

Østre Tromøyvei 744



Velkommen til

# Østre Tromøyvei 744



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

# Tromøy

## Moderne enebolig med spektakulær sjøutsikt - Dobbelgarasje med god lagring - Stor usjenert tomt på ca 11 mål - Båtfeste

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 390 000,- |
| Omkostninger | 161 100,- |
| Totalpris | 6 551 100,- |
| BRA-i | 167 kvm |
| Totalt BRA | 167 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1980 |


| | |
|---|---|
| Megler | Kristoffer Eastwood |
| Telefon | 485 02 050 |
| E-post | k.eastwood@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Østre Tromøyvei 744!

- Moderne og fin familiebolig på Skoddevig, Tromøy. Boligen har en luftig beliggenhet på en høyde med spektakulær utsikt, både innenfra og fra uteområdene. Boligen fremstår som velholdt hvor det i perioden 2013-15 er gjort en del oppgraderinger. Fin planløsning og store vindusflater som gir godt med naturlig lys og fint utsyn. Stor og romslig tomt på ca 11 mål med støpte dekker, skog og gress. Nydelig beliggenhet inntil skogen med flotte turstier rett fra hagen. En rask spasertur fra boligen så finner du et tinglyst båtfeste

- Stor og usjenert tomt på ca 11 mål
- Dobbelgarasje med god lagring
- Sol fra morgen til sen kveld
- Flotte, støpte terrasser
- Gode solforhold
- Varmepumpe
- 5 soverom
- Båtfeste

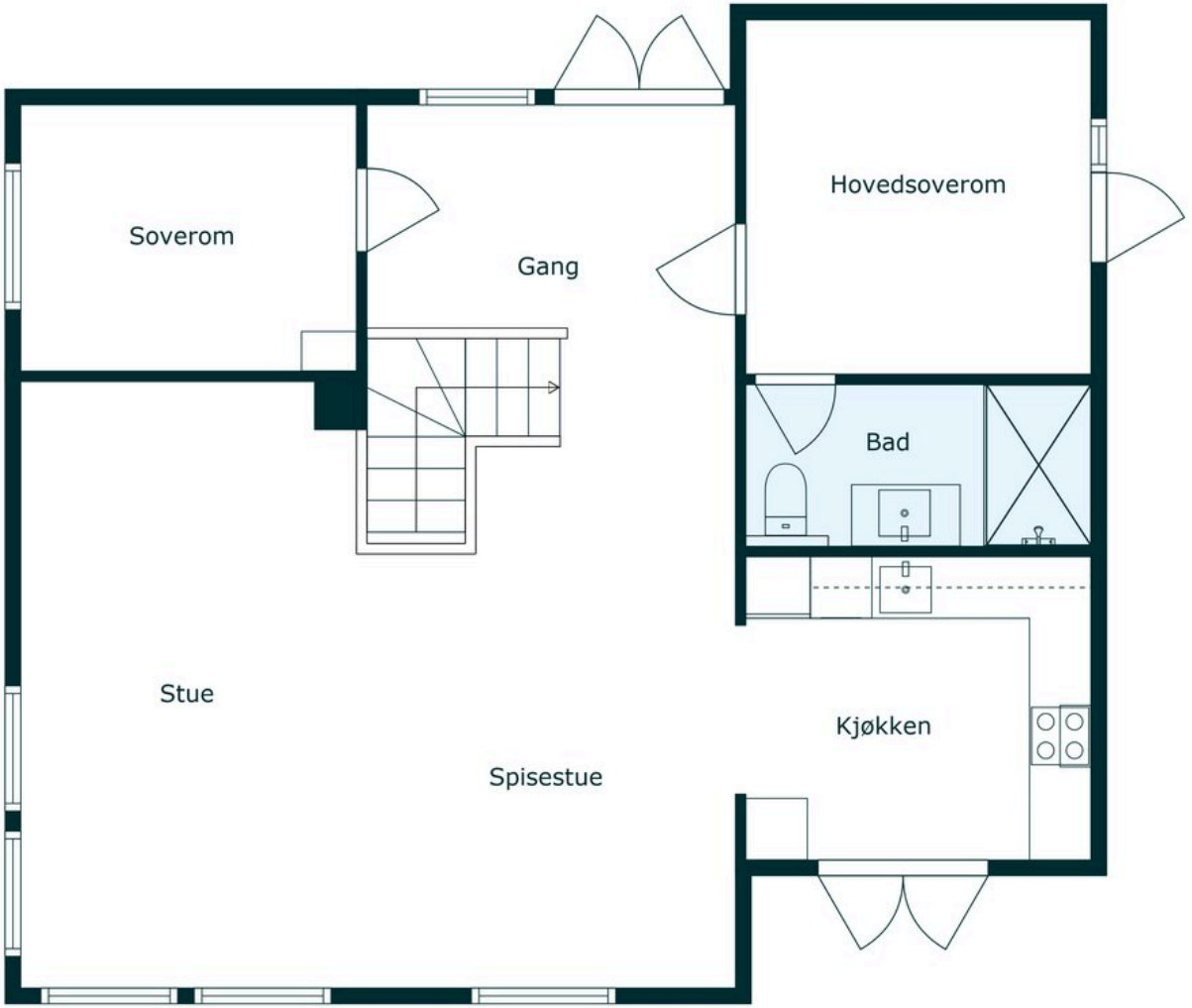
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 167 kvm |
| Totalt BRA: | 167 kvm |
| TBA: | 150 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Underetasje: Gang, bad/vaskerom og fire soverom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. 1. etasje: Stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 89 kvm.




NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Forklaring av bilde/rommet
















































NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

N

Forklaring av bilde/rommet







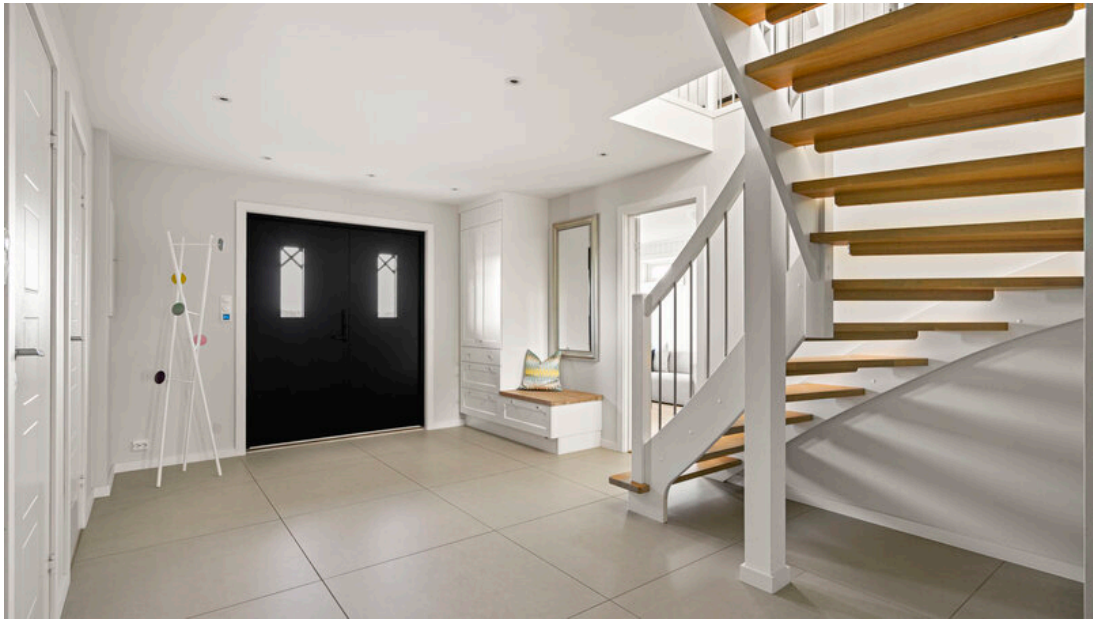










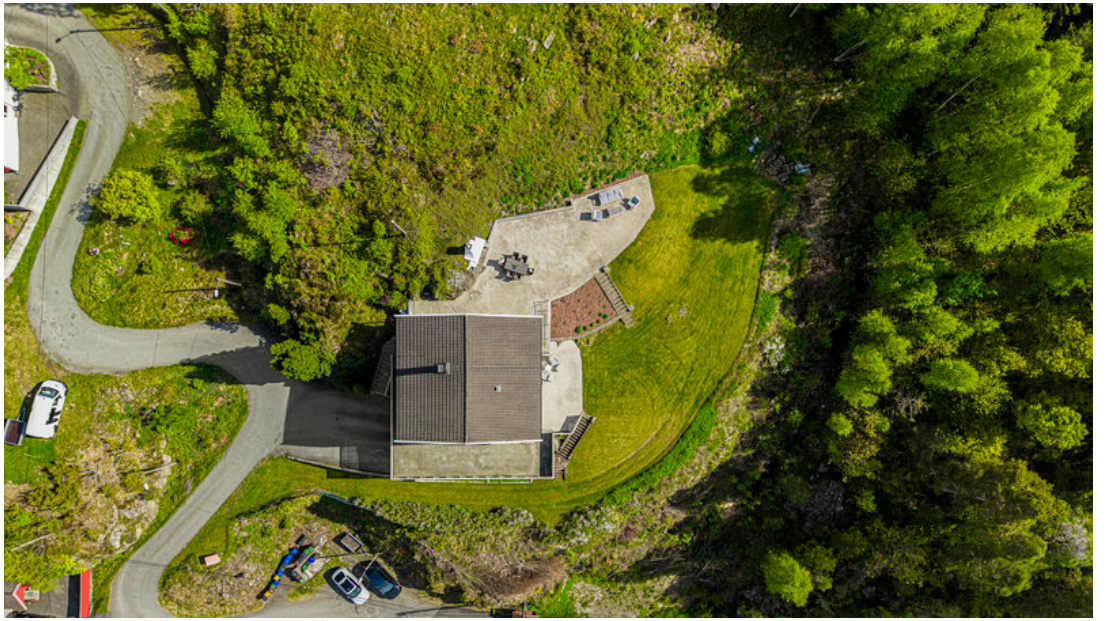










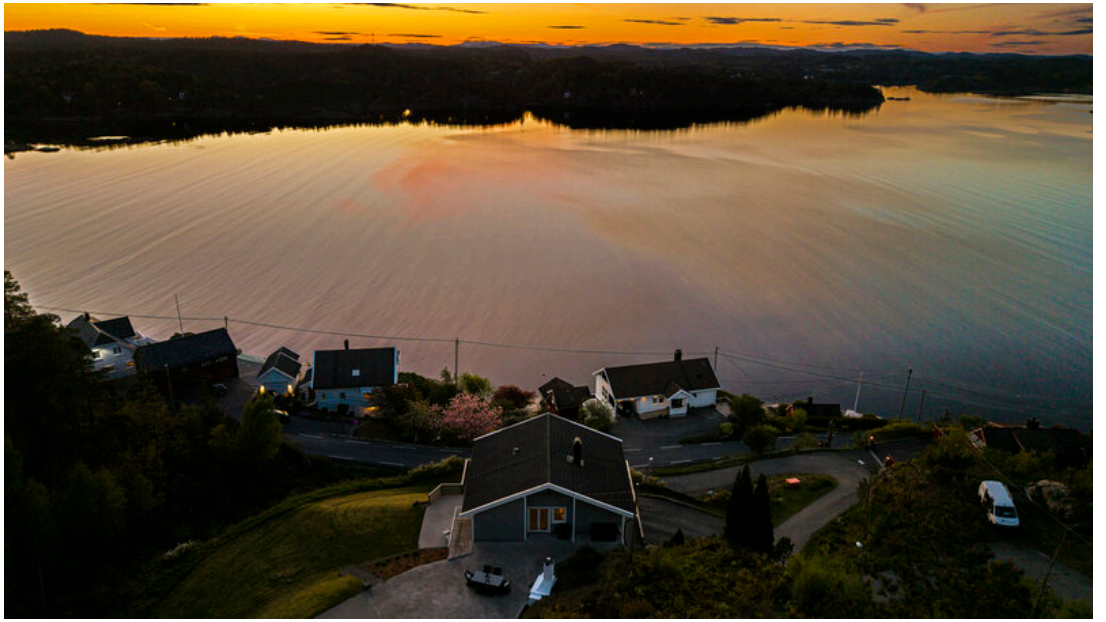














Informasjon

# Østre Tromøyvei 744

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
39-0052/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221, bnr 211 / Gnr 221, bnr 212 (ideell andel 1/1) / Gnr 221, bnr 465 (ideell andel 1/1) / Gnr 221, bnr 477 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

### Selgere
Mirva Marianna Andersen
Andreas Andersen

### Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 551 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 570 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1980

### Etasje
2

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 167 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 61 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Underetasje: Gang, bad/vaskerom og fire soverom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. 1. etasje: Stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 89 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje på 63m$^2$: Garasje og bod.

## Solforhold

Fra soloppgang til solnedgang på sommeren. kveldssol til 22.30

## Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang, bad/vaskerom og fire soverom
1. etasje: Stue, kjøkken, bad og to soverom

## Standard

Moderne og innholdsrik enebolig over to plan med åpen stue, spisestue og kjøkken, fem soverom, tv-stue og to bad.

Badet i første etasje har flislagte gulv og flislagte vegger. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjsone med dusjvegger. Avtrekk.

Badet i underetasjen har flislagte gulv med varmekabler og flislagte vegger. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk.

Kjøkkenet i første etasje har innredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Køkkenventilator over stekesonen.

## Parkering

Dobbel garasje og biloppstillingsplass på tomten.  Garasje fra 1980 på 63m$^2$.

## Modernisering og påkostninger

Utbedret kledning, vinduer utvendig. Støpte plattinger. Garasjeanlegget opppusset. Utvendig nye verandaer og rekker, tre og glass. Også renovert hele huset innvendig.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 2. september 2013
Har du kjennskap til eiendommen? - Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? - Ja
Polisenummer: 9570063
Forsikret i: Frende

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er faglært murer Har utført membran og flis arbeidet selv på bad/vask i 1.etg og bad i 2.etg i 2015 og 2017

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehab bad 1. etg 2015. det er smørt 2.komp membran utenpå eksisterende fliser på vegger og gulv, dette kommer frem ved å se i sluk. Det er ikke gjort noe med de bakenforliggende konstruksjonene, vann, avløp eller el. Bad 2.etg: Sluk er skiftet på bad i 2.etg, ellers er vannrør/kobber rør fra byggeår. elektrisk og v.k er lagt nytt i 2017 med ny påstøp, membran og fliser.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er faglært murer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og vinduer, støpt nye gulv i deler av 1.etg, Tidsrom 2013-2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, det er et lite stykke på baksiden av huset, ca. 4 meter som det er tilbakefylt, her er det vanskelig å komme til, men området oppleves som tørt da alt overvann blir ledet bort ved at det er støpt betong plate over. Har heller aldri opplevd å se vann tilløp mot denne veggen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder el installasjon El anlegg, sikringer lys ute inne og i garasjen.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS ved Børge Rosén som utførte tilsyn på vegne av Agder Energi Nett AS 12.08.2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Liene AS skiftet ut gammelt sluk på bad i 2. etg. og monterte vv.tank, og div garnityr, men har ikke noen dokumentasjon på dette arbeidet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: vinduer på soverommene i 1.etg er større enn på tegning. dette er gjort før vår tid, det avviker også noe på vinduer og balkong dører i 2.etg med plassering, størrelser osv.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei, septiktank, men denne er under arendal kommunes administrasjon, så det regnes som kommunal kloakk og ingenting vi har noe med.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei, det er gjort tiltak mot setninger på/under garasje vegg mot NV med betong fundamentering, armert og jyset fast liten forstøtningsmur i forkant av garasje vegg igjen for videre utglidning.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, vi benytter oss ikke av ved fyring i huset.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, setningsskader i garasje vegg. dette er utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, det har tidligere vært mus i hus, men det har vi ikke sett etter at det ble byttet kledning og gjort tiltak med skifte av denne.

Offentlige og private forhold
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, denne ligger bak huset innerst i boden, det er murt en omramming rundt den, har ikke noe kjennskap til den annet enn at den er koblet fra huset da det ikke brukes.

## Bygningssakkyndig

His Bygg AS

## Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert: 30.04.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Taktekking,TG2
Taktekking med sementtakstein fra byggeår (45 år) Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak:
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift. Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Luftingen strupes pga. ikke avstandsklips på raftepapp ute ved takfot. Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.
Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Avstand fra vasshelle til vindu der man ser rett inn på tape.
Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Anbefales å fuge rundt vinduer slik at ikke vann kommer inn i konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Veranda/terrasse/balkong oppført i betong og tre. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Synlig noe misfarginger på kryssfiner plate i bod bak boligen mot vegg. Misfargingen kan tyde på kondensskade eller utettheter. Enkelte svinn sprekker i betongen.
Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Videre undersøkelser om det er utettheter i overganger anbefales.

Utvendige trapper,TG3
Betongtrapp med skifer, heller.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Noe hulrom under skifer på trapper.
Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Utbedring av skifer med hulrom/løse etter behov. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Merkbare mykheter i parkett og knirk. Ukjent oppbygning.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.
Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Rom Under Terreng,TG2
Delvis rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig

isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullborring på en plass (soverom) der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Grunnmur er ifølge eier innvendig isolert med tetti plater. Det er anbefalt murkonstruksjonen isoleres utvendig slik at ikke kondens problematikk oppstår. Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere verdier. Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.
Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker.  Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom
Underetasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv.
Vurdering av avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Underetasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Slukmembran er ikke klemt med klemring. Konsekvens er fukt/vann som kan

komme imellom lagene og anbefales tiltak. Avløpsrør kommer opp av gulv uten synlig tetting rundt rør.

Underetasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2:
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2:
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon,TG2:
Naturlig ventilering
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmesentral,TG2:
Varmepumpe.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3:

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.
Vurdering av avvik:
- Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.
- Synlig fuktopptak i bakkant av boligens grunnmur.
Tiltak:
- Drenering må skiftes.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundtdhele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer,TG3
Forstøtningsmurer av betong
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Større skjevheter i forstøtningsmur mot garasje. Eier har utført tiltak i området med forsterkede fundamenter
Tiltak:
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For opprettinger av forstøtningsmur må denne rives.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG2
Boligen er plassert i skrånende terreng med platåer med opparbeidet hage, terrasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2:
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det gjøres oppmerksom på boligen er koblet til kommunal felles slamavskiller som igjen har et kommunalt direkteutslipp. Bygninger som er tilknyttet avløp kan få pålegg om utkobling av slamavskilleren
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank,TG3:
Vurdering av avvik:
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Tiltak:
- Oljetank må påregnes sanert.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisitet og vedfyring. Varmepumpe.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig forbruk er 21 000 kWh.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 20 427,-pr. 2025

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 29 829,-
Herav eiendomsskatt pr år kr. 9 402,-

Agder Renovasjon fakturerer for renovasjon og årsprognose for 2025 er kr. 4 817,83,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 9 402,- pr. 01.01.2025

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 913 016,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 648 065,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Frende
Polisenr: 9570063

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 034 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen består av flere teiger.
Hovedteig på 1.113,50 $m^2$ og 3 tilleggsteiger på: 2.856 $m^2$, 681 $m^2$ og 6.384 $m^2$.

Boligen er plassert i skrånende terreng med platåer med opparbeidet hage, terrasser.
Det ligger en oljetank bak huset innerst i boden, det er murt en omramming rundt den.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Svært solrik beliggenhet i et godt attraktivt og tilbaketrukket boligområde på nydelige Tromøy.

Kort spasertur eller bil/busstur til Kongshavn hvor du finner nærmeste dagligvarebutikk. Få minutter til barnehage, barneskole og idrettsanlegg med kunstgressbane. Området byr også på en rekke flotte tur og rekreasjonsområder.

Her har du lysløype, flott sandstrand med toalettanlegg, båthavner, Kongshavn brygge og flere flotte badesteder langs svaberga.

Ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass, med gode bussforbindelser til/fra Arendal.

Med bil tar det ca. 18 min. til Arendal sentrum.

### Skoler og barnehager

Kort vei til Sandnes skole med 1-8 trinn. 8-10 trinn er på Roligheden skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert: 13.11.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av garasje datert: 05.10.1979.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Andre etasje: Stuen er bygd ut på hvor det opprinnelig var en balkong. Veggen mellom kjøkken og stuen er revet, slik at det nå er i en åpen løsning. Dør til bad er endret fra stuen til å være fra soverom. Det er endret størrelse på diverse av vinduene og større veranda er endret til mindre med adkomst fra kjøkken.

Første etasje: Vindfang er tatt vekk og er nå en del av hovedinngang. Hobbyrom er fjernet og er en del av hall med garderobe. Mat og musikkrom brukes i dag som soverom. Matrom er definert som tilleggsdel og det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

### Vei, vann og avløp

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) vedtatt 27.04.23, er området er avsatt til boligområde.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen, pr. 23/4-25.

Ta kontakt med kommunen eller megler for evt. spørsmål.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/221/211:
29.09.1980 - Dokumentnr: 7393 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1986 - Dokumentnr: 3692 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1965 - Dokumentnr: 3170 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:221 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 422108 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:221 Bnr:211

16.05.2003 - Dokumentnr: 3437 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:367
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Betyr: Eiendommen har rett til båtfeste på østsiden av gnr 221 bnr 367. Det er også omtalt nødvendig adkomst.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 2 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar Totalt kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

## Megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

## Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL

Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

# Østre Tromøyvei 744

# Østre Tromøyvei 744

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sandnes skole (1-7 kl.)**<br>200 elever, 13 klasser | 5 min<br>3.1 km |
| **Roligheden skole (1-10 kl.)**<br>526 elever, 35 klasser | 14 min<br>10 km |
| **Arendal vgs - Mølleheia** | 19 min |
| **Arendal videregående skole**<br>880 elever, 30 klasser | 22 min<br>14.9 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Strengereid - Nærmilj.anl. - L... | 26 min |
| Sandnes idrettsanlegg | 5 min |
| MOVA Krøgenes | 13 min |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 21 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Skoddevigbakken**<br>Linje 102, 102B | 1 min<br>0.1 km |
| **Arendal stasjon**<br>Linje R50 | 18 min<br>13.3 km |
| **Kristiansand Kjevik** | 1 t 5 min |

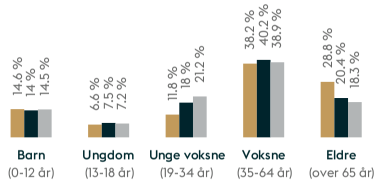
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sandnes barnehage Jarl Aanby (...**<br>21 barn | 5 min<br>3.1 km |
| **Kongshavn barnehage (1-5 år)**<br>8 barn | 6 min<br>3.8 km |
| **Fabakken barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | 8 min<br>4.7 km |

## Dagligvare

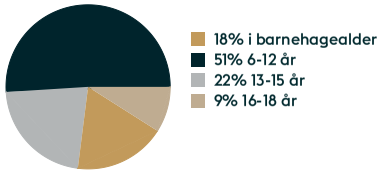
| | |
|---|---|
| **Coop Extra Kongshavn** | 6 min |
| **Coop Extra Tromøytunet** | 11 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Ospestø-hanst... | 212 | 95 |
| Kommune: Arendal | 45 509 | 22 198 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



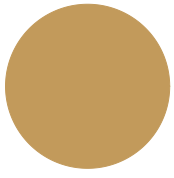

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kongshavn | 6 min |
| Coop Extra Tromøytunet | 11 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 54% | 33% |
| Ikke gift | 38% | 54% |
| Separert | 5% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

## Boligmasse



100% enebolig




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 2024

# Tilstandsrapport

Enebolig
Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 221, bnr. 211

**Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 167 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1809 **Referansenummer:** KF1635

**Autorisert foretak:** His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

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

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

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

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

**Rapportansvarlig**

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980
Gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på utvendig taktekking.
Manglende snøfangere på taktekking.
Takkonstruksjon der forbedring av lufting ute ved takfot anbefales
Rom under terreng der noe høyere relativ luftfuktighet ved hullborring ble registrert. Manglende fuktsikring, isolering av grunnmur i bakkant som må sees i sammenheng.
Setninger i forstøtningsmur i forkant av garasjen der eier har utført tiltak for stabilisering. Det er ikke utført målinger over tid om konstruksjonen er stabil men eier opplyser ikke sett videre skader.
Bad/vaskerom der eier opplyser om lagt flis på flis på eldre bad fra byggeår. Badet har mangler med slukmembran klemt til klemring, fallforhold og mer enn halvparten forventet levetid er passert på varmekabler, rør etc.
Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader må påregnes på innvendige overflater.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens underetasje er ikke i henhold til opprinnelig planlagt planløsning
Vindfang er tatt vekk og er nå en del av hovedinngang . Mat og musikk rom brukes som soverom.

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

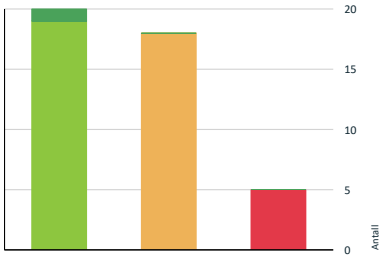


Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Sammendrag av boligens tilstand

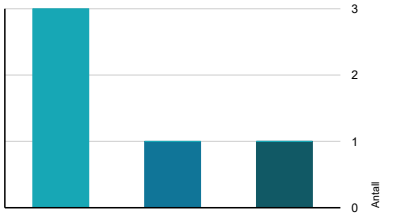
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Snøfangere** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |




Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**
Videre vedlikehold oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse. Vurderes normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sementtakstein fra byggeår (45 år)
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning med anlagt lufting og museband ved besiktelse stedvis.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Luftingen strupes pga. ikke avstandsklips på raftepapp ute ved takfot. Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

– hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel

– utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

– utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Utettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.





## TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Avstand fra vasshelle til vindu der man ser rett inn på tape.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefales å fuge rundt vinduer slik at ikke vann kommer inn i konstruksjoner.



## TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse/balkong oppført i betong og tre.
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Synlig noe misfarginger på kryssfiner plate i bod bak boligen mot vegg. Misfargingen kan tyde på kondensskade eller utettheter.
Enkelte svinn sprekker i betongen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Videre undersøkelser om det er utettheter i overganger anbefales.



## TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skifer, heller

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

Noe hulrom under skifer på trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedring av skifer med hulrom/løse etter behov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







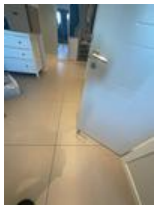
# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Det må påregnes bruksslitasje på overflater og opphengsskader.

# Tilstandsrapport











## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbare mykheter i parkett og knirk. Ukjent oppbygning.

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

## TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Delvis rom under terreng med utforet vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er utført hullborring på en plass (soverom) der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Grunnmur er ifølge eier innvendig isolert med tetti plater. Det er anbefalt murkonstruksjonen isoleres utvendig slik at ikke kondens problematikk oppstår.
Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere verdier. Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.
Eier opplyser om lagt flis på flis med membran på overflater fra byggeår på egeninnsats som murer.
Det gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på varmekabler, røropplegg i bakenforliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Slukmembran er ikke klemt med klemring. Konsekvens er fukt/vann som kan komme imellom lagene og anbefales tiltak.
Avløpsrør kommer opp av gulv uten synlig tetting rundt rør.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.
Eier opplyser om utført arbeidet på egeninnsats som murer.
Det gjøres oppmerksom på vannrør av kobber ikke ble byttet ut og er passert mer enn halvparten forventet levetid.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.



1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.





Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**TG 2 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig ventilering

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



**TG 2 Varmesentral**

Varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**TG 1 Varmtvannstank**

Ca. 200 liter varmtvannstank.



**TG 1 Elektrisk anlegg**

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget som er eldre.
Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.






## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Eier har i ettertid montert røykvarslere og kjøpt inn brannslukningsapparat og bekreftet dette.
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

**Vurdering av avvik:**
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fuktopptak i bakkant av boligens grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundtdhele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**







## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med murpusset murkonstruksjon.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.
Utført grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Større skjevheter i forstøtningsmur mot garasje. Eier har utført tiltak i området med forsterkede fundamenter

**Konsekvens/tiltak**
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For opprettinger av forstøtningsmur må denne rives.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport







### TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i skrånende terreng med platåer med opparbeidet hage, terrasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det gjøres oppmerksom på boligen er koblet til kommunal felles slamavskiller som igjen har et kommunalt direkteutslipp. Bygninger som er tilknyttet avløp kan få pålegg om utkobling av slamavskilleren

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

### TG 3 Oljetank

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

**Konsekvens/tiltak**
• Oljetank må påregnes sanert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje/bod
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betongsåle, betong grunnmur murpusset. Eier er murer og har reparert grunnmuren pga. setninger var murpusset på befaringsdagen.
Betong tak, synlig svinn sprekker men ikke synlig videre skader videre ned i konstruksjoner.
Skjevheter i utvendig forstøtningsmur som er kommentert i selve tilstandsrapporten med tilstandsgrad 3.
Leddet garasjedør, fungerende på befaringsdagen.
Vinduer og dører fungerende.
Helhetsvurdering der garasjen, boden vurderes fungerende. Tilstandsgrad 2 settes som en helhetsvurdering.

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

Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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

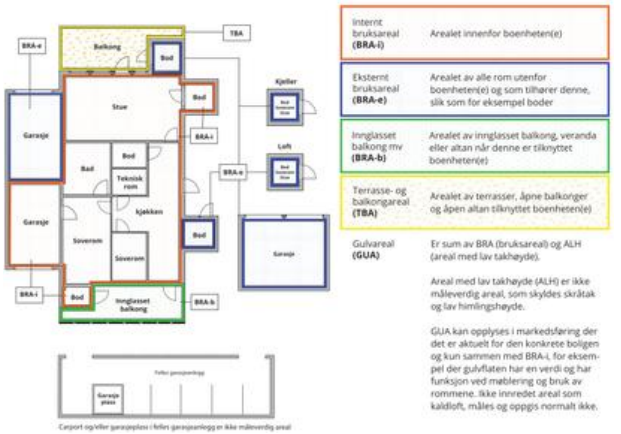
## Hva er måleverdig areal?

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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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. |

## 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 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



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 77 | | | 77 | 61 |
| 1. etasje | 90 | | | 90 | 89 |
| **SUM** | **167** | | | | **150** |
| **SUM BRA** | **167** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang, 4 soverom, Bad/vaskerom | | |
| 1. etasje | 2 soverom, Stue, Kjøkken, Bad | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligens underetasje er ikke i henhold til opprinnelig planlagt planløsning
Vindfang er tatt vekk og er nå en del av hovedinngang . Mat og musikk rom brukes som soverom.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se egenerklæring

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Manglende lysforhold med 10% av gulvareal på 2 soverom anlagt i bakkant underetasje.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 63 | | 63 | |
| **SUM** | | **63** | | | |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Garasje, Bod | |

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 167 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 63 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2025 | Jens Christian Edvardsen | Takstingeniør |
| | Andreas Andersen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 221 | 211 | | 0 | 1113.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Østre Tromøyvei 744

**Hjemmelshaver**
Andersen Andreas, Andersen Mirva Marianna

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 650 000 | 2013 |





# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 211
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KF1635

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Andersen, Mirva Marianna | 9578-5993-4-2515115 | 2025-05-01 12:34:24 |
| Andersen, Andreas | 9578-5998-4-1114269 | 2025-05-01 12:31:40 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. mai 2025

Oppdragsnummer
39-0052/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Mirva Marianna Andersen, Andreas Andersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. september 2013

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 9570063
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Er faglært murer Har utført membran og flis arbeidet selv på bad/vask i 1.etg og bad i 2.etg i 2015 og 2017

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rehab bad 1. etg 2015. det er smørt 2.komp membran utenpå eksisterende fliser på vegger og gulv, dette kommer frem ved å se i sluk. Det er ikke gjort noe med de bakenforliggende konstruksjonene, vann, avløp eller el. Bad 2.etg: Sluk er skiftet på bad i 2.etg, ellers er vannrør/kobber rør fra byggeår. elektrisk og v.k er lagt nytt i 2017 med ny påstøp, membran og fliser.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Er faglært murer.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kledning og vinduer, støpt nye gulv i deler av 1.etg, Tidsrom 2013-2018

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er et lite stykke på baksiden av huset, ca 4 meter som det er tilbakefylt, her er det vanskelig å komme til, men området oppleves som tørt da alt overvann blir ledet bort ved at det er støpt betong plate over. Har heller aldri opplevd å se vann tilløp mot denne veggen.

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Agder el installasjon El anlegg, sikringer lys ute inne og i garasjen

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Rejlers Elsikkerhet AS ved Børge Rosén som utførte tilsyn på vegne av Agder Energi Nett AS 12.08.2020

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger Liene AS skiftet ut gammelt sluk på bad i 2. etg og monterte vv.tank,og div garnityr, men har ikke noen dokumentasjon på dette arbeidet



**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** vinduer på soverommene i 1.etg er større enn på tegning. dette er gjort før vår tid, det avviker også noe på vinduer og balkong dører i 2.etg med plassering, størrelser osv.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Septiktank, men denne er under arendal kommunes administrasjon, så det regnes som kommunal kloakk og ingenting vi har noe med.

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er gjort tiltak mot setninger på/under garasje vegg mot NV med betong fundamentering, armert og jyset fast liten forstøtningsmur i forkant av garasje vegg igjen for videre utglidning.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** vi benytter oss ikke av ved fyring i huset

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Setningsskader i garasje vegg. dette er utbedret.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Ja

**Beskriv:** Det har tidligere vært mus i hus, men det har vi ikke sett etter at det ble byttet kledning og gjort tiltak med skifte av denne.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei



**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Ja

**Beskriv:** Denne ligger bak huset innerst i boden, det er murt en omramming rundt den, har ikke noe kjennskap til den annet enn at den er koblet fra huset da det ikke brukes.

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 39-0052/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Andersen, Andreas | 2025-05-01 | Andersen, Mirva Marianna | 2025-05-01 |

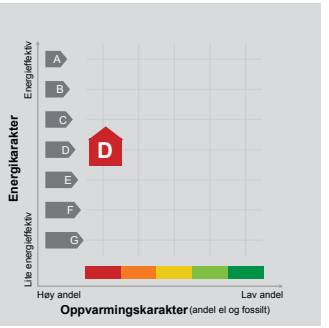
Identifikasjon: BankID Andersen, Andreas

Identifikasjon: BankID Andersen, Mirva Marianna

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Østre Tromøyvei 744 |
| Postnummer | 4812 |
| Sted | KONGSHAVN |
| Kommunenavn | Arendal |
| Gårdsnummer | 221 |
| Bruksnummer | 211 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 167083528 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-113728 |
| Dato | 02.05.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 20 500 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 20 500 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1980 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 239 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak 8: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 9: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

## Brukertiltak

**Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**BYGGETILLATELSE**
**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Skoddevik | | | Gnr.21 bnr.211 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Garasje | 5.10.79 | 10.10.79 | 217/79 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Ludvig Andersen | | Harald Hårfagresvei 10 G, 4600.Kr.S. | | |
| **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 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.

I medhold av bygningslovens § 93 meddeles tillatelse for oppføring av garasje som etter søknad datert 5.10.79.

Innkommer merknader fra naboer innen fristens utløp forbeholder bygningsrådet seg retten til ny behandling av saken.

L038F/35276127 Geomatikk
221/211 Vedtak 051079 167083528

| Sted og dato | Stempel | |
|---|---|---|
| Tromøy ingeniørkontor | 15.10.79 | Roar Sten Melsom<br>Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77

**BYGGETILLATELSE**
**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Parsell av gnr.21 bnr.211 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Bolighus | 23.8.79. | 12.9.79. | 152/79 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Ludvig Andersen | | Harald Hårfagresvei 10 G, 4600. | | |
| **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 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.

I medhold av bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av bolig som etter søknad datert 23.8.79. og tegninger datert 10.11.77.
Tillatelsen blir gjort betinget av følgende:

1. Felles avløpsanlegg må være overtatt av Tromøy kommune.
2. Boligen må tilknyttes dette anlegget.
3. Utvidet avkjøringstillatelse må være gitt.
4. Ansvarshavende må godkjennes.
5. Bygningen plasseres av teknisk etat.
6. Adgang til tilfredsstillende vann må dokumenteres.

Bygningsrådet gir i medhold av strandplanlovens § 6, dispensasjon fra kravet om plan i [illegible]lovens § 2, da eiendommen inngår som en naturlig del av eksisterende boligfelt.

| Sted og dato | Stempel | |
|---|---|---|
| TROMØY INGENIØRKONTOR | 18.9.79. | Roar Sten Melsom<br>Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-77

# FERDIGATTEST

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Skoddevik | | | Parsell av 21/211 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Bolig | 23.8.79 | 12.9.79 | 152/79 |

| Byggherre | Adresse | Tlf. |
|---|---|---|
| Ludvig Andersen | Harald Hårfagresv. 10G, 4600 Kr.sand | |
| **Anmelder** | **Adresse** | **Tlf.** |
| Aslak Langemyr | Langbryggen 19, 4800 Arendal | |
| **Ansvarshavende** | **Adresse** | **Tlf.** |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Rekkverk rundt terrasse og trapp ved inngang, hovedetg., må anordnes.




| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Tromøy ing. kontor | 13.11.80 | Roar Sten Melsom, ing. |

Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0052/25
Vår referanse: 3733732/26239650
Bestilling: C3 2025-04-24 17

Dato
24.04.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3437 | 36 | 16.5.2003 | ERKLÆRING/AVTALE<br>SLETTING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 221 | 367 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Arendal 15.04.03

**********
Avtale om båtfeste
**********

1. 3437
Det tilhører eiendommen gbnr. 221/ 211 i Arendal rett til **ett** båtfeste på eiendom 221/ 367 i Arendal. Båtfestet befinner seg på østsiden av gbnr. 221/ 367.

2. Båtfestet omfatter ikke rett til båt opplag på brygga eller opphold på brygga utover det som er nødvendig for utøvelse av retten til båtfestet.

3. Til båtfestet hører gangadkomst langs opparbeidet sti på gbnr. 221/ 367 på østsiden av huset.

4. Rettighetshaver har ikke vedlikeholdsplikt til selve brygga på bnr. 367.

5. Denne avtalen kan tinglyses på gbnr. 221/ 367
Og slettes på gnr 221 brn ~~231~~ 439

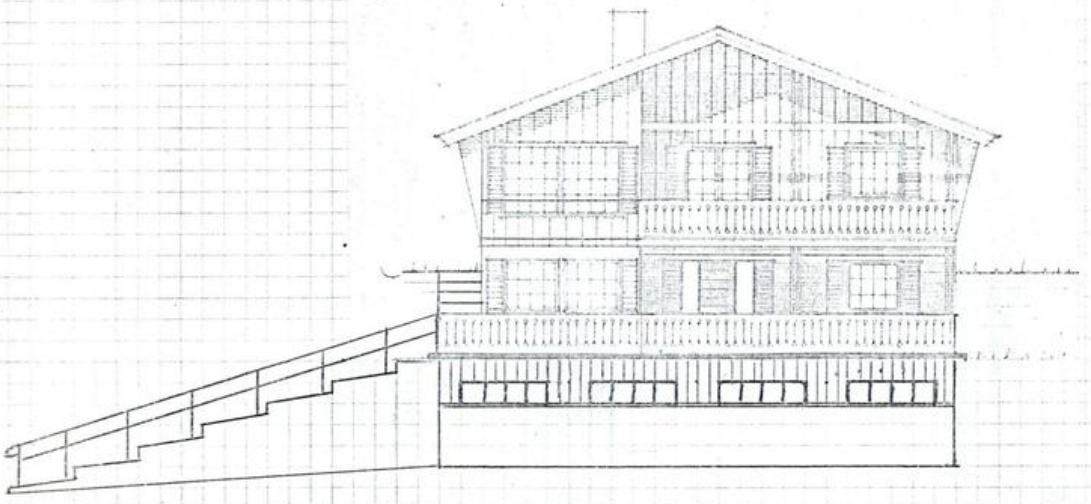
Skoddevik den 15/4 2003

For gbnr. 221/ 367
Else Marie Andersen
Else Marie Andersen

For gbnr. 221/211
Svein Åge Forsdahl
Svein Åge Forsdahl
Elise Aune

Doknr. 3437 Tinglyst 16.05.2003 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

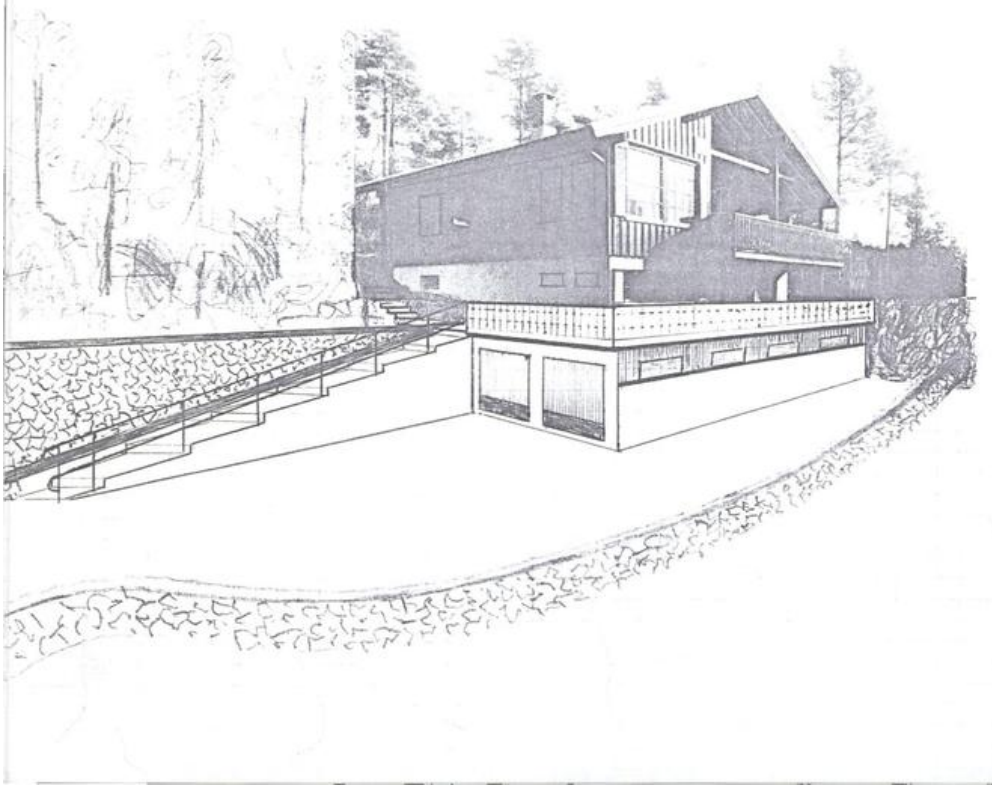
Byggherre: Ludvig Andersen
Adresse: Harald Hårfagresv. 10 G, 4500 Kristiansand
Byggested: Gnr. 21, bnr. 211, Skoddevik, Tromøy



L038G/35276128 Geomatikk
221/211 Tegnin 1979-10-05 167083

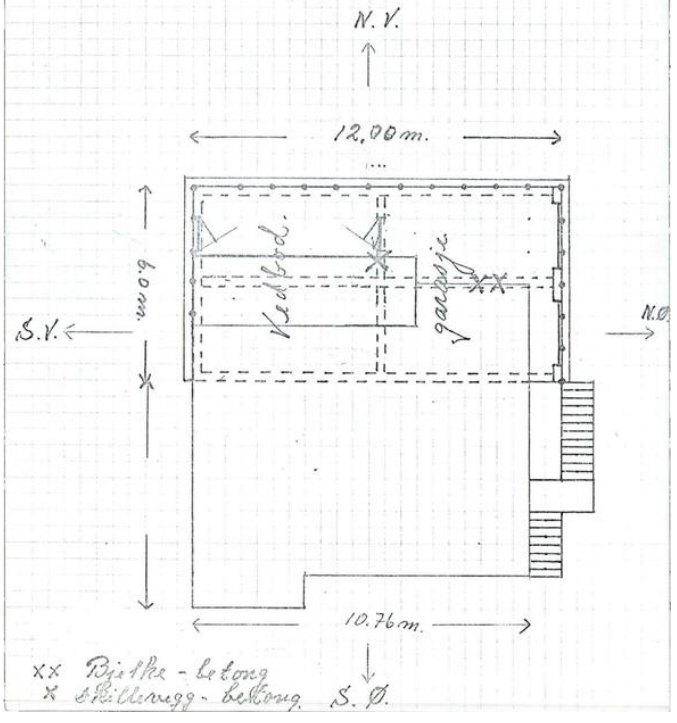
Fasade mot nord-vest.
Forslag med takk, evt. trapp med lange trin

Byggherre: Ludvig Andersen
Adresse: Harald Hårfagresv. 10 G, 4600 Kristiansand
Byggested: Gnr. 21, bnr. 211, Skoddevik, Tromøy

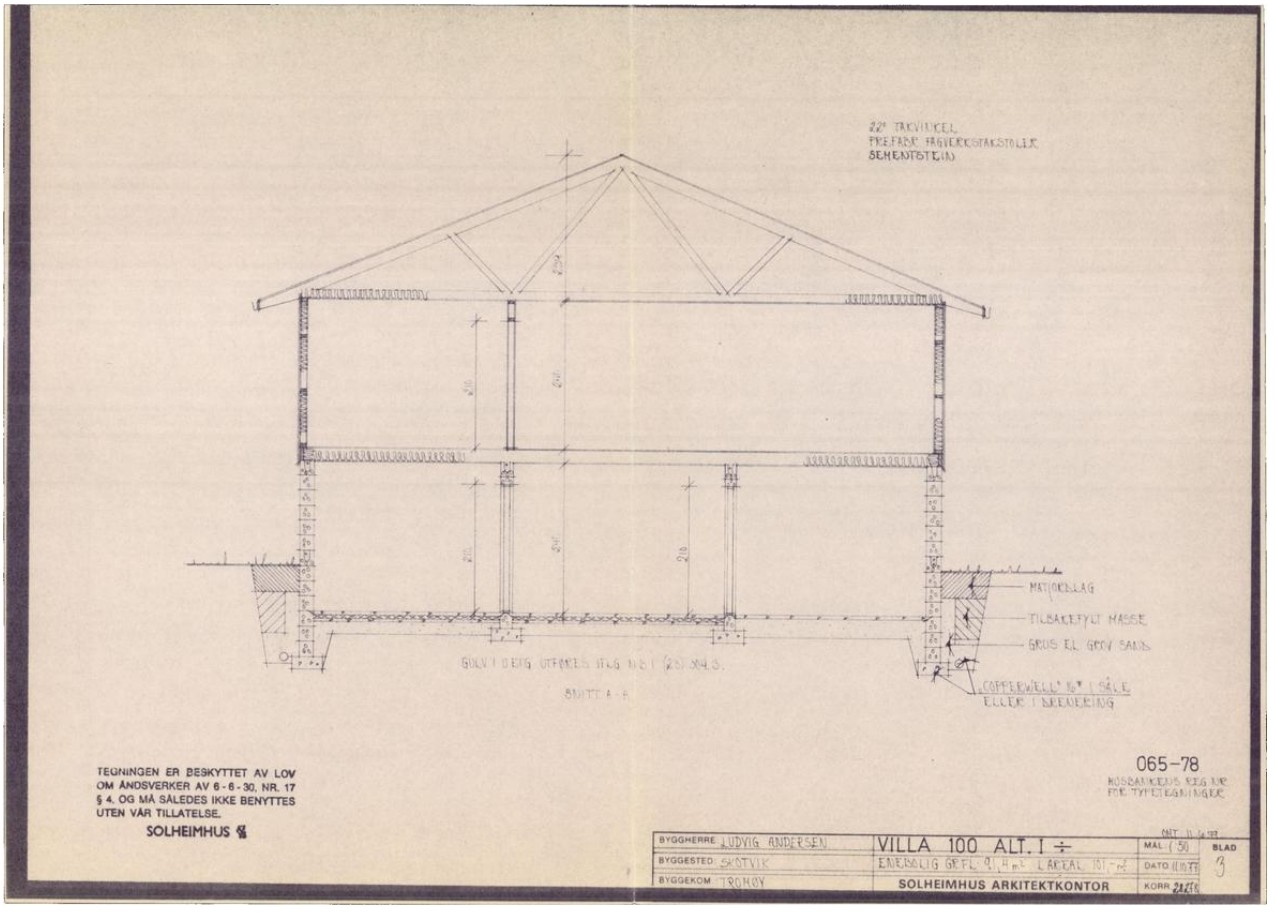


Byggherre: Ludvig Andersen
Adresse: Harald Hårfagresv. 10 G, 4600 Kristiansand
Byggested: Gnr. 21, bnr. 211, Skoddevik, Tromøy

Stiplet linje:
Garasje i betong
med betongtak.




XX Bjelke - betong
X Stillasregg - betong

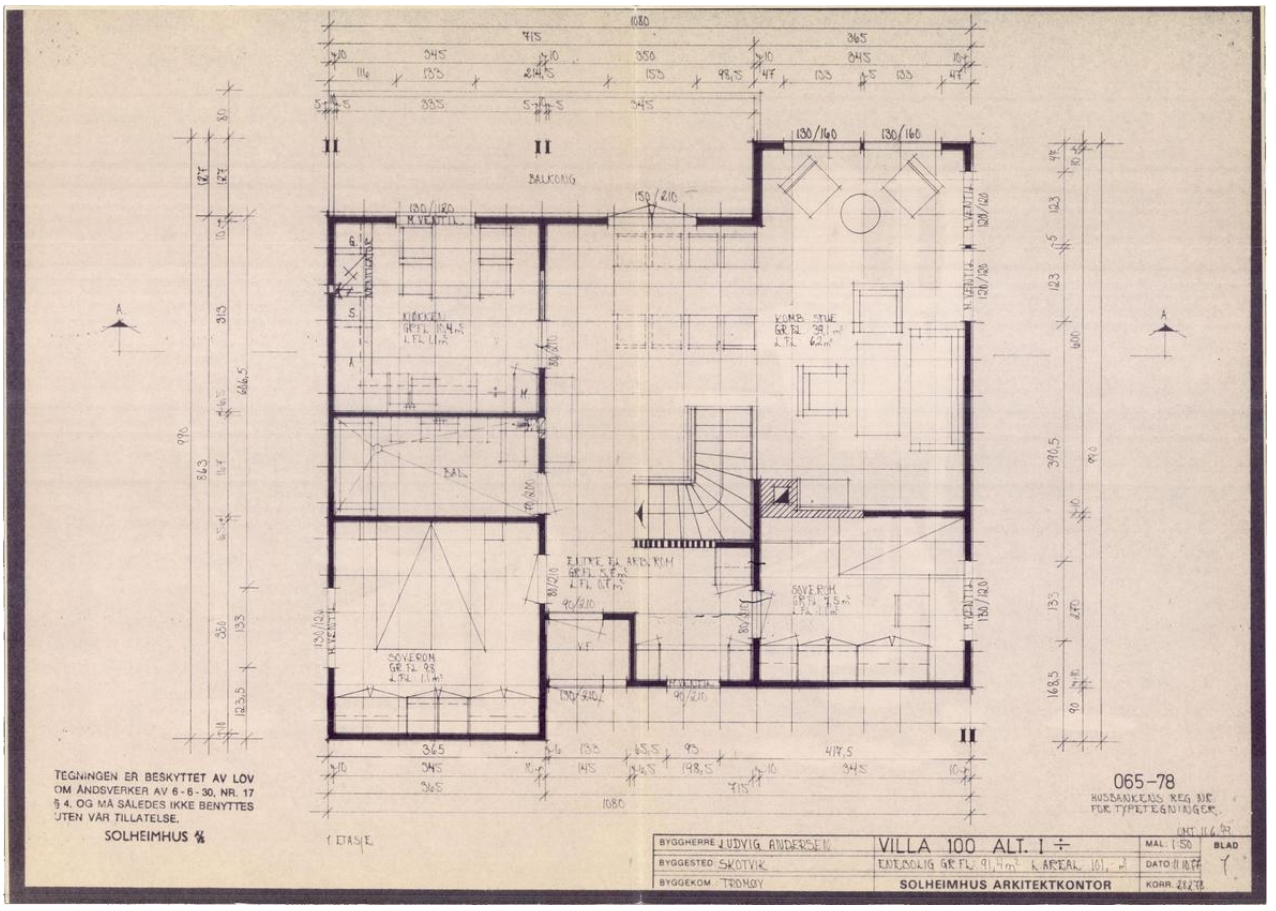



TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17 § 4. OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS

065-78

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE LUDVIG ANDERSEN | VILLA 100 ALT. I ÷ | MÅL 1:50 | BLAD 3 |
| BYGGESTED SKOTVIK | ENERGIRIG GRFL. 91,4 m² LARÉAL 101,- m² | DATO 10.10.77 | |
| BYGGEKOM TROMØY | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. 22.12.78 | |




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

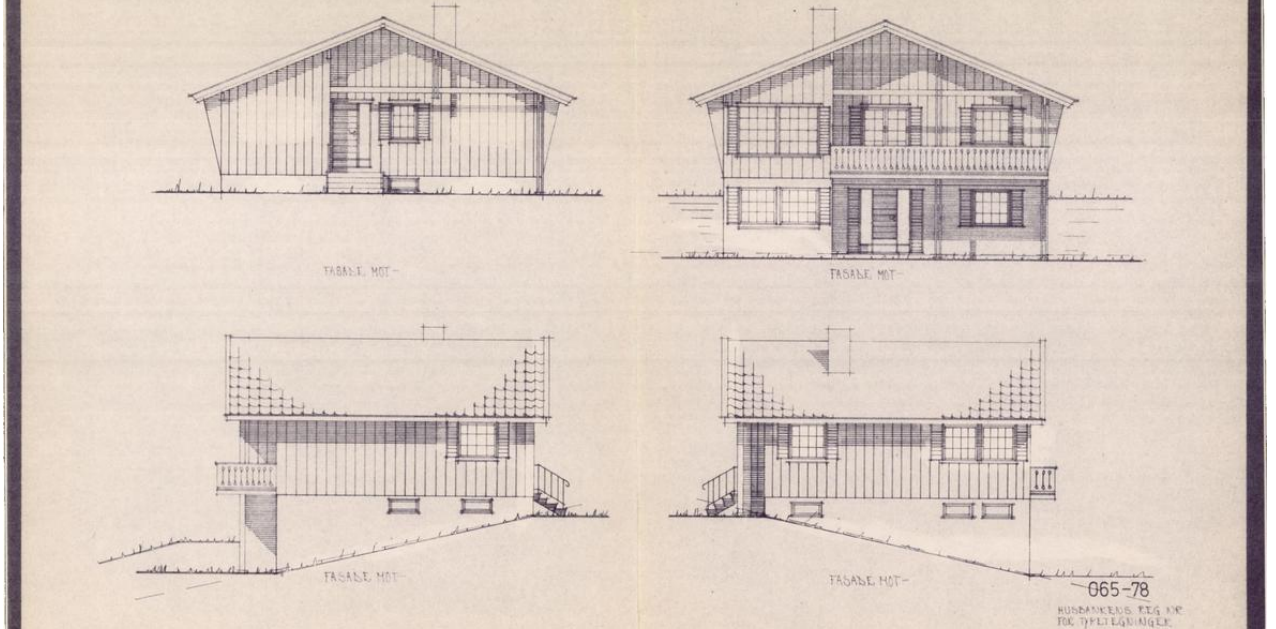
SOLHEIMHUS ®

065-78

HUSBANKENS REG NR FOR TYPETEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: LUDVIG ANDERSEN | VILLA 100 ALT. I ÷ | MÅL: 1:50 | BLAD |
| BYGGESTED: SKOTVIK | ENEBOLIG GR.FL. 91,4 m² BRUKSAREAL 101 m² | DATO: 11.11.77 | 1 |
| BYGGEKOM.: TROMØY | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. 21.2.78 | |

ORIT 11.6.79




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

SOLHEIMHUS ®

065-78

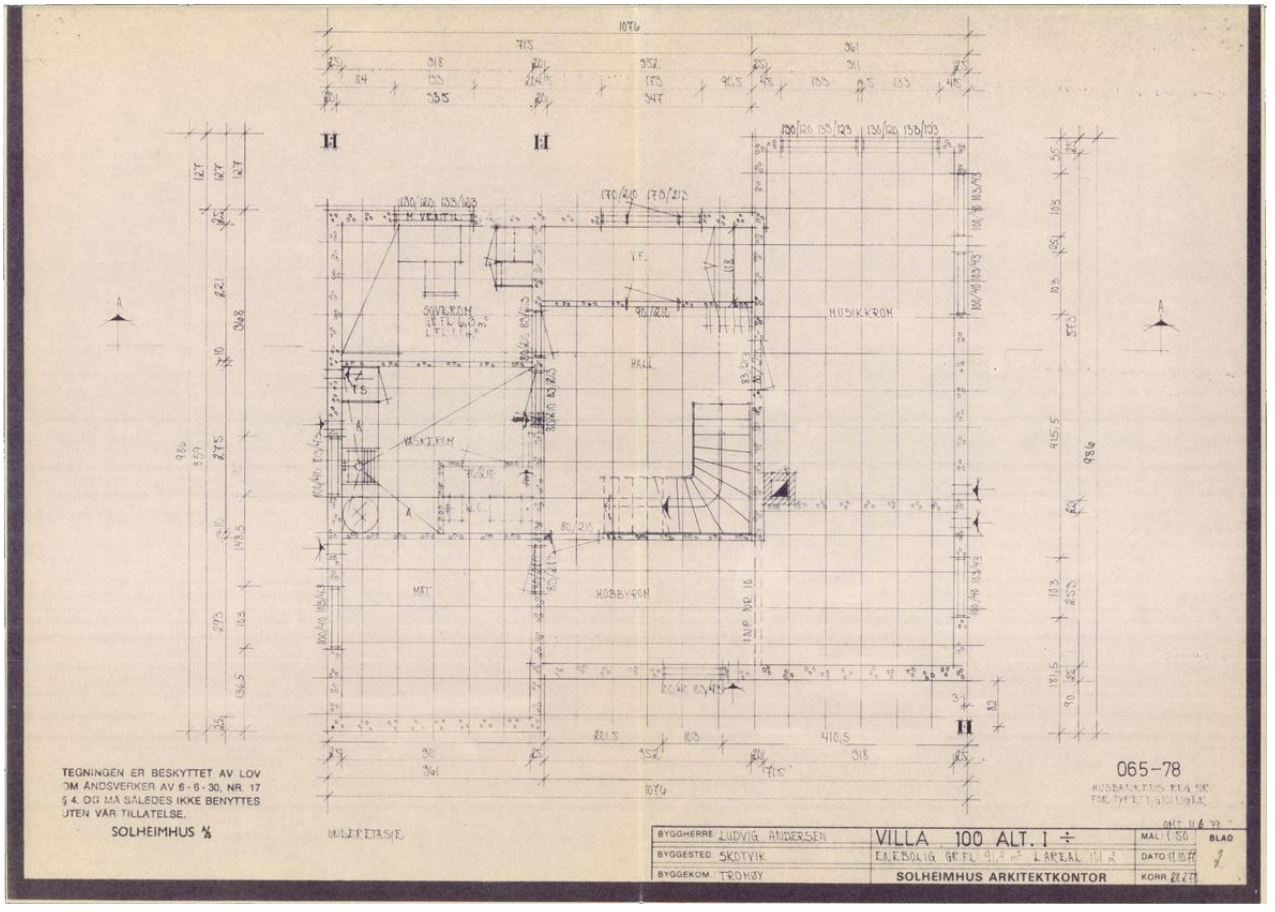
HUSBANKENS REG NR FOR TYPETEGNINGER

---- OPPRINNELIG TERRENG

PLANERT TERRENG

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: LUDVIG ANDERSEN | VILLA 100 ALT. I ÷ | MÅL: 1:100 | BLAD |
| BYGGESTED: SKOTVIK | ENEBOLIG GR.FL. 91,4 m² BRUKSAREAL 101 m² | DATO: 11.11.77 | 4 |
| BYGGEKOM.: TROMØY | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | KORR. 21.2.78 | |

ORIT 11.6.79




TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4. OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS ®

1. ETASJE

065-78

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE LUDVIG ANDERSEN | VILLA 100 ALT. I ÷ | | MÅL 1:50 BLAD |
| BYGGESTED SKOTVIK | EN.BOLIG BRFL. 91,8 m² I ARKAL 101 m² | | DATO 11.10.77 |
| BYGGEKOM.: TRONDHJEM | SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR | | KORR. 22.12.77 |

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

**MEGLEROPPLYSNINGER**

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 221 | Bnr.: | 211 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Østre Tromøyvei 774, 4812 Kongshavn | | | | | Dato: | 29.04.25 HT |

**Vann- og avløpsforhold**

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

**De er koblet til en kommunal felles slamavskiller som igjen har et kommunalt direkteutslipp.**
**Det betales gebyr på avløp og er koblet til offentlig avløp.**

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

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

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

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

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



**Kommunale eiendomsgebyrer**

| | |
|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2025 | kr. 29 829,- |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. 9 402,- |

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

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

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

Agder Renovasjon IKS
**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal
**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 221 | **Bruksnr.** | 211 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---|
| Renovasjon | 4 817,84 kr |
| **Sum** | **4 817,84 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard Abonnement (fast del) | 1 stk | 1 445,58 kr | 1/1 | 0 % | 1 445,58 kr | 722,80 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 140 liter | 24,09 kr | 1/1 | 0 % | 3 372,25 kr | 1 686,13 kr |
| | | | | **Sum** | **4 817,83 kr** | **2 408,93 kr** |

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

119

221/211

TILKNYTTING VANN ~~OG KLOAKK~~

| | ERLING JOHNSEN SKODDEVIK, 4812 Nesbyen | Tilskuddsregler sendt | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Registrert | ~~Ja~~/Nei | 4.6-93 | HET. |
| 2 | Godkjent/klar for regning | | 4.6-93 | HET. |
| 3 | Regning sendt 8.7.93 R.J. | | | |
| 4 | Tilknyttingsavg. betalt | | | |
| 5 | Tilkoblingstillatelse utstedt | | 7/6-93 | W.V. |
| 6 | Melding om ferdigbefaring mottatt | | | |
| 7 | Ferdigbefaring | | 20.8-93 | FH. |
| 8 | Kopi til bygningskontrollen | | | |
| 9 | Tilskudd beregnet | | | |
| 10 | Årsavgift beregnet | | | |
| 11 | Tannmåler godkjent og avlest | | | |
| 12 | Klar for arkivering | | | |
| 13 | Arkivert | | | |

VANNTILKOBLING.

00J48
167083528 221/211 Fer

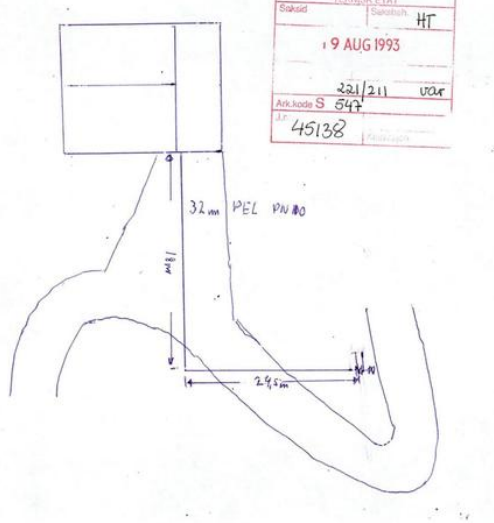
ERDAL KOMMUNE

REG DATO ------ GATENAVN Skoddevik HUSNR 221/211

Erling Johansen

Målsatt skisse

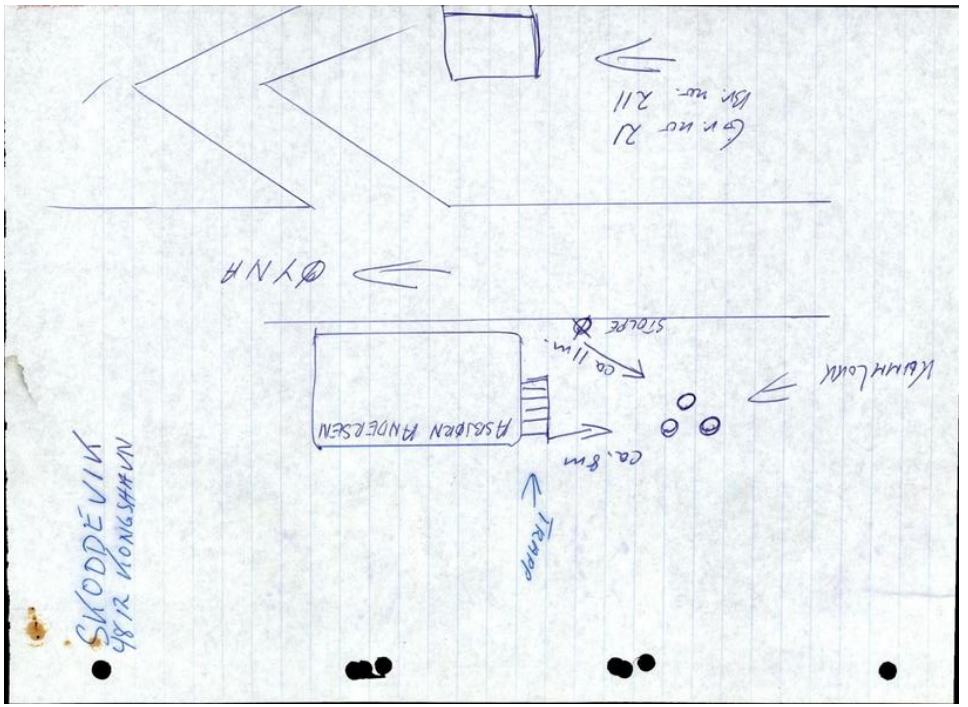
ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksid | Sakstrin
HT
19 AUG 1993
221/211 VAR
Ark.kode S 547
45138




DRAMSVIKA
Tellef Moen

KOPI: HUSEIER

Fiksitørne anlegg for bidrigne pumpehus er benyttet. Trase er inntegnet på vedlagte kart.
20/8-93
TOB


SKODDEVIK
48 12 HONGSHAVN
TRAPP
ca. 8m
ASBJØRN ANDERSEN
ca. 11m.
STOLPE
Kjemi bygg
GYNA
Grus 21
Isv. vei. 211

Byggherre: Ludvig Andersen
Adresse: Harald Hårfagresv. 10 G, 4600 Kristiansand
Byggested: Gnr. 21, bnr. 211, Skoddevik, Tromøy

Tomt: 1.2 mål.

L038J/35276131 Geomatikk
221/211 Kart/S 1979-10-05 1670835

evt. bakke

3.-m.

6.-m.

12.-m.

Komm. vei.



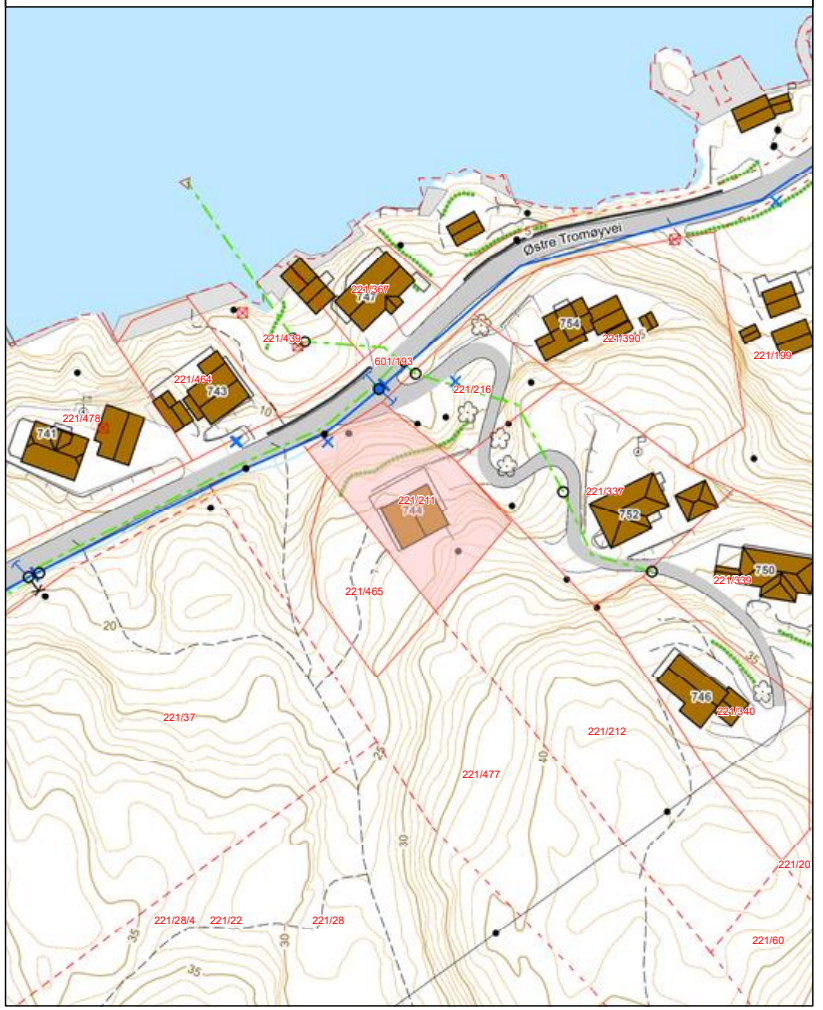
# Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1113 m□
Dato: 2025-04-23

N




## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

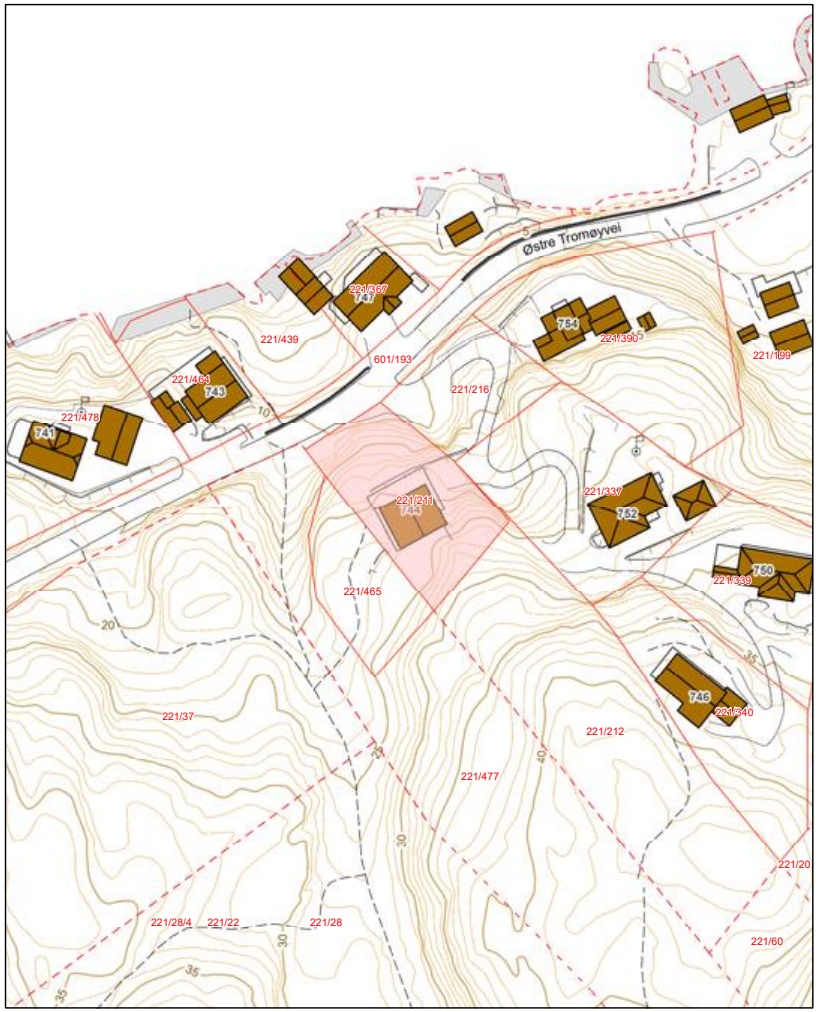
# Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1113 m□
Dato: 2025-04-23

N




# Matrikkelkart

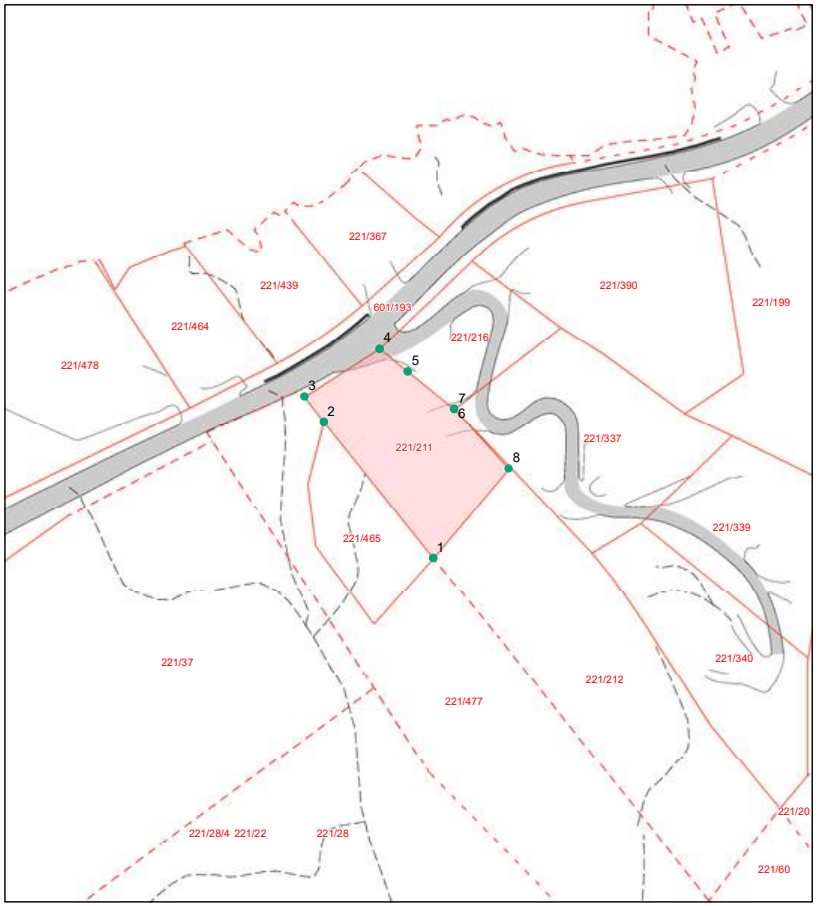
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1113 m□
Dato: 2025-04-23

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.4.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1113.5 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6484496.31236 | 494350.407633 | Jordfast stein | 41.16 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6484528.35084 | 494324.680224 | Jordfast stein | 7.45 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6484534.23961 | 494320.142625 | Ikke spesifisert | 21.03 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6484545.55902 | 494337.834025 | Ikke spesifisert | 8.51 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6484540.22716 | 494344.446926 | Fjell | 14.08 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6484531.41492 | 494355.401629 | Fjell | 0.08 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6484531.35882 | 494355.446755 | Fjell | 18.96 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6484517.36548 | 494368.209094 | Fjell | 27.62 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |

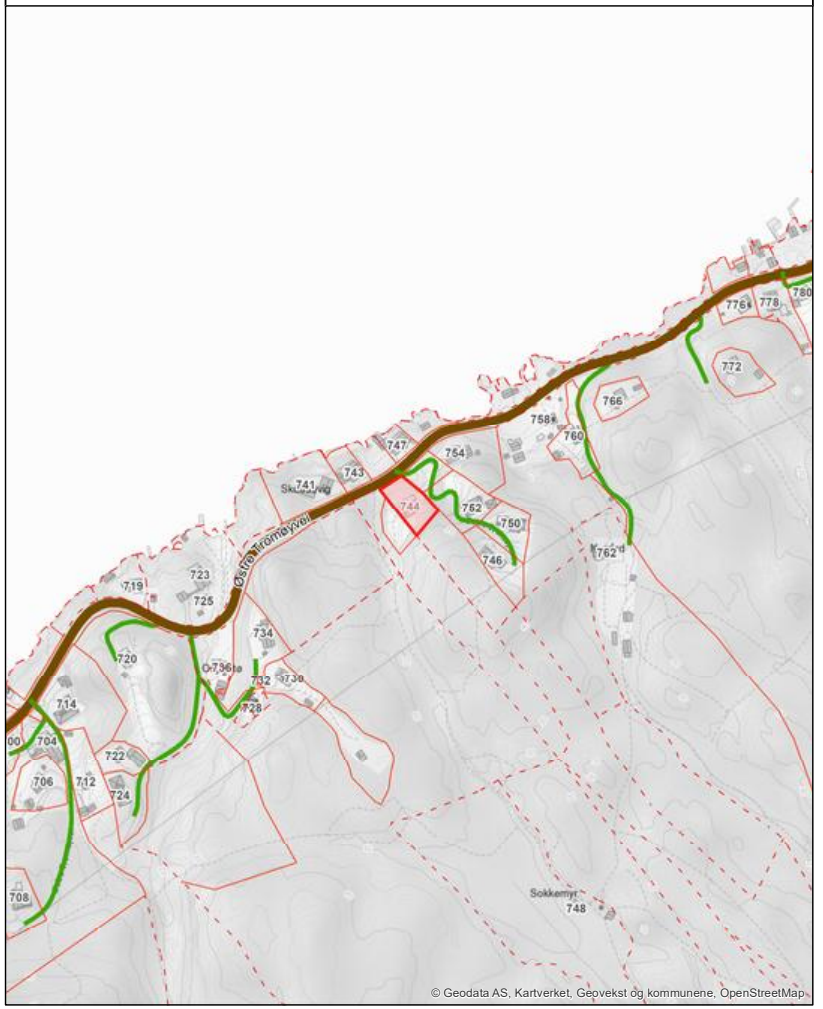
# Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1113 m□
Dato: 2025-04-23

N




## Tegnforklaring - Veikart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM**

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

### Ikke bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG**

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

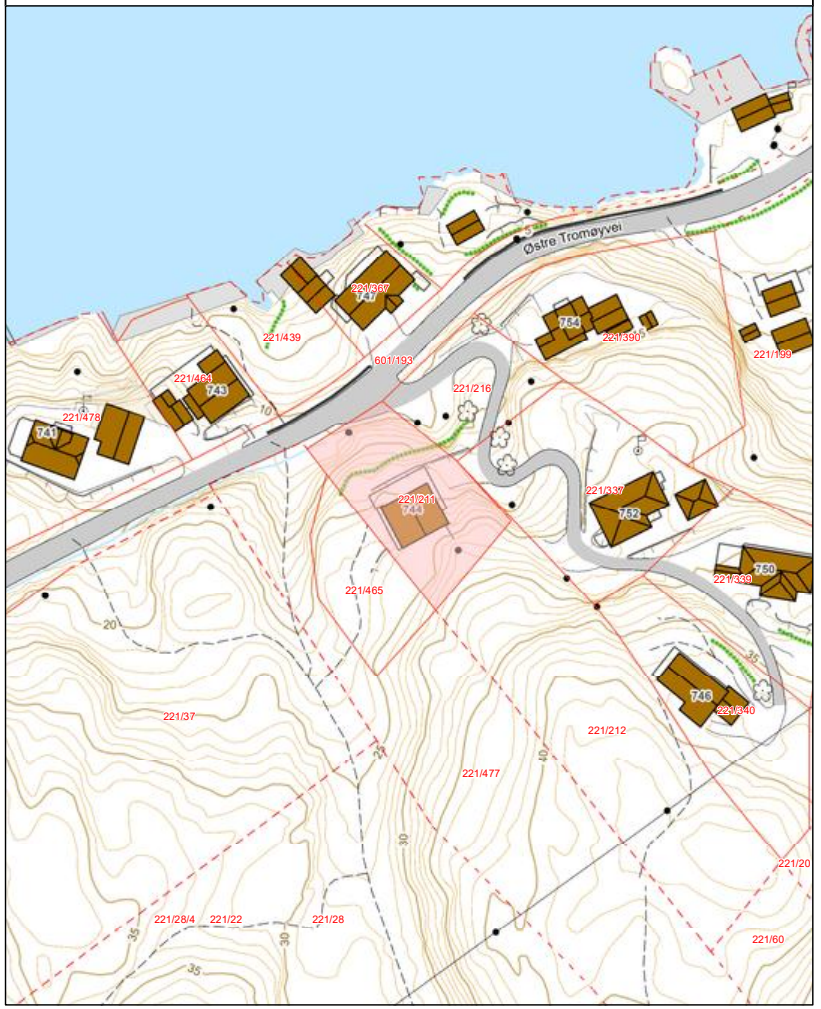
# Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1113 m□
Dato: 2025-04-23

N




## Tegnforklaring - Grunnkart

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

# Arealplaner under arbeid

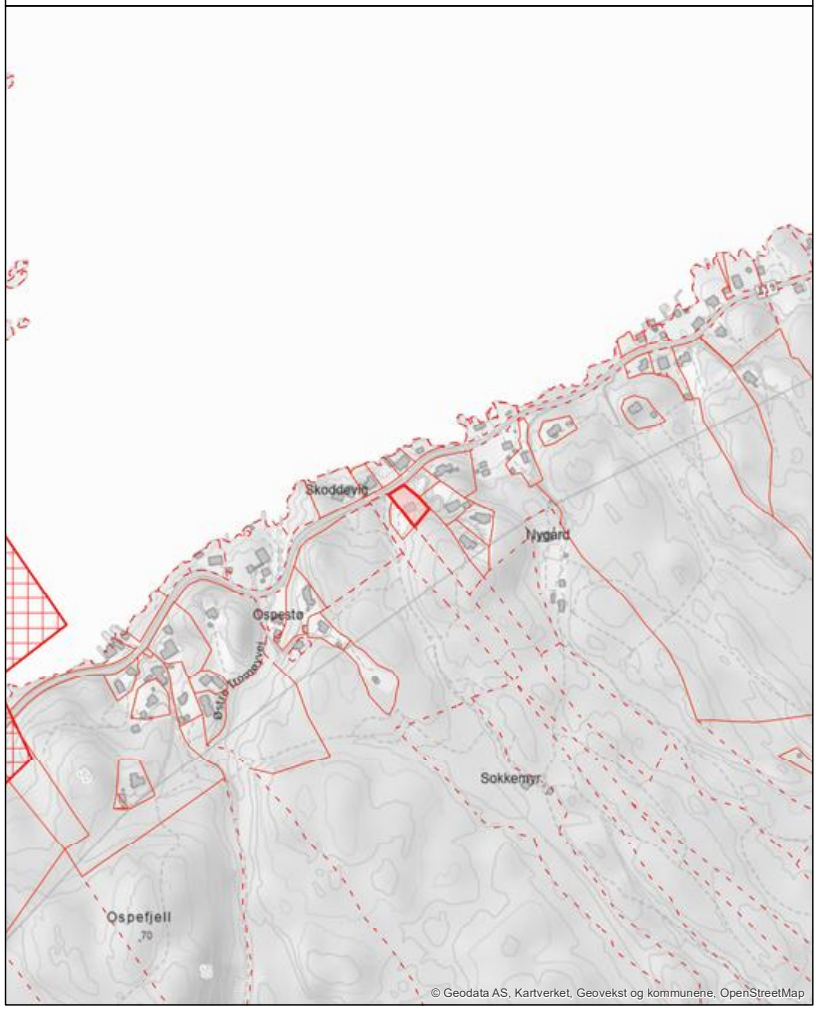
Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-04-23

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



# Kommunedelplan

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

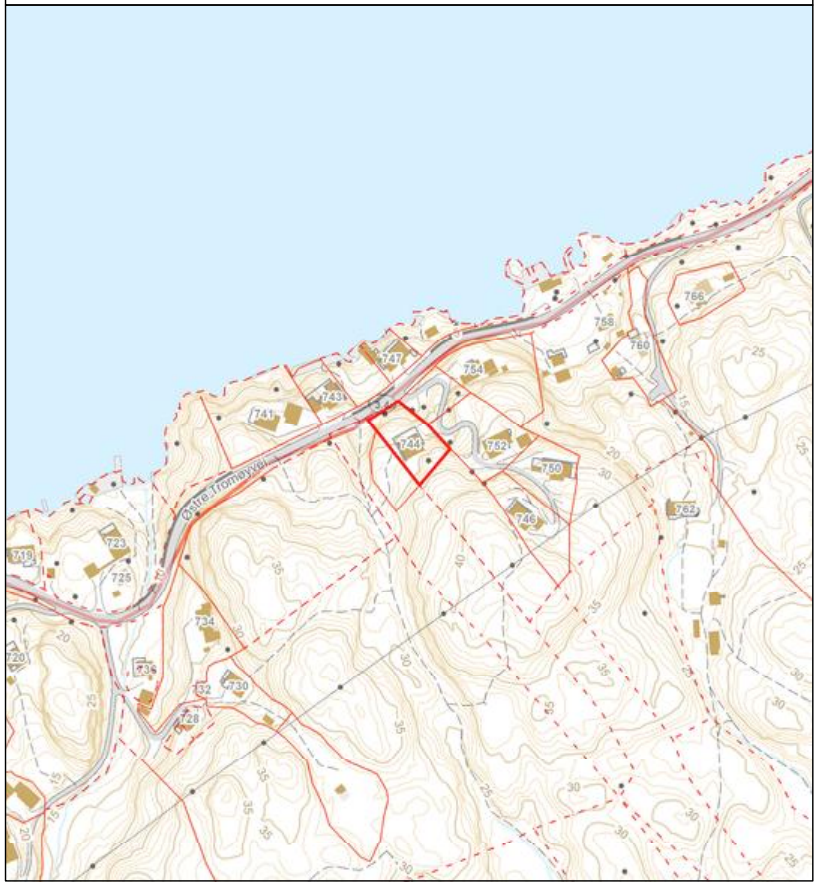
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-04-23



# Reguleringsplan

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

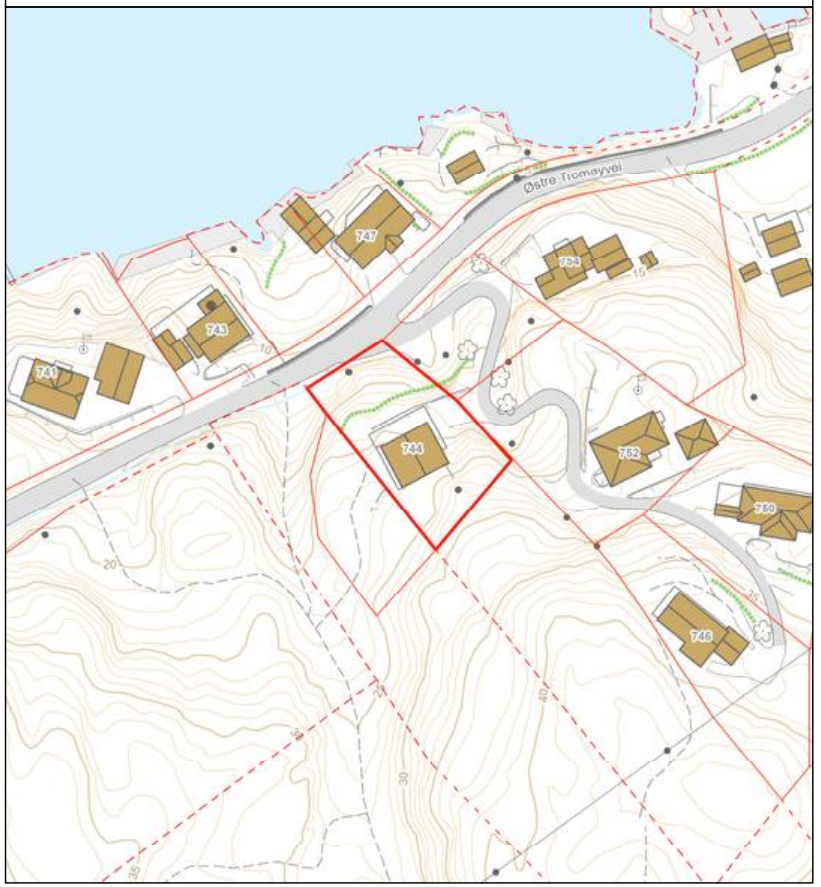
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-04-23

N




**Tegnforklaring -** **Reguleringsplan**

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

# Kommuneplan

Adresse: Østre Tromøyvei 744, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/211/0/0

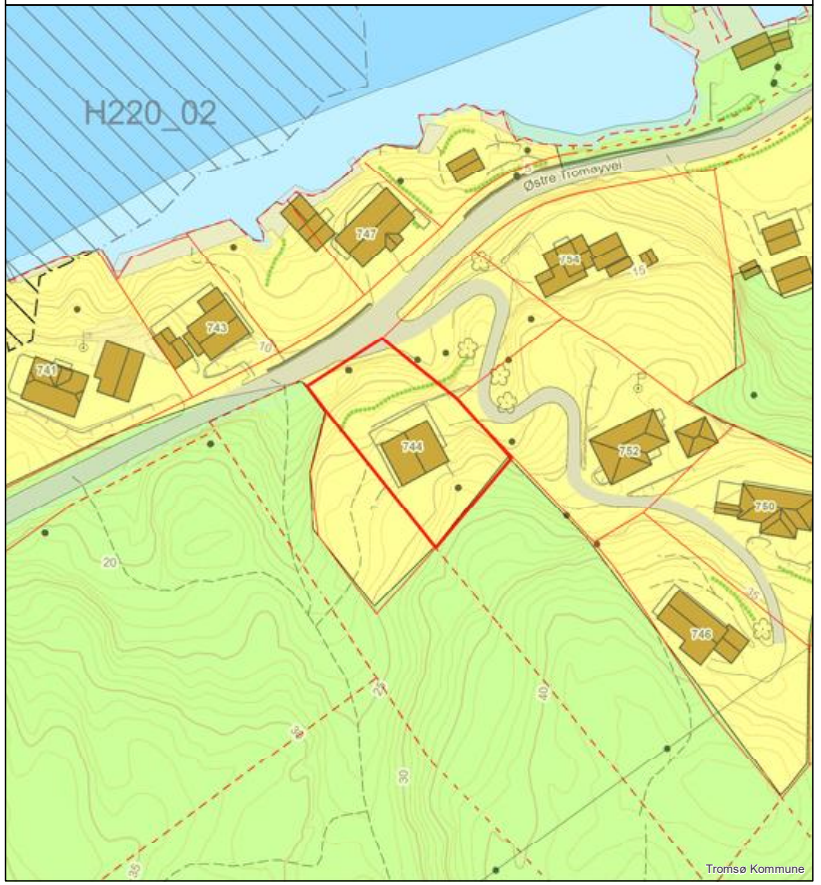
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-04-23

N




## Tegnforklaring - Kommuneplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

**KpSamferdselLinje**

**KSL_Presentasjon**

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

**KpJuridiskLinje**

**KPJURLINJE**

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

**KpHensynssoneOmrade**

**OBJTYPE**

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

**KpArealformalOmrade**

- KpOmrade

# Tegnforklaring - Kommunedelplan

**Samferdsel punkt**

Ikke fullstendig klassifisert

**Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå**

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

**Lokalruter**

**Status**

Eksist
Framtidig

**Hovedruter**

**Status**

Eksist
Framtidig

**Infrastruktur linjer**

**KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST**

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

**Samferdsel linjer**

Ikke fullstendig klassifisert

**Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå**

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

**Hensynssoneområder**

Fell eller ingen verdi

**OBJTYPE**

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

**Restriksjonsområder gammel lov**

**Oversiktsplanrestriksjon**

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

**Retningslinjeområder gammel lov**

**Oversiktsplanretningslinjer**

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

**Arealformålområder**

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

**Arealformålområder (Nye)**

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-221/211/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | NILSHOLLET I | Beregnet areal | 1 113.5 |
| Etablert dato | 11.09.1965 | Historisk oppgitt areal | 1 200.0 |
| Oppdatert dato | 15.06.2020 | Historisk arealkilde | 9 - Annen arealkilde |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 4203 | Kommunenavn | ARENDAL |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| MIRVA MARIANNA ANDERSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| ANDREAS ANDERSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1992 | | | |
| SK - Skylddeling | 11.09.1965 | | | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|





## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [x] | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | 22.02.1994 | 1 113.5 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 167083528 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 167083528: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 241.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 241.0 |
| Avløp | | Har heis | [ ] |
| Har kulturminner | [ ] | Har sefrakminne | [ ] |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 01.01.1980 | 14.10.2005 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 85.0 | 0.0 | 85.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 93.0 | 0.0 | 93.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 63.0 | 0.0 | 63.0 | 63.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Østre Tromøyvei | 744 | | 4812 KONGSHAVN |

ARENDAL KOMMUNE

# Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

## Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

### Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

**Vannkilden**

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

**Vannets kvalitet**

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

**Vannmengden**

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?





**Det tekniske**

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

### Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

**Avløpsrenseanlegget**

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

**Anleggets kvalitet**

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

**Dimensjonering**

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

**Service og vedlikehold**

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

### Hva sier loven om drikkevannskilder?

*Plan- og bygningsloven § 27-1*

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

*Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17*

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

**Hva betyr dette for deg?**

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

## Hva sier loven om avløpsanlegg?

*Plan- og bygningsloven § 27-2*
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

*Forurensningsloven § 7*
Det er ikke lov å forurense.

*Forurensningsforskriften kapittel 12*
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

**Hva betyr dette for deg?**
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

## Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

## Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

## Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

## Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Arendal

**Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**[!*!**avdelings netside**!*!]**

**480 03 992**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 39-0052/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Østre Tromøyvei 744 4812 KONGSHAVN

**Betegnelse:** Gnr 221, bnr 211 / Gnr 221, bnr 212 (ideell andel 1/1) / Gnr 221, bnr 465 (ideell andel 1/1) / Gnr 221, bnr 477 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no