Midtstølveien 160

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Midtstølveien 160

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

20

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Midtstølveien 160

Eiendommen ligger landlig til et område med spredt bebyggelse på Midtstøl - Myra. Solrikt og fritt beliggende i naturskjønne omgivelser nær badevann og flotte turområder. Kort vei til Sam Eyde Videregående Skole og Arendal Idrettspark med Sør Amfi flerbruksanlegg, der du bl.a. finner tennis- og turnhall, utendørs kunstgress-, rullebrett-, tennis- og sandvolleyballbaner. E-18 og Harebakken senter er kun 4 km. unna.

Boligen går over 2 etasjer med en praktisk planløsning.
Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort kjøreavstand til både daglige servicetilbud, skoler, fritidsaktiviteter og Arendal sentrum.

Midtstølveien 160

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	76 1000
Bruksareal	180,0 m²
BRA-I	162,0 m²
BRA-E	18,0 m²
TBA	15,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	3 586 m²
Byggeår	1970



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





































Plantegning

Innhold

1.etg.: Entré, gang, 4 soverom, bod gang 2, kjøkken, stue, bad og trapperom.
U.etg.: Gang, bod, vaskerom, kontor, soverom og kjellerstue.
Frittliggende garasje.

BRA 180,0 m²

BRA-I 162,0 m²

BRA-E 18,0 m²

TBA 15,0 m²



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 180,0 m²

- BRA-i: 162,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 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
Boligen holder gjennomgående normal standard, og fremstår som godt vedlikeholdt. Noe oppgradering må påregnes. Bl.a. hull i gulv/furugulv rom innredet som soverom i underetasjen. Innvendig er det hovedsakelig laminat og belegg på gulv. Veggene er tapetsert og har trepanel. Furugulv, teppe og betong i underetasjen. Vegger med panel og betong/mur. Bad har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fliser på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Luft-til-luft varmepumpe.

Parkering
Parkering i integrert og frittligende garasje og til flere biler på tomten.

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.
Enebolig
Utvendig
Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Tiltak
- Fuktmåling viser verdier innenfor normalen, og fuktskjolder/skader stammer fra før taket ble byttet. Det anbefales å holde området under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling av nye skader, da tidligere fuktskader kan medføre økt risiko for fremtidige problemer dersom det oppstår lekkasjer eller kondens.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tiltak
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene er malte og med 2-lags glass, flere vinduer byttet i 2001.
Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterdører,TG2
Hovedytterdør og balkongdør i tre er malt. Dørene har 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at Balkongdør er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak
- Døren må justeres for å sikre normal funksjon.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3
Gulvet har furu, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak
- Fukt i oppforet gulv kan føre til skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, med risiko for dårlig inneklima og videre skadeutvikling.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Våtrom
Etasje > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Det er opplyst at skjult og synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Tiltak
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/avskallinger på badekar.

Tiltak
- Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tiltak
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Underetasje > Vaskerom
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Underetasje > Vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Det er ikke registrert skjult eller synlig vanntett sjikt.
Våtrommet har eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 85 mm.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Tiltak
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Underetasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun lufteventil i yttervegg

Tiltak
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Tiltak
- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Kjøkkenventilator har generell stor slitasjegrad.

Tiltak
- Opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.
Vurdering av avvik:
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling.
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er av murpuss.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Saltutslag og misfarging er observert på grunnmuren.

Tiltak
- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Saltutslag og misfarging bør utbedres, og årsaken til fuktbelastningen må kartlegges og utbedres for å hindre videre skader på grunnmuren. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for forringelse av murverket og potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Terrengforhold,TG3
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Tiltak
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Avløpsledningen er av ABS plastrør, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

Septiktank,TG2
Septiktanken er i betong.
Vurdering av avvik:
- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik i bruken og romfordeling
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Ny vann brønn, løpende vedlikehold
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Nei

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Nei

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
2.Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid 2026. Faglært. Oppgradering av vaskerom. Satt inn toalett, vask, bøttevask og vannfilter. His Rør AS. Dokumentasjon: Ja.
3.Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Forrige eier beskriver: I 2022 ble den ene gavlveggen drenert på nytt. Noe av gulvet er skiftet ut og nedløpet til tak er drenert bort med dreneringsrør.
4.Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid 2013. Faglært. Forrige eier opplyser om nytt tak i 2013. P.O Nilsen. Dokumentasjon: Nei.
Nytt arbeid 2012. Faglært og ufaglært. Kjenner ikke til hvem som har gjort hva. Da det var under forrige eier. P.O. Nilsen. Dokumentasjon: Nei. Forrige eier beskriver at faglært og ufaglært har gjort følgende: Satt opp ny støttemur under veranda. Byttet ut justerbare stolpesko. Byttet 3 små vinduer i grunnmuren, samt satt inn en ventil og 3 klaffeventiler. Montert kantlist og drensslanger på frittstående garasje.
6.Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.
8.Er det utført arbeid med drenering? Ja. Nytt arbeid 2022. Faglært. Ukjent. Tidligere eier har ikke opplyst om hvem som har utført dreneringsarbeidet. Dokumentasjon: Nei.
Nytt arbeid 2022. Faglært. Drenering av septik. Obs! Tidligere eier har ikke opplyst om hvilket år dette ble gjennomført. Så året 2022 er ikke verifisert. Agder vedlikehold. Dokumentasjon: Nei.
10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.
Nytt arbeid. 2001. Faglært. Tilkobling av varmepumpe. Ny utebelysning, også på garasje. Lagt inn ny krets i sikringsskap. Richard Andersen Elektro. Dokumentasjon: Nei.
Nytt arbeid 2025. Faglært. Tilkobling av borehullspumpe. Richard Andersen Elektro. Dokumentasjon: ja.
Nytt arbeid 2025. Faglært. Installasjon og tilkobling av ny varmepumpe. Agder varme og vedlikehold AS. Dokumentasjon: Ja.
Nytt arbeid 2023. Faglært. Lagt opp og koblet til fiber i hus. Telenor. Dokumentasjon: Ja.
11.Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja.
Septik og borehull med pumpe. Har også brønn som ikke lengre er tilkoblet huset, men lagt tilrette for bruk til vanning på utsiden.
13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige

avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt arbeid 2025. Faglært. Oppgradert fra brønn til borehull, koblet til nytt vannrør på utsiden i den forbindelse. Nye vann og energi sør AS. Dokumentasjon: Ja.
Nytt arbeid 2026. Faglært. Tilkobling av toalett, vask, vannfilter, vaskemaskin og bøttevask på vaskerom. Mye kobberrør og deler av avløpsrør byttet til nye. His Rør AS. Dokumentasjon: Ja.
16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid 2025. Faglært. Ny varmepumpe. Agder varme og vedlikehold AS. Dokumentasjon: Ja.
17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? ja. Forrige eier opplyser om følgende: "Er kun snakk om svært små sprekkdannelser i grunnmur. Påbygg av stue er nok noe skjevt."
19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Noen få maur kommer inn av og til på våren. På vinteren er det noe museaktivitet på loft og i garasjer. Tettet potensielle plasser mus kan trenge seg inn med stålull i 2024. Har vært betydelig mindre aktivitet etter dette.
21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Forrige eier har byttet deler av gulvet i kjeller grunnet fukt i 2022. Han har samtidig drenert den siden av huset.
28.Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Septiktank ligger på naboens eiendom. Men retten til denne skal være tinglyst.
31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Ja. Undertegnede har omgjort deler av stuen til et soverom. (Satt opp vegg og laget til dør ut i gangen). Kun tilbakestilt slik det var originalt. Har også byttet loftsluke i gangen til en med trapp.
32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. M.O Anleggstransport og service AS har planert og klargjort hage for såing.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtaksteing og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vinduene er malte og med 2-lags glass. Grunnmuren er av murpuss.

Diverse
Gjør oppmerksom på at det er et lite hull i gulv i rom innredet som soverom i underetasje.

Tomt
Denne tomten er eiet.
3586,00 kvm. fordelt på 2 parseller. Asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, nylig klargjort deler av tomten til såing, noe plen og diverse beplantning. Ellers naturtomt.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for tilbygg i 1982 foreligger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for 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.
Deler av underetasjen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Gjelder mat og brensel på byggetegning. I tillegg foreligger det ikke tegninger på tilbygget ved inngangsparti eller av garasjen.
Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn i underetasje, kleberstensovn og varmepumpe it stuen. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter: Ingen -

Andre utgifter
Service/vedlikehold av pumpe borevann.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 990 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
74 750,00,- (Dokumentavgift)
260,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 066 100,- 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. 10 350,- for 2026.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 784 812,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 139 249,00.
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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF i kommuneplanen.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat borevann. Nylig boret nytt. Septiktank.

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:

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
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til 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
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for 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 Emma A Orthe Ramsland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Midtstølveien 160.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 32, bnr. 10 og gnr. 32, bnr. 23 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260339.

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

Provisjon 1,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

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

Vederlag er summert til kr. 99 550,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport takstmann 18 000,00

Utlegg er summert til kr. 18 000,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 117 550,-.

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 Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Midtstølveien 160

Nabolaget Myra - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Myrakrysset Linje 105, 120, 158, 175	4 min 3.1 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	3 min 2.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 6.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	5 min 3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

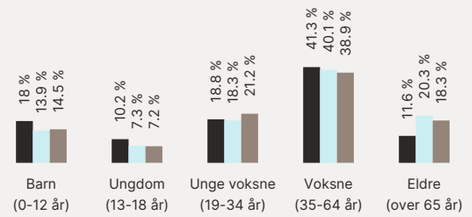
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0-5 ... 96 barn	6 min 4.3 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 6.1 km
Longum naturbarnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

Bunnpris Myra Søndagsåpent	5 min 3.7 km
Meny Harebakken PostNord	7 min 4.4 km

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. Gående

Støynivået
Lite støynivå 94/100

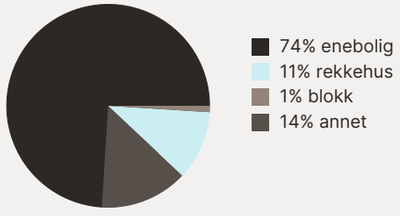
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Myra skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 2.7 km
Fredlyveien aktivitetsområde - b... Ballspill	5 min 3.5 km
Arendal Sport og Fitnessenter	10 min
Family Sports Club Arendal	10 min

Boligmasse



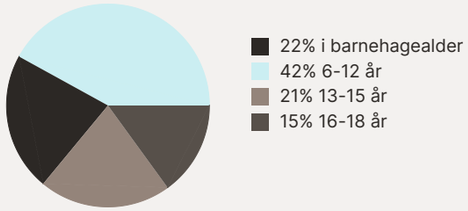
«Mange trivelige folk i nabolaget. Mange barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

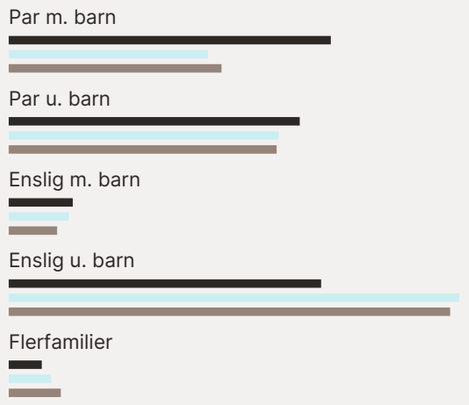
Varer/Tjenester

ALTI Harebakken	7 min
Apotek 1 Harebakken	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



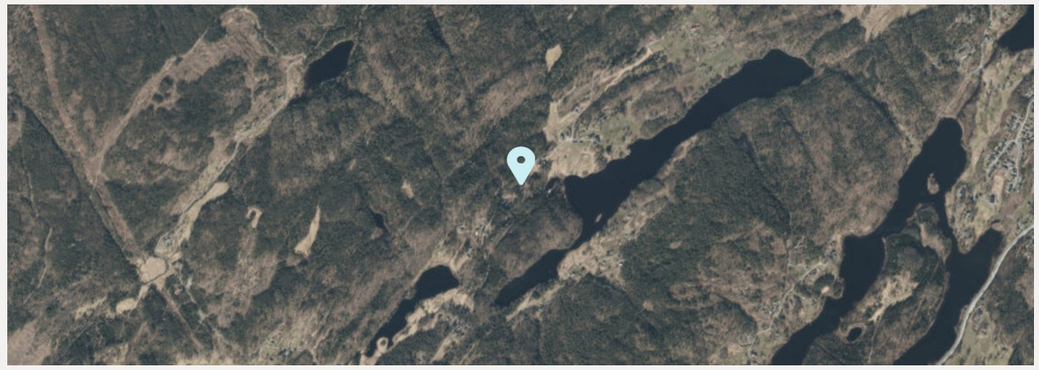
Familiesammensetning

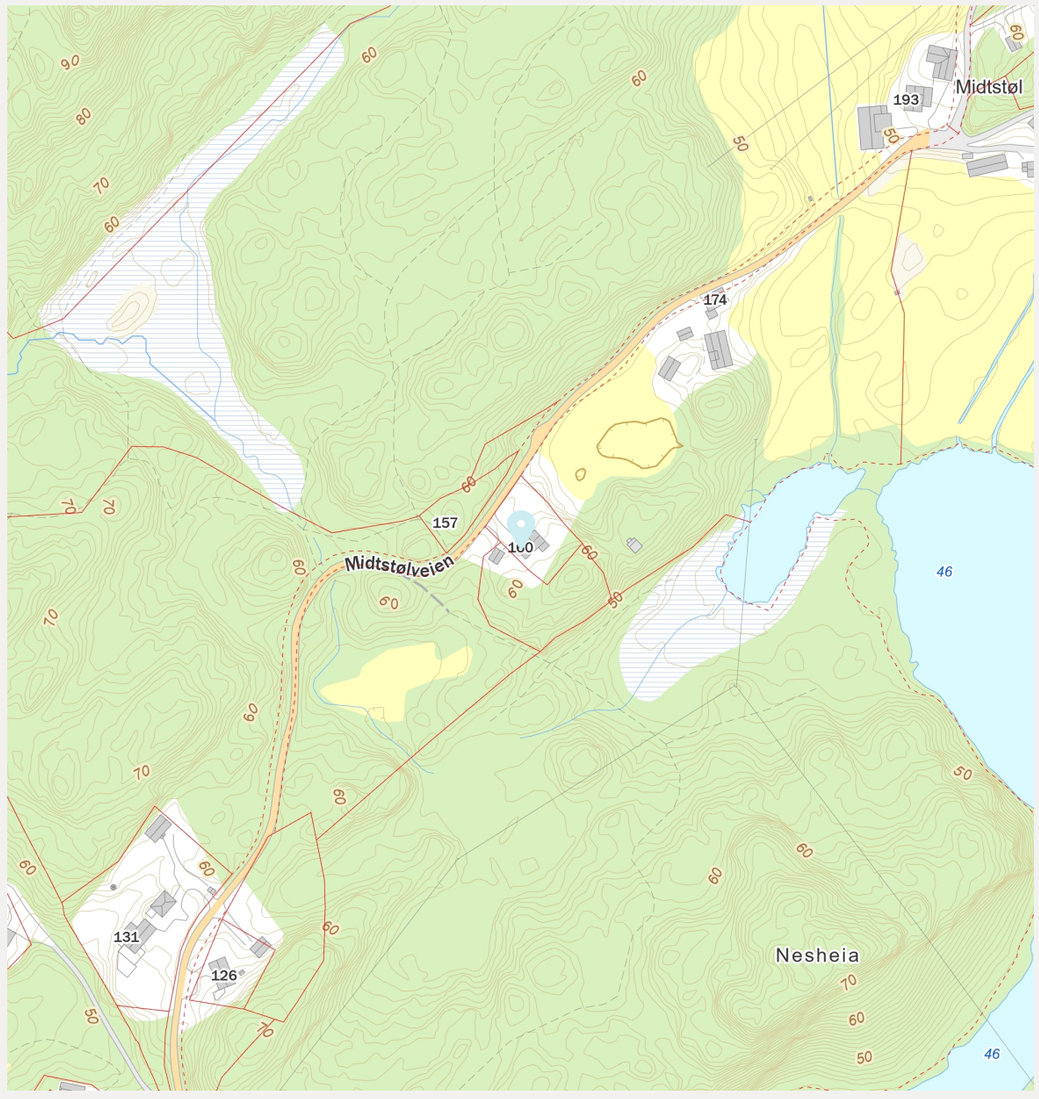


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

Midtstølveien 160

Nabolaget Myra - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Myrakrysset Linje 105, 120, 158, 175	4 min 3.1 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	3 min 2.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 6.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	5 min 3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

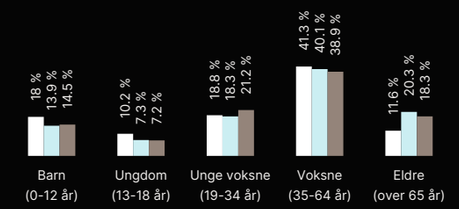
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0-5 ... 96 barn	6 min 4.3 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 6.1 km
Longum naturbarnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

Bunnpris Myra Søndagsåpent	5 min 3.7 km
Meny Harebakken PostNord	7 min 4.4 km

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 32, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1769 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ1856

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig
Uavhengig Takstingeniør
ottervig@outlook.com
959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass, flere vinduer byttet i 2001.
Hovedytterdør og balkongdør i tre er malt. Dørene har 2-lags glass.
Det er balkong på understøttende konstruksjon.
Utvendig trapp i betong

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Veggene er tapetsert og har trepanel. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Gulvet har furu, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7 mm.
Det er opplyst at skjult og synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med panelovn. Fall mot sluk er 85 mm.
Det er ikke registrert skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 85 mm.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er av murpuss.
Avløpsledningen er av ABS plastrør, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

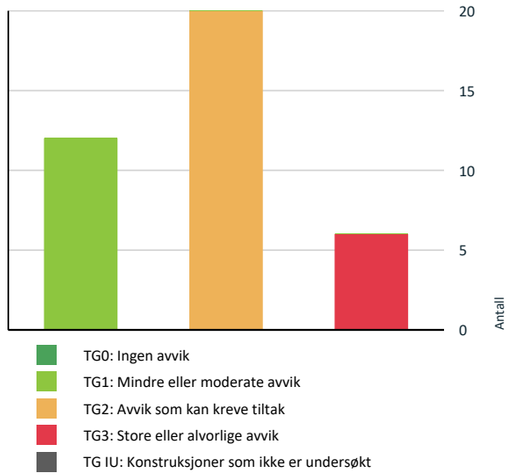
Avvik i bruken og romfordeling

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

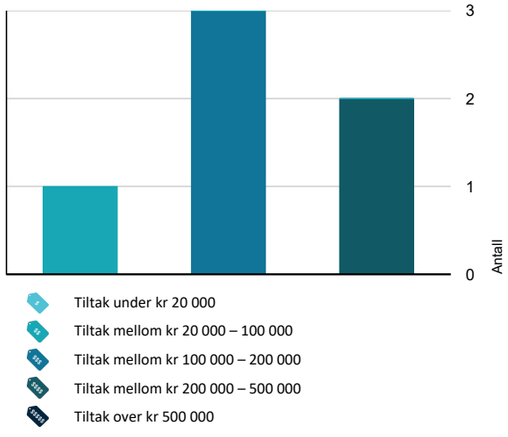
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Ekstra soverom og vindfang

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak
- Fuktmåling viser verdier innenfor normalen, og fuktskjolder/skader stammer fra før taket ble byttet. Det anbefales å holde området under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling av nye skader, da tidligere fuktskader kan medføre økt risiko for fremtidige problemer dersom det oppstår lekkasjer eller kondens.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass, flere vinduer byttet i 2001.

Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedytterdør og balkongdør i tre er malt. Dørene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at Balkongdør er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
- Døren må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og har trepanel. Himlingen har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har furu, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fukt i oppforet gulv kan føre til skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, med risiko for dårlig inneklima og videre skadeutvikling.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Innvendige trapper

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Overflater må utbedres eller skiftes
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst at skjult og synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 7 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på badekar.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv med panelovn. Fall mot sluk er 85 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke registrert skjult eller synlig vanntett sjikt. Våtrommet har eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 85 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å etablere et godkjent vanntett sjikt (membran) i henhold til gjeldende våtromsnorm. I mange tilfeller vil det være nødvendig å rehabilitere våtrommet med korrekt oppbygning for å sikre en tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator har generell stor slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av murpuss.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Saltutslag og misfarging er observert på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Saltutslag og misfarging bør utbedres, og årsaken til fuktbelastningen må kartlegges og utbedres for å hindre videre skader på grunnmuren. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for forringelse av murverket og potensielle fuktskader i konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tilstandsrapport

• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ABS plastrør, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Gnr 32 - Bnr 10
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

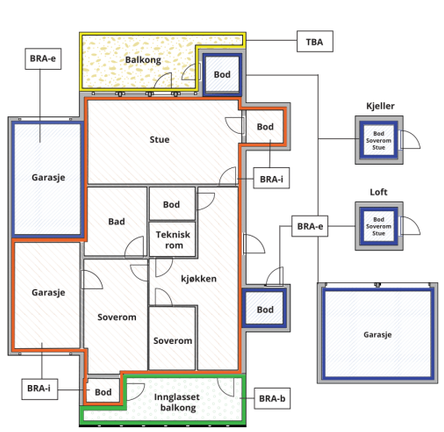
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	107			107	15
Underetasje	55	18		73	
SUM	**162**	**18**			**15**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, gang 2, kjøkken, stue, bad, trapperom		
Underetasje	Gang, bod, vaskerom, kontor, soverom, kjellerstue	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik i bruken og romfordeling

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny vann brønn, løpende vedlikehold

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	32	10		0	1335.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Midtstølveien 160

Hjemmelshaver
Ramsland Emma Amalie Orthe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL **06 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Midtstølveien 160	Midtstølveien 160	

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?

Overtok boligen i oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd her hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Ramsland, Emma Amalie Orthe

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av vaskerom. Satt inn toalett, vask, bøttevask og vannfilter.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

His Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forrige eier beskriver: I 2022 ble den ene gavlveggen drenert på nytt. Noe av gulvet i kjeller er skiftet ut og nedløpet til tak er drenert bort med dreneringsrør.

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**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forrige eier opplyser om nytt tak i 2013

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

P.O Nilsen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Kjenner ikke til hvem som har gjort hva, da det var under forrige eier.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

P.O Nilsen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Forrige eier beskriver at faglært og ufaglært har gjort følgende: Satt opp ny støttemur under veranda. Byttet ut justerbare stolpesko. Byttet 3 små vinduer i grunnmuren, samt satt inn en ventil og 3 klaffeventiler. Montert kantlist og drensslanger på frittstående garasje.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Ukjent Tidligere eier har ikke opplyst om hvem som har utført dreneringsarbeidet

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Ukjent

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2022

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering av septik. Obs! Tidligere eier har ikke opplyst om hvilket år dette ble gjennomført. Så året 2022 er ikke verifisert.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder vedlikehold

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling av varmepumpe. Ny utebelysning, også på garasje. Lagt inn ny krets i sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling av borehullspumpe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon og tilkobling av ny varmepumpe.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder varme og vedlikehold AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp og koblet til fiber i hus.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Telenor

10.4.6 **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

Spesifiser hvilken type

Septik og borehull med pumpe.
Har også brønn som ikke lengre er tilkoblet huset, men lagt tilrette for bruk til vanning på utsiden.

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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradert fra brønn til borehull, koblet til nytt vannrør på utsiden i den forbindelse.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nye vann og energi sør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling av toalett, vask, vannfilter, vaskemaskin og bøttevask på vaskerom. Mye Kobberrør og deler av avløpsrør byttet til nye.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

His Rør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder varme og vedlikehold AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Forrige eier opplyser om følgende: «Er kun snakk om svært små sprekkdannelser i grunnmur. Påbygg av stue er nok noe skjevt».

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen få maur kommer inn av og til på våren.

På vinteren er det noe museaktivitet på loft og i garasjer.
Tettet potensielle plasser mus kan trenge seg inn med stålull i 2024. Har vært betydelig mindre aktivitet etter dette.

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

Forrige eier har byttet deler av gulvet i kjeller grunnet fukt i 2022. Han har samtidig drenert den siden av huset.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Septik tank ligger på naboens eiendom. Men retten til denne skal være tinglyst.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Undertegnende har omgjort deler av stuen til et soverom. (Satt opp vegg og laget til dør ut i gangen)
Kun tilbakestilt slik det var originalt.

Har også byttet loftsluke i gangen til en med trapp.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

M.O Anleggstransport og service AS har planert og klargjort hage for såing.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57121043

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Emma Amalie Orthe Ramsland	2026-10-06

Identification

Emma Amalie Orthe Ramsland

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Arendal kommune: Grunneiendom 4203-32/10

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2026 13:04

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ALLEBAKKEN	Beregnet areal	1335.6
Etablert dato	16.12.1969	Historisk oppgitt areal	1303
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/10
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 918 - 32/10/0/0		32/10
Skylddeling Skylddeling	16.12.1969			32/3 (-1303), 32/10 (1303)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6484963.97	484687.11	0	Ja	1335.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAMSLAND EMMA AMALIE ORTHE F080594*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Midtstølveien 160 4848 ARENDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Midtstølveien 160 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	4848 ARENDAL	Kirkesogn	05070101 Trefoldighet
Grunnkrets	1102 Myra	Tettsted	
Valgkrets	3 Myra/Bråstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167044662		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1970
2	167044670		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 167044662: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1970

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Arendal kommune: Grunneiendom 4203-32/10

Norkart
Utskriftsdato: 29.09.2026 13:04

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1970	29.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midtstølveien 160	H0101	32/10	188	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	104	0	104	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 167044670: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

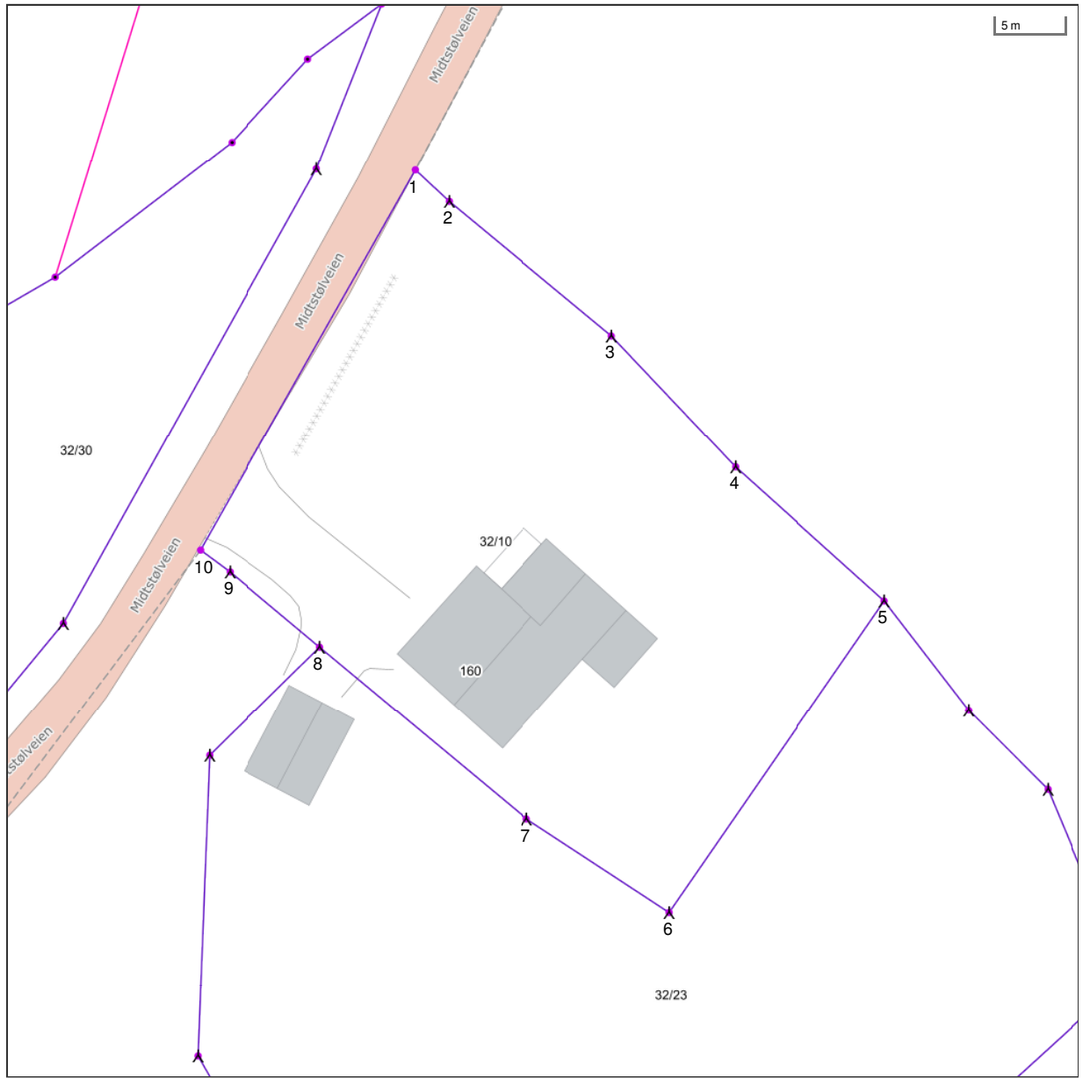
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		26.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/10	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 29.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4203 - 32/10//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

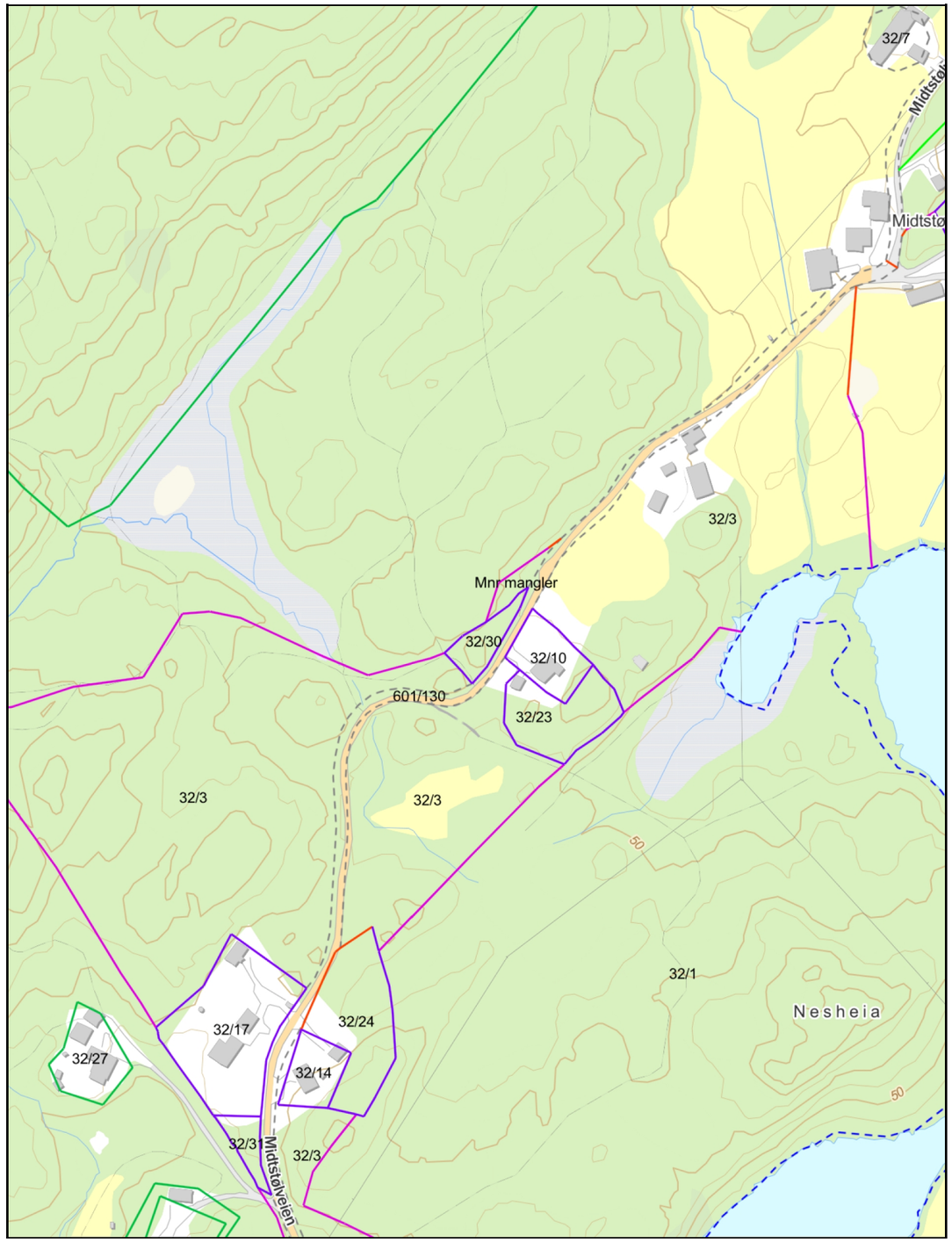
Areal	1 335,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6484963,97	**Øst**	484687,11	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6484984,36	484678,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	31,74	
2	6484982,06	484681,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,37	
3	6484972,26	484693,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,32	
4	6484962,69	484702,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,13	
5	6484952,93	484712,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,55	
6	6484930,36	484697,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,52	
7	6484937,18	484686,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,39	
8	6484949,74	484671,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,57	
9	6484955,22	484665,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,52	
10	6484956,81	484663,17	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	2,67	

Kartutsnitt

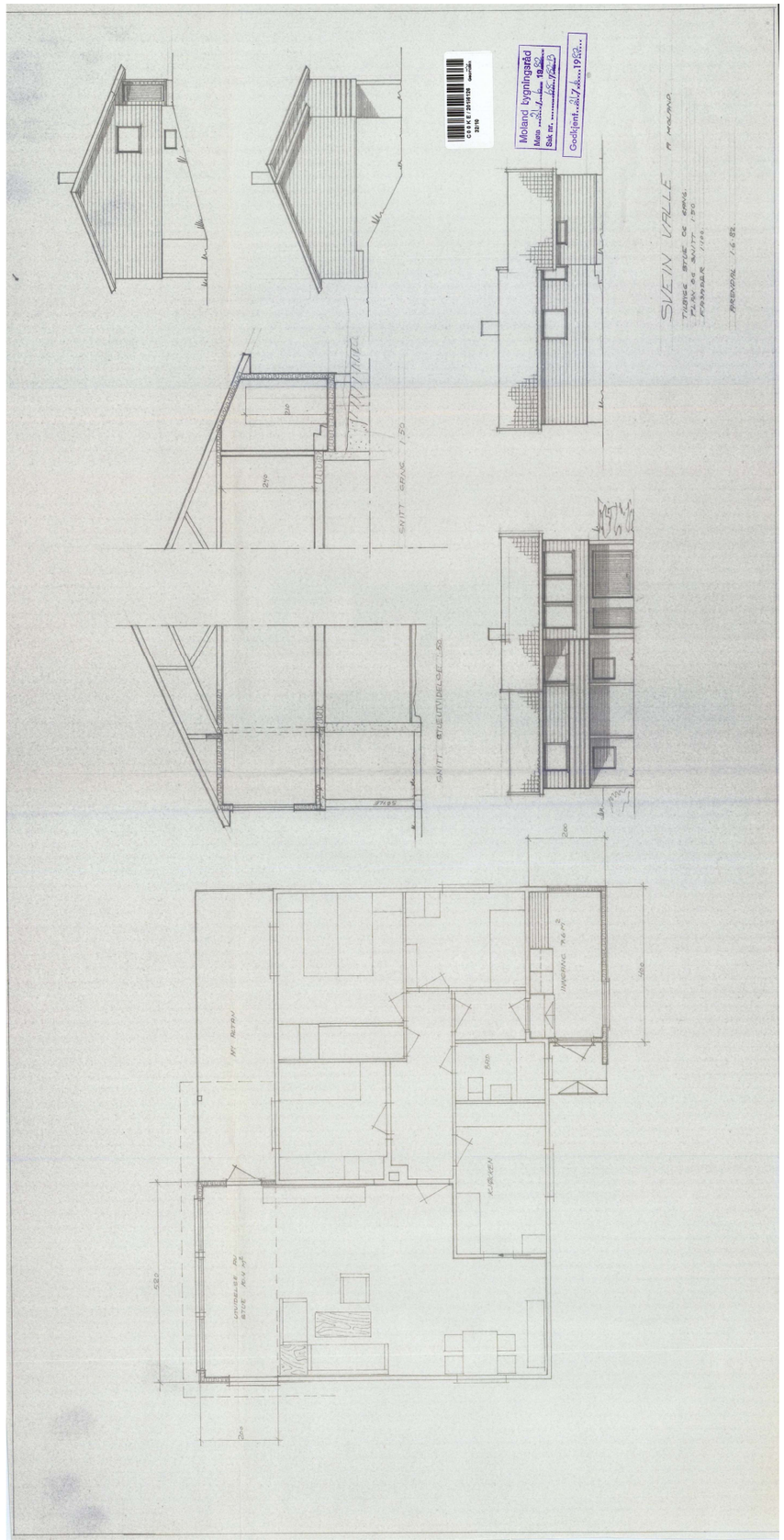
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

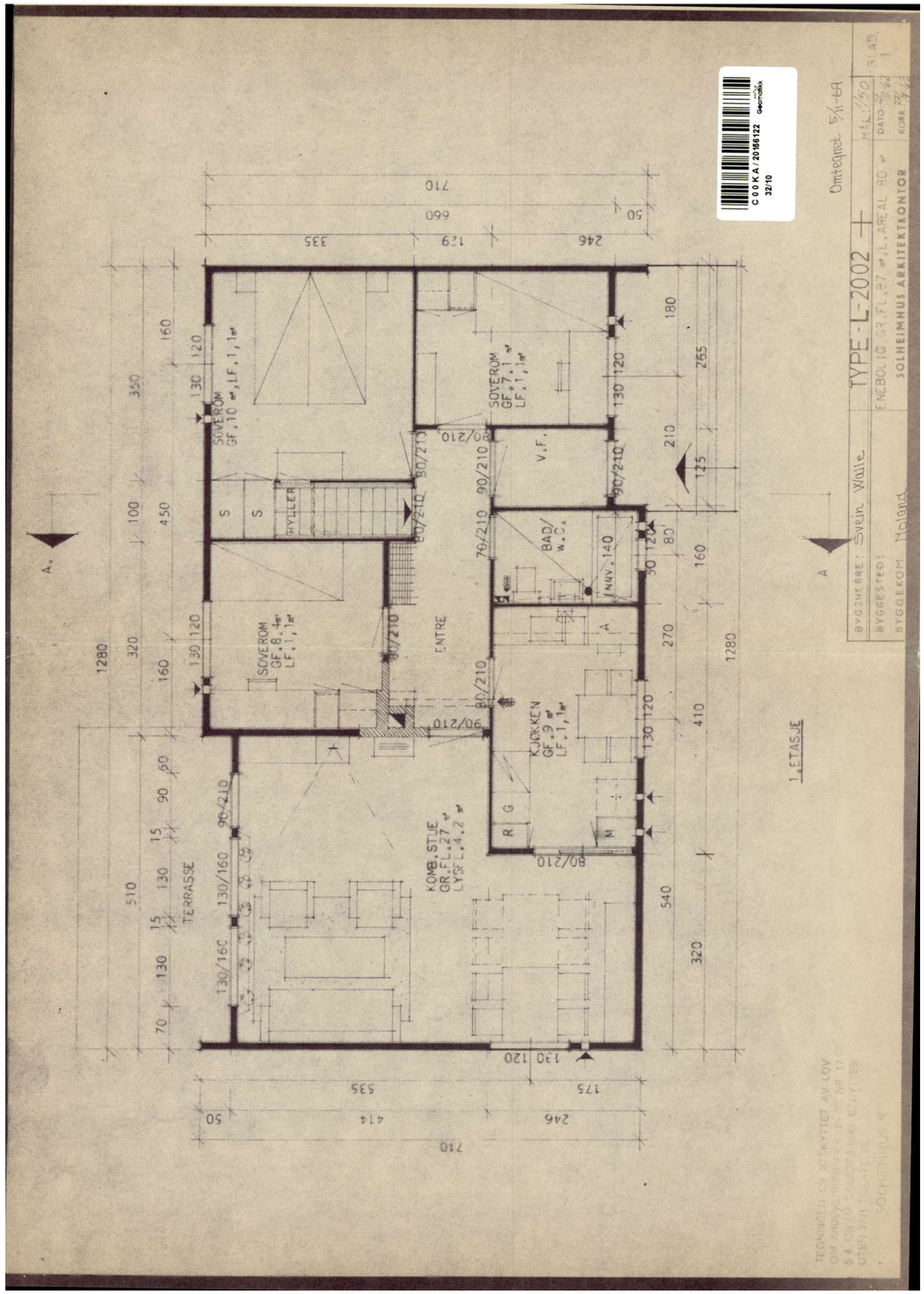
Dato: 08.10.2026 Omtrentlig målestokk: 1:2779 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS


SVEIN VALLE
SNITT GRAF. 1:50
SNITT STIGEUTVIDELSE 1:50
Moland bygningsråd
Godkjent


TYPE-L-2002
ENEBOLIG GR.FL. 87 m², L.AREAL 30 m²
BYGGHERE: Svein Valle
BYGGESTED: Moland
BYGGEKOM.
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
Omtegnet 5/11-69
SOVEROM GF. 10 m², LF. 1, 1m²
SOVEROM GF. 8, 4m² LF. 1, 1m²
SOVEROM GF. 7, 1 m² LF. 1, 1m²
HYLLER
ENTRE
BAD/ W.C.
V.F.
KJØKKEN GF. 9 m² LF. 1, 1m²
KOMB. STUE GR.FL. 27 m² LYSFL. 4.2 m²
TERRASSE
1. ETASJE
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ANDSVERKEH AV 6-8-30 NR 17
E.E.OG MA SALEDES IKKE BENYTTES

FASADE MOT-

Fasade mot —

FASADE MOT-

Fasade mot —

BYGGHERRE: Sven Wolle	Type L 2002+ Omtegnet 5/11-82	MÅL: 1/50	BLAD
BYGGESTED:	Enebolig Grfl. 87m² L. arfeal: 20m²	DATO: 7/10-82	
BYGGEKOM: Holmdal	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR: 22/11-82	

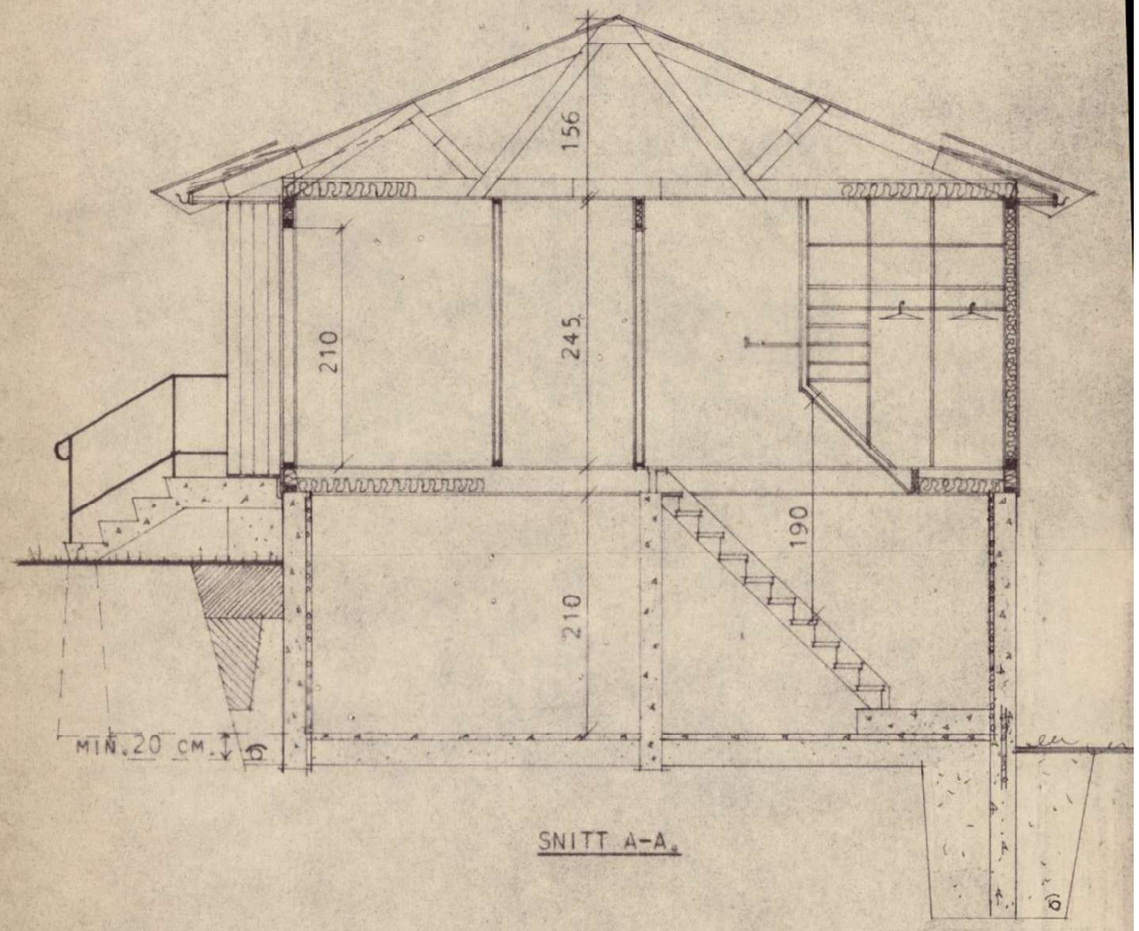
A

A

1276
345 165 746
55 260 58 90 42 158 460 158 158
103 123 103 123
100 120 100 120
80/190 80/190 80/190 80/190
263/203 93/203 260/200
50
706 528 412 244 178
533 318 173
103 43 100 40 103 43 100 40
Vaskerom og Tørkerom
Mat
Bad
Gang
Garasje
Brønnst.
528 390 348 541 315
1276

TAKVERK IFLG. N.B.I.(27)106.

TAKHELLING: 22°.



SNITT A-A.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKRETT AV 6-6-30. NR. 17
§ 4. OG MÅ SALEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS A/S

Omtegnet 5/11-69

BYGGHERRE: Svein Walle	TYPE-L-2002 +	MÅL: 1/50	BLAD 3.
BYGGESTED:	ENEBOLIG GR.FL. 87 m², L.AREAL 80 m²	DATO 21/10-68	
BYGGEKOM. Holand	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR 22/4-69	

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Midtstøl			32/10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Våningshus	1.6.82	21.6.82	68/82-B
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Walle		Myra, A.Moland, 4800 ARENDAL		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Eydehavn, 23.6.82	Arne M. Stiansen
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

MOLAND KOMMUNE
Bygningsadministrasjonen

C 0 0 K 9 / 20156121 Geomatikk
32/10

Att. nr.

J.nr.

Igangsettelseskort

for det på gnr. 32 bnr. 10 anmeldte byggearbeidet.

Adresse .....

Godkjent av bygningsrådet i møte 28. januar 1970.

Byggherre Svein Walle Anmelder Nesflandsvatn Bruk.

Ansvarshavende Ketil Sudgarden.

Ansvarshavende skal varsle:

1. For godkjenning av husets og septiktanks plasering og høyde. Salinger skal være oppsatt.
2. Når forskaling skal påbegynnes.
3. Når støpearbeidet skal påbegynnes, for kontroll av forskaling, fundamenter, armering, søyler, dekker m. v.
4. For kontroll av drenering og isolasjon av grunnmur, kultlag for kjellergulv og bunnledninger.
5. Når vann og kloakk skal tilknyttes kommunalt nett.
6. For kontroll av bjelkelag, takverk og vegger, før innvendig kledning påsettes.
7. For kontroll av isolasjon før gulvene legges.
8. For kontroll av dytting av dører og vinduer.
9. For kontroll av isolasjon ved badegulv før gulvet støpes og badekar innklees.
10. For kontroll av piper, brannmurer og ildsteder før pussearbeidene påbegynnes.
11. For kontroll av ventilasjons- og sanitæranleggene før disse klees inne.
12. For ferdigbesiktigelse og utstedelse av ferdigattest. Ansvarshavende besiktiger bygget sammen med byggekontrolløren.
13. Når ev. feil og mangler er rettet, meldes dette skriftlig til byggekontrolløren innen den angitte frist.

Dersom huset eller del av dette ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger, skal ansvarshavende søke skriftlig om dette.

Selv om et arbeid er kontrollert, har ansvarshavende det fulle ansvar for at arbeidet blir utført i samsvar med de godkjente tegninger og etter bygningslov og forskrifter.

Som ansvarshavende for omhandlede byggearbeide erklærer jeg herved at jeg kjenner bygningsrådets approbasjonsbetingelser, og som ansvarshavende forplikter jeg meg til å ha dette kort og den av bygningsrådets godkjente tegning og anmeldelse tilgjengelig på byggeplassen. Tegningene skal være påført de rettelser som er nødvendig etter bygningsrådets vedtak, og huset skal oppføres i de konstruksjoner og materialer som er angitt på tegning og i anmeldelsesskjema. Videre forplikter jeg meg til alltid å ha stedfortreder på byggeplassen i arbeidstiden når jeg ikke selv er tilstede, som kan ta imot bygningskontrollørens meddelelser. Jeg er klar over at jeg som ansvarshavende skal varsle for kontroll etter de på foregående side punkter, 1 til 13.

Dersom jeg uten gyldig grunn unnlater å innhente ferdigattest på dette byggearbeide kan bygningsrådet nekte meg ytterligere ansvarsrett til ferdigattest foreligger.

Moland, den 10/2 70

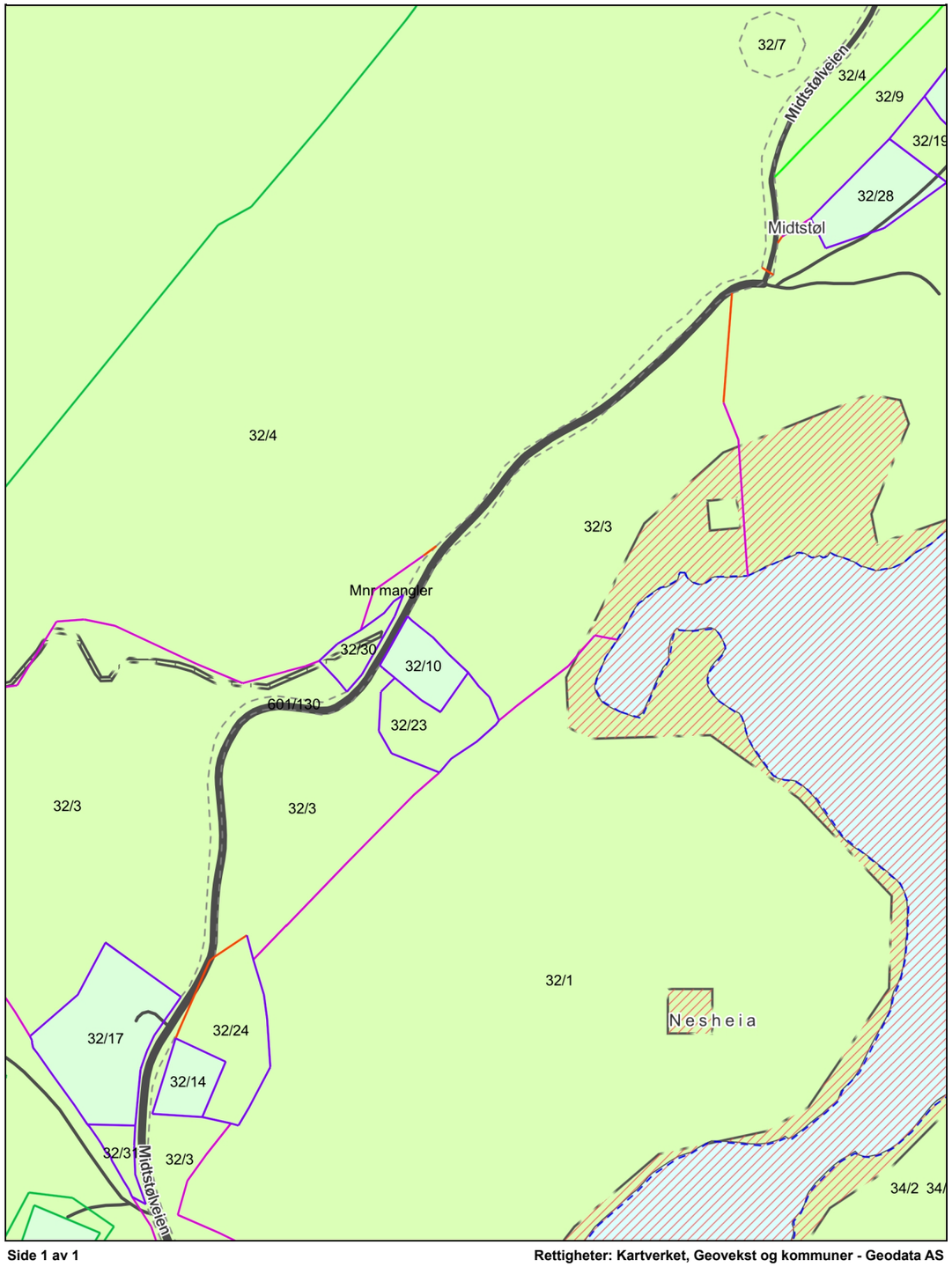
Ketil Sudgarden
Ansvarshavende

For kontroll kan varsles skriftlig eller gjennom telefon 30 254. Er ikke arbeidet kontrollert innen 3 arbeidsdager etter at det er varslet, kan arbeidet regnes som kontrollert. Dette gjelder ikke punkt 1, godkjenning av husplasering.

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 08.10.2026 Omtrentlig målestokk: 1:2779 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kvittering for levert ordre: 1262794

Oppdragsnummer: 40260339
Matrikkel: 4203/32/10/0/0
Adresse: Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Ordre bestilt: 2026-09-29 11:04:00
Ordre ferdig: 2026-09-30 09:05:58

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Bygningstegninger	795,-
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse	795,-
Kommunale avgifter og gebyrer	954,-
Eiendomsinformasjon med matrikkelkart	325,-
Total	2869,-

ARENDAL KOMMUNE

Til eiere av små avløpsanlegg i Arendal kommune

Gebyr for tilsyn av små avløpsanlegg

Arendal bystyre har bestemt at alle som har innlagt vann og ikke er tilkoblet kommunalt avløpsnett, skal betale et årlig gebyr for tilsyn av anlegget. Direkte utslipp er også omfattet av denne ordningen. Forskrift om gebyr for saksbehandling og kontroll av separate avløpsanlegg finnes på våre nettsider.

Gebyret sendes én gang i året (i løpet av høsten) til alle eiere av private avløpsanlegg registrert i drift.

Hva brukes pengene i tilsynsgebyret til?

Gebyret er uavhengig av hvilke tilsynsoppgaver som er utført inneværende år og finansierer alt kommunalt arbeid for å hindre forurensning fra små avløpsanlegg, bl.a.:

- kontroll av avløpsanlegget
- kontroll av utslippspunkt og oppstuving i infiltrasjonsarealer via peilerør
- analyse av vannprøver fra lokale vannkilder og vassdrag
- rapportering til nasjonale myndigheter
- oppfølging av anlegg som ikke fungerer slik de skal
- generelle oppryddingsplaner angående avløpsanlegg
- dokumentasjon, oppfølging og rapportering til eierne av private avløpsanlegg
- kartlegging av mulige randsoner og forlengelse av kommunalt VA tilbud

Planlegger du utbedringer på anlegget ditt?

Vi anbefaler at du alltid tar kontakt med oss før du gjør arbeid på avløpsanlegget ditt. Mange avløpsanlegg står for tur til å få pålegg om oppgradering til dagens rensekrav. Hvis du gjør en mindre utbedring nå, kan dette være bortkastede penger dersom vi krever andre typer utbedringer i nærmeste framtid, eller dersom det planlegges felles avløpsanlegg i ditt område.



Mer info

På våre internettsider finner du ytterligere informasjon: www.arendal.kommune.no/avlop.

Tilsyn på infiltrasjonsanlegg

Den vanligste typen avløpsanlegg i vårt område er infiltrasjonsanlegg eller beslektede typer renseanlegg, for eksempel slamavskillere, spredegrøfter eller sandfilteranlegg. De vanligste feilene ved denne typen anlegg er:

- Slamavskilleren er for liten, dvs. mindre enn 4 m3 for én husstand.
- Inn- og utløp er ikke dykket. Dermed vil slam føres ut i infiltrasjonsgrøftene og tette igjen disse.
- Fordelingskum eller pumpekum mangler, noe som bidrar til at grøftene tettes raskere.

Vannstand som står høyere enn utløpet i slamavskilleren eller i peilerør er et tydelig tegn på gjentetting av grøftene. Konsekvensen kan bli at avløpsvann kommer opp av sluk inne i huset. Vannutslag nær slike grøfter må regnes som forurenset og kan være smittefarlig.



Tilsyn på minirenseanlegg og prefabrikkerte gråvannsanlegg

Renseeffekten på minirenseanlegg varierer, selv om anlegget er typegodkjent og sertifisert gjennom SINTEF. Årsakene til at minirenseanlegg kan rense dårlig er svært sammensatte, bl.a. overbelastning / monteringsfeil, manglende slamtømming, feil bruk av anlegget eller mangelfull service og oppfølging. Det er rensetrinnene for fosfor og smittestoffer som har størst problemer.

Gråvannsanlegg renser ikke toalettavløp, kun vann fra vask, dusj osv., men det er likevel mange anlegg som trenger utbedringer.

Tette avløpstanker

Arendal kommune er restriktive til tette tanker, og dette er ikke en løsning som blir godkjent i nye utslippssøknader.

Med hilsen Arendal kommune

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 m³.



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260339
Adresse: Midtstølveien 160, 4848 ARENDAL
Betegnelse: GNR 32, BNR 10 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

Egne notater Midtstølveien 160

partners.no