Barbu 26

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Barbu 26

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Beliggenhet

35

Plantegning

40

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Barbu 26

Her vil du og familien trives - en sjarmerende enebolig over 3 etasjer med parkering for 1 – 2 biler og stor terrasse med drivhus. Boligen er tømmerbygd i 1800 og er dermed en av de eldst bevarte eiendommene i Barbu. Det fortelles det at det opprinnelig bodde en skomaker her som hadde sitt verksted i det store uthuset.

Mye er gjort med huset i senere år, men det gjenstår enda behov for oppgradering, noe som gir en fin anledning til å videreutvikle eiendommen etter egne ønsker og behov. Eiendommen kan gjøre mange av dine drømmer til virkelighet: Forutsatt offentlig godkjenning vil uthuset kunne innredes til en spennende leilighet, underetasjen kan fullføres til leilighet med skattefri leieinntekt og et gammelt hus kan gjenoppføres. Det sto der terrassen er i dag og brant før krigen. Du kan lese mer om dette og mye lenger bak i salgsoppgaven.

Mye bra vil skje her i tiden som kommer! Kommunen har vedtatt å bygge støyskjerm hele veien fra rundkjøringen i Barbu og helt opp til rundkjøringen ved jenbanestasjonen.

Barbu 26

Prisantydning	1 690 000
Omkostninger	43 600
Totalpris	1 733 600

Bruksareal	149,0 m²
BRA-I	117,0 m²
BRA-E	32,0 m²
TBA	55,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	422 m²
Byggeår	1800



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal



Beliggenhet

Innerst i blindvei, i et etablert og sentrumsnært boligområde i Arendal, finner du denne sjarmerende boligen fra år 1800. Området har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene, med vakre parkanlegg, innbydende uteområder og en nydelig strandpromenade. Her ligger alt til rette for å nyte gode dager utendørs, enten du ønsker en rolig stund på en av de hyggelige sitteplassene, en rusletur langs strandpromenaden eller aktiviteter for både store og små. De flotte fellesområdene er åpne for allmennheten og byr på et herlig supplement til boligens egen romslige og innbydende terrasse.

En av områdets virkelig store kvaliteter er den deilige badebryggen like nedenfor boligen. Her kan du ta på deg badetøyet og rusle rett ned for et forfriskende morgenbad eller en avkjølende dukkert på varme sommerdager. Like i nærheten finner du også Barbu Fiskeutsalg, hvor du kan sikre deg ferske råvarer, ferdige måltider eller inspirasjon til et godt måltid hjemme. Følger du den hyggelige gangveien gjennom Barbu Park og videre langs strandpromenaden, kommer du til Arendal sentrum på en kort spasertur. Underveis passerer du blant annet søndagsåpen dagligvarebutikk, Vitensenteret, restauranten Morgenfugl og flere hyggelige møtesteder hvor du kan sette deg ned og nyte en liten pause.

Innhold

Underetasje (ikke ferdigstilt): Gang, bad, stue/soverom, kjøkken og to boder.
1. etasje: Kjøkken, stue/spisestue, gang, soverom og vaskerom.
Loftsetasje: Gang, soverom, bod, garderobe og bad.

BRA 149,0 m²

BRA-I 117,0 m²

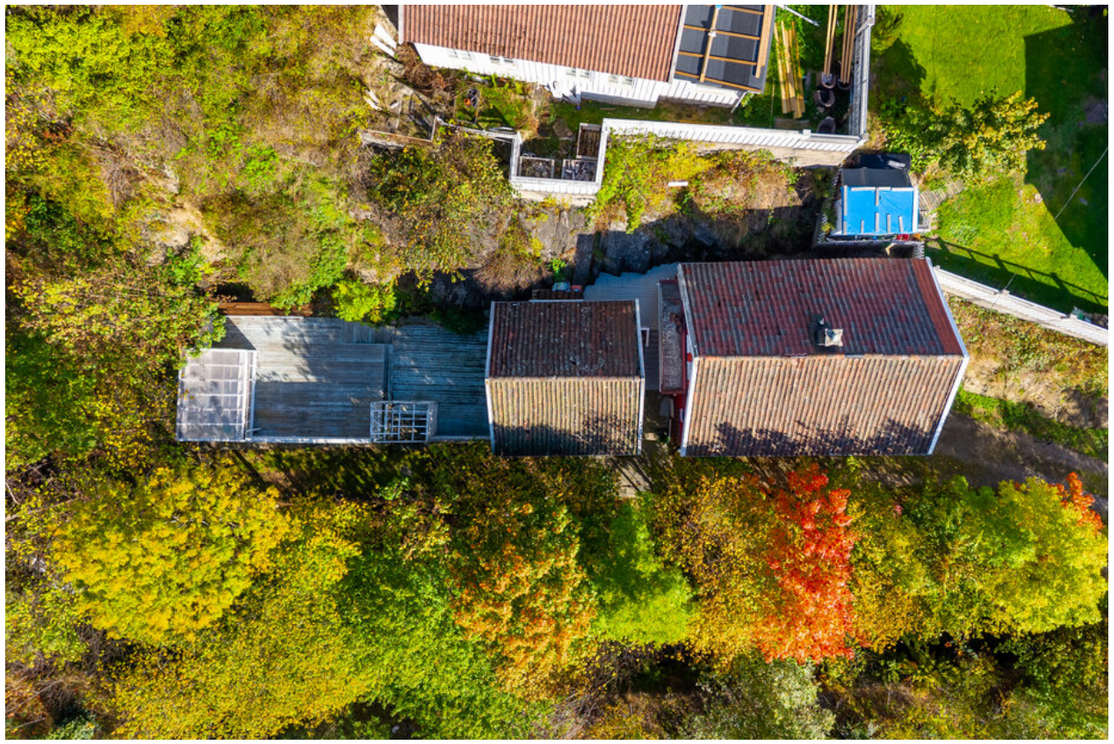
BRA-E 32,0 m²

TBA 55,0 m²





Boligen ligger i enden av blindvei, sentralt og langs Barbuelva.



Oversiktsbilde av boligen.



Nyrenovert vegg mot syd, nye og renoverte vinduer.



Boligen ligger sentralt til i Barbu med kort vei til Arendal Sentrum.



Hyggelig og usjenert terrasse med god plass til flere sittegrupper.



Stor, usjenert og lun terrasse. Bilde 6



På den øverste del av terrassen sto det en gang et hus som brant før krigen.



Bak drivhuset er det litt mer tomt som tilhører eiendommen.



Inngang til hovedetasjen med overbygget inngangsparti.



Sort uthus, den store terrassen sees i bakgrunnen.



Uthuset har mange muligheter, kanskje for ombygging til leilighet?



Materialene medfølger, uthuset har utgang til terrassen fra trappen på bildet.



Fin utsikt mot Barbubukt og elva fra stuen.



Stuen er todelt. Sofa, lenestol og bord medfølger.



Peisovn i stue som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



God plass til spisebord i stuen, dør til venstre går til trappegangen.



Stuen er lys med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lyst og fint Ikea kjøkken med heltre benkeplate og nedfelt kermaisk vask.



Dør til venstre for speilet fører til vaskerommet og dør lengst til venstre soverom.



Det er god plass til et frokostbord på kjøkkenet.



Soverom 1 - sovesofaen medfølger, funker bra som dobbeltseng når den er utslått.



Garderobe bak forheng, inngang fra kjøkkenet.



Soverom 2 - Stort soverom i loftetasjen med god plass til dobbeltseng og nattbord.



bilde 26



Mulighet for ildsted ved pipeløpet, kanskje en barneseng i alkoven til venstre?



Garderobe ved badet i loftetasjen.



Loftetasjen var i mange år en egen utleieenhet, bak døren rett frem er det et kott som fungerte som kjøkken.



Badet har varmekabler, dusjrom og vegghengt servantinnredning.



Badet med wc og dusj.





Huset har to innganger, den nederste til planlagt sokkelleilighet.



Det gamle trappeløpet fra underetasjen er nå blokkert, slik at en leilighet her vil bli en helt selvstendig boenhet.



Her kan det skapes en lun og moderne stue.



Helt nye hvitevarer medfølger.



Oppussingsobjekt med mange muligheter.



Gammelt kjøkken som trenger en oppgradering.



Vaskerom med wc, nylig oppusset. Ny vaskemaskin og varmtvannsbeholder til kjøkkenet under benken til høyre.



Boder i underetasjen, bad med dusj, wc og varmtvannsbeholder.





Uthuset med liten kjellerbod.

Plantegning



1. etasje

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

&MEGLERHUSET PARTNERS larssonfoto.no



2. etasje

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



U. etasje

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



U. alternativ plantegning

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

Selgers forslag til ny planløsning for leiligheten, ikke omsøkt.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 149,0 m²

- BRA-i: 117,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 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
Barbu 26 er en eldre og innholdsrik enebolig med byggeår omkring 1800, beliggende på en eiet tomt på ca. 422,8 m². Eiendommen har en særpreget og historisk karakter, og består av bolig over underetasje, 1. etasje og loftsetasje. I tillegg medfølger frittstående uthus og drivhus.

Boligen har en tradisjonell byggemåte med grunnmur av naturstein og betong, trekonstruksjoner, trekledning og saltak tekket med takstein. Innvendig er boligen fordelt med blant annet kjøkken, stue/spisestue, soverom, vaskerom og bad. Underetasjen inneholder ytterligere rom, men fremstår ikke som ferdigstilt for beboelse slik den står i dag. Her er deler av konstruksjonene demontert, strøm er ikke tilkoblet og vann til badet er ikke tilkoblet. Kjøkkenet er heller ikke ferdigstilt. Dette gir samtidig mulighet for den som ønsker å videreutvikle og tilpasse arealene etter egne ønsker.

Det er utført flere arbeider de senere årene. I 2026 er blant annet yttervegg mot syd totalrenovert med ny kledning, isolasjon og fuktsperre. Det er også montert to store 3-fags vinduer med nye rammer, mens øvrige vinduer på denne veggen er restaurert og enkelte har fått nye glass. I 2023 ble det blant annet montert nytt sikringsskap i underetasjen, og deler av vann- og avløpsanlegget er oppgradert.

Eiendommen må samtidig påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Tilstandsrapporten viser blant annet TG3 på vaskerom i 1. etasje, rom under terreng og drenering. Det er registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner, og det er behov for nærmere undersøkelser og tiltak. Dreneringen er fra byggeår, og det er gitt et sjablongmessig kostnadsanslag på kr 100 000–300 000 for dette forholdet. Vaskerommet har påvist fuktproblematikk og må påregnes totalrenovert innen kort tid.

Badet i loftsetasjen er vurdert til TG2, blant annet på grunn av alder, usikkerhet rundt oppbygning og vanntett sjikt, samt enkelte forhold ved fall, sluk og ventilasjon. Det er også registrert fuktpåvirket treverk og forhøyede fuktverdier i deler av 1. etasje. Selger har i egenerklæringen opplyst om fukt i yttervegg i underetasjen og råte i kledning på yttervegg mot vest samt i uthuset.

Boligen oppvarmes i hovedsak med vedfyring, panelovner og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom. Peisovnen er nylig renovert med nytt glass.

Boligen fremstår som et prosjekt for kjøper som ser potensialet i en eldre eiendom og ønsker å videreutvikle denne over tid. Kombinasjonen av historisk bygg, flere etasjer, uthus, drivhus og en rekke allerede utførte arbeider gir et godt utgangspunkt for videre oppgradering, men det må påregnes både arbeid, kostnader og videre undersøkelser. Det anbefales å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten og egenerklæringen før kjøp.

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
Biloppstillingsplass til to biler på egen tomt.

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

Våtrom
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2023
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Bygd om bad i 2. etasje til vaskerom. Installert varmtvannsbeholder og tilkobling for vaskemaskin.

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 Fukt i yttervegg i underetasje
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2026
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Totalrenovert yttervegg side syd med ny kledning, isolasjon, fuktsperre. 2 store 3 fags vinduer komplett med ramme. Øvrige vinduer på denne veggen er restaurert og noen har fått nye glass.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ansatt i Viga Bygg
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja
Beskriv omfanget Fukt i yttervegg side øst i underetasje og kjeller

Elektrisitet
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2023
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Nytt sikringsskap i underetasje uten tilkoblinger/sikringer og kabler. Underetasjen må totalrenoveres/innredes på nytt. Det elektriske anlegget er delvis demontert, ikke tilkoblet strøm. 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Havstad Elektro
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2 Årstall 2023
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Nytt avløp for vask og vaskemaskin på vaskerom i hovedetasje.

Skjevheter og sprekker
18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja
Beskriv feilen eller endringen Ny skiferplate på toppen av pipehatt vil bli montert før salg.

Sopp og skadedyr
21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Beskriv omfanget Råte i kledning på yttervegg side vest, samt kledning i uthus.

Planer og godkjenninger

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja
24.1.1 Nytt navn på arbeid nytt arbeid
24.1.2 Årstall 2024
24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av den faglærte: Gjelder underetasje: Trapp fra underetasje til hovedetasje er fjernet og etasjeskillet ved den gamle trappeåpningen er isolert med nye gulvbord i gangen i hovedetasje. Påbegynt riving av noe innervegger med tanke på planlagt nyinnredning av leiligheten.
24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ikke søknadspliktig.

27 Er det utført radonmåling? Ja
Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? Kun måling på nabohuset med adresse Barbu 24.
Måleverdier 02.05.2018: Årsmiddel** Bq/m3: 27
Under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 20 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 8 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad loftsetasje:

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

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger ved døråpning (utenfor dusjsonen). Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget.
Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
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.
Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent.
Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket (i garderobe).
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (utført fra garderobe i eksisterende inspeksjonsluke til stoppekran). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,2 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. 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:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innvendig stoppekran: Innvendig hovedstoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på kneloft ved bad loftsetasje: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - 1.etasje:

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

Himlingsflater har stedvis synlige skjevheter.
Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes.
Vinduene i gavlvegg er ikke ferdigstilt med innvendige utforinger og listverk på befaringsdagen (eier opplyser at dette vil bli ferdigstilt før visning). I eldre treverk i konstruksjonen i dette området er det

registrert fuktpåvirket treverk. Det ble utført fuktmåling med pigg i området, og det ble registrert forhøyede fuktverdier som indikerer at pågående fuktpåvirkning ikke kan utelukkes. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke kjent, men kan blant annet skyldes forhold fra før ytterkledning og øvrige deler av veggkonstruksjonen nylig ble oppgradert, fuktpåvirkning fra underliggende etasje og krypkjeller og/eller fra tak. Ettersom veggkonstruksjonen nylig er oppgradert av fagkyndig, legges det til grunn at det ikke foreligger skader av større betydning i konstruksjonen. Pågående fuktpåvirkning kan likevel medføre risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader og nedbrytning av treverk.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.
Enkelte innerdører har avvik ved at dørvrider/lås er defekt og/eller at dørbladet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Forholdene påvirker brukerfunksjonen.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.
Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
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.

Loft - innredet:

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

Det er registrert fuktmerker i himling i bod. Det ble utført fuktmåling i området, og måleresultatene tilsier at pågående fuktpåvirkning ikke kan utelukkes. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan blant annet skyldes sporadisk fuktinnsig via yttertak. Skjulte skader i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes, da store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Pågående fuktpåvirkning kan medføre risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader dersom årsaken ikke avklares og utbedres.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.
Enkelte innerdører har avvik ved at dørvrider/lås er defekt og/eller at dørbladet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Forholdene påvirker brukerfunksjonen.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig.
Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
Takets konstruksjoner har synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
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.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Møneloft:

- 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 har lav takhøyde, og det er ikke mulig å kontrollere hele loftet. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen.
Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt.
Misfarging observeres stedvis, eksempelvis i takkonstruksjonen, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 13,4 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken.
Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler negativt.
Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner/skjevheter. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.
Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig, det er ikke registrert luftespalter mellom taksperrene eller ventiler i gavlvegger.
Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.
Spor etter gnagere og/eller flaggermus og treskadeinsekter 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.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere i krypkjeller og på uinnredet kaldtloft (møneloft). Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring og det er ikke luke til krypkjeller på befaringstidspunktet, noe som vurderes som sannsynlige inntrekksveier, 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]

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer inkl. omramminger og vannbrett viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttervegger inkl. fasader:

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

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.
Synlige konstruksjonsmessige skjevheter og deformasjoner observeres. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på konstruksjonsfeil eller setningsskader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.
Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen, og det observeres symptomer på skader/tilstandsforverring som vurderes å kunne henge sammen med dette. Konsekvens av manglende lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som øker faren for skjulte fuktskader. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.
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.
Basert på bygningsdelenes 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.

Yttertak:

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

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.
Boligen har en lukket takkonstruksjon, men

konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft/møneloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på utilstrekkelig ventilering. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold.
Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen.
Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert at enkelte mønestein mangler på taket. Manglende mønestein medfører redusert beskyttelse av takkonstruksjonen og kan gi økt risiko for fuktinntrengning.
Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Vannbord, vindskier og gesimsbord viser stedvis tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes.
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.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk/levegg) viser stedvis tegn til slitasje og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trapp i trekonstruksjoner: Overflatematerialer på trappen (og rekkverk) viser stedvis tegn til slitasje og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
  Trapper i betong og naturstein: I betongtrappen er det registrert stedvise avskallinger og sprekker. I trappen av naturstein er det registrert sprekker i sementfugene. Sprekker og avskallinger kan medføre ytterligere nedbrytning over tid, samt økt risiko for fuktinntrengning og frostsprengning. Det anbefales å utbedre registrerte skader.

Forstøtningsmur:

- Tilstand: Sprekkdannelser og avskallinger observeres stedvis i sementfuger. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Andre byggverk - Frittstående drivhus:

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

Drivhuset viser i sin helhet stedvis tegn til slitasje og misfarging, blant annet på gulv, vegger og vinduer. Dette medfører svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft:

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

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

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan henge sammen med endringer i grunnforhold eller problemer med fundamenteringen av bygningen. For å kartlegge årsak og omfang, samt bekrefte eller avkrefte om forholdet fortsatt er under utvikling, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres av en person med spesialkompetanse. Forholdet bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om etasjekillere og skjevheter i boligen.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Vaskerom 1.etasje:

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

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert hull/utettheter i gulvbelegg/tettesjikt i området ved varmtvannsbereder. Konsekvens er at eventuelt forbruksvann eller lekkasjevann kan forårsake følgeskader.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Sluket er delvis isolert (oppkant mot tidligere dusjsone). Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (utført fra bod ved eksisterende åpning rundt vann- og avløpsrør). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås uten at det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Rom under terreng - Inkl. våtrom (bad) og kjøkken:

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

Etasjen er ikke egnet for beboelse slik den fremstår på befaringstidspunktet. Deler av konstruksjonene er demontert, strøm er ikke tilkoblet, og vann til badet er ikke tilkoblet. Kjøkkenet er heller ikke ferdigstilt og består kun av servant med vann til kjøkkenvask. På bakgrunn av at etasjen som helhet ikke fremstår som beboelig, er hele etasjen (inkl. bad og kjøkken) vurdert under dette avsnittet. Vannrør, avløpsrør og varmtvannsbereder er omtalt under avsnittet «Tekniske anlegg». Det er registrert fuktmerker i konstruksjonen ved rørgjennomføringer i himling i bod. Eksakt årsak og omfang av fuktskader er usikkert. Forholdet kan medføre risiko for videre fuktrelaterte skader dersom årsaken ikke utbedres. Forholdet er nærmere beskrevet under avsnittet «Våtrom - vaskerom 1. etasje». Himlingsflater har stedvis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte

skader kan ikke utelukkes.
Det er utført fuktmåling med pigg i nedre del av innervegg i bod med synlige fuktmerker i konstruksjonen, samt i åpen gulvkonstruksjon mot dusjsone på bad. Det ble registrert kritisk høye fuktverdier, noe som indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke kjent, men kan blant annet skyldes fukt fra underliggende krypkjeller og fra grunnen eller lekkasje/fuktpåvirkning fra badet. Forholdet medfører risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader, herunder skade på treverk og andre materialer, dersom årsaken ikke avklares og utbedres.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
Det er utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført i eksisterende inspeksjonsluke på kjøkken under servant). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen.
Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Fuktpåvirkning fra krypkjeller kan også ha negativ innvirkning på øvrige deler av boligen. Forholdet er nærmere omtalt under avsnittet «Krypkjeller». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til der hvor fuktmålingen ble utført, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjoner ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Det er registrert sprekk i ildstedets glass. Konsekvens er at forholdet vurderes å påvirke både funksjon og ildstedets branntekniske egenskaper. Foreslått strakstiltak er utskiftning av glass før ildstedet kan tas i bruk. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

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

- Skjevhetsmåling: Underetasje: I stue/soverom, på kjøkken og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 60mm. 1.etasje: På kjøkken og i stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25mm. Loftsetasje: På soverom og garderobe er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Det er stedvis registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

Deler av krypkjelleren har redusert eller ingen tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset eller ingen inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader.
Det er observert skjevheter i overliggende bjelkelag. Den eksakte årsaken er ikke kjent, men skjevhetene kan skyldes skader, underdimensjonering eller setninger i konstruksjonen. Konsekvens er at slike forhold kan tyde på redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere forverring og behov for reparasjoner. Det observeres stedvise løs vindtetting og isolasjon i bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen og/eller fuktproblemer. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap og kondensfare.
Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.
Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes til å være medvirkende årsaker. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
Det er registrert søyler/pilarer av tre som er plassert direkte mot grunnen uten tilfredsstillende fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og utvikling av fuktrelaterte skader, herunder råte og nedbrytning av treverket. Spor etter gnagere og treskadeinsekter 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 strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter treskadeinsekter på uinnredet kaldtloft og i krypkjeller samt i uthus. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet/bygget generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Andre byggverk - Frittstående uthus:

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

Krypkjelleren bærer preg av fuktproblematikk. Det er stedvis registrert fuktmerker i etasjeskillet. Det ble utført fuktmåling med pigg, hvor det ble registrert kritisk høyt fuktnivå som indikerer pågående fuktpåvirkning/fuktskade. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes å være medvirkende årsaker. Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdene medfører økt risiko for videre utvikling av fuktskader. Siden deler av krypkjelleren ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller ytterligere skadeomfang. Spor etter treskadeinsekter 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.
Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Fuktmerker og råteskader er også registrert enkelte steder i konstruksjonen sett fra innsiden. Konsekvens er at materialene et utsatt for en pågående nedbrytning.
Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvise skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.
Sprekkdannelser observeres stedvis i grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt.
Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total oppgradering/fornying.

Drenering:

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

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Konsekvensen av dette er økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå.
Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Byggemåte
Bolig oppført i ca. 1800. Grunnmur av naturstein og betong. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
422,80 kvm.

Gnr./Bnr. 507/240, som er opplyst på forsiden og på side 4 under «Befarings- og eiendomsopplysninger», skal være Gnr./Bnr. 507/240 og 507/241. Samlet tomteareal er 422,8 m², fordelt på Bnr. 240: 245 m² og Bnr. 241: 177,8 m².
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, trapper og terrasse på terreng. Frittstående uthus og drivhus.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen 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.

Ferdigattest datert 31.05.2022. Ferdigattest gjelder for lysthus og fasadeendringer.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, panelovner og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: G - Rød
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 690 000,-

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

42 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

1 753 500,- 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. 16 930,- 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.

Eiendomsskatt
5219,00
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. 200 000,00.
Sekundær formuesverdi kr. 800 000,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. NUF-53, SP4961999.1.2.

Regulering
Reguleringsplan: 2114r8, Barbu, 22.05.1989 Formål: Boligbebyggelse Bevaringsområde; bevaringsverdig bygningsmiljø BarbuBarbudale Det følger vedlagt: REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BARBU.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019- 2029
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone område ørretbekk Hensyn kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse Kulturminner Barbuelva Sefrakregistrert bygg 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.

SEFRAK-registrering fremkommer av matrikkelen. Eiendommens alder gir en indikasjon på at bygningen kan ha verneverdi selv om registreringen i seg selv ikke innebærer at bygningen har verneverdi.

Eiendommen er registrert i SEFRAK. Bygningen er ikke formelt vernet, men det må påregnes at myndighetene mener at eiendommen har verneverdi slik at eventuelle tiltak kun tillates i begrenset grad.

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 med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 900070, tgl. 18.12.1871 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 900105, tgl. 24.06.1911 - Erklæring/avtale
Diverse ledninger kan føres over dette bruk

Rettighetshaver: AS Barbu

Dnr. 900070, tgl. 18.12.1871 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om veg

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
1. HVITEVARER I hovedetasjen medfølger kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr med stekeovn og vaskemaskin, alt av nyere dato. I underetasjen medfølger kjøleskap, komfyr og vaskemaskin, alt nytt i original emballasje.
2. VARMEKILDER, Peis og panelovner, følger med uansett festemåte. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. INTERNETT. 5G antenne fra Telenor medfølger, klart for tilkobling i stuen.
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. MØBLER. Følgende møbler i hovedetasje medfølger: Grønnsofa med lenestol og bord, sovesofa på det minste soverommet. Øvrige møbler vil bli fjernet, senest før overtakelse.
7. 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.
8. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
10. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger.
12. SØPPELTØMMING skjer til nedgravd sorteringsanlegg ved innkjørselen til området. Brikke til å åpne for tømming medfølger.
13. BYGNINGSMATERIALER Alt av løse materialer på ute og inne på eiendommen medfølger. Dette gjelder bl.a. ferdig grunnede kledningsbord, diverse treverk, isolasjon og mye mer.
14. POSTKASSE medfølger.
15. BRANNSTIGE, BRANNTAU kan være påbudt, men medfølger ikke.
16. BRANNSLUKNINGSAPPARAT og SERIEKOBLEDE RØYKVARSLERE I ALLE ETASJER medfølger. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dete alltid følge med ved salg av eiendom.
17. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til uthus og krypkjeller.
18. TRILLEBÅR i kjellerbod under uthuset medfølger.

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

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 Terje Hofvind.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Barbu 26.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 240 og gnr. 507, bnr. 241 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260305.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 94 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 900,00

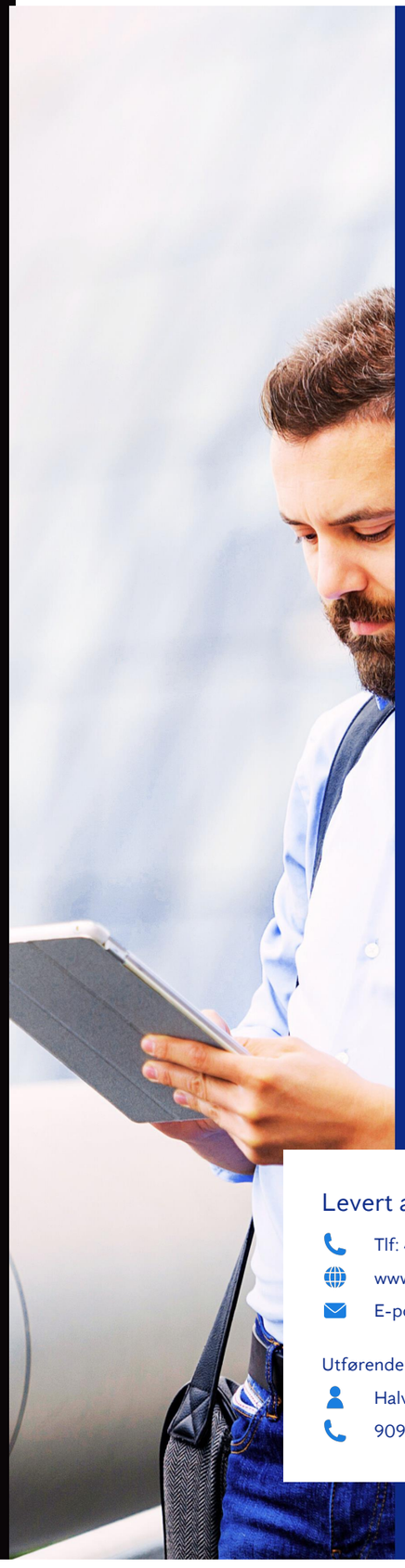
Utlegg er summert til kr. 19 900,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 114 300,-.

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 / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Barbu 26
4841 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/240
Arendal kommune

Rapportdato: 06.09.2026
Befaringsdato: 31.08.2026
Referansenummer: 15085386

Areal

Enebolig
Bruksareal: 117 m² (BRA-i: 117 m²)
Uthus
Bruksareal: 26 m² (BRA-i: 0 m²)
Drivhus
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 149 m² (BRA-i: 117 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+AC (heretter kun omtalt som 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

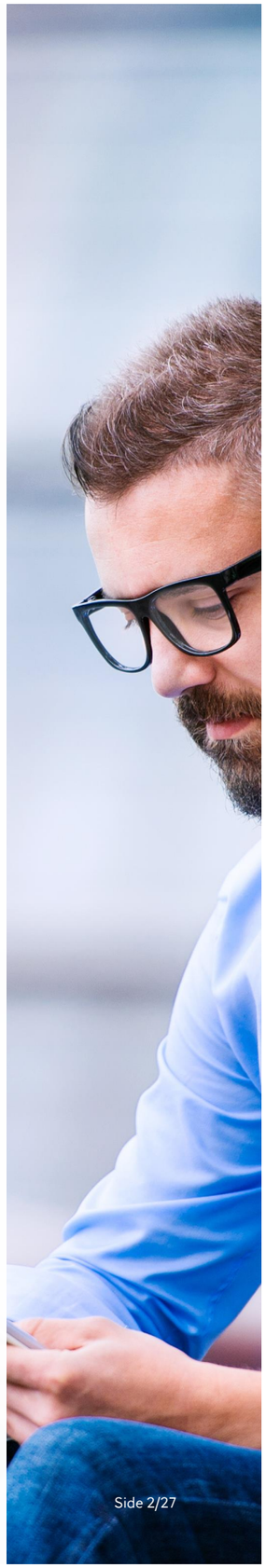
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	31.08.2026
Referansenummer	15085386
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0305
Hjemmelshaver/selger	Terje Hofvind
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Terje Hofvind
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	06.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Barbu 26
Postnummer/sted	4841 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/240
Tomt	Eiet tomt: 422 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1800		
Uthus	Ukjent		
Drivhus	2022		

Tomtebeskrivelse
Gnr./Bnr. 507/240, som er opplyst på forsiden og på side 4 under «Befarings- og eiendomsopplysninger», skal være Gnr./Bnr. 507/240 og 507/241. Samlet tomteareal er 422,8 m², fordelt på Bnr. 240: 245 m² og Bnr. 241: 177,8 m².

Tomt er opparbeidet med blant annet grus, trapper og terrasse på terreng. Frittstående uthus og drivhus.

Byggemåte
Bolig oppført i ca. 1800. Grunnmur av naturstein og betong. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, panelovner og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Underetasje: Gang, bad, stue/soverom, kjøkken og to boder.
1. etasje: Kjøkken, stue/spisestue, gang, soverom og vaskerom.
Loftsetasje: Gang, soverom, bod, garderobe og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad loftsetasje		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Helhetsvurdering	11	Kr 50 000 - 100 000
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Ventilasjon	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Innvendig stoppekran	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereder	12	
Andre rom - 1.etasje		Helhetsvurdering	13	
Rom under terreng - Inkl. våtrom (bad) og kjøkken		Helhetsvurdering	14	
Loft - innredet		Helhetsvurdering	15	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Møneloft		Helhetsvurdering	16	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft		Helhetsvurdering	16	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	17	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje, 1.etasje og loftsetasje	17	Kr 0 - 10 000
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	18	Kr 0 - 10 000
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	19	
		Borebiller	19	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	19	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	20	
Yttertak		Helhetsvurdering	20	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	21	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	21	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	21	
Drenering		Helhetsvurdering	22	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	22	
Andre byggverk - Frittstående uthus		Helhetsvurdering	23	Kr 100 000 - 300 000
Andre byggverk - Frittstående drivhus		Helhetsvurdering	23	

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, soverom, 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	38			38	
	Gang, bad, stue/soverom, kjøkken og to boder.				
1.etasje	54			54	55
	Kjøkken, stue/spisestue, gang, soverom og vaskerom.				Terrasse.
Loftsetasje	25			25	
	Gang, soverom, bod, garderobe og bad.				
SUM	117			117	55
	Total bruksareal: 117 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		26		26	
		Uthus.			
SUM		26		26	
	Total bruksareal: 26 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Drivhus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		6		6	
		Drivhus.			
SUM		6		6	
	Total bruksareal: 6 m²				

Kommentar til arealmålingen

Underetasje:
Kun deler av arealet i underetasjen er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 55m2, men grunnet lav takhøyde er 38m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17m2.

1.etasje:
Kun deler av arealet i 1.etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 57m2, men grunnet lav takhøyde er 54m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m2.

Loftsetasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 43m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 25m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 18m2.
Arealer bak knevegger (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH), gjelder i dette tilfellet kneloft bak kott og bad, samt kneloft bak bod/garderobe.

Det gjøres oppmerksom på at det, blant annet som følge av skjevheter i bygningen, rominndelinger og varierende takhøyder i de ulike rommene, kan være vanskelig å måle arealet i boligen helt nøyaktig. Mindre avvik i oppgitte arealer kan derfor forekomme.

Terrasse- og balkongareal (TBA):
Det er kun området mellom uthus og drivhus som er medtatt i terrasse- og balkongareal (TBA). Området ved inngangspartiet til boligen og området ved siden av uthuset er ikke medtatt. Avgrensningen er gjort etter en skjønnsmessig vurdering av arealenes bruk.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 25.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende lysthus (drivhus) og fasadeendring, datert 31.05.2022.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 fra ukjent eksakt årstall. Ifølge eier ble det utført reperasjon/utskiftning i 2016/2017, eksakt omfang av disse arbeidene er ukjent. Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og malt panel på vegger og i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjnisje med vegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger ved døråpning (utenfor dusjsonen). Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. 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. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket (i garderobe). Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (utført fra garderobe i eksisterende inspeksjonsluke til stoppekran). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,2 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

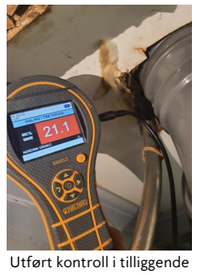


Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra ukjent eksakt årstall. Oppgradert med dels nye vannrør (av plast) og varmtvannsbereder i 2023 (ifølge eier). Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Oppkant med belegg og malt tapét på vegger. Malt flate i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert hull/utettheter i gulvbelegg/tettesjikt i området ved varmtvannsbereder. Konsekvens er at eventuelt forbruksvann eller lekkasjevann kan forårsake følgeskader. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Sluket er delvis isolert (oppkant mot tidligere dusjsone). Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom (utført fra bod ved eksisterende åpning rundt vann- og avløpsrør). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Eksakt årsak er ikke kjent og kan ikke fastslås uten at det gjøres ytterligere undersøkelser. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.
	Oppsummert	Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra ukjent eksakt årstall. Ifølge eier ble det utført reperasjon/utskiftning i 2016/2017, eksakt omfang av disse arbeidene er ukjent. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyr med avtrekksvifte på vegg. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. 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

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør hovedsakelig av kobber (fra ukjent årstall) og dels plast (fra 2023 ifølge eier). Synlige avløpsrør hovedsakelig i plast og dels støpejern (fra ukjente årstall). Varmtvannsbereder på 30L (fra 2023, ifølge eier) er plassert på vaskerom 1. etasje. Varmtvannsbereder på 115L (fra 2007) er plassert på kneloft ved bad loftsetasje. Varmtvannsbereder på 100L (fra 2008) er plassert på bad underetasje.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendig hovedstoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder på kneloft ved bad loftsetasje: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett, laminat og malt tregulv. Veggflater med malt panel og tapét. Himlingsflater med malte flater og malt panel, dels synlige bjelker. Glatte og profilerte innerdører.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Himlingsflater har stedvis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Vinduene i gavlvegg er ikke ferdigstilt med innvendige utforinger og listverk på befaringsdagen (eier opplyser at dette vil bli ferdigstilt før visning). I eldre treverk i konstruksjonen i dette området er det registrert fuktpåvirket treverk. Det ble utført fuktmåling med pigg i området, og det ble registrert forhøyede fuktverdier som indikerer at pågående fuktpåvirkning ikke kan utelukkes. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke kjent, men kan blant annet skyldes forhold fra før ytterkledning og øvrige deler av veggkonstruksjonen nylig ble oppgradert, fuktpåvirkning fra underliggende etasje og krypkjeller og/eller fra tak. Ettersom veggkonstruksjonen nylig er oppgradert av fagkyndig, legges det til grunn at det ikke foreligger skader av større betydning i konstruksjonen. Pågående fuktpåvirkning kan likevel medføre risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader og nedbrytning av treverk. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Enkelte innerdører har avvik ved at dørvrider/lås er defekt og/eller at dørbladet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Forholdene påvirker brukerfunksjonen. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.
	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.



Overflate vegg - Fuktmåling med pigg i veggkonstruksjon

Rom under terreng - Inkl. våtrom (bad) og kjøkken

Gulvflater belagt med gulvbelegg, laminat, tregulv og dels synlig støpt gulv. Veggflater med malt panel, tapét, malte flater og dels åpen konstruksjon. Himlingsflater med panel og malte flater med dels synlige bjelker. Profilerte innerdører.

TG 3

Helhetsvurdering

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

Etasjen er ikke egnet for beboelse slik den fremstår på befaringstidspunktet. Deler av konstruksjonene er demontert, strøm er ikke tilkoblet, og vann til badet er ikke tilkoblet. Kjøkkenet er heller ikke ferdigstilt og består kun av servant med vann til kjøkkenvask. På bakgrunn av at etasjen som helhet ikke fremstår som beboelig, er hele etasjen (inkl. bad og kjøkken) vurdert under dette avsnittet. Vannrør, avløpsrør og varmtvannsbereder er omtalt under avsnittet «Tekniske anlegg».

Det er registrert fuktmerker i konstruksjonen ved rørgjennomføringer i himling i bod. Eksakt årsak og omfang av fuktskader er usikkert. Forholdet kan medføre risiko for videre fuktrelaterte skader dersom årsaken ikke utbedres. Forholdet er nærmere beskrevet under avsnittet «Våtrom - vaskerom 1. etasje».

Himlingsflater har stedvis synlige skjevheter. Forholdet vurderes å skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens er at tilstand i konstruksjonen er ukjent, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det er utført fuktmåling med pigg i nedre del av innervegg i bod med synlige fuktmerker i konstruksjonen, samt i åpen gulvkonstruksjon mot dusjsone på bad. Det ble registrert kritisk høye fuktverdier, noe som indikerer pågående fuktpåvirkning. Eksakt årsak til fuktpåvirkningen er ikke kjent, men kan blant annet skyldes fukt fra underliggende krypkjeller og fra grunnen eller lekkasje/fuktpåvirkning fra badet. Forholdet medfører risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader, herunder skade på treverk og andre materialer, dersom årsaken ikke avklares og utbedres.

Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

Det er utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon (utført i eksisterende inspeksjonsluke på kjøkken under servant). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Fuktpåvirkning fra krypkjeller kan også ha negativ innvirkning på øvrige deler av boligen. Forholdet er nærmere omtalt under avsnittet «Krypkjeller». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til der hvor fuktmålingen ble utført, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjoner ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

Oppsummert

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



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng



Overflate vegg - Fuktmåling med pigg i åpen veggkonstruksjon med fuktmerker



Overflate gulv - Fuktmåling i gulvkonstruksjonen under dusjsone på bad

Loft - innredet

Gulvflater belagt med gulvbelegg og malt tregulv. Veggflater med malt panel og malte flater. Himlingsflater med malt panel. Profilerte innerdører.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Det er registrert fuktmerker i himling i bod. Det ble utført fuktmåling i området, og måleresultatene tilsier at pågående fuktpåvirkning ikke kan utelukkes. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan blant annet skyldes sporadisk fuktinnsig via yttertak. Skjulte skader i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes, da store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Pågående fuktpåvirkning kan medføre risiko for videre utvikling av fuktrelaterte skader dersom årsaken ikke avklares og utbedres.

Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene.

Enkelte innerdører har avvik ved at dørvrider/lås er defekt og/eller at dørbladet kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Forholdene påvirker brukerfunksjonen.

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

Takets konstruksjoner har synlige skjevheter/nedbøyninger. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underdimensjoneringer eller aldersrelaterte materialsvekkelser, men eksakt årsak er ukjent. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

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.



Overflate himling - Fuktmåling med pigg i himling bod

Loft - uinnredet / kaldt loft - Møneloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke i himling. Synlige bjelker av treverk 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: Kaldtloftet har lav takhøyde, og det er ikke mulig å kontrollere hele loftet. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Misfarging observeres stedvis, eksempelvis i takkonstruksjonen, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 13,4 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler negativt. Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner/skjevheter. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Observasjoner er gjort i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å være utilstrekkelig, det er ikke registrert luftespalter mellom taksperrene eller ventiler i gavlvegger. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Spor etter gnagere og/eller flaggermus og treskadeinsekter 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.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling med pigg på området med misfarging i takkonstruksjonen

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kneloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen (kneloft ved kott og bod/garderobe).

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert i stue/spisestue 1. etasje

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).
TG 3	Ildsteder	Det er registrert sprekk i ildstedets glass. Konsekvens er at forholdet vurderes å påvirke både funksjon og ildstedets branntekniske egenskaper. Foreslått strakstiltak er utskiftning av glass før ildstedet kan tas i bruk. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

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. Det er registrert følgende: Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. 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
Etasjeskiller av trekonstruksjoner og dels betong.

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 avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 3	Underetasje, 1.etasje og loftsetasje	Underetasje: I stue/soverom, på kjøkken og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 60mm. 1.etasje: På kjøkken og i stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25mm. Loftsetasje: På soverom og garderobe er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket store og merkbare skjevheter. Det er stedvis registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan skyldes underliggende feil, som krever behov for utbedring. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller. Inngang til krypkjeller via åpning i grunnmur og luke i gulv fra gang underetasje. Grunnen er av fjell, stein og jord. Grunnmur av naturstein og betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Deler av krypkjelleren har redusert eller ingen tilkomst, noe som ikke gir tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at begrenset eller ingen inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden, og det opplyses om risiko for skjulte skader.

Det er observert skjevheter i overliggende bjelkelag. Den eksakte årsaken er ikke kjent, men skjevhetene kan skyldes skader, underdimensjonering eller setninger i konstruksjonen. Konsekvens er at slike forhold kan tyde på redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere forverring og behov for reparasjoner.

Det observeres stedvise løs vindtetting og isolasjon i bjelkelaget. Årsaken vurderes å være knyttet til utførelsen og/eller fuktproblemer. Konsekvens er at løse plater for eksempel kan medføre økt varmetap og kondensfare.

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert kritisk fuktverdier i konstruksjonen, noe som tyder på pågående fuktskade. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes til å være medvirkende årsaker. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Det er registrert søyler/pilarer av tre som er plassert direkte mot grunnen uten tilfredsstillende fuktsikring. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og utvikling av fuktrelaterte skader, herunder råte og nedbrytning av treverket.

Spor etter gnagere og treskadeinsekter 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 strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 Gnagere

Det observeres spor etter gnagere i krypkjeller og på uinnredet kaldtloft (møneloft). Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring og det er ikke luke til krypkjeller på befaringstidspunktet, noe som vurderes som sannsynlige inntrekksveier, 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.

TG 3 Borebiller

Det observeres spor etter treskadeinsekter på uinnredet kaldtloft og i krypkjeller samt i uthus. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet/bygget generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Angrepet vurderes å kunne ha ført til svekkelser i treverket, noe som reduserer konstruksjonens styrke. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at fasaden på gavlvegg mot innkjørsel er oppgradert i 2026, ifølge eier. Forholdene som er omtalt i dette avsnittet gjelder derfor hovedsakelig de øvrige fasadene, med unntak av forhold knyttet til utilstrekkelig gnagersikring.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.

Synlige konstruksjonsmessige skjevheter og deformasjoner observeres. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på konstruksjonsfeil eller setningsskader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.

Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen, og det observeres symptomer på skader/tilstandsforverring som vurderes å kunne henge sammen med dette. Konsekvens av manglende lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som øker faren for skjulte fuktskader. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.

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.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes 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.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra 1995 - 2026.
Ytterdører med karmer av tre og tolags glass fra 1997.

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 inkl. omramminger og vannbrett viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Undertak fra ukjent årstall, av sutaksplater.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft/møneloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på utilstrekkelig ventilering. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold. Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert at enkelte mønestein mangler på taket. Manglende mønestein medfører redusert beskyttelse av takkonstruksjonen og kan gi økt risiko for fuktinntrengning. Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vannbord, vindskier og gesimsbord viser stedvis tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Takrenner og nedløp viser begynnende tegn til slitasje og elde. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke tiltak iverksettes.
	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.

Terrasse / platting

Terrasse-/gangarealer i trekonstruksjon. Arealene fungerer som inngangsparti/terrasse ved boligen, gangsti langs siden av uthuset og terrasse mellom uthuset og drivhuset. Rekkverk/levegg av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk/levegg) viser stedvis tegn til slitasje og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Konstruksjon/fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet nærhet til terrenget, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
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. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.

Utvendig trapp

Utvendige trapper i betong og trekonstruksjoner ved inngangspartiet, samt trapp i naturstein til terrasse.

TG 2	Utvendig trapp	Trapp i trekonstruksjoner: Overflatematerialer på trappen (og rekkverk) viser stedvis tegn til slitasje og misfarging. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Trapper i betong og naturstein: I betongtrappen er det registrert stedvise avskallinger og sprekker. I trappen av naturstein er det registrert sprekker i sementfugene. Sprekker og avskallinger kan medføre ytterligere nedbrytning over tid, samt økt risiko for fuktinntrengning og frostsprengning. Det anbefales å utbedre registrerte skader.
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. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden i trapp av tre er under 1,0 meter. Trappene mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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

TG 2	Grunnmur og fundament	Det er registrert skjevheter i bjelkelaget som kan tyde på at bygningen har vært utsatt for setninger. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens er at forholdet kan henge sammen med endringer i grunnforhold eller problemer med fundamenteringen av bygningen. For å kartlegge årsak og omfang, samt bekrefte eller avkrefte om forholdet fortsatt er under utvikling, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres av en person med spesialkompetanse. Forholdet bør ses i sammenheng med andre opplysninger som gis om etasjekillere og skjevheter i boligen.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt.

TG 3 | Helhetsvurdering

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

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og enkelte områder har fall inn mot grunnmuren. Konsekvensen av dette er økt fuktbelastning på grunnmuren og tilknyttede konstruksjoner. Forholdet må sees i sammenheng med øvrige opplysninger om rom og konstruksjoner under terrengnivå.

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden.

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 strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein ved terrasse. Rekkverk er medtatt under avsnitt om terrassen.

TG 2 | Tilstand

Sprekkdannelser og avskallinger observeres stedvis i sementfuger. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2017.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk - Frittstående uthus

Frittstående uthus fra ukjent årstall. Grunnmur av natursteinog betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende og stående trekledning. Saltakkonstruksjon utvendig belagt med takstein.

TG 3 | Helhetsvurdering

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

Krypkjelleren bærer preg av fuktproblematikk. Det er stedvis registrert fuktmerker i etasjeskillet. Det ble utført fuktmåling med pigg, hvor det ble registrert kritisk høyt fuktnivå som indikerer pågående fuktpåvirkning/fuktskade. Eksakt årsak er ikke kjent, men svakheter med dreneringen og fuktoppsug fra grunnen vurderes å være medvirkende årsaker. Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdene medfører økt risiko for videre utvikling av fuktskader. Siden deler av krypkjelleren ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller ytterligere skadeomfang.

Spor etter treskadeinsekter 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.

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert enkelte tegn til råteskader. Fuktmerker og råteskader er også registrert enkelte steder i konstruksjonen sett fra innsiden. Konsekvens er at materialene et utsatt for en pågående nedbrytning.

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvise skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.

Sprekkdannelser observeres stedvis i grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.

Oppsummert

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

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Andre byggverk - Frittstående drivhus

Frittstående drivhus fra 2022 med gjenbrukte vinduer. Gulv i trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Yttervegger i trekonstruksjoner med vinduer/glassfelter og stående trekledning. Pulttak med glass.

TG 2 | Helhetsvurdering

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

Drivhuset viser i sin helhet stedvis tegn til slitasje og misfarging, blant annet på gulv, vegger og vinduer. Dette medfører svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.

Oppsummert

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

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.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring i eiertiden.
Ukjent når det gjelder tidligere arbeider.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei, ikke i 1.etasje og loftsetasjen. Det er ikke tilkoblet strøm i underetasjen.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei, ikke i eiertiden.

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, ikke i eiertiden.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Underetasjen er ikke tilkoblet strøm. Det må gjøres større arbeider i denne etasjen og i krypkjeller.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang underetasjeog i trapp 1.etasje/loftsetasje. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i krypkjeller og i underetasjen. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Se punkt under.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det registreres omfattende avvik ved det elektriske anlegget i krypkjeller og underetasje. Det elektriske anlegget var ikke tilkoblet strøm på befaringstidspunktet, og anlegget er derfor ikke funksjonstestet. Anlegget fremstår stedvis med løsninger og utførelse som tilsier behov for nærmere gjennomgang. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

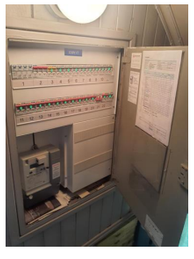
Avklaring av behov for videre kontroll

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:

Det er registrert forhold i underetasje og krypkjeller som, dersom det elektriske anlegget settes under spenning, kan utgjøre en åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier, og som krever umiddelbare tiltak. Strømmen er frakoblet på befaringstidspunktet, og så lenge anlegget er frakoblet, vurderes det ikke å foreligge en aktuell risiko knyttet til de registrerte forholdene. Det er likevel kritisk at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget før eventuell tilkobling. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Ved eventuell oppgradering og ferdigstillelse av underetasjen må det påregnes en totalrenovering/oppgradering av det elektriske anlegget.





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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ukjent. Deler av boligen brukes til utleie og er fysisk adskilt fra resten av boligen som en egen boenhet. Det finnes ingen dokumentasjon som viser at arealene er byggemeldt og godkjent for dette, og det er uklart om etableringen er lovlig. Det er heller ikke kjent hvilken bruk arealene er godkjent for. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggtekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens krav er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

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 brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ja. Det er observert forhold som tyder på at underetasjen (utleiedel) ikke oppfyller de krav som gjelder for brannceller. Det observeres blant annet utette gjennomføringer i etasjeskille, noe som tyder på at de branntekniske egenskapene ikke er tilfredsstillende. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndige med spesialkompetanse for å avklare forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige. Det gjøres også oppmerksom på at arbeider på brannskillende konstruksjoner er søknadspliktig, og skal kun utføres av fagkyndige med spesialkompetanse.

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:

Ja.

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 avdekke om det er behov for tiltak.

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 (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 foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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 flom.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle 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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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

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

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

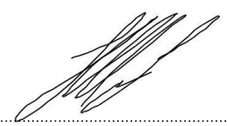
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)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

Septiktank, 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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Barbu 26, 4841 ARENDAL

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Barbu 26	Barbu 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.03.2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4961999.1.2

Informasjon om selger

Selger

Hofvind, Terje Christian

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd om bad i 2. etasje til vaskerom. Installert varmtvannsbeholder og tilkobling for vaskemaskin.

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

Fukt i yttervegg i underetasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Totalrenovert yttervegg side syd med ny kledning, isolasjon, fuktsperre. 2 store 3 fags vinduer komplett med ramme. Øvrige vinduer på denne veggen er restaurert og noen har fått nye glass.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ansatt i Viga Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i yttervegg side øst i underetasje og kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap i underetasje uten tilkoblinger/sikringer og kabler. Underetasjen må totalrenoveres/innredes på nytt. Det elektriske anlegget er delvis demontert, ikke tilkoblet strøm.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Havstad Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt avløp for vask og vaskemaskin på vaskerom i hovedetasje.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny skiferplate på toppen av pipehatt vil bli montert før salg.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i kledning på yttervegg side vest, samt kledning i uthus.

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**
2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Gjelder underetasje: Trapp fra underetasje til hovedetasje er fjernet og etasjeskillet ved den gamle trappeåpningen er isolert med nye gulvbord i gangen i hovedetasje. Påbegynt riving av noe innervegger med tanke på planlagt nyinnredning av leiligheten.

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

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kun måling på nabohuset med adresse Barbu 24. Måleverdier 02.05.2018: Årsmiddel** Bq/m3: 27 Under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

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

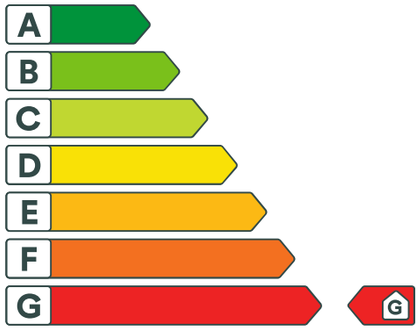
Forsikringsnummer 70768290

enova

Energiattest

G

Adresse	
Barbu 26, 4841 ARENDAL	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332499**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166975190**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

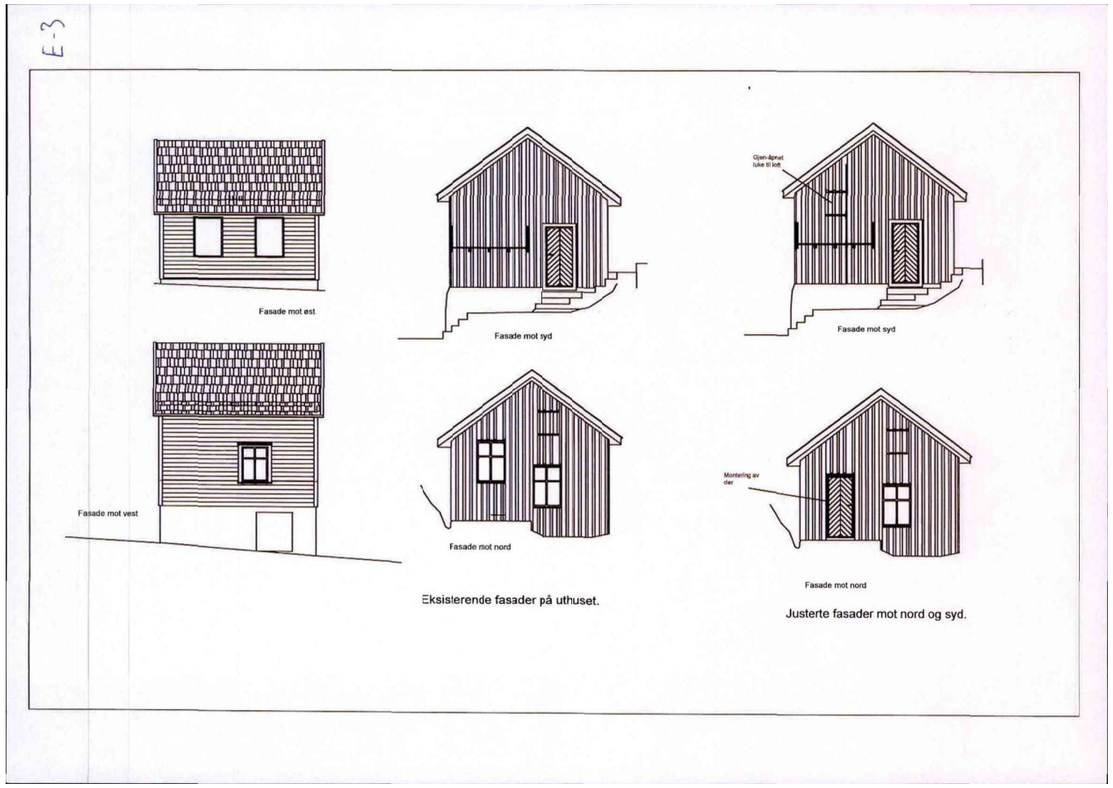
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **574,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **543,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 812 kWh**



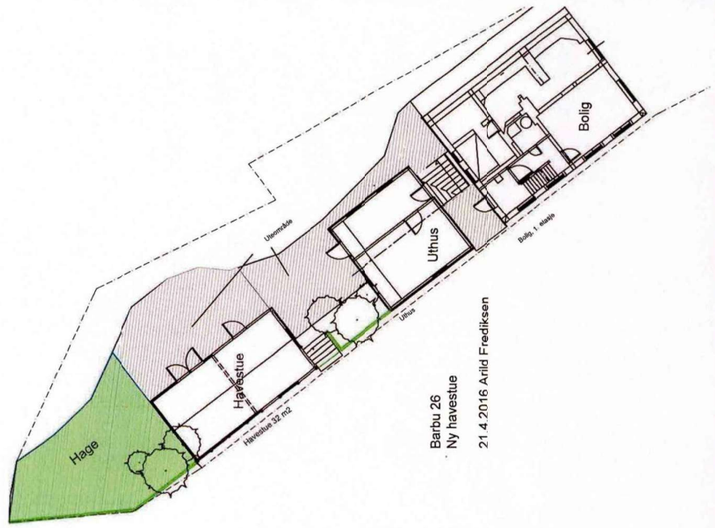


E-5

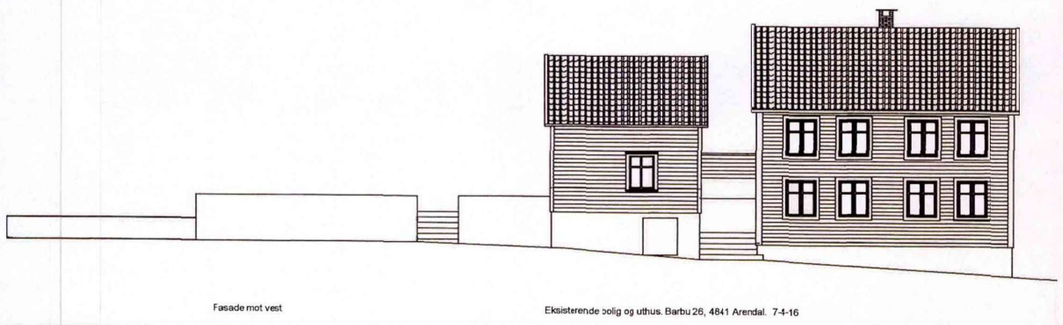


Fasade mot vest

Bolig, uthus og ny havestue, Barbu 26, 4841 Arendal.



E 1

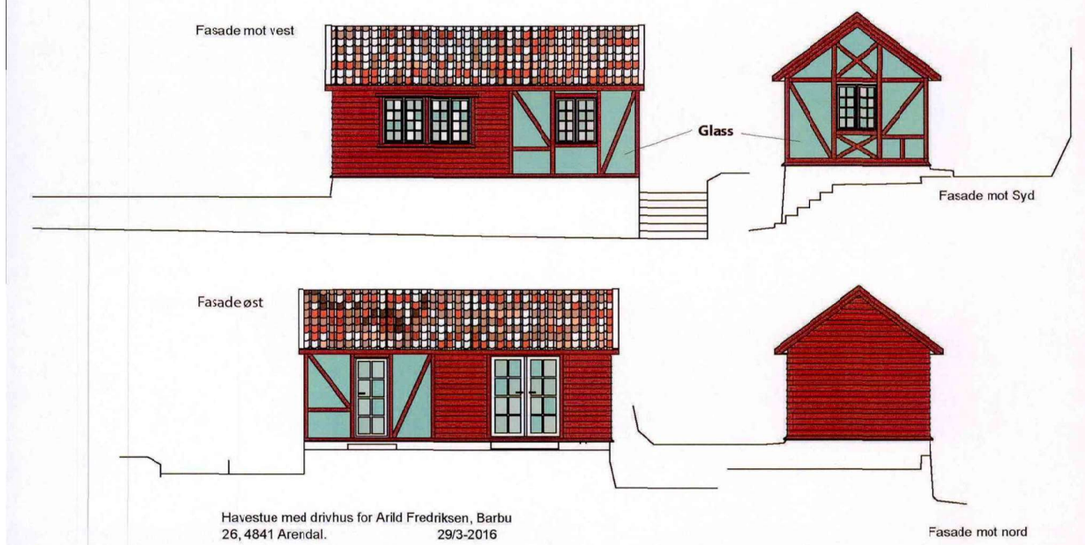


Fasade mot vest

Eksisterende bolig og uthus. Barbu 26, 4841 Arendal. 7-4-16

0 4 K D 2 / 213014
2016/685-3 TEG
Geomatikk

E-4



Havestue med drivhus for Arild Fredriksen, Barbu 26, 4841 Arendal. 29/3-2016

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Arild Fredriksen
Barbu 26
4841 ARENDAL

Dato: 31.05.2022
Vår ref: 22/945-5
Deres ref:
Saksbeh.: Iselin Ager-Wick Ravndal

FERDIGATTEST 507/240 - Barbu 26 - Byggearbeider - Arild Fredriksen

Tiltakssted: Barbu 26

Tiltakshaver/søker: Arild Fredriksen, Barbu 26, 4841 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Ferdigattest – Lysthus og fasadeendringer

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1600,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 22.04.22.

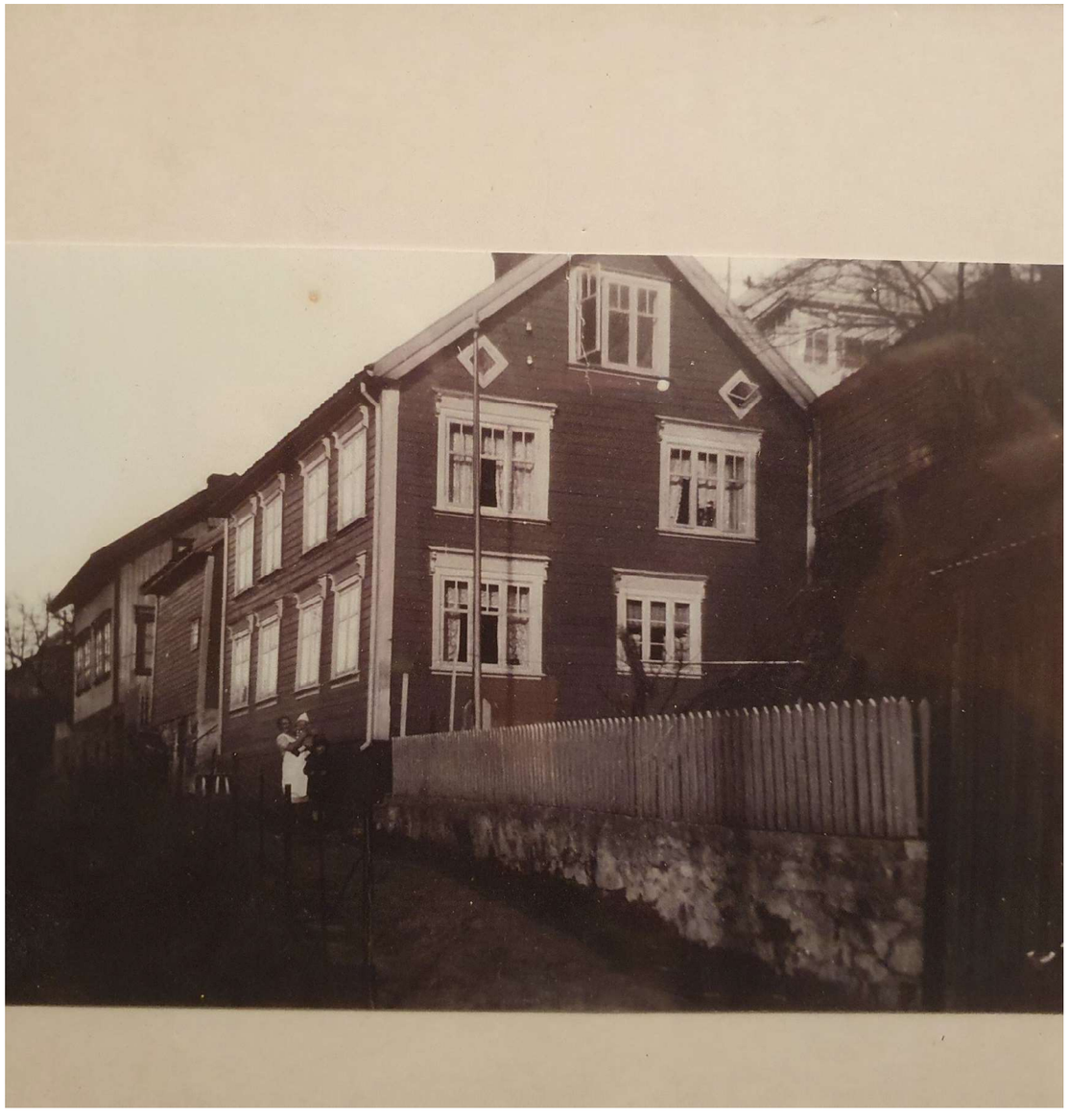
Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Det er foretatt noen mindre justeringer av tillatelsen. Det er i søknaden opplyst at havestuen ikke ble bygget slik det ble gitt tillatelse til. Tiltakshaver opplyser om at det er bygget et drivhus på 1,8 x 3,6 meter istedenfor hagestuen.

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

For Arendal kommune

Iselin Ager-Wick Ravndal
Ingeniør

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



På dette bilde fra før krigen kan du se huset som brant og kan søkes gjenoppført.

kommune
Byggesak (S)

OVERHUSET AS
c/o Terje Hofvind, Barbu 14
4841 ARENDAL

Dato: 02.06.2023
Vår ref: 23/9323-2
Deres ref:
Arkivkode: 507/241
Saksbeh.: Maiken Imeland Moen
Tlf.

Tilsvar - 507/241 - Barbu 269 - Gjenoppføring av enebolig

Det vises til din anmodning om forhåndskonferanse samt telefonsamtale av i dag.

Aktuelle eiendom er omfattet av reguleringsplan Barbu, vedtatt 22.05.1989, og er her avsatt til spesialområde bevaring, boligformål. Vedlagt følger plankart og bestemmelser. Det følger av planen at det er tillatt å gjenoppføre bygninger etter brann/skade under visse kriterier.

Reguleringsplanen har ikke byggegrense mot vei. Det vil være veiloven på reguleringstidspunkt som må legges til grunn for anvisning av byggegrense. Byggeavstand til vei er i denne periode 12,5 meter til fylkesvei (veiens midtlinje).

Jf. støysonekart ligger eiendommen i sin helhet i rød sone. Det må gjennomføres tiltak slik at støykrav innfris for bolig og uteoppholdsareal. Se kommuneplanbestemmelse kapittel 4, pkt. 1.6.

Av kommuneplanens arealdel er det angitt fareområde for flom og det er angitt hensynssone for ørretbekk, se kommuneplanbestemmelse kapittel 4, pkt. 1.3 og 3.4.

Øvrig henvises det til plan- og bygningslovens materielle krav. Det pekes bl.a. på krav om sikret adkomst og rettigheter til tilkobling av vann- og avløp, § 27-1, 27-2 og 27-4. Videre § 28-1 om byggegrunn og § 28-7 om uteareal. § 29-4 regulerer bl.a. avstand til naboeiendom og det følger her at minste avstand til annen eiendom må være minst 4 meter (unntak dersom det kan fremskaffes samtykke fra berørt eiendom). Det er videre en forutsetning at avstand mellom bygg til beboelse er minst 8 meter jf. sikring mot brannsmitte.

Tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal som hovedregel tillates.

For Arendal kommune

Maiken Imeland Moen
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: Web
Postadresse: ,
Besøksadresse: ,
Org.nr.:
Telefon:
E-post:

507/241 – Tomt med tidligere adresse Barbu 28 Gjenoppføring av enebolig – selgers kommentarer til tilsvar fra kommunen

Jeg anbefaler å benytte arkitekt i søknadsprosessen, da dette normalt gir den raskeste og mest korrekte saksbehandlingen. Her er kommentarer til de enkelte krav som ifølge kommunen må tilfredsstilles:

- *Krav til byggeavstand til vei er 12,5 meter til fylkesvei (veiens midtlinje).*
  Byggeavstand for denne tomten er ca. 28 meter til midt fylkesvei.

- *Etter støysonekart ligger eiendommen i sin helhet i rød sone. Det må gjennomføres tiltak slik at støykrav innfris for bolig og uteoppholdsareal.*
  Det er 7. juni 2023 vedtatt endringer i reguleringsplanen for del av Barbuelva. I revidert plan inngår bestemmelse om oppføring av støyskjerm hele veien fra rundkjøringen i Barbubukt til rundkjøringen ved jernbanestasjonen. Dette vil medføre en markert forbedring av støysituasjonen i området. Likevel vil denne tomten i følge støysonekartet bli liggende dels innenfor rød sone etter oppføringen. Nytt støysonekart er planlagt utarbeidet i 2027. Dersom nytt bygg etter dette likevel blir liggende innenfor rød sone, kan det muligense bli nødvendig å søke dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplanen, evt. utføre mer detaljerte undersøkelser i forhold til byggehøyde m.m. for boligen. Det kan også bli aktuelt med avbøtende tiltak, som støyreduserende vindusglass. For øvrig kan nevnes at den relativt nye blokkbebyggelsen på Barbu Brygge ligger i rød sone, her ble det gitt dispensasjon.

- *Av kommuneplanens arealdel er det angitt fareområde for flom og det er angitt hensynssone for ørretbekk.*
  Flomfare ved flom i Barbuelva er helt uaktuelt, da tomten ligger langt høyere enn elveløpet. Bygging på tomten vil heller ikke påvirke elvas tilstand som ørretbekk.

- *Krav om sikret adkomst og rettigheter til tilkobling av vann- og avløp.*
  Det går kommunal vann- og avløpsledning til eksisterende bolig i Barbu 26. Se ledningskart i vedlegg til salgsoppgaven. Ny bolig kan tilkobles vann- og avløpsledninger rett på nedsiden av huset.

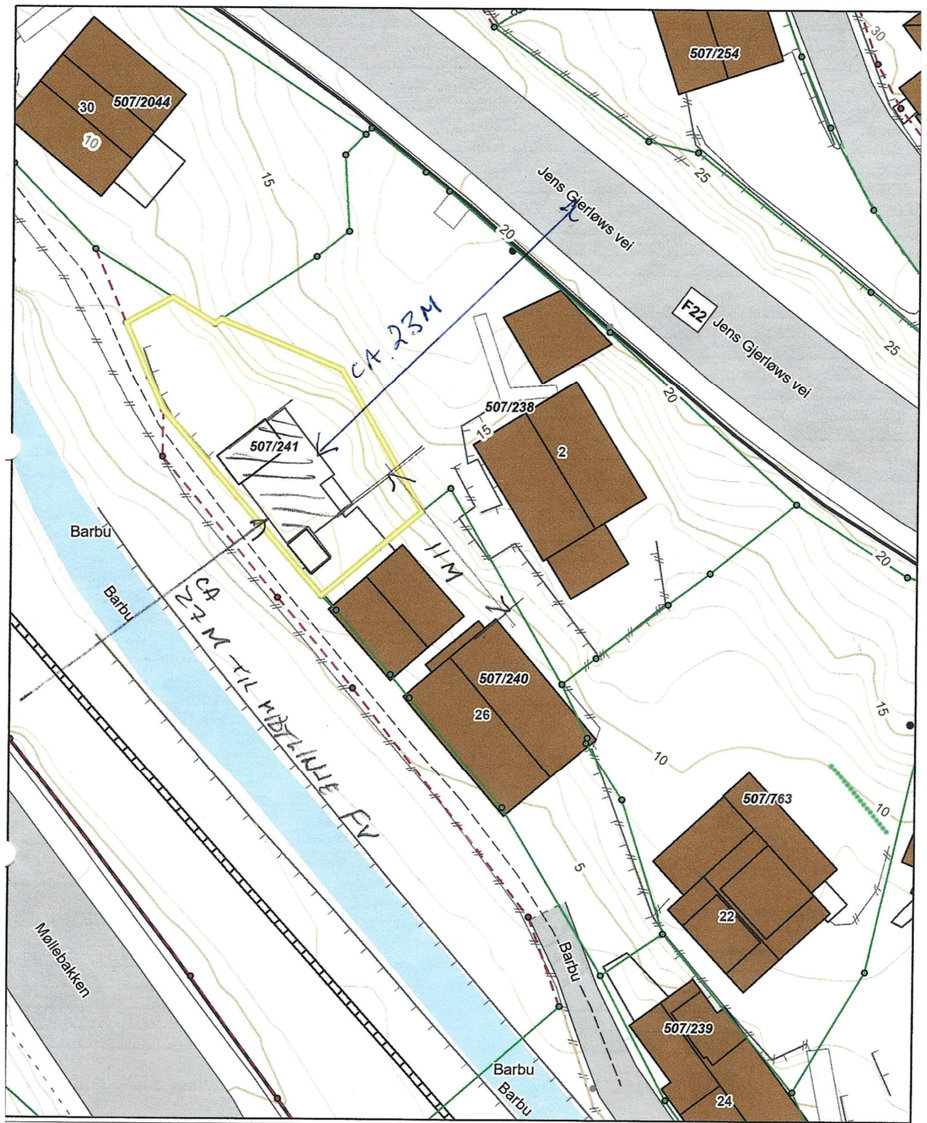
- *Plan og bygningslovens § 28-1 om byggegrunn og § 28-7 om uteareal.*
  Vedr. byggegrunn anses denne for å være sikker og ikke utsatt for rasfare, erosjon eller lignende. Vedr. uteareal er det et areal på tomtens nordlige del på ca. 70 kvm som ikke var bebygd med den opprinnelige boligen. Dette er velegnet til uteareal for hage, terrasse og eller lek.

- *Krav om minsteavstand til annen eiendom på minst 4 meter (unntak dersom det kan fremskaffes samtykke fra berørt eiendom).*
  Som eier av den bebygde tomten med bnr 240 må man samtykke i bebyggelse nærmere enn 4 meter. Veien som går rett øst for eiendommen er kommunal, og kommunen må derfor samtykke da bebyggelsen blir nærmere grensen enn 4 meter. Se avstandsangivelser i vedlagte situasjonskart der skravert areal viser grunnflate for gjenoppføring av enebolig.

- *Det er videre en forutsetning at avstand mellom bygg til beboelse er minst 8 meter jf. sikring mot brannsmitte.*
  Avstand til nærmeste eksisterende bolig i Barbu 26 er ca. 11 meter.

Arendal, 14. august 2026

Terje Hofvind



ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Ugradert

Referat fra forhåndskonferanse

Saksnummer: BYGG-24/01481
Dato: 03.10.2024

Til stede: **Overhuset AS v/Terje Hofvind**
Arendal kommune, byggesak v/Maiken Imeland Moen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	507 / 240 / 0 / 0
Tiltakshaver:	OVERHUSET AS
Byggested:	Barbu 26
Byggeprosjekt:	Fradeling
Anmodningen gjelder:	Fradeling
Dato for forhåndskonferanse:	27.09.2024

En forhåndskonferanse er kun til veiledning i forkant av søknadsprosessen. Uttalelser i forhåndskonferanse og i dette referat er ikke juridisk bindende. Det kan skje endringer i forutsetninger og vilkår underveis i saksbehandlingen

Forhåndskonferansen skal avklare rammebetingelser og ansvarsforhold i forkant av prosjekteringsarbeidet.

Byggesaksavdelingen presiserer at dette referatet ikke er et vedtak.

Bakgrunn for anmodningen
Fradele areal fra boligtomt gnr/bnr 507/240 (uthus) og arealoverføre dette til boligtomt gnr/bnr 507/241.

Plangrunnlag for eiendommen som vedgår fradeling/arealoverføring
Aktuelle eiendom er omfattet av reguleringsplan Barbu, vedtatt 22.05.1989, og er her avsatt til spesialområde bevaring, boligformål. Vedlagt følger plankart og bestemmelser.

Ved senere eventuell oppføring av bolig på gnr/bnr 507/241
Det følger av reguleringsplan at det er tillatt å gjenoppføre bygninger etter brann/skade under visse kriterier.

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

Reguleringsplanen har ikke byggegrense mot vei. Det vil være veiloven på reguleringstidspunkt som må legges til grunn for anvisning av byggegrense. Byggeavstand til vei er i denne periode 12,5 meter til fylkesvei (veiens midtlinje).

Jf. støysonekart ligger eiendommen i sin helhet i rød sone. Det må gjennomføres tiltak slik at støykrav innfris for bolig og uteoppholdsareal. Se kommuneplanbestemmelse kapittel 4, pkt. 1.6. Av kommuneplanens arealdel er det angitt fareområde for flom og det er angitt hensynssone for ørretbekk, se kommuneplanbestemmelse kapittel 4, pkt. 1.3 og 3.4.

Det kreves trolig dispensasjon fra byggegrense til vei. Søknad om dispensasjon må begrunnes. Vi gjør oppmerksom på at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltakets forhold til offentlig/Privat infrastruktur - plan- og bygningsloven, kapittel 27
Det må sikres rettigheter for adkomst og VA-ledninger over privat eiendom

Saksbehandlingstype og behandlingstid
Saksbehandlingstider regnes ut i fra plan- og bygningsloven §§ 21-4, 21-7 og 21-8

☐ Inntil 3 uker ☒ Inntil 12 uker

Behandlingstiden regnes fra når søknaden er mottatt Byggesaksavdelingen til vedtaket er sendt, forutsatt at søknaden ikke inneholder grunnleggende mangler. Ved grunnleggende mangler vil tidsfristen ikke starte før Byggesaksavdelingen har mottatt fullstendig (komplett) søknad. Tiden søkeren bruker til feilretting eller supplering kommer uansett i tillegg til fristen, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Dokumentasjonskrav
Krav til søknaden følger av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5. Tegninger som følger søknaden må være målsatt og i målestokk.

https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/seksjonering-deling-og-oppmaling/deling-av-eiendom/

Dato: 03.10.2024

Møteleder/referent/saksbehandler: Maiken Imeland Moen

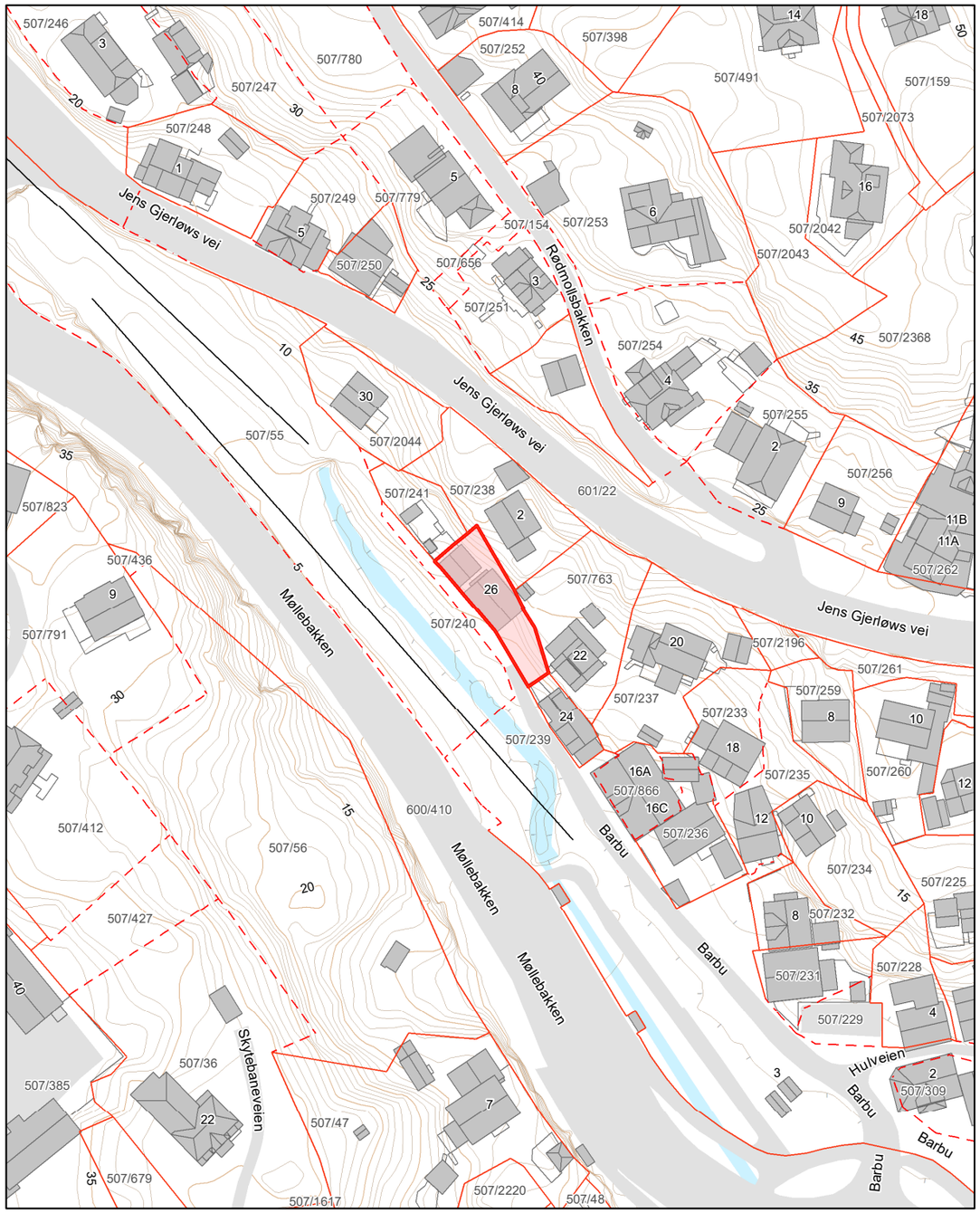
Oversiktskart

Adresse: Barbu 26, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/240/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 245 m²
Dato: 2026-10-07

N



Matrikkelkart

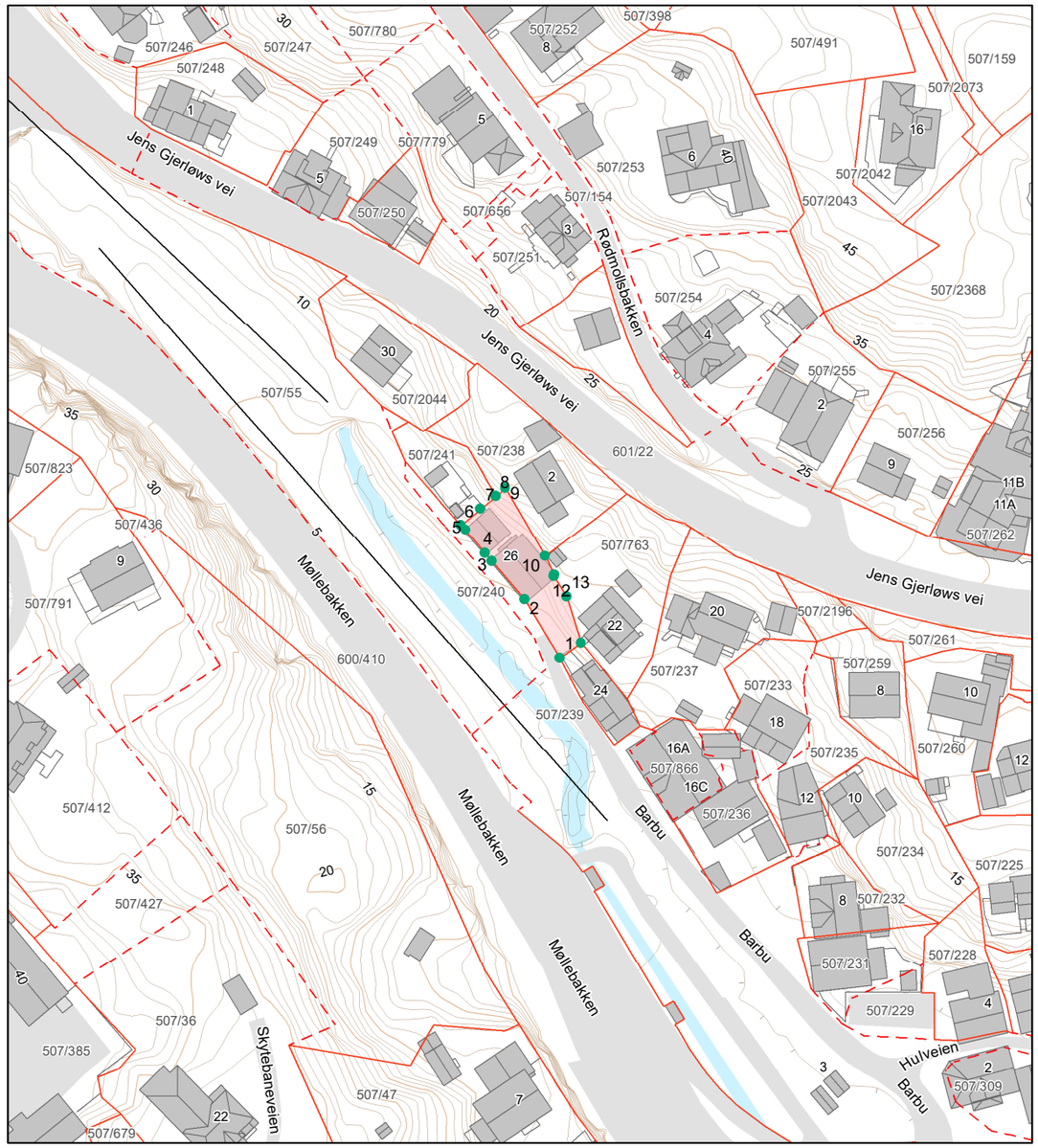
Adresse: Barbu 26, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/240/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 245 m²
Dato: 2026-10-07

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.10.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
245.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480347.06001	486723.838128	Jord	12.72	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6480357.95239	486717.309029	Ikke spesifisert	9.37	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
3	6480365.05594	486711.229642	Ikke spesifisert	1.94	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
4	6480366.54899	486709.99325	Ikke spesifisert	5.47	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
5	6480370.71245	486706.452692	Ikke spesifisert	1.36	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
6	6480371.64656	486705.466854	Ikke spesifisert	4.81	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
7	6480374.73308	486709.149753	Ikke spesifisert	3.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6480377.07956	486711.956712	Fjell	2.37	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
9	6480378.57673	486713.787255	Fjell	14.61	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6480365.97312	486721.131246	Fjell	3.83	Bolt		Terrengmålt	14	0
11	6480362.53431	486722.802584	Ikke spesifisert	0.35	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
12	6480362.1873	486722.733435	Ikke spesifisert	4.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6480358.48003	486725.100424	Ikke spesifisert	9.11	Umerket		Terrengmålt	14	0
14	6480349.81439	486727.841479	Fjell	4.86	Bolt		Terrengmålt	14	0

side: 1

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BARBU 26
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 240	245 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040151	HOFVIND TERJE CHRISTIAN		BARBU 14 4841 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040151	HOFVIND TERJE CHRISTIAN		BARBU 14 4841 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480366	486717		245 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 507/240 Omnummerert fra: 0906 - 507/240	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 240

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2026 kl. 14:31
Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/240

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
0906-5402-018	SKOMAGER VERKSTED, BARBU 26, ARENDAL

Bygningsnr: 166 975 190
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480364 Øst: 486716
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	110	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1800
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	14	0	14	0	0	0
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0

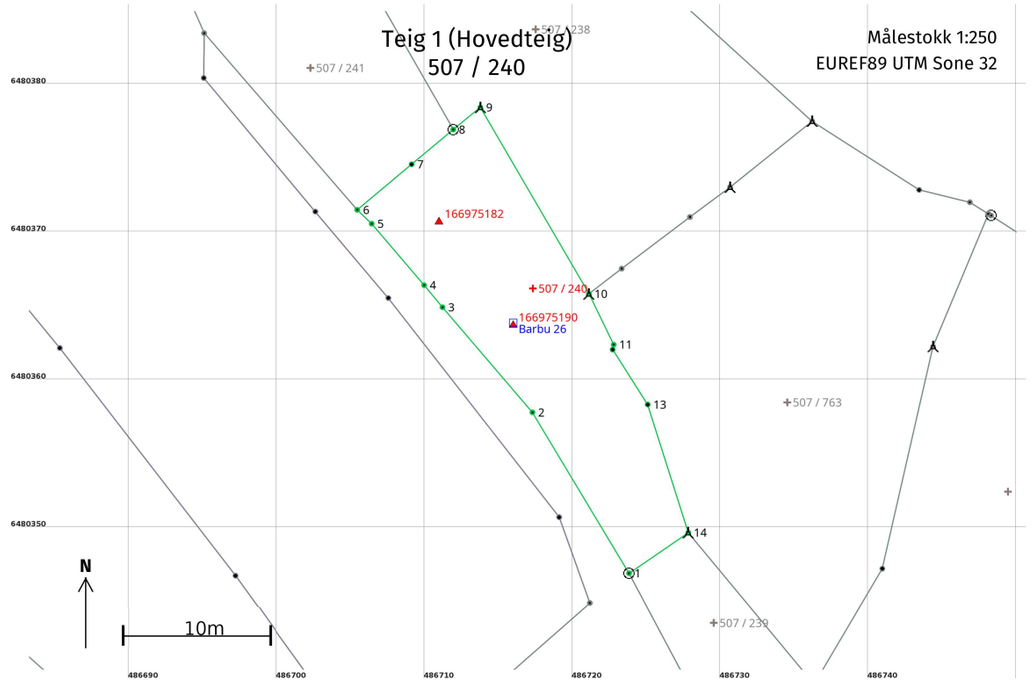
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55006 Barbu 26	H0101	Bolig	110	0	Kjøkken	0	0	507/240

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
0906-5402-017	BOLIGHUS, BARBU 26, ARENDAL



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 507/240 0903 - 7/240		
	Var 903 - 7/240/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/56	-245
Mottaker	0903 - 7/240	245

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Barbu	55006	26						Nei
						Grunnkrets	5402	Kuviga	
						Stemmekrets:	11	Birkenlund	
						Kirkesokn:	05070301	Barbu	
			EUREF89 UTM Sone 32			Postnr.område:	4841	ARENDAL	
				6480364	486716	Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

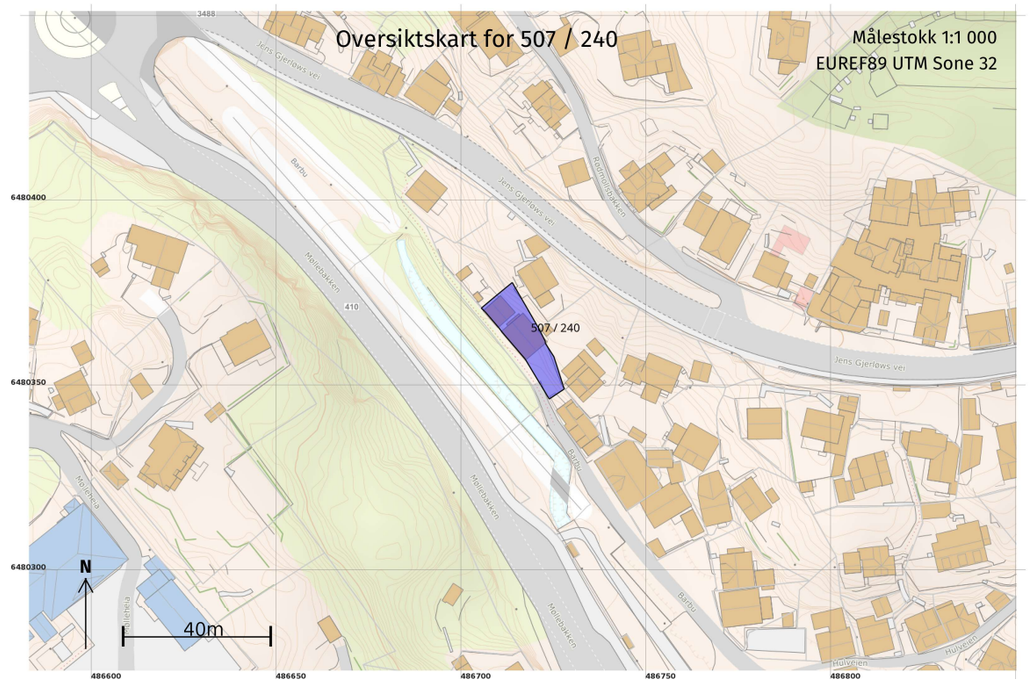
Bygningsnr: 166 975 182
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480371 Øst: 486711
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	25	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1800
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0



Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6480349,81	486727,84	Fjell 4,85	Bolt	10 Terrengmålt	14	

Areal og koordinater

Areal: 245 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480366 **Øst:** 486717

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480347,06	486723,84	Jord 12,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6480357,95	486717,31	 9,36	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6480365,06	486711,23	 1,94	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6480366,55	486709,99	 5,46	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6480370,71	486706,45	 1,36	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
6	6480371,65	486705,47	 4,80	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6480374,73	486709,15	 3,66	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6480377,08	486711,96	Fjell 2,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
9	6480378,58	486713,79	Fjell 14,59	Bolt	10 Terrengmålt	14	
10	6480365,97	486721,13	Fjell 3,82	Bolt	10 Terrengmålt	14	
11	6480362,53	486722,80	 0,35	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
12	6480362,19	486722,73	 4,40	Umerket	10 Terrengmålt	14	
13	6480358,48	486725,10	 9,09	Umerket	10 Terrengmålt	14	

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BARBU 26 (TILLEGG)
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 241	177,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040151	HOFVIND TERJE CHRISTIAN		BARBU 14 4841 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040151	HOFVIND TERJE CHRISTIAN		BARBU 14 4841 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480381	486702		177,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	24.04.2023	Tinglyst	24.04.2023	nedrjodi	24.04.2023
Sammenslåing	23/7642				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 507/2219	-81,9
Mottaker	4203 - 507/241	81,9

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 241

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.10.2026 kl. 13:38
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	301051	FREDRIKSEN ARILD	H0201	BELLEVUE 18 4616 KRISTIANSAND S

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 507/241 Omnummerert fra: 0906 - 507/241			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 507/241 Omnummerert fra: 0903 - 7/241			
	Var 903 - 7/241/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling					
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 7/56	-96
Mottaker	0903 - 7/241	96

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 566 314
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480379 Øst: 486702
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	32	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		29.06.2016
Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:		08.05.2018
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:		

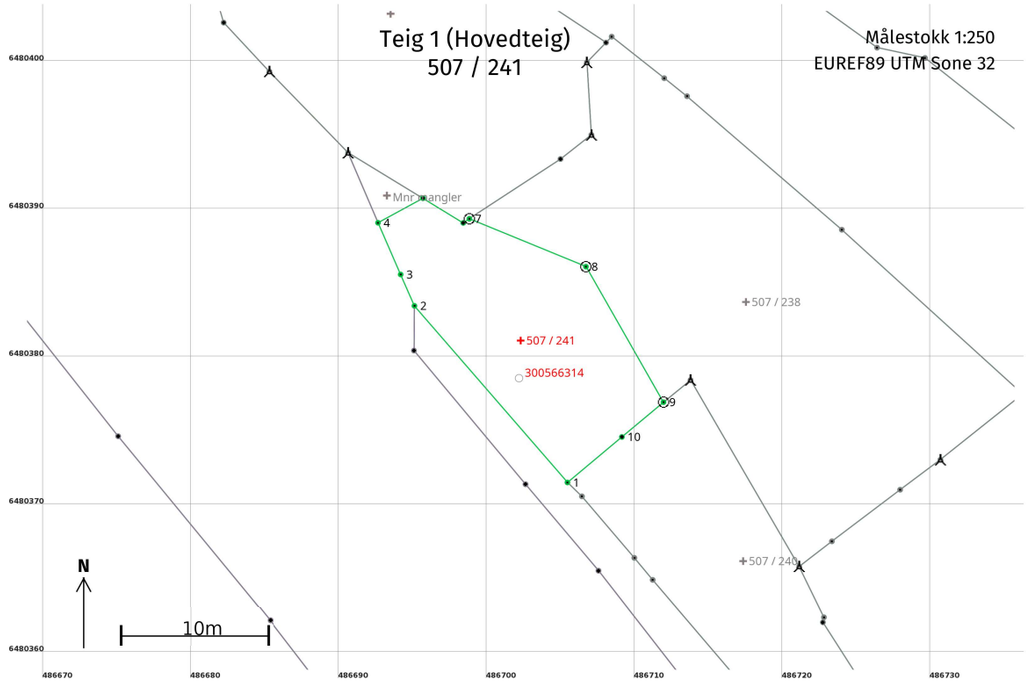
Etasjer

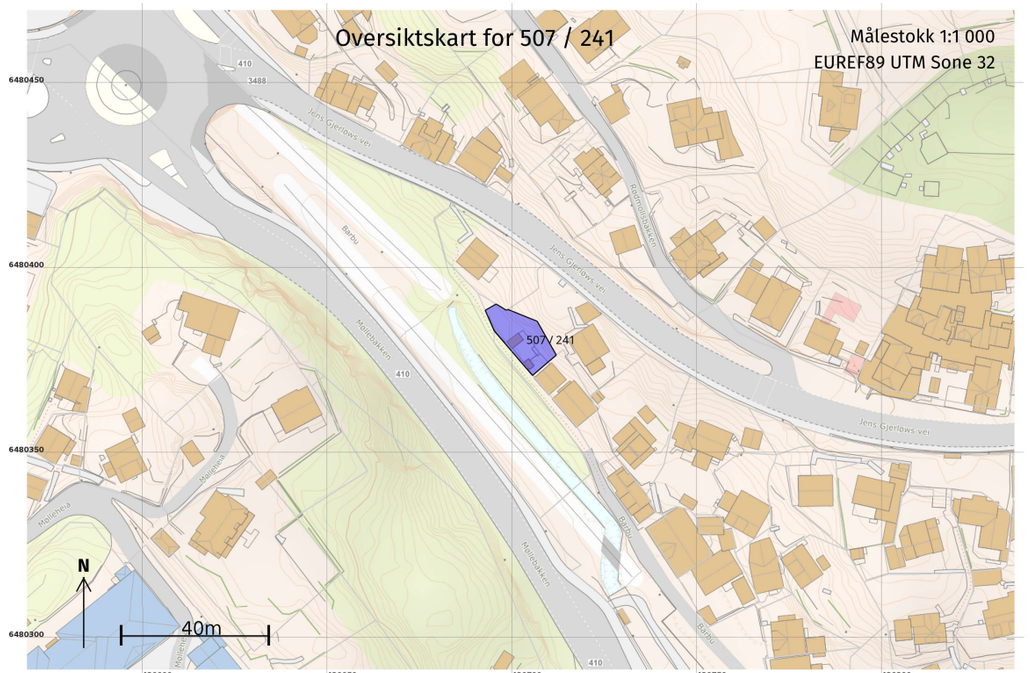
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/241

Kontaktpersoner





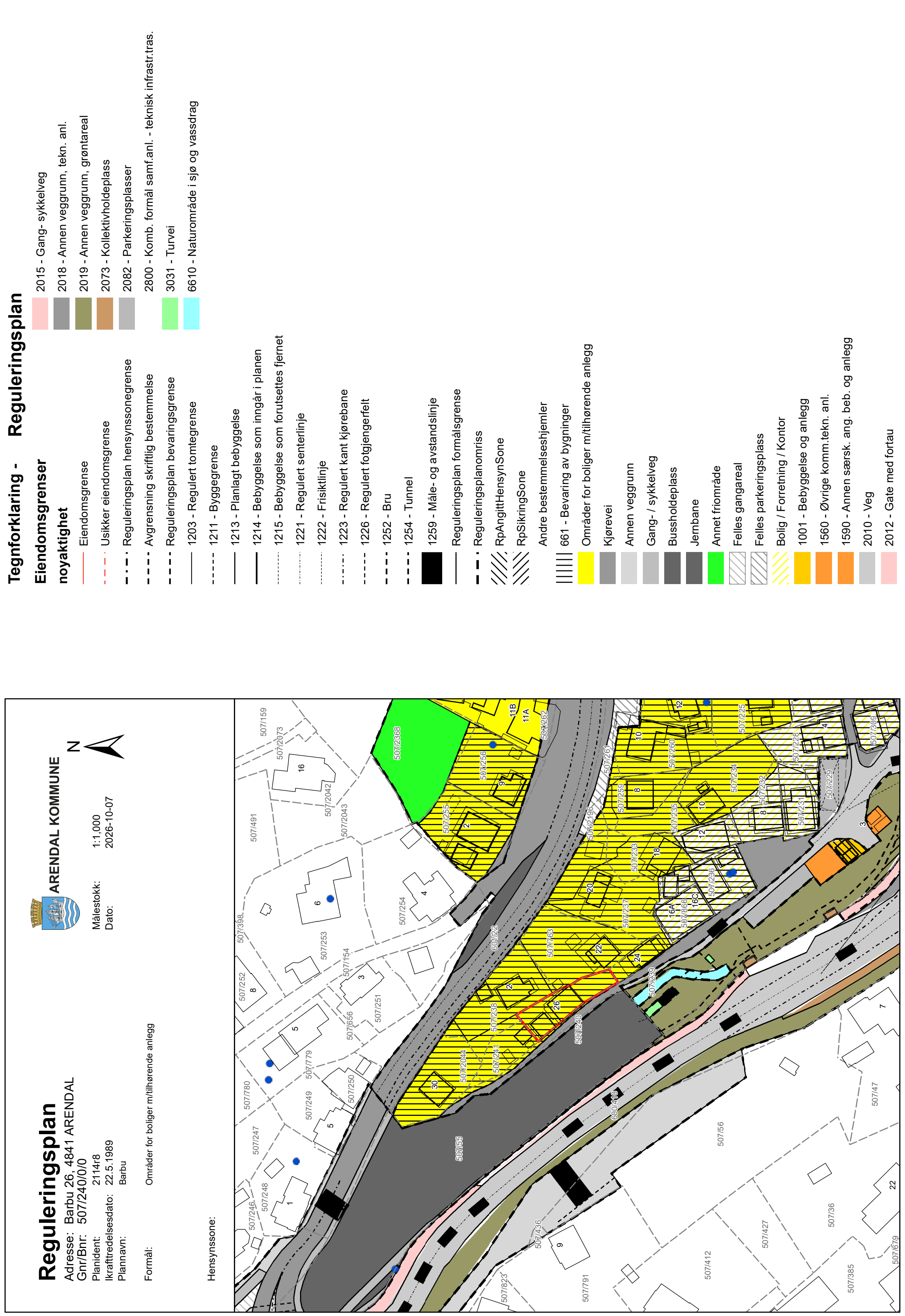
Areal og koordinater

Areal: 177,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480381 **Øst:** 486702

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480371,65	486705,47		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			15,80				
2	6480383,60	486695,13	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,32				
3	6480385,72	486694,20	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			3,82				
4	6480389,22	486692,67	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			3,46				
5	6480390,88	486695,71		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,19				
6	6480389,21	486698,43		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			0,50				
7	6480389,49	486698,84	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			8,52				
8	6480386,25	486706,72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			10,56				
9	6480377,08	486711,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,66				
10	6480374,73	486709,15		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			4,80				



REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN
FOR BARBU

Vedtatt i Arendal bystyre: 22.05.1989

Rev. 9.10.1985, 29.10.85 og 12.12.85
28.01.86

§ 1

Det regulerte området er vist med svart stiplet strek på plan i målestokk 1:1000.

§ 2

Området vist med vertikal skravur reguleres i sin helhet til spesialområde med utnyttelse til boligformål og forretningsformål. Formålet med dette er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse, og områdenes særpregede miljø. Det fastsettes følgende særbestemmelser:

Nr. 1 Den verneverdige bebyggelse er skravert på planen.

Nr.2 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

Nr. 3 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

Nr. 4 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse.
Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.

Nr. 5 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre, verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.

Nr. 6 Husfarge, gjerder, murer, skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

Nr. 7 Eksisterende vegetasjon som har miljømessig betydning for strøket skal bevares. Felling av større trær må godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.

§ 3

Foruten de generelle bestemmelser i § 2 gjelder for områdene A og B følgende:
Det kan tillates bruksendring av enkelte hus til småindustri, verksted, forretning- eller kontorvirksomhet dersom dette ikke er til ulempe for nærmiljøet. Spesielle begrunnelser må være tilstede for å gi bruksendring ut over en etasje, eller tilnærmet ut over 50 % av totale gulvareal.

§ 4

Område C reguleres til bolig/kontor.

§ 5

Områdene D og E reguleres til kontor, forretninger etc. Her kan videre tillates formål som småindustri, verksted eller bruksendring til bolig.

§ 6

Område F reguleres til felles parkeringsplass for beboerne i Åsenveien.

§ 7

Område G reguleres til friområde, lekeplass for småbarn.

§ 8

Bygningsrådet kan når særlige grunner foreligger dispensere fra reguleringsplan og disse bestemmelser.

Kommunedelplan

Adresse: Barbu 26, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/240/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

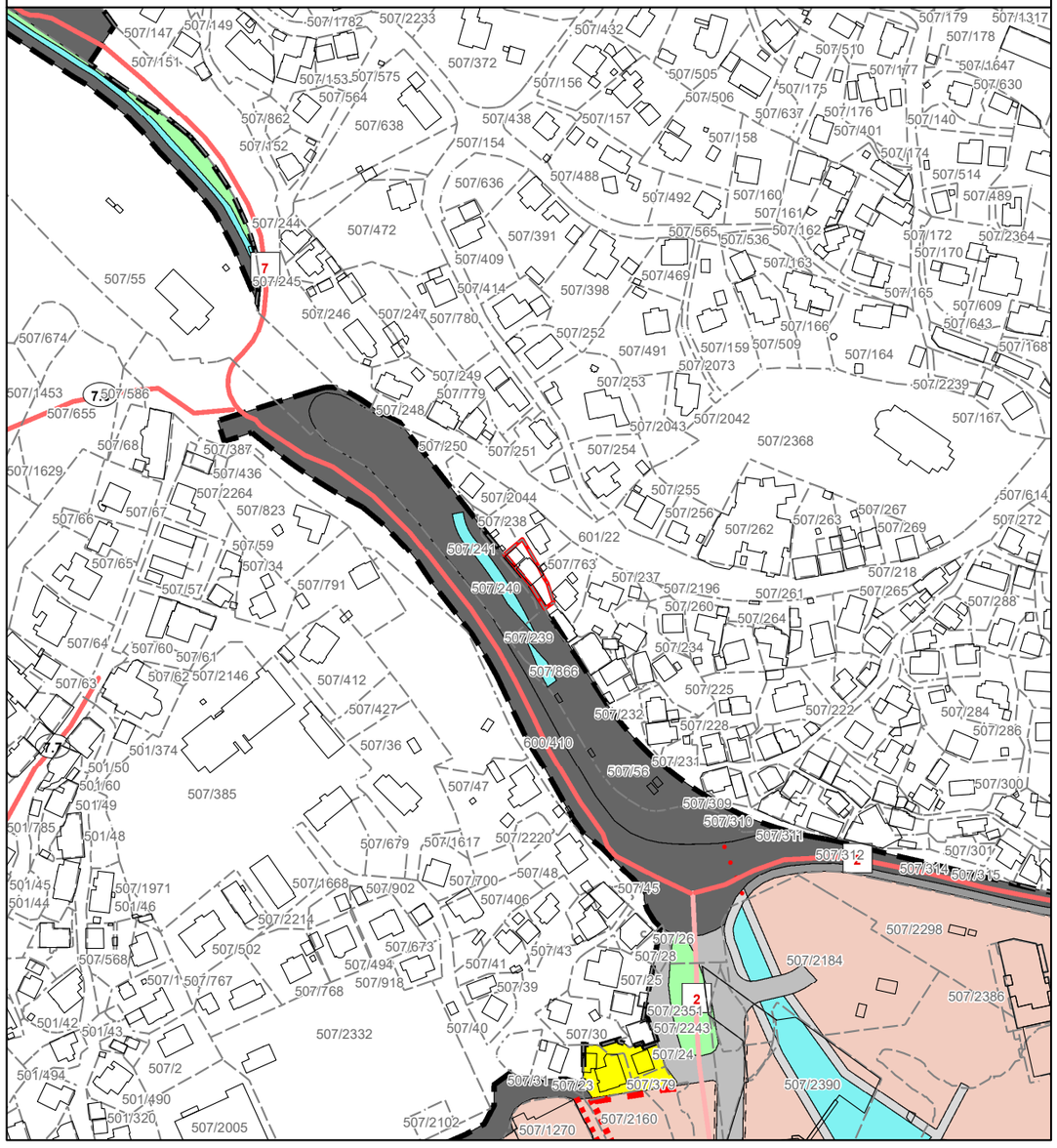
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-10-07

N



ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status
- Eksist
- Framtidig

Hovedruter

Status
- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

OBJTYPE
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon
- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer
- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Veg, nåv.
- Veg, framt.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- KpOmrade
- Retningslinjegrense gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

Kommuneplan

Adresse: Barbu 26, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/240/0/0

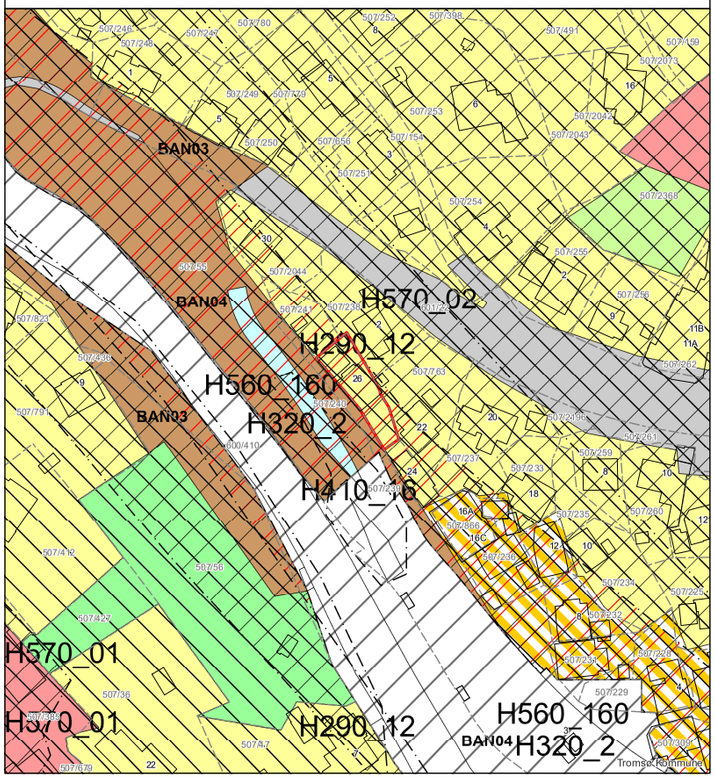
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-10-07

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Faresone, Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

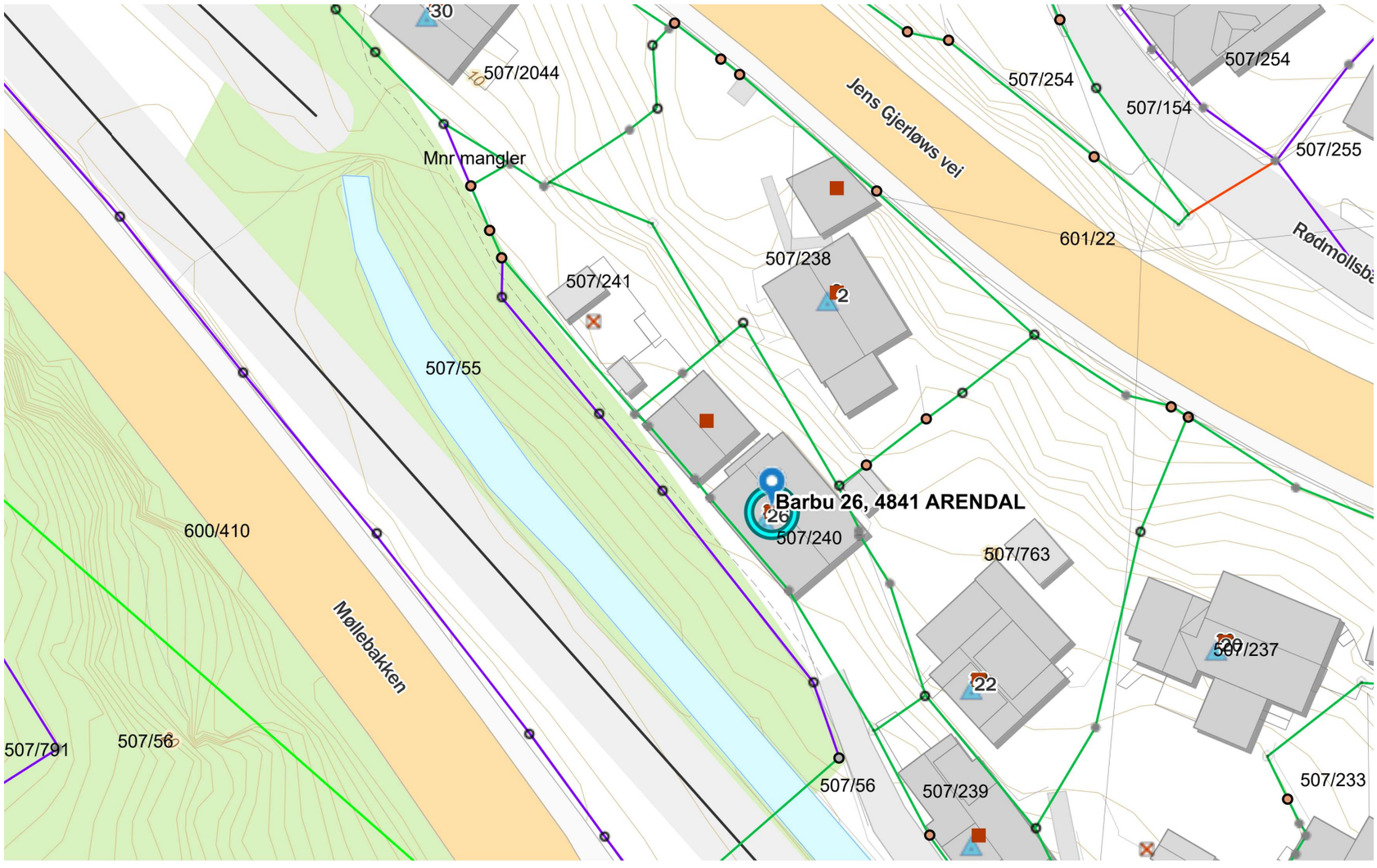
KpHensynssoneOmrade

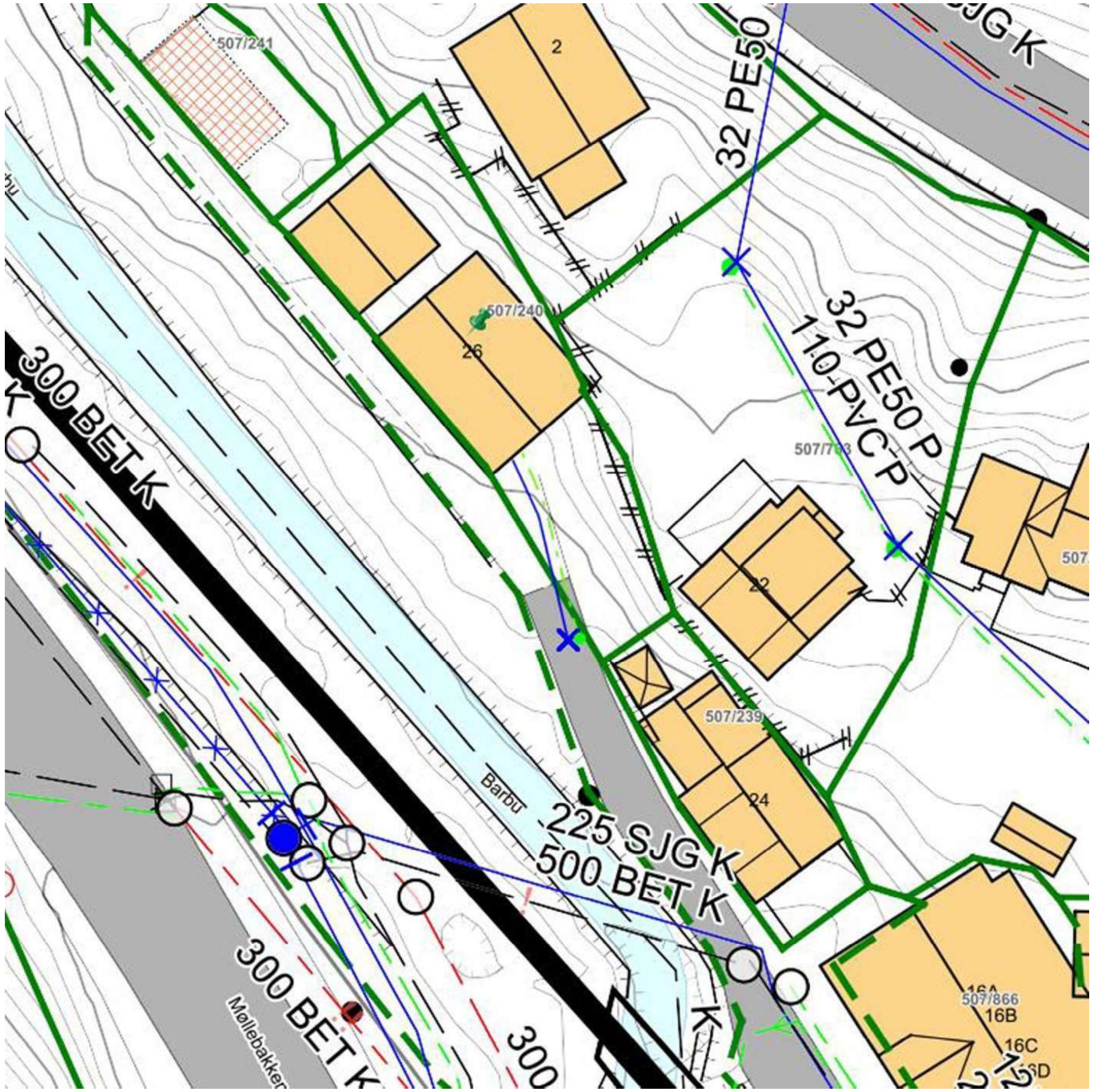
OBJTYPE

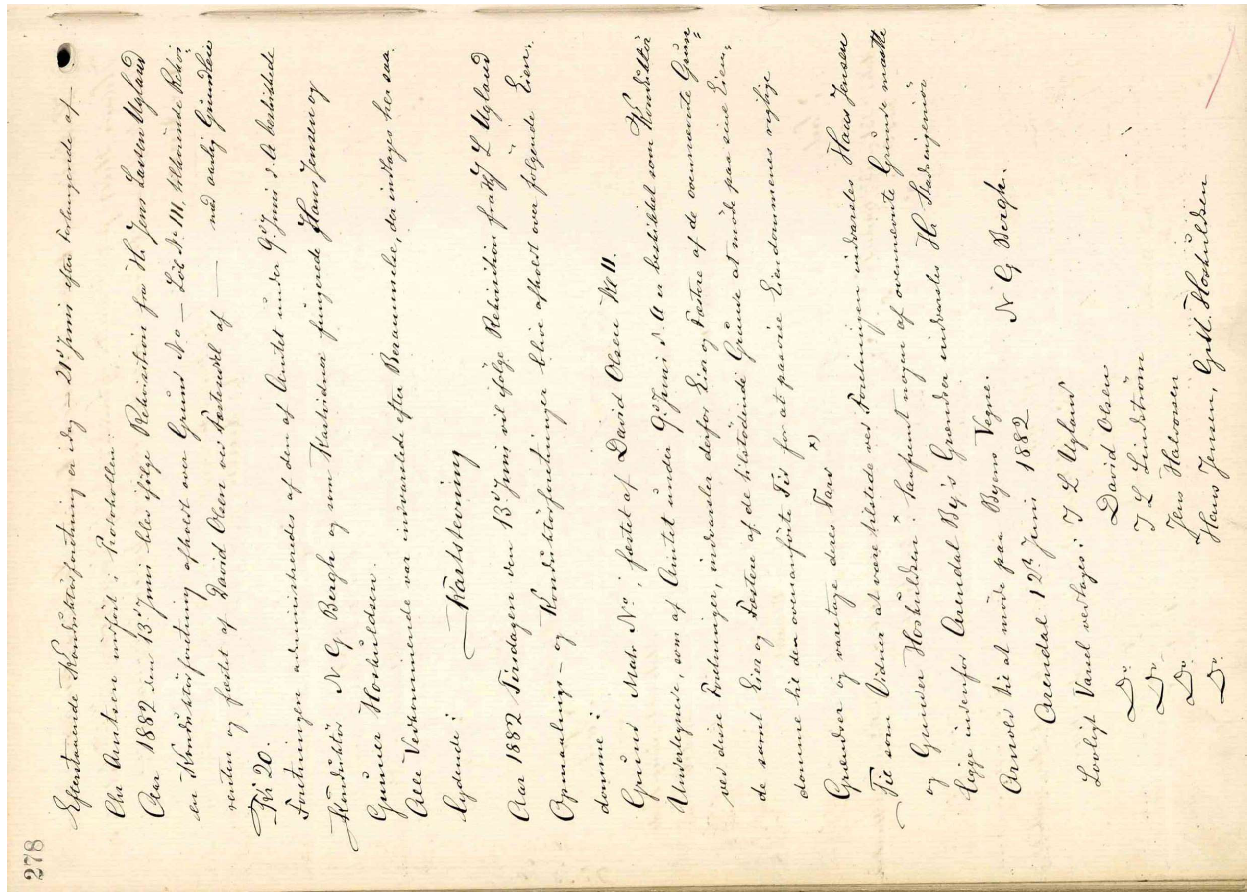
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade







278

Efterstaaende Konduktørforretning er idag – 21de Juni efter Forlangende af Chr Arntsen indført i Protokollen.

Aar 1882 den 13de Juni blev ifølge Rekvisition fra Hr Jens Larsen Ugland en Konduktørforretning afholdt over Grund No – Løb No 111, tilhørende Rekvirenten og fæstet af David Olsen ved Fæsteseddel af — med aarlig Grundleie Kr 20.

Forretningen administreredes af den af Amtet under 9de Juni d. A. beskikkede Konduktør N G Bergh og som Kartvidner fungerede Hans Jensen og Gunner Hoskuldsen.

Alle Vedkommende var indvarslede efter Berammelse, der indtages her saa lydende:

Kartstevning

Aar 1882 Tirsdagen den 13de Juni vil ifølge Rekvisition fra Hr J L Ugland Opmaalings- og Konduktørforretninger blive afholdt over følgende Eiendomme:

Grund Matr No, fæstet af David Olsen Kl 11.

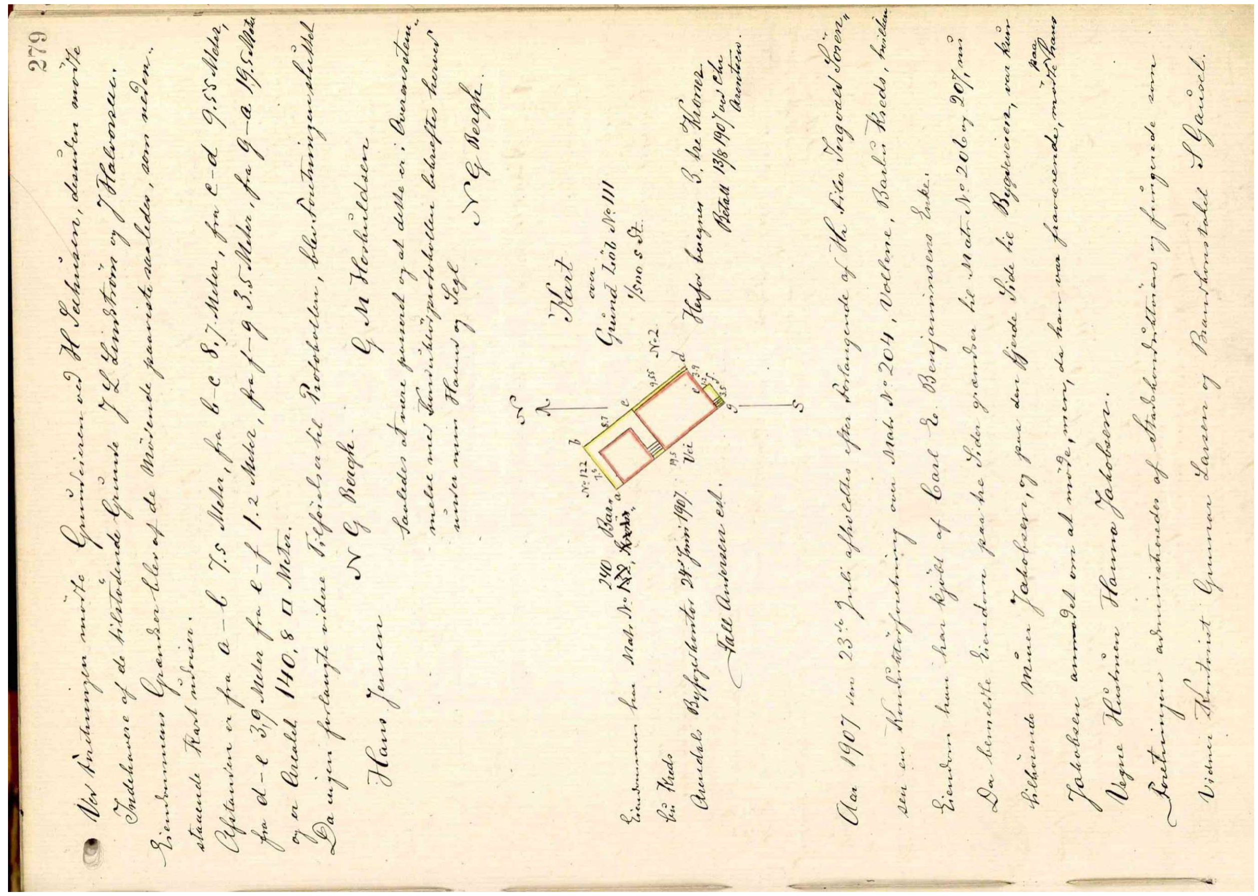
Undertegnede, som af Amtet under 9de Juni d. A. er beskikket som Konduktør ved disse Forretninger, indvarsler derfor Eier og Fæstere af de ovennævnte Grunde samt Eier og Fæstere af de tilstødende Grunde at møde paa sine Eiendomme til den ovenanførte Tid for at paavise Eiendommenes rigtige Grændser og varetage deres Tarv x)

Til som Vidner at være tilstede ved Forretningen indvarsles Hans Jensen og Gunner Hoskuldsen. x Saafremt nogen af ovennævnte Grunde maatte ligge indenfor Arendal By's Grændser indvarsles Hr Stadsingeniør Arnold til at møde paa Byens Vegne.

N G Bergh.

Arendal 12te Juni 1882

Lovligt Varsel vedtages: J L Ugland
D° David Olsen
D° J L Lindström
D° Jens Halvorsen
D° Hans Jensen, Gntt. Hoskuldsen



279

Ved Forretningen mødte Grundeieren ved H Sehuisen, desuden mødte Indehavere af de tilstødende Grunde J L Lindström og J Halvorsen.

Eiendommens Grændser blev af de Mødende paaviste saaledes, som nedenstaaende Kart udviser.

Afstanden er fra a–b 7.5 Meter, fra b–c 8.7 Meter, fra c–d 9.55 Meter, fra d–e 3,9 Meter fra e–f 1.2 Meter, fra f–g 3.5 Meter, fra g–a 19.5 Meter og er Arealet 140,8 □ Meter.

Da ingen forlangte videre Tilføielser til Protokollen, blev Forretningen sluttet.

N G Bergh.
Hans Jensen G M Hoskuldsen

Saaledes at være passeret og at dette er i Overensstemmelse med Konduktørprotokollen bekræftes herved under min Haand og Segl

N G Bergh.

Kart over Grund Løb No 111
1/500 s St.

Eiendommen har Matr No ~~122~~ 240, Barbu Kreds.

Arendals Byfogedkontor 24de Juni 1907.

Fall Andersen est.

Herfor beregnes 3, tre Kroner
Betalt 13/8 1907 ved Chr Arentsen.

Aar 1907 den 23de Juli afholdtes efter Forlangende af Hr Filer Ingvald Sørensen en Konduktørforretning over Matr No 204, Vollene, Barbu Kreds, hvilken Eiendom han har kjøbt af Carl E. Benjaminsens Enke.

Da bemeldte Eiendom paa tre Sider grændser til Matr No 206 og 207, nu tilhørende Miner Jakobsen, og paa den fjerde Side til Bygdeveien, var kun Jakobsen anmodet om at møde, men, da han var fraværende, mødte paa hans Vegne Hustruen Hanna Jakobsen.

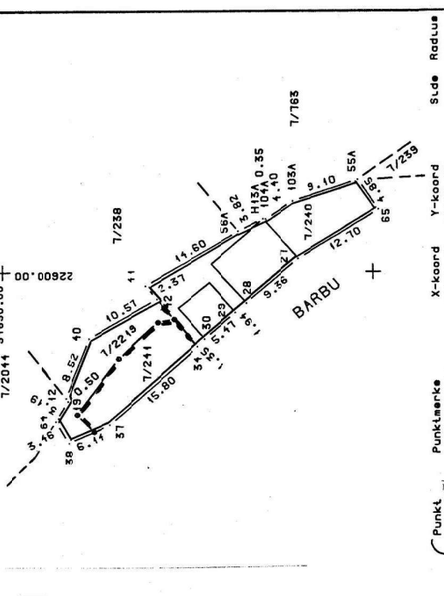
Forretningen administreredes af Stadskonduktøren og fungerede som Vidner Kontorist Gunnar Larsen og Brandkonstabel S Gausel.

Bnr 7 | Bnr 240,241,2219 | MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X / Y | Z | Målestokk 1:500 | Målebrev nr 42/87

Koordinatsystem: AKSE 2 | Kartblad: BR011-1-13

	Areal (Bnr.240)	Areal (Bnr.241)	Areal (Bnr.2219)
	245.1 m²	96.1 m²	81.9 m²



Punktnr	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
56A	Bolt i fjell	51618.13	22605.56	5.82	
H13A	Hushjørne	51614.71	22607.28	4.55	
104A	Hushjørne	51614.37	22607.20	4.40	
105A	Hushjørne	51610.88	22609.60	9.10	
55A	Bolt i fjell	51602.95	22608.42	4.85	
25	Hushjørne	51601.25	22604.45	12.70	
28	Hushjørne	51610.01	22601.81	1.34	
29	Hushjørne	51617.15	22595.67	5.47	
30	Hushjørne	51618.81	22594.41	1.35	
42	Fot mur	51622.74	22589.84	8.47	
41	Bolt i fjell	51629.16	22598.29	2.33	
45	Fot mur	51630.68	22598.10	14.60	
		51649.88	22597.89	13.81	

Bnr. 240

Punktnr	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
34	Fot mur	51623.87	22589.84	15.80	
31	Fot mur	51635.52	22578.59	2.33	
71	Teorellak punkt	51637.84	22578.14	8.21	
68	Teorellak punkt	51639.25	22588.77	9.35	
67	Teorellak punkt	51630.23	22588.29	1.10	
68	Teorellak punkt	51629.04	22593.07	2.30	
29	Hushjørne	51626.78	22595.50	4.80	
		51618.81	22594.41	5.47	

Bnr. 241

Punktnr	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
42	Bkj.bolt fjell	51628.16	22596.29	3.67	
66	Teorellak punkt	51628.78	22593.50	2.10	
67	Teorellak punkt	51629.04	22593.07	7.10	
68	Teorellak punkt	51634.29	22588.29	9.35	
69	Teorellak punkt	51637.25	22588.77	3.21	
71	Fot mur	51637.84	22578.14	8.41	
38	Teorellak punkt	51641.12	22578.88	3.46	
61	Teorellak punkt	51642.81	22579.80	9.18	
19	Teorellak punkt	51641.17	22582.64	.50	
12	Bkj.bolt fjell	51638.15	22590.35	8.52	
40	Bkj.bolt fjell	51638.28	22590.98	10.57	
41	Bolt i fjell	51630.68	22598.10	11.80	

Bnr. 2219

MÅLEBREV | X uten grensejustering | med grensejustering

Kommune: Arendal kommune

P0035 507/240 Delingssak Sak

Gnr. 42/87 | Målebrev nr. 36/12 | Evt. mldf. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	7	240,241,2219	

Bruksnavn/adresse: Barbu 26

Areal	Bnr.240	Bnr.241	Bnr.2219
	245.1 m²	96.1 m²	81.9 m²

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27. mai 1987
Rekvirent	Arendal kommune v/ Rådmannen (Egil Johnsen)
Bestyrer	Thorstein Snøløs
Forretning	Kartforretning over gnr. 7, bnr. 240 og bnr. 241, samt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 7, bnr. 56 (gitt bnr. 2219). Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev for gnr. 7, bnr. 240 og for gnr. 7 bnr. 241. Grenselinjene er inntegnet med grønne kanter.

Underskrift

Sted: Arendal | Dato: 10.03.88 | Underskrift: Thorstein Snøløs

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — Kommunenes arkivnøkkel: 58

gjelder ombygging 507/240

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Byggeplass (adresse): Leif B. Larsen, Barbu 26, 4800 Arendal

Til teknisk etat i (kommune): Arendal

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	507	219-240-241	

Eier/fester av tomt: Leif Larsen

Adresse: Songe terr. 20C | Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: Dato 13/4-94 — ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

ARENDAL KOMMUNE TEKNISK ETAT
Saksid | Saksbeh. HT
14 APR 1994
Sett:
Ark.kode P 547 var
Ark.kode S
Jnr. 94015907 | Dok.nr. | Kassasjon

Sted, dato | Autorisert installasjonsbedrift

ARENDAL VVS SENTER A/S
Friergangen 2
Tlf. 41 22 91 - 26 225

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato 14/4-94 — De utførte installasjoner [X] godkjennes på følgende betingelser mv.: / [ ] godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ferdigmeldingen gjelder avløp da vann er lagt tidligere, begge ledninger ligger for grunt etter komunens krav men jeg finner og mötte godkjenne det da dei ligger i den dybden som dei gamle

T01V3 Bravida 166975190 507/240 Fer [2]

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato: 29/4-94 | Underskrift: L. Rislov

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92

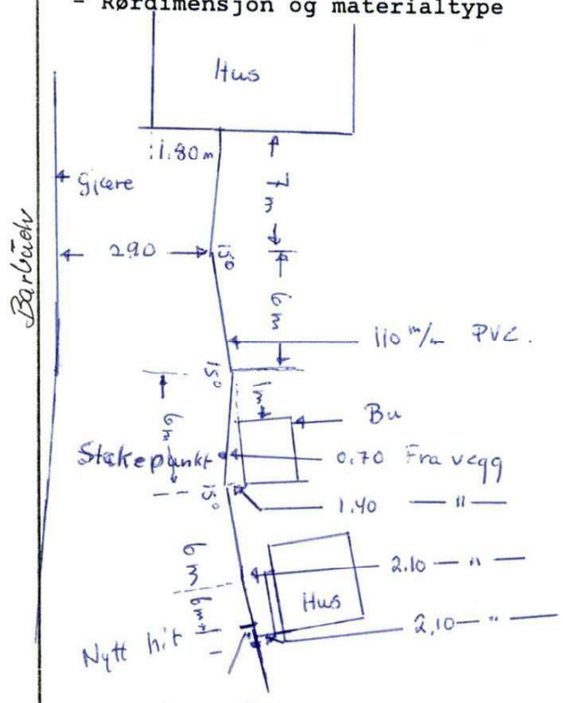
INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO_ 12/4-94_ GATENAVN_ _____ HUSNR_ 26 __

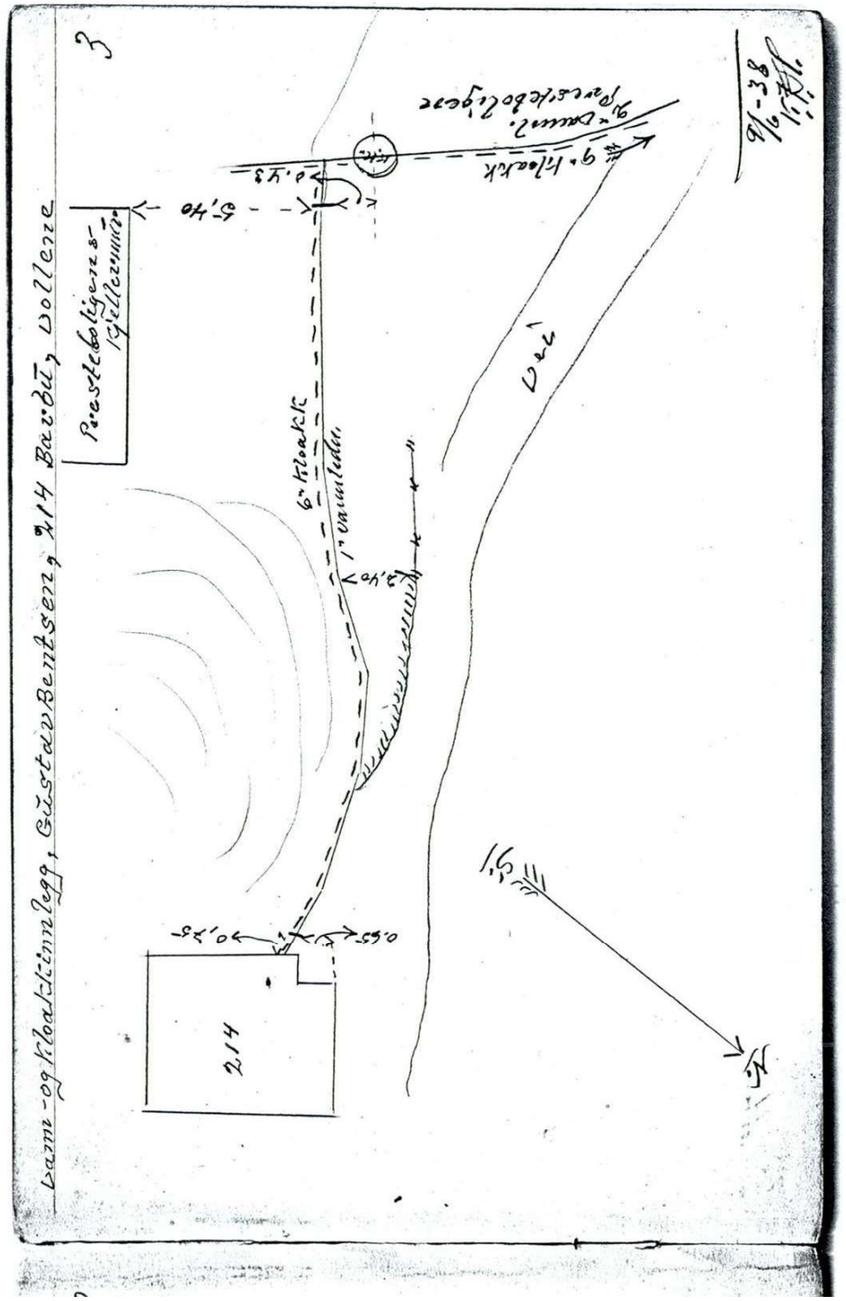
GNR_ 507 _BNR_219-240-241

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI:HUSEIER



ARENDAL KOMMUNE
NETTVERK 13 - INFRASTRUKTUR

HELDAL ENTREPRENØR AS
Storemyrheia 3
4790 LILLESAND

Dato:	11.10.2017
Vår ref:	17/11281-2
Deres ref:	
Arkivkode:	507/240
Saksbeh.:	Bjørg Slotta
Tlf.	

Svar - Søknad om utskifting av vann- og avløpsledninger for eiendommen Gnr 507 - Bnr 240, Barbu 26

Viser til søknad mottatt 29.09.17. om utskifting av utvendige stikkledninger på eiendommen. Søknaden godtas i henhold til vedlagte vilkår og gjeldende bestemmelser.

Tillatelse private stikkledninger: Dette er en tillatelse for utskifting/utbedring av utvendige stikkledninger hvor vi krever arbeidet utført iht. Arendal kommunes VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Merknad: Dersom trase og/eller tilkoblingspunkt blir endret, må dette framkomme av ferdigmelding. Tidligere tilkobling vann/avløp må da forskriftsmessig frakobles i tilkoblingspunktet.

Plan og Bygningsloven: Dersom tiltaket er søknadspliktig iht. Plan og Bygningsloven skal det foreligge tillatelse før tiltaket settes i gang.

Graving i vei: Gravingstillatelse må foreligge dersom arbeidet medfører arbeid i offentlig vei.

Ferdigmelding med innmåling og tilkoblingsdato skal sendes til kommunen straks arbeidet er ferdig utført.

Merknad. Dersom overvann ledes inn på privat spillvannsledning, skal ledningsnett separeres og overvann tilknyttes kommunalt overvannsnett eller dreneres på egen eiendom.

Søknaden gjelder utskifting av vann- og avløpsledning for eksisterende bolig.

Med hilsen

Bjørg Slotta
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Arild Fredriksen

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

Barbu 26

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Barbu Linje 101, N101, 102, 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	19 min 1.5 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

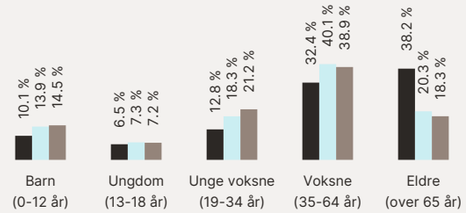
Pollen P-hus AS	5 min
Arendal VGS avd. Barbu - Agder f...	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barbu søndre/Sjølyst	1 042	605
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholmen barnehage (0-5 år) 36 barn	16 min 1.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	16 min 1.3 km
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Arendal Sentrum	12 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. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

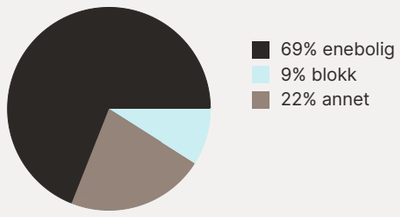
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Sport

Skytebanen - kunstgressbane Fotball	5 min 0.4 km	
Granehallen Aktivitetshall	7 min 0.5 km	
MOVA Arendal Sentrum	13 min	
Medvind Trening	16 min	

Boligmasse



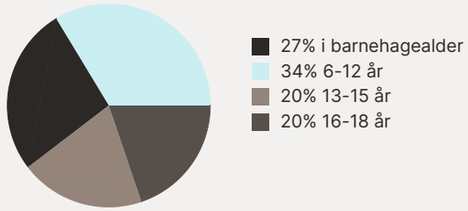
«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

Sitat fra en lokalkjent

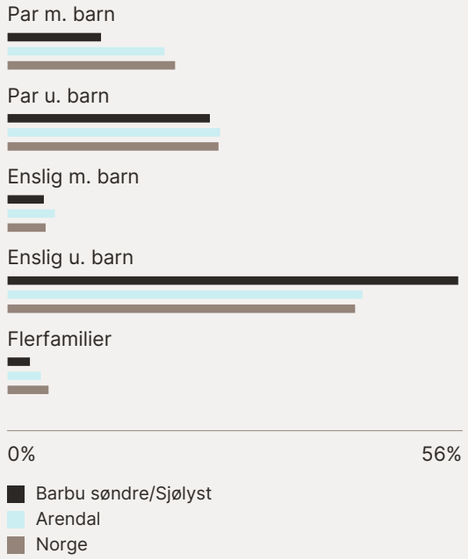
Varer/Tjenester

ALTI Arena	15 min
Boots apotek Arendal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



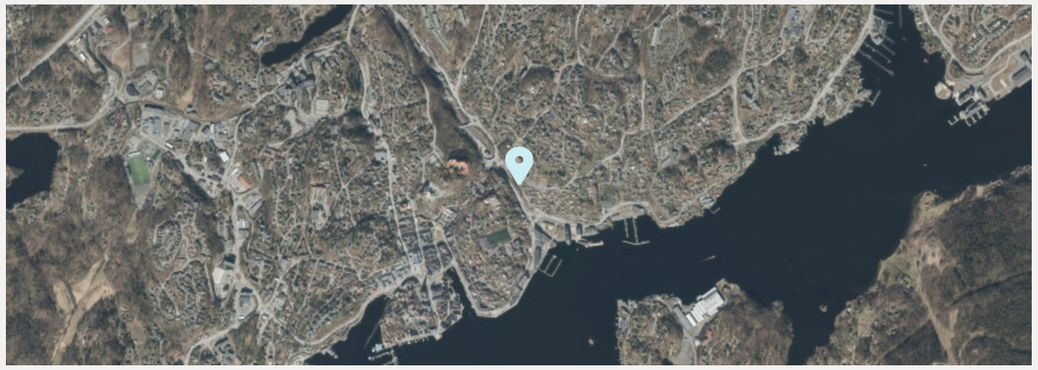
Familiesammensetning

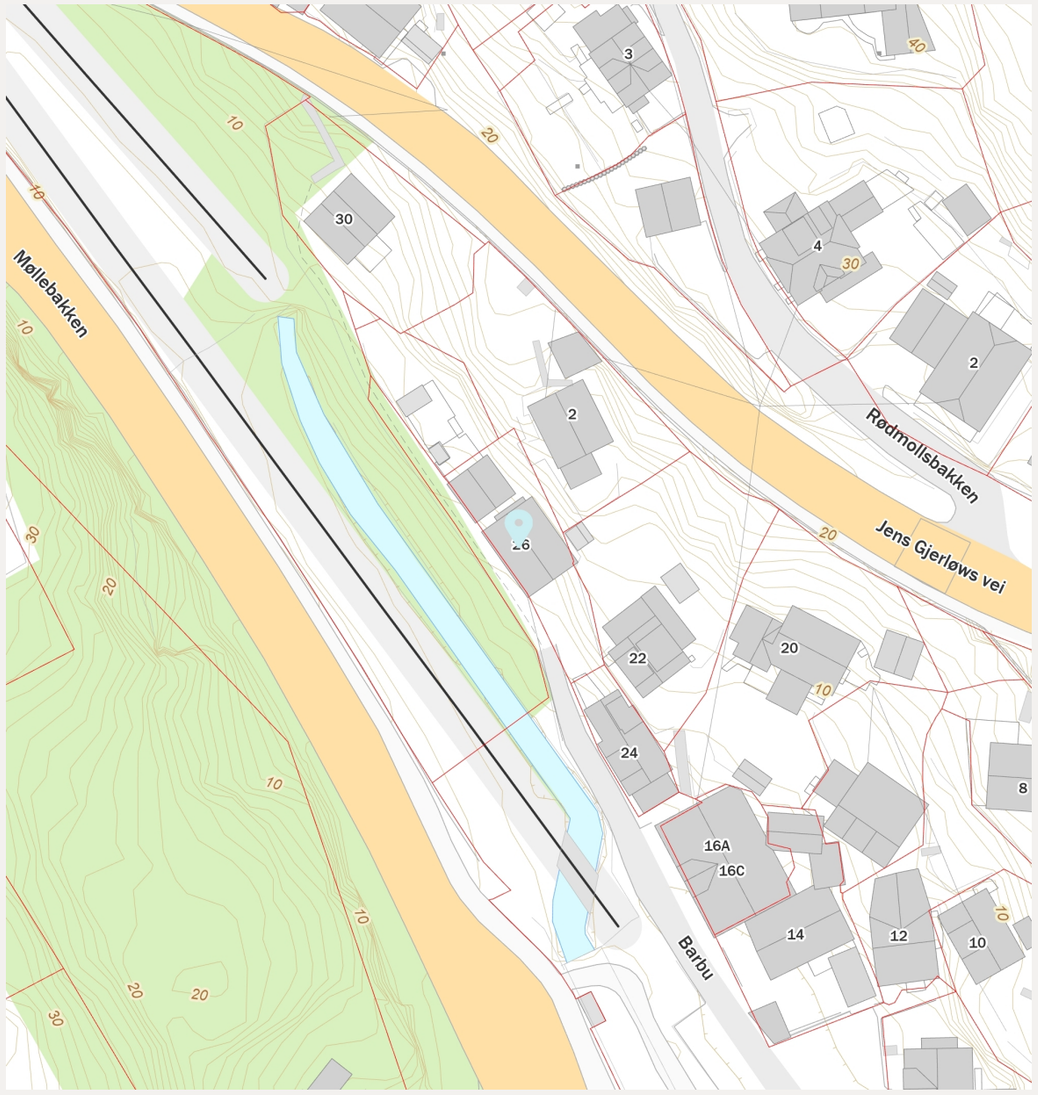


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	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

Barbu 26

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

Barbu Linje 101, N101, 102, 103	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

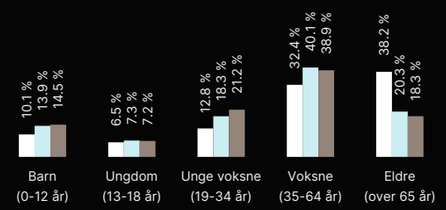
Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	19 min 1.5 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Pollen P-hus AS	5 min
Arendal VGS avd. Barbu - Agder f...	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barbu søndre/Sjølyst	1 042	605
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholmen barnehage (0-5 år) 36 barn	16 min 1.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	16 min 1.3 km
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Arendal Sentrum	12 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 forbindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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: 40260305
Adresse: Barbu 26, 4841 ARENDAL
Betegnelse: GNR 507, BNR 240 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 08.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no