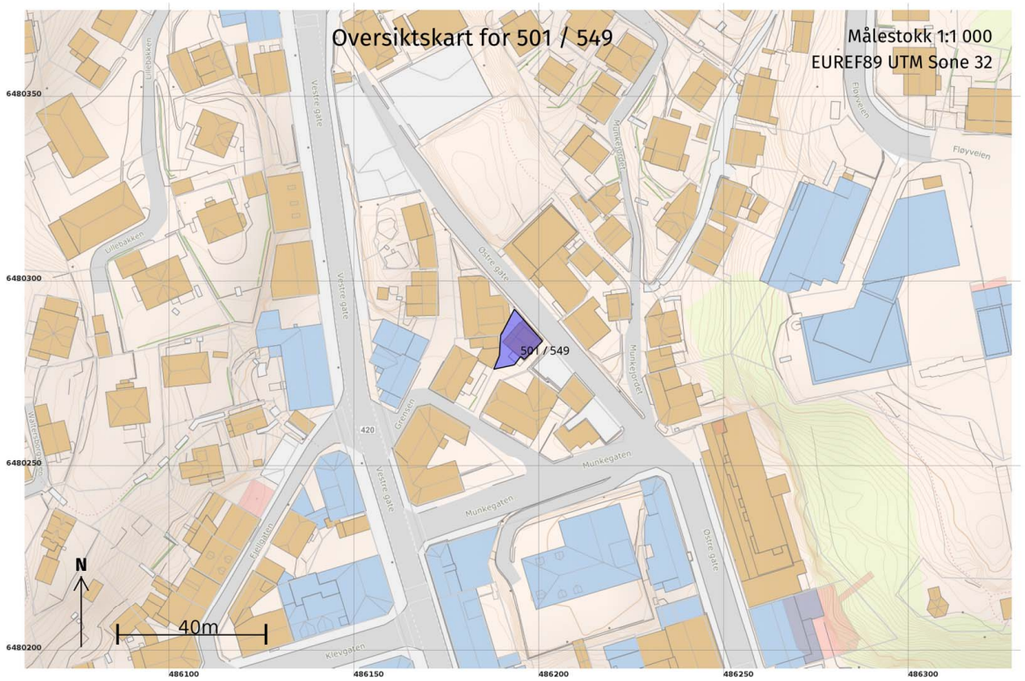
Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 1 | 20 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 48 | 0 | 48 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 40 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 |








## Areal og koordinater

**Areal:** 107,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480282 **Øst:** 486193

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6480276,96 | 486187,73 | 4,01 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 2 | 6480280,65 | 486189,31 | 5,56 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 3 | 6480286,20 | 486189,63 | 7,96 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 4 | 6480293,26 | 486193,30 | 11,51 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 5 | 6480284,63 | 486200,91 | 7,06 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 6 | 6480279,59 | 486195,97 | 1,38 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 7 | 6480280,48 | 486194,92 | 2,84 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |
| 8 | 6480278,18 | 486193,26 | 5,66 | Ukjent | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 36 | |

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Grensen 2, 4838 ARENDAL**

**29 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Grensen 2 | Grensen 2 | |

## 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?**

2001

**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.**
Jeg har bodd i boligen fra kjøp til 01.10.2009 og fra 01.02.2017 til dags dato.

Boligen har vært utleid helt fra 01.10.2009 til 01.10.2012. Ellers har den vært sekundærbolig.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 39672693

## Informasjon om selger

**Selger**

Gjeruldsen, Bodil Kristine

## 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**

På gjestetoalett/vaskerom kan det komme inn litt vann langs vegg mot Østre gate om det blir liggende mye snø på taket. Spesielt når det tiner.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Bad hybel

2.1.2 **Årstall**

2001

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble bygd opp nytt bad i hybel, varmtvannstank ble byttet i 2007.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Gjestetoalett/vaskerom

2.2.2 **Årstall**

2003

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble bygget på gjestetoalett/vaskerom i hovedetasje, ny varmtvannstank. Rør i rør.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Renovert bad i 3. etasje

2.3.2 **Årstall**

2015

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i 3. etasje ble renovert og det ble ført opp rør i rør.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Fred Tellefsen, Trygve Jensen AS, Rørleggerfirmaet Per og Leif Aanonsen AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det kan ved mye regn komme inn litt vann mellom glass i vindu ved topp trapp til 3. etasje.

**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**

Påbygg Gjestetoalett/vaskerom

4.1.2 **Årstall**

2003

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak over nytt gjestetoalett/vaskerom

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt vindu/verandadør

4.2.2 **Årstall**

2005

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vindu i lite soverom loft, vindu i kjøkken ble flyttet opp i trappegang og ny verandadør ble satt inn i kjøkken

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Tore Pettersen AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei





4.3.1 **Navn på arbeid**

2 nye vinduer i hovedsoverom

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet to vinduer

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GH Bygg og Stilasjutleie AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Ny ytterdør med overbygg, hovedetasje utbedret veranda

4.4.2 **Årstall**

2015

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ytterdør, hovedetasje og laget overbygg over dør, samt laget dør til utebod. Veranda ble oppgradert, konstruksjon forsterket, nytt gulv og nytt rekkverk.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Fred Tellefsen

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Byttet kledningsbord

4.5.2 **Årstall**

2024

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet enkelte kledningsbord

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Andreas Tellefsen AS

4.5.6 **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

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nye gulv i hybel og ny ytterdør

8.1.2 **Årstall**

2001

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle gulv i hybel som er delvis under bakken ble tatt ble tatt opp og det ble ført drenering fra bakvegg ut mot Innkjørsel. Det ble også drenert langs den to andre sider av huset. Det ble også satt inn ny ytterdør

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Halberg rørleggerfirma AS Byggmester Asbjørn Tinghaug

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Ny vegg i soverom hybel

8.2.2 **Årstall**

2001

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt opp ny murgvegg som ble kledd med panel på innsiden

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Endring elektrisk





10.1.2 **Årstall**

2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt opp ekstra kontakter og gjort en del små endringer, fjernet egen måler i underetasje og satt inn kontrollmåler. Fagelektro gjorde også det elektriske når det ble bygget på gjestetoalett/vaskerom i 2005, det etablert ny jording.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagelektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Endring elektrisk hovedetasje

10.2.2 **Årstall**

2013

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mye nytt elektrisk i hovedetasje, delvis skjult

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Rund stift kontakt

10.3.2 **Årstall**

2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

16 amper med egen egen sikring for billading

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke firma

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Ny vannledning

13.1.2 **Årstall**
2001

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny vannledning inn i hus fra Østre gate

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Halberg rørleggerfirma AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Rør i rør

13.2.2 **Årstall**
2001

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble lagt rør i rør i hovedetasje og hybel

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Halberg rørleggerfirma AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Rør i rør

13.3.2 **Årstall**
2015

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble lagt rør i rør til bad 3. etasje

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Per og Leif Aanonsen AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**
Kommune sanerte kloakk og overvann

13.4.2 **Årstall**





2007

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Usikker på årstall, men kloakk og overvann ble sanert på nedsiden av huset mot Grensen.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arendal kommune

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på 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

## 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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2005

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er bygd på gjestetoalett/vaskerom i hovedetasje

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen AS og Byggmester Asbjørn Tinghaug

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.





## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 69217647**

**ARENDAL KOMMUNE**
**AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 501 | Bnr.: | 549 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | |
| Adresse: | Grensen 2, 4838 Arendal | | | | | Dato: | 08.05.2026 lgu |

**Kommuneplan:**
**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Sentrumsformål

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan: Uregulert**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Planer under arbeid:** | | NEI | **x** | JA |

**Merknader:**

Østregate 18 og Munkejordet 2 - Arendal kommune

Fløybyen i Arendal sentrum - Arendal kommune

*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

**Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.**
**https://www.arendal.kommune.no/**



| Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033 | N |
|---|---|

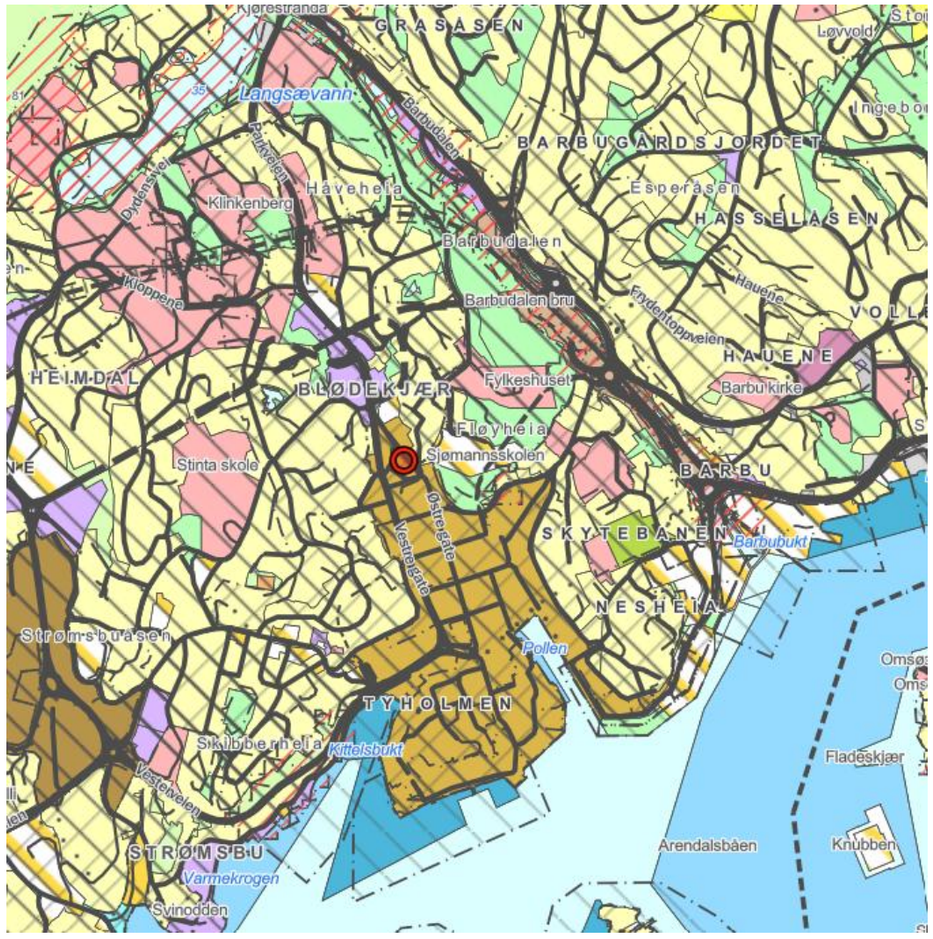



***Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

| Utsnitt av<br>**REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA**<br><br>*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)* | N |
|---|---|

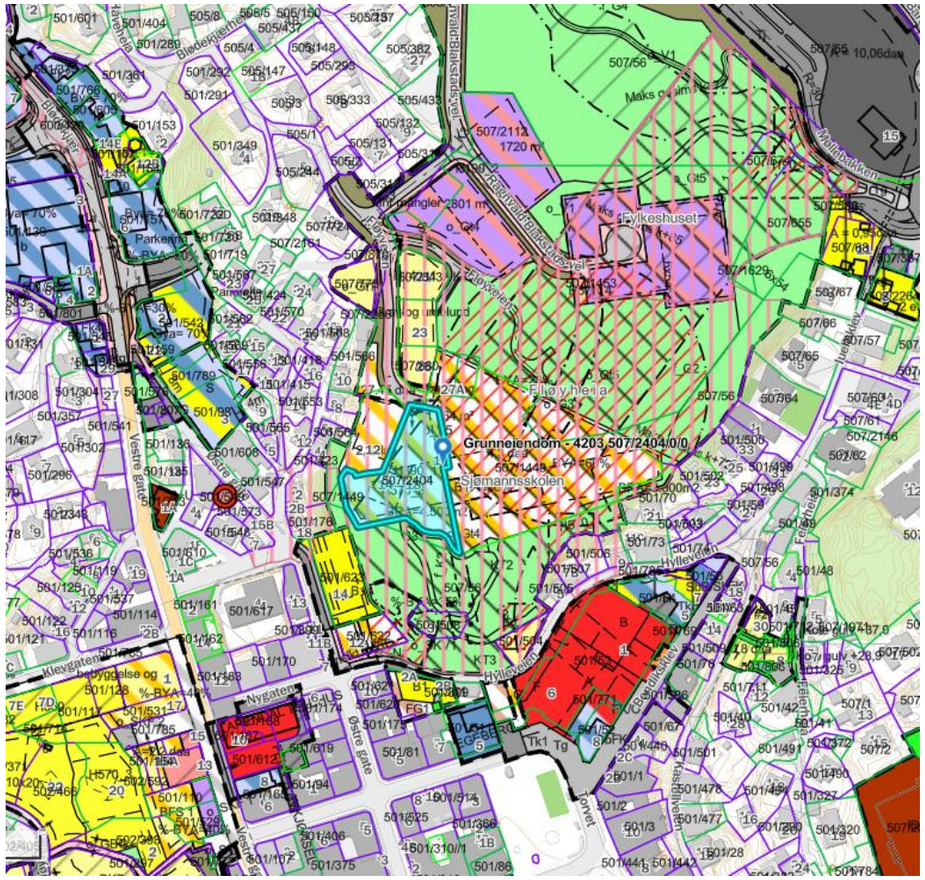



***Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig).*





# Vannmåler

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ansvarlig rørlegger** | | | |
| Kunde: | RØRLEGGERFIRMAET LEIF OG PER AANONSEN AS | Orgnr: | 974786338 |
| Adresse: | | Postnr./ sted: | |
| Kontaktperson: | PerAanonsen | | |
| Telefon: | 91812160 | Epost: | paanons@broadpark.no |
| **Eiendommen** | | | |
| Gnr.: | 501 | Bnr.: | 549 |
| Fnr.: | 0 | Snr.: | 0 |
| Gateadresse: | Grensen2 | | |
| Eier: | GJERULDSEN BODIL K F | | |
| Adresse: | GRASÅSEN 6 B | Postnr./ sted: | 4846ARENDAL |

**Innstallasjonsordre**

**Type bygg:**

☐ Brakkerigg ☐ Forsamlingshus lag og foreninger ☐ Hytte Fritidsbolig
☐ Næring ☒ Privat ☐ Borettslag og Sameie

**Type søknad:**

| | Maks beregnet vannmengde i m3 pr time: | Antall skap med brannslange: |
|---|---|---|
| Vannmåler | 2 | 0 |

**Tilleggsopplysninger**

| | |
|---|---|
| Tilleggsopplysninger | |

Ordre: **91056**

Eiendom: **4203-501/549/0**
Grensen 2
4838 Arendal

## K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 11.05.2026 12:59:
**Under behandling**
Ferdigattest finnes ikke i vårt arkiv. Mvh L. Gulbrandsen



**Arendal kommune**
**Kommunalteknikk**

HALBERG RØRLEGGERFIRMA A/S
SANDSTØ

4812 KONGSHAVN

Dato: 04.10.01

**Vår ref:**
**L.nr: 036504/01**
**Arkivsaksnr: 01/05950**

Arkivkode: VA 501/549
Saksbeh: Hans E. Terkelsen
Saksbeh.tlf: 37013713
Deres ref:

**TILKOPLING SANITÆRANLEGG - GNR 501 BNR 549 , GRENSEN 2 , BODIL FAGERLAND GJERULDSEN .**

Vi viser til søknad datert 29 .08.2001 om tilkobling og utføring av sanitæranlegg på eiendommen.

Søknaden godtas i henhold til vedlagte vilkår og reglement.

KOMMUNALE LEDNINGER – TILKOBLINGSTILLATELSE.
Dette er en tillatelse fra enhet for kommunalteknikk som eier av hovedledningene og hvor vi krever arbeidene utført etter Arendal kommunes reglement for vann og kloakk , Normalreglementet og Arendal kommunes VA- norm .

PLAN –BY.LOVEN.
Den del av arbeidene som er søknadspliktig i henhold til PBL oversendes Byggesaksavdelingen for behandling.

Søknaden gjelder omlegging fornying av private vannstikkledningen .

Med vennlig hilsen

Ole Andreas Hopstock
Leder kommunalteknikk

Hans E. Terkelsen
Avdelingsingeniør

Vedlegg:
Skjema for ferdigmelding
Vilkår for tilkobling
Skjema for innmåling
Søknad om tilkobling
Kopi:
Bodil F. Gjeruldsen , Grensen 2 , 4838 Arendal .
Kommunal rørlegger
Byggesaksseksjonen

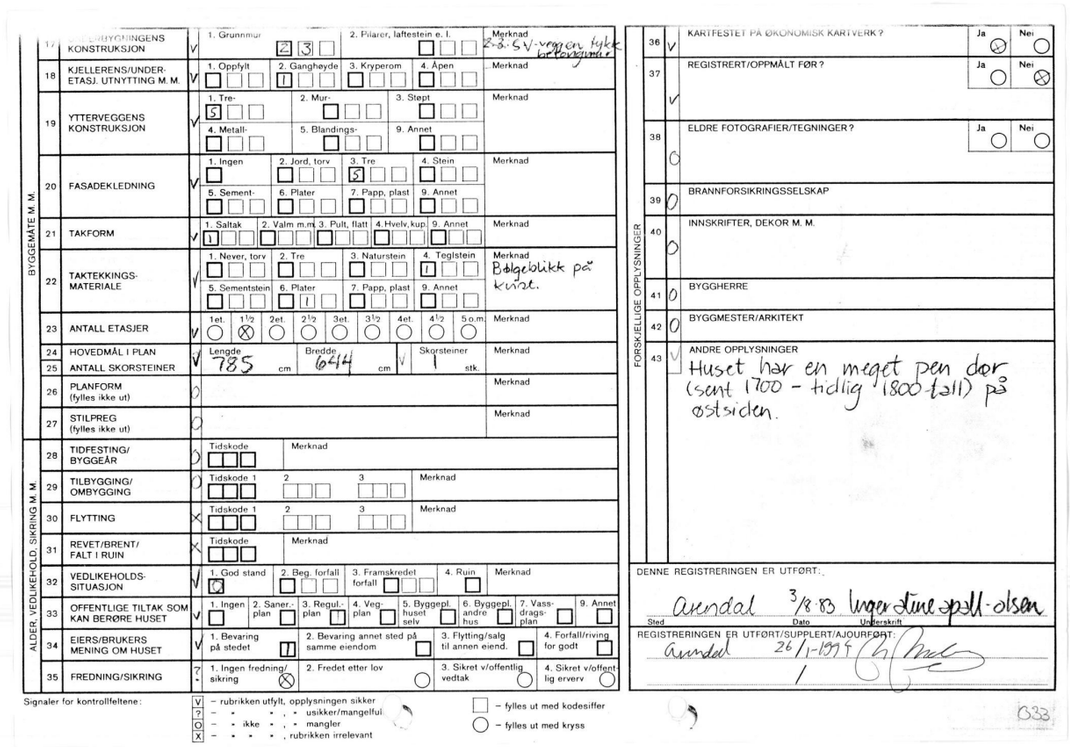
*Postadresse:* Postboks 10, 4801 Arendal
*Besøksadresse:* Nedre Tyholmsvei 13
*Org.nr.:* 940493021
*Telefon:* 37013000
*Telefax:* 37013201
*Bankgiro:* 2800.05.15991
*Postgiro:* 825 0168080

Med hilsen

Hans E. Terkelsen
avdelingsingeniør

L.nr. 036504/01
Side 2 av 2





BYGGEMÅTE M. M.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17 | BYGNINGENS KONSTRUKSJON | 1. Grunnmur: 2 3 | 2. Pilarer, laftestein e. l. — Merknad: 2-3. SV-veggen fykk bitforskyvning |
| 18 | KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M. | 1. Oppfylt; 2. Ganghøyde: 1; 3. Kryperom; 4. Åpen | Merknad |
| 19 | YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON | 1. Tre- 5; 2. Mur-; 3. Stein; 4. Metall-; 5. Blandings-; 9. Annet | Merknad |
| 20 | FASADEKLEDNING | 1. Ingen; 2. Jord, torv; 3. Tre 5; 4. Stein; 5. Sement-; 6. Plater; 7. Papp, plast; 9. Annet | Merknad |
| 21 | TAKFORM | 1. Saltak 1; 2. Valm m.m.; 3. Pult, flatt; 4. Hvelv, kup; 9. Annet | Merknad |
| 22 | TAKTEKKINGS-MATERIALE | 1. Never, torv; 2. Tre; 3. Naturstein; 4. Teglstein 1; 5. Sementstein; 6. Plater 1; 7. Papp, plast; 9. Annet | Merknad: Bølgeblikk på kvist. |
| 23 | ANTALL ETASJER | 1et. 1½ 2et. 2½ 3et. 3½ 4et. 4½ 5 o.m. | Merknad |
| 24 25 | HOVEDMÅL I PLAN / ANTALL SKORSTEINER | Lengde 785 cm; Bredde 644 cm; Skorsteiner 1 stk. | Merknad |
| 26 | PLANFORM (fylles ikke ut) | | Merknad |
| 27 | STILPREG (fylles ikke ut) | | Merknad |

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 28 | TIDFESTING/ BYGGEÅR | Tidskode | Merknad |
| 29 | TILBYGGING/ OMBYGGING | Tidskode 1; 2; 3 | Merknad |
| 30 | FLYTTING | Tidskode 1; 2; 3 | Merknad |
| 31 | REVET/BRENT/ FALT I RUIN | Tidskode | Merknad |
| 32 | VEDLIKEHOLDS-SITUASJON | 1. God stand; 2. Beg. forfall; 3. Framskredet forfall; 4. Ruin | Merknad |
| 33 | OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET | 1. Ingen; 2. Saner.-plan; 3. Regul.-plan; 4. Veg-plan; 5. Byggepl. huset selv; 6. Byggepl. andre hus; 7. Vass-dragsplan; 9. Annet | |
| 34 | EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET | 1. Bevaring på stedet; 2. Bevaring annet sted på samme eiendom; 3. Flytting/salg til annen eiend.; 4. Forfall/riving for godt | |
| 35 | FREDNING/SIKRING | 1. Ingen fredning/ sikring; 2. Fredet etter lov; 3. Sikret v/offentlig vedtak; 4. Sikret v/offentlig erverv | |

Signaler for kontrollfeltene: V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker; ? – usikker/mangelfull; O – ikke mangler; X – rubrikken irrelevant. □ – fylles ut med kodesiffer; ○ – fylles ut med kryss

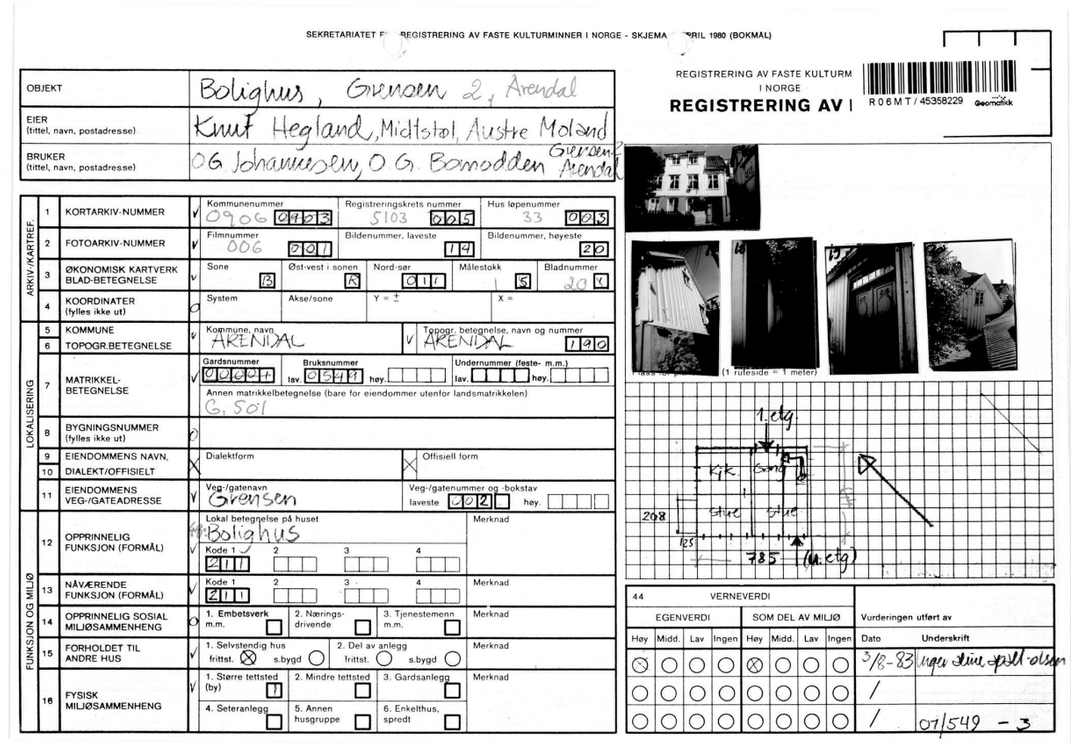
FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| 36 | KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK? | Ja ⊗ | Nei ○ |
| 37 | REGISTRERT/OPPMÅLT FØR? | Ja ○ | Nei ⊗ |
| 38 | ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? | Ja ○ | Nei ○ |
| 39 | BRANNFORSIKRINGSSELSKAP | | |
| 40 | INNSKRIFTER, DEKOR M. M. | | |
| 41 | BYGGHERRE | | |
| 42 | BYGGMESTER/ARKITEKT | | |
| 43 | ANDRE OPPLYSNINGER | Huset har en meget pen dør (sent 1700 - tidlig 1800-tall) på østsiden. | |

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
Arendal 3/8 83 Inger Stine Spilt-Olsen
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:
Arendal 26/1-1999 /

033



SEKRETARIATET F... REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE - SKJEMA ...PRIL 1980 (BOKMÅL)

| | |
|---|---|
| OBJEKT | Boligbus, Grensen 2, Arendal |
| EIER (tittel, navn, postadresse) | Knut Hegland, Midtstøl, Austre Moland |
| BRUKER (tittel, navn, postadresse) | O G Johannessen, O G. Bomodden Grensen 2 Arendal |

REGISTRERING AV FASTE KULTURM I NORGE
**REGISTRERING AV I**
R06MT/45358229 Geomatikk

ARKIV-/KARTREF.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | KORTARKIV-NUMMER | Kommunenummer 0906; Registreringskrets nummer 5103; Hus løpenummer 33 | 003 |
| 2 | FOTOARKIV-NUMMER | Filmnummer 006; Bildenummer, laveste 101; Bildenummer, høyeste 14 | 20 |
| 3 | ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE | Sone 33; Øst-vest i sonen K; Nord-sør 01 1; Målestokk 5; Bladnummer 20 V | |
| 4 | KOORDINATER (fylles ikke ut) | System; Akse/sone; Y = ±; X = | |

LOKALISERING

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | KOMMUNE | Kommune, navn ARENDAL | Topogr. betegnelse, navn og nummer ARENDAL 100 |
| 6 | TOPOGR.BETEGNELSE | | |
| 7 | MATRIKKEL-BETEGNELSE | Gardsnummer 0004; Bruksnummer lav. 0547 hev.; Undernummer (feste- m.m.) lav. hev. | |
| | | Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen): G. 501 | |
| 8 | BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut) | | |
| 9 | EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT | Dialektform | Offisiell form |
| 10 | | | |
| 11 | EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE | Veg-/gatenavn Grensen | Veg-/gatenummer og -bokstav laveste 002 hev. |

FUNKSJON OG MILJØ

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12 | OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL) | Lokal betegnelse på huset: Boligbus; Kode 1: 211 | Merknad |
| 13 | NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL) | Kode 1: 211 | Merknad |
| 14 | OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG | 1. Embetsverk m.m.; 2. Næringsdrivende; 3. Tjenestemenn m.m. | Merknad |
| 15 | FORHOLDET TIL ANDRE HUS | 1. Selvstendig hus frittst. ⊗ s.bygd ○; 2. Del av anlegg frittst. ○ s.bygd ○ | Merknad |
| 16 | FYSISK MILJØSAMMENHENG | 1. Større tettsted (by) 1; 2. Mindre tettsted; 3. Gardsanlegg; 4. Seteranlegg; 5. Annen husgruppe; 6. Enkelthus, spredt | Merknad |



(1 rutestørrelse = 1 meter)




| 44 VERNEVERDI | EGENVERDI | | | | SOM DEL AV MILJØ | | | | Vurderingen utført av | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Høy | Midd. | Lav | Ingen | Høy | Midd. | Lav | Ingen | Dato | Underskrift |
| | ⊗ | ○ | ○ | ○ | ⊗ | ○ | ○ | ○ | 3/8-83 | Inger Stine Spilt-Olsen |
| | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / | |
| | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | / | 07/549 - 3 |

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

**MEGLEROPPLYSNINGER**

**Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.**
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 501 | Bnr.: | 549 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Grensen 2, 4838 Arendal | | | | | Dato: | 11.05.2026, lgu |
| Beregnet areal: | 107,1 m2 | | | | | | |
| Bygningstype: | Enebolig med /hybel | | | | | | |
| Tatt i bruk: | Ikke oppgitt | | | | | | |
| | Ja | x | Nei | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg | | | |
| | Ja | x | Nei | Ferdigmelding VA | | | |

**Denne megleroppgaven inneholder følgende:**

| | |
|---|---|
| x | Situasjonskart |
| x | Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett) |
| x | Vegstatus-kart |
| x | Kommunale eiendomsgebyrer |
| x | Bygningstegninger |
| x | Matrikkelrapport |

**Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse**
- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser



**Vann- og avløpsforhold**

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Offentlig vann | x | |
| Offentlig avløp | x | |
| Privat avløpsanlegg | | x |
| Vannmåler | x | |

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Pålegg Vann/Avløp gitt** | | x |

**Kommunale eiendomsgebyr**

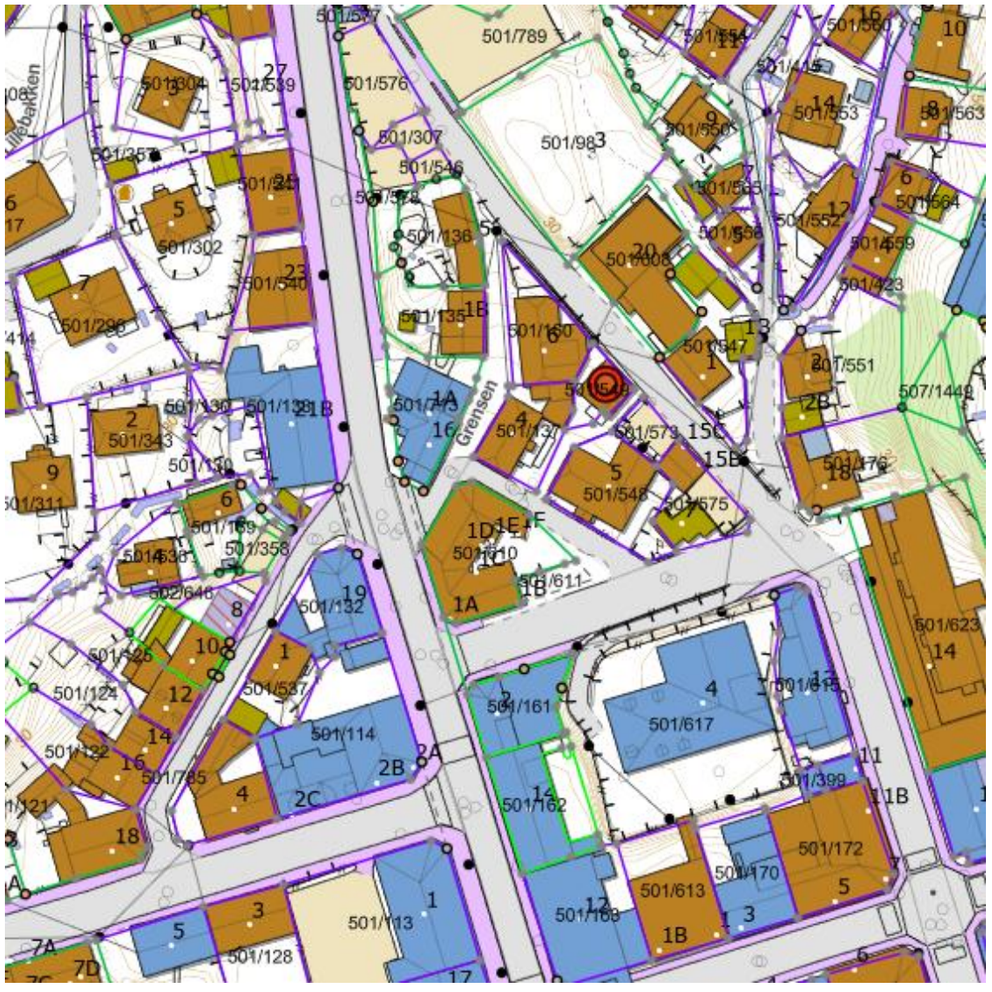
| | |
|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2026 | kr 19 652,65 |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr 4 743,00 |

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

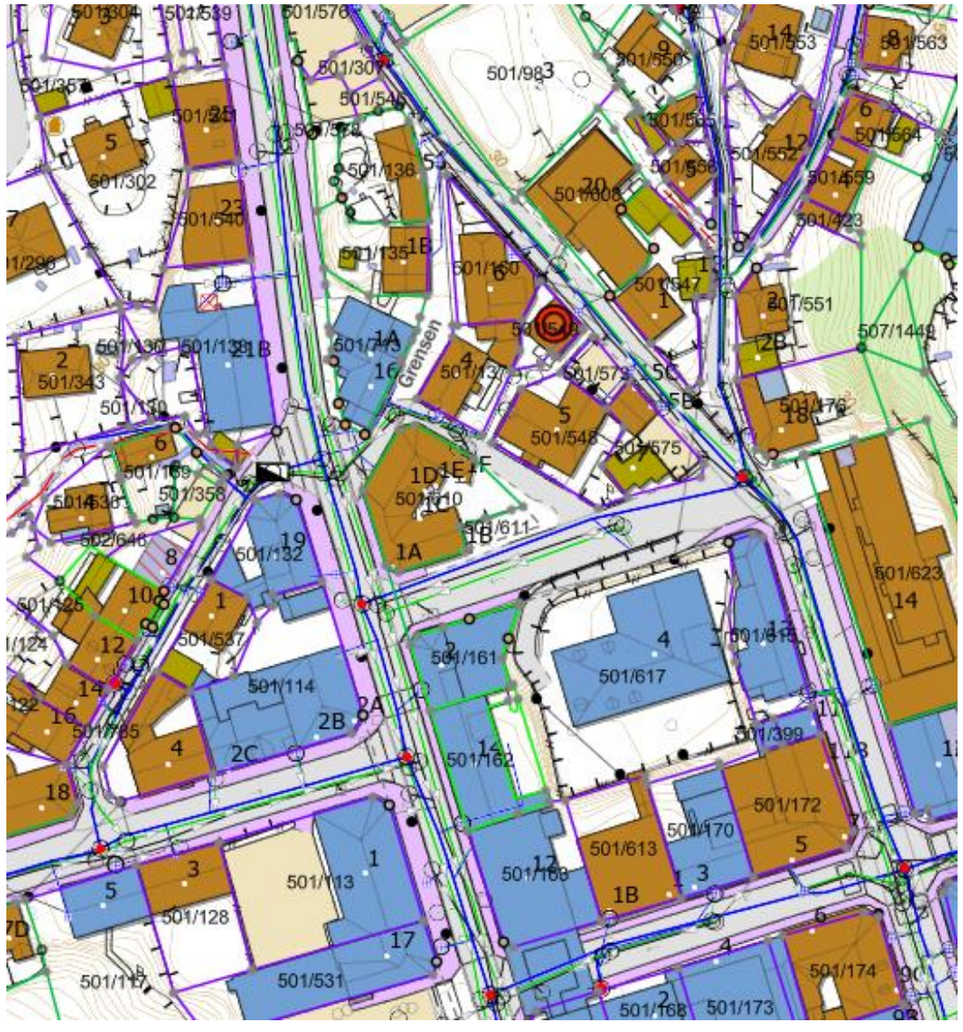
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

| Utsnitt av<br>**GRUNNKART** | Tegnforklaring<br>Nøyaktig<br>Middels nøyaktig<br>Mindre nøyaktig<br>Mindre - lite nøyaktig<br>Unøyaktig | N |
|---|---|---|



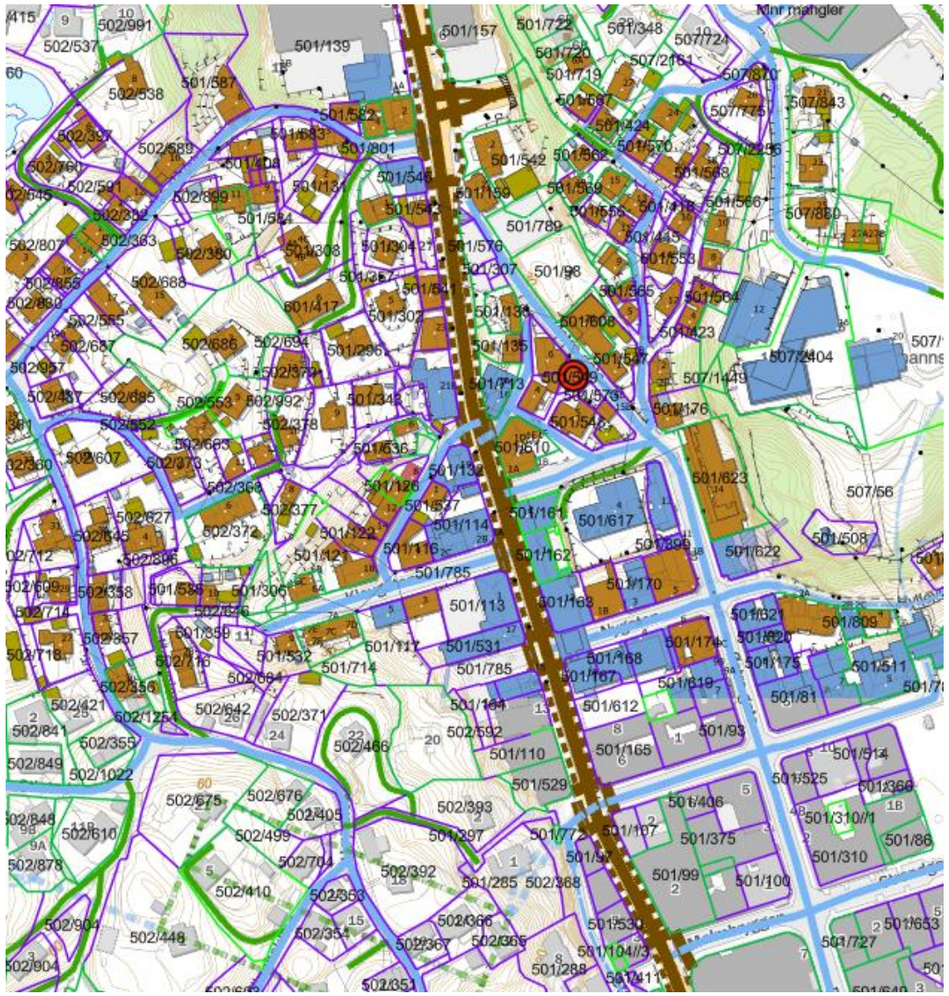
Kartet er ikke målestokkholdig

| **Utsnitt av**<br>**LEDNINGSKART** | Tegnforklaring:<br>Vannledning<br>Avløp fellesledning<br>Avløp spillvannsledning<br>Overvannsledning<br>Kum<br>Planlagte vann- og avløps-anlegg | N |
|---|---|---|



Kartet er ikke målestokkholdig

| Utsnitt av<br><br>**VEGSTATUS-KART** | Tegnforklaring<br>Privat veg<br>Privat gang- og sykkelsti/gågate<br>Kommunal veg<br>Kommunal gang- og sykkelsti/gågate<br>Riks/fylkesveg<br>Fylkets gang- og sykkelsti/gågate<br>Skogsbilveg<br>E-18<br>Statlig gang- og sykkelsti/gågate | N |
|---|---|---|




Kartet er ikke målestokkholdig

## Grensen 2

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Tinghuset<br>Totalt 17 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 8 min<br>0.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 51 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>187 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)<br>178 elever, 12 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Moltemyr skole (1-10 kl.)<br>341 elever, 21 klasser | 24 min<br>2 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 7 min |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.7 km |

### Ladepunkt for el-bil

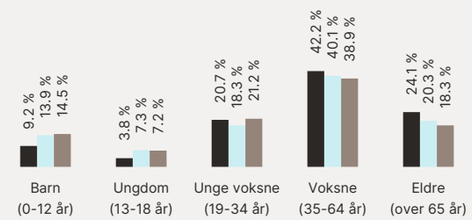
| | |
|---|---|
| Recharge Arendal | 2 min |
| Administrasjonsbygget Fløyheia ... | 4 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Arendal sentrum | 1 211 | 936 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Springkleiv barnehage (0-5 år)<br>20 barn | 8 min<br>0.7 km |
| St Franciskus barnehage (1-5 år)<br>22 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Tyholmen barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 9 min<br>0.7 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Arendal Sentrum | 5 min |
| Spar Arendal Sentrum | 6 min |

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

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

---

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

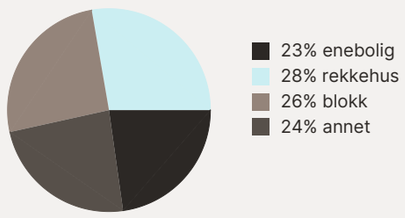
---

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Stinta B-skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 8 min<br>0.6 km |
| Arendal gymnas<br>Aktivitetshall | 8 min<br>0.6 km |
| MOVA Arendal Sentrum | 7 min |
| Medvind Trening | 8 min |

---

## Boligmasse

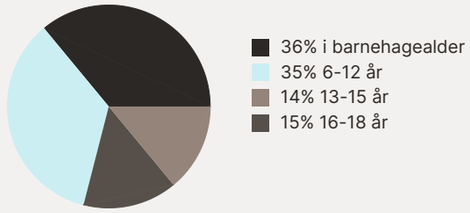



## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| ALTI Arena | 7 min |
| Boots apotek Arendal | 5 min |

---

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




---

## Familiesammensetning



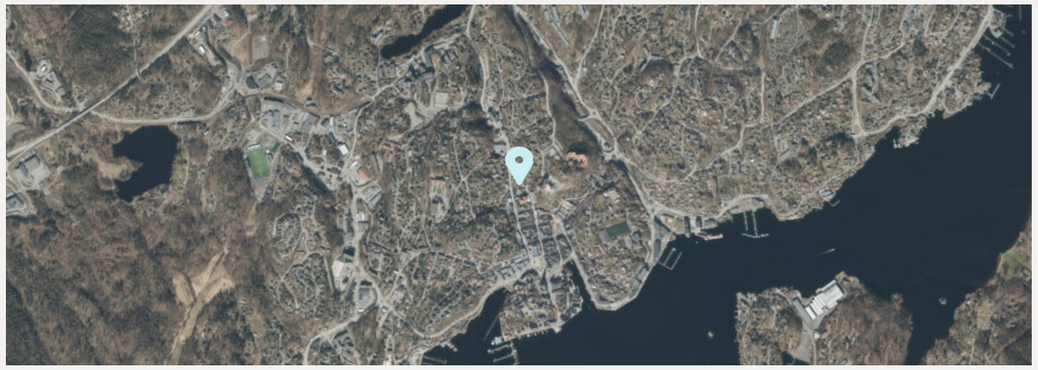

---

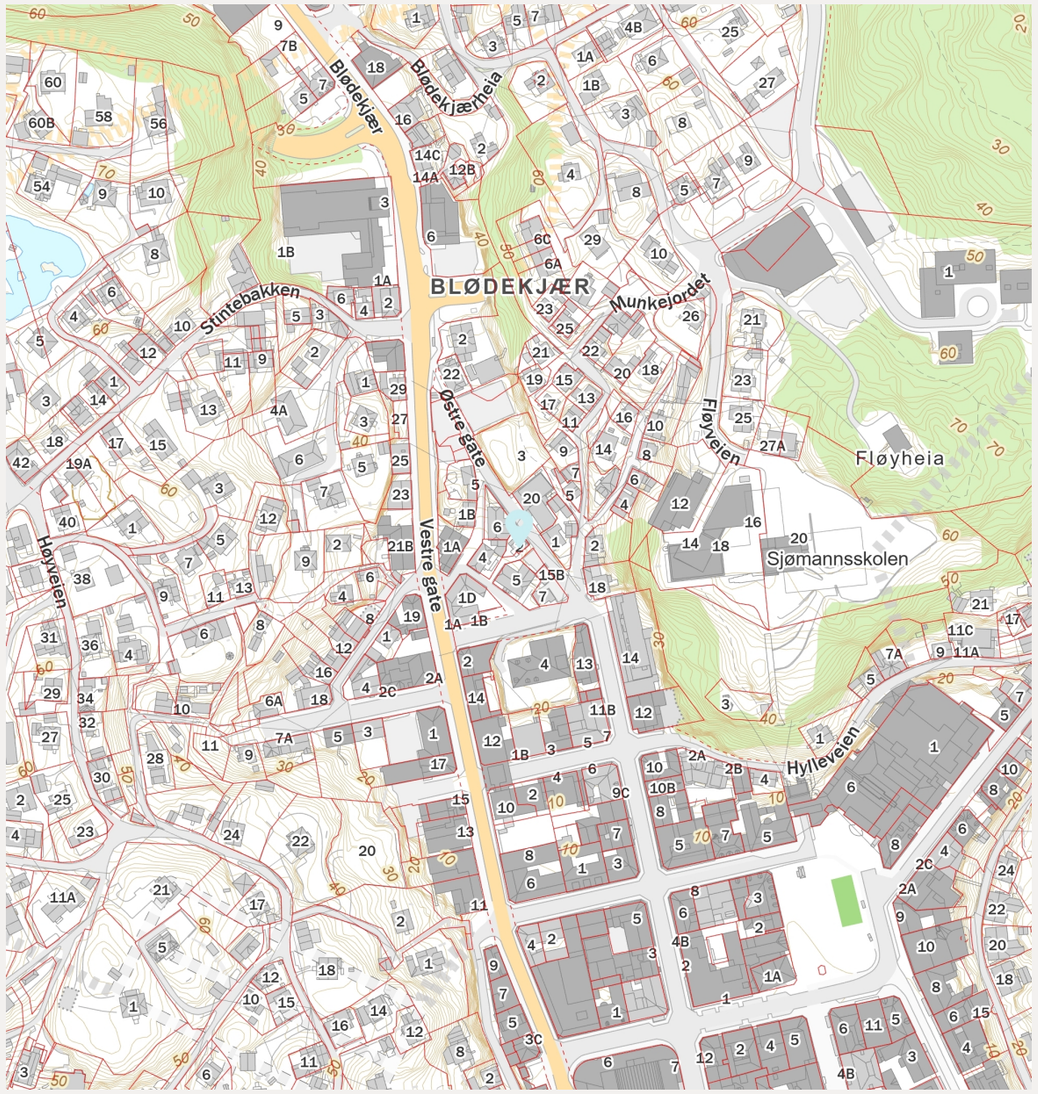
## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 18% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 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








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

## Grensen 2

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Tinghuset<br>Totalt 17 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 8 min<br>0.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 51 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>187 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)<br>178 elever, 12 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Moltemyr skole (1-10 kl.)<br>341 elever, 21 klasser | 24 min<br>2 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 7 min |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.7 km |

### Ladepunkt for el-bil

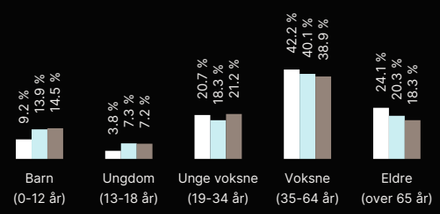
| | |
|---|---|
| Recharge Arendal | 2 min |
| Administrasjonsbygget Fløyheia ... | 4 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Arendal sentrum | 1 211 | 936 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Springkleiv barnehage (0-5 år)<br>20 barn | 8 min<br>0.7 km |
| St Franciskus barnehage (1-5 år)<br>22 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Tyholmen barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 9 min<br>0.7 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Arendal Sentrum | 5 min |
| Spar Arendal Sentrum | 6 min |

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



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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 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 $m^3$.




**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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 budforhøyelser, 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 40260201
**Adresse:** Grensen 2, 4838 ARENDAL
**Betegnelse:** GNR 501, BNR 549 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: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 28.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no