NORDVIK

Åsenveien 1

2 soverom | 151 kvm | Enebolig



Velkommen til

Åsenveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.06.2026









Nøkkelinformasjon

Koselig sørlandshus - Sjarmerende omgivelser - Nærhet til sjø og sentrum - Solrik hage og uteområdet - Ikke boplikt

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**108 340,-**
Totalpris	**4 398 340,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1893**
Eierform	**Eiet**

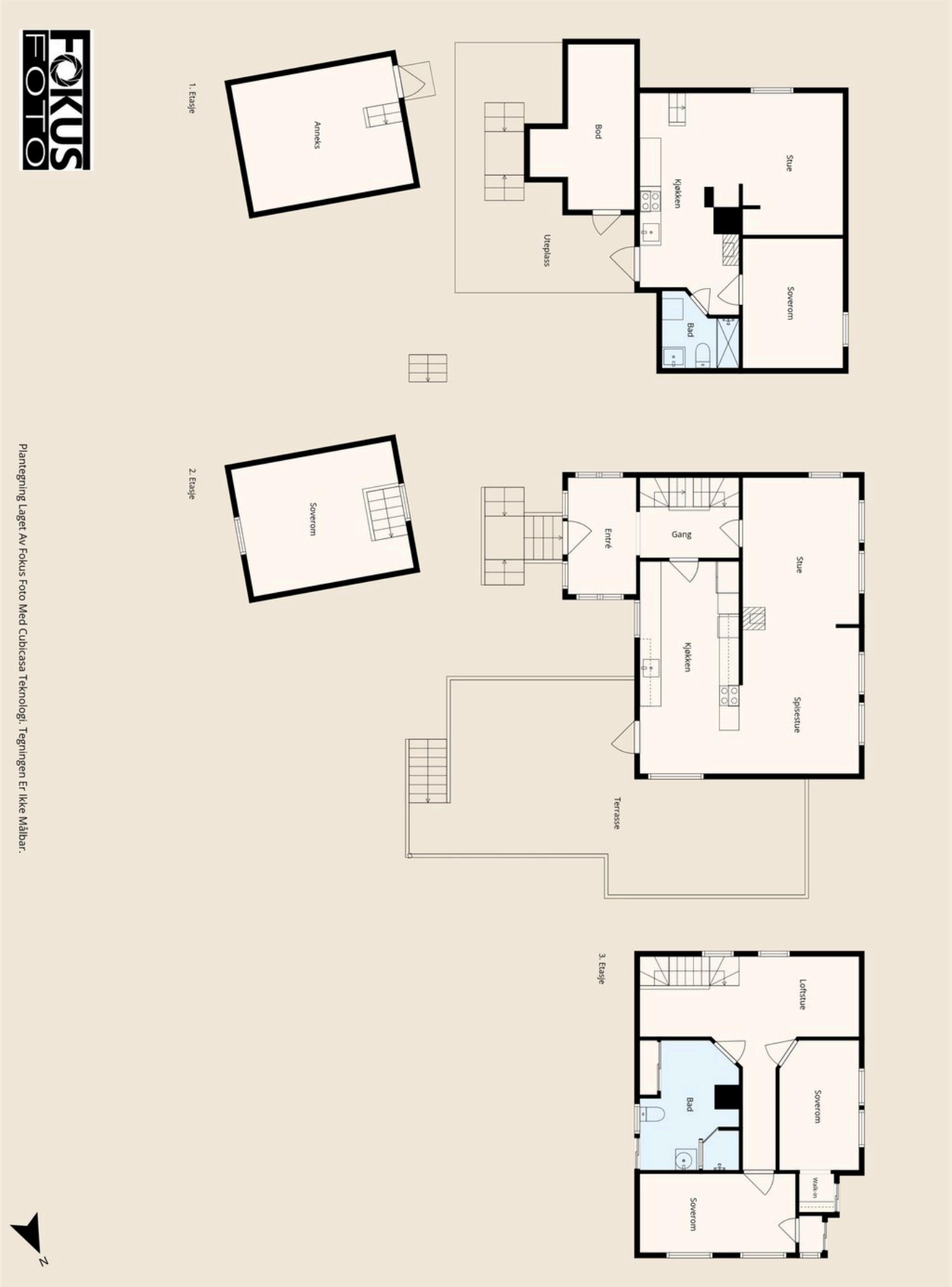
Kort fortalt

Sjarmerende sørlandshus i Barbu – et av Arendals mest ettertraktede boligområder, kjent for klassisk trehusbebyggelse, brosteinsveier og stemningsfull atmosfære. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra gaten med en nydelig, skjermet hage, gode solforhold og lite innsyn. Fra 2. etg er det flott utsikt over Galtesund og Torungen. Boligen inneholder stue, kjøkken, bad, 2 soverom – i tillegg til en både romslig innredet underetasje og frittliggende utehus. Kun 10 minutters gangavstand langs strandpromenaden til Arendal sentrum med kafeer, restauranter og butikker. Kort vei til barnehage, skole med idrettshall, badeplasser, båthavn og flotte turområder med lysløype og skiløyper om vinteren

- Sjarmerende og hyggelig bomiljø
- Gangavstand til sentrum
- Ingen boplikt
- Sjønært
- Utsikt

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.


Åsenveien









Eiendommen ligger tilbaketrukket fra gaten med en nydelig, skjermet hage, gode solforhold og lite innsyn.





Det sjarmerende sørlandshuset strekker seg over tre plan med underetasjen, og byr i tillegg på et koselig uthus med mye sjel.

Bak flotte murer og klassiske stakittgjerder finner du denne idylliske eneboligen i rolige omgivelser, like ved Arendal sentrum – her starter hjemfølelsen allerede ved porten.



En naturlig forbindelse mellom hage og veranda via egen trapp – her flyter inne- og utelivet sømløst over i hverandre.innsyn.





En ekte perle av en hage – pent opparbeidet og naturlig delt inn i flere soner, perfekt for deg som vil nyte solen hele dagen eller finne et skjermet hjørne i le.

Med separat inngang til underetasjen ligger alt til rette for fleksibel bruk – og under verandaen er det god plass til lagring av det som trenger et tørt sted å bo.







Verandaen er naturlig delt inn i soner og har direkte inngang til kjøkkenet – perfekt for deg som vil nyte morgenkaffen i solen eller bære maten rett ut på en fin sommerkveld.





Usjenert, stor veranda vendt inn mot stille bakgård.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til verandaen.







































Med separat inngang til underetasjen ligger alt til rette for fleksibel bruk – og under verandaen er det god plass til lagring av det som trenger et tørt sted å bo.





Underetasjen fremstår pent innredet og har vært benyttet til utleie. Det presiseres at utleien ikke er formelt godkjent eller søkt om som egen boenhet.

Eget bad med belegg på gulv og fliser/plater på vegger. Innredning med servant, toalett, dusjløsning og avløp til vaskemaskin.











Det medfølger ingen garasje eller fast biloppstillingsplass, men det er avgiftsfri parkeringsmulighet rett ved siden av boligen.





Her får du den perfekte beliggenhet - idyllisk og attraktiv nær sjø og sentrum.

Kun 10 minutters gangavstand langs strandpromenaden til Arendal sentrum. Kort vei til barnehage, skole med idrettshall, badeplasser, båthavn og flotte turområder med lysløype og skiløyper om vinteren.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0143/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr 507, bnr 272 i Arendal kommune

Selger
Sigrun Irene Andersen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 418 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 47 kvm. Kjøkken, stue, bad og innredet rom
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Vindfang, gang, kjøkken og stue.
BRA-e: 14 kvm. Bodrom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bad, 2 soverom og kott.
BRA-e: 12 kvm. Hems.
Total BRA: 57 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig av eldre dato med tilhørende bu beliggende på en solrik og sentral tomt.
Boligen er over tid renovert både utvendig og innvendig, også påbygget vindfang.
Har nå noe elde med behov for vedlikehold.
Det som først står for tur utvendig er råteskader i enkelte vinduer og deler av kledning.
Dreneringen trenger også utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.
Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.
Bu er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Solforhold
Solen stiger tidlig opp i øst ca. kl 07:00 og beveger seg rundt huset og går ned ca. kl. 20:00-20:30 sommerstid. Vinterstid går solen ned ca. kl. 18.00.

Innhold
U- etasjen: Kjøkken, stue, bad, innredet rom.
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue.
2. etasje: Gang, loftstue, bad, 2 soverom, kott

Utvednig bu
1. etasje: Bodrom.
2. etasje: Hems.

Utvendig bod under veranda.

Standard
1. etasje:

Vindfang/Gjeng
Romslig og luftig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko – en hyggeligvelkomst til hjemmet for hele familien.

Kjøkken
Rålekkert HTH-kjøkken i fine fargevalg med kjøkkenøy som gir en delvis åpen løsning mot stuen. Her kan man være sosial mens maten tilberedes, og øyen inviterer til en rask matbit eller en kopp kaffe med barstoler. Direkte utgang til solrik veranda – perfekt for de gode sommerdagene.

Stue
Romsligstue og spisestue naturlig delt inn i soner med god plass til åinnrede etter eget ønske. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og en koselig peis midt i rommet skaper akkurat den rette stemningen på høstens lange kvelder.

2. etasje:

Loftstue
En ekte kosekrok – perfekt til sene kvelder med en god bok, favorittserien eller bare et glass vin i fred og ro. Herfra kan man også nyte utsikten mot Galtesund og Torungen fyr, noe som gjør dette til et lite fristed i hverdagen.

Bad
Stilrent bad i fine farger med fliser på gulv og vegger. Badet har dusjnisje, vegghengt toalett, servant og avløp til vaskemaskin som er praktisk bak skyvedørsgarderobe for et rent utrykk.

Soverom x2
To gode soverom med kott utstyrt med nylig montert plassbygd Amiga-garderobe – her er det enkelt å holde orden og starte dagen på rett fot.

U- etasjen:

Kjøkken
Lyst og koselig kjøkken med slette fronter og en funksjonell planløsning som gjør hverdagen enkel.

Stue
God plass med rom for både sofakrok og spiseplass – naturlig inndelt i soner som gjør det enkelt å innrede etter eget behov.

Rom
Fleksibelt rom som kan brukes etter eget ønske – som gjesterom, hobbyrom eller kontor. Rommet fyller ikke dagens krav til soverom, men har vært og blitt brukt som dette.

Bad
Bad med belegg på gulv og fliser/plater på vegger. Innredning med servant, toalett, dusjløsning og avløp til vaskemaskin.

Utvendig:

Uthus
Sjarmerende uthus over til etasjer bygget med gjenbruksmaterialer – fullt av karakter og klar til å brukes akkurat slik du ønsker, enten det er som atelier, verksted eller ekstra oppholdsrom.

Bod under veranda
Praktisk utvendig bod med god lagringsplass til utemøbler, hageredskaper og alt det andre som trenger et tørt sted å bo.

Diverse:
- Taket er av type saltak - Tekking er med betongtakstein på hovedbygg og shingel på vindfang, undertak er med bord.
- VVS bereder à nyere dato montert i U- etasjen.

Parkering
Det medfølger ingen garasje eller fast biloppstillingsplass, men det er avgiftsfri parkeringsmulighet rett ved siden av boligen.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:

U.etg:
- Malte flater og belegg 2024.
- Pusset opp bad med ny dusj i 2026
- Nytt Epoc kjøkken 2025
- Ny varmtvannstank 2026.

1.etg:
- Nytt HTH kjøkken 2025
- Malte overflater
- Ny utgangsdør fra NorskDør 2026.

2. etg:
- Malte overflater
- Ny garderobeløsning Amiga på badet 2025
- Nye garderobeløsninger Amiga på begge soverommene 2026
- Ny vannlås vask
- Malte/lakkterte overflater/fliser bad 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 16.

oktober 2020
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: 8602947
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært uten firma og egeninnsats for malte fliser gulv/bad.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært uten firma og egeninnsats - nye fuger rundt sluk i dusjnisjen 2024.

Feil og mangler

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Uthus en sprekk i shingel på tak.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U-etasje.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg
Kledning,TG 2
Kledning er av type stående av ulike typer og årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.
Råte i enkelte kledningsbord på vegger syd og vest.
Vassheller hvor tak til vindfang møter vegg er ikke felt inn i kledningen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og utførelse. Konsekvens: Råte vil eskalere uten vedlikehold. Vann kan renne inn bak vassheller over vindfang.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass og med koblet glass utvendig.
Noe råte i bunnen av enkelte vinduer og flere trenger noe maling.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder og manglende vedlikehold. Konsekvens: Råte vil eskalere uten vedlikehold.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med årer og takbord, kun tilgang til deler av konstruksjonen. Isolasjon lagt ut av type sydde matter.
Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.
Ingen luftespalte i skråtak.
Gamle spor etter husbukk og borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma.
Er som forventet ut i fra alder.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Kan få redusert bæreevne mht. snølast.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg og shingel på vindfang, undertak er med bord.
Tekkingen er i fra ca. 90 tallet.
Tekking har vanlig elde mht. alder.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder, hovedsakelig undertaket. Konsekvens: Må holdes under oppsikt.

Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende snøfanger. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger),TG 2
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.
Hulltaking bort valgt pga. synlige murvegger.
Litt fukt målt i betonggulv ute ved yttervegger, hovedsakelig side nord.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig. Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen.

Bad, U- etasjen
Overflater - Gulv,TG 2
Gulv er med belegg, har noe ujevn flate.
Ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen.
Kun lokalt fall ved dusjen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Belegg utgjør tettesjikt, mangler oppsikt mot vegger og er stedvis løsnet i fra underlaget.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Fukt i gulv. Konsekvens: Gulv er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet.
Fukt målt i gulv ved vegg nord.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Belegg vil løsne i fra underlaget.

Bad, 2. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulv er med fliser, 2 sluker montert.
Ingen synlig tett oppkant ved dør.
Gulv har litt ujevn flate, hovedsakelig lokalt fall ved sluk.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Halve brukstiden er nå passert.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Må holdes under oppsikt.

Ventilasjon,TG 2
Ventil i vegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning,TG 2
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, dusjnisje, avløp til vaskemaskin og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc. Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging,TG 2
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft på midtre del av bygningen.
Har mangelfull utlufting.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertaket.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjøkken til U-etasjen, er ikke funksjonstestet.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg),TG 2
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

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
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 183 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 792,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Det er installert vannmåler på eiendommen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Verisure alarmsystem kr 600kr
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1080,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 796,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 800 634,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 202 537,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 8602947

TV/Internett/Bredbånd
Telia, Fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 282 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

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. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Barbu kirke, bussholdeplass - Linje 111 - ca. 1 minutt i gåavstand.
Arendal Stasjon - Linje R50 - ca. 6 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Tyholmen barnehage (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) -ca. 16 minutter i gåavstand.

Skoler
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Birkenlund skole (1-10 kl.) - ca. 17 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 15 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjølreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Dette skyldes antageligvis boligens alder

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger m/tilhørende anlegg, offentlig bebyggelse og annet friområde.

Reguleringsplan - Planid: 2114r8 - Plannavn: Barbu - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Barbu
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Boligen ligger i hensynssone H570_2 - Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1, bokstav e) (riving), i område underlagt hensynssone H570_2, stilles krav om reguleringsplan.
Boligen ligger i hensynssone H290_12 - Nærhet til Arendal sentrum.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/507/272:
21.06.1902 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:288

05.09.2018 - Dokumentnr: 1228091 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:271
Vederlag: NOK 21 450
Omsetningstype: Annet
Betyr: Arealoverføring på 42,9kvm til eiendommen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 491736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:272

21.06.1902 - Dokumentnr: 902777 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:288
Servitutten lot seg ikke oppdrive

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Åsenveien 1

Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 178 elever, 12 klasser	5 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km

Offentlig transport

Barbu kirke Linje 111	0 min 0 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	6 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

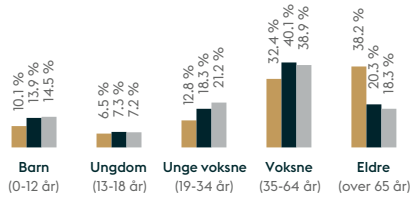
Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 32 barn	15 min 1.3 km
Nyli barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.3 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Arendal	6 min
Coop Extra Havstad	11 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Skytebanen - kunstgressbane	6 min
Granehallen	8 min
MOVA Arendal Sentrum	15 min
Medvind Trening	16 min

«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Åsenveien 1

4841 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **272**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *738159*
Opprettet: *22.05.2026*
Utskrift: *25.05.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning øst.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Bad - 2. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Konstruksjon
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Yttertak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Bad - U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kjøkken - U- etasjen
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Innvendige trapper
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder

Bad - 2. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak

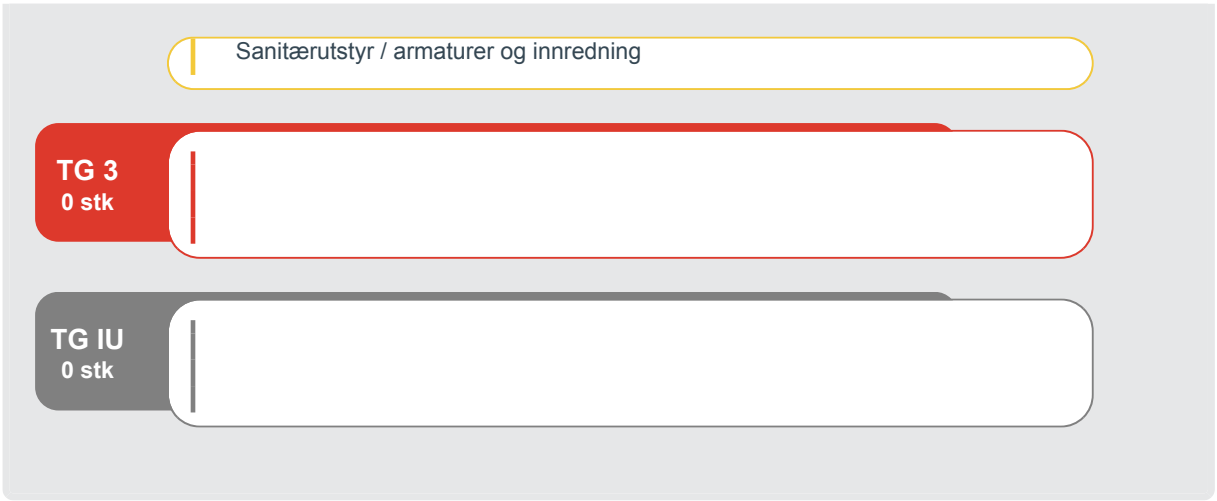
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Bad - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon



Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende bu beliggende på en solrik og sentral tomt.
Boligen er over tid renovert både utvendig og innvendig, også påbygget vindfang.
Har nå noe elde med behov for vedlikehold.
Det som først står for tur utvendig er råteskader i enkelte vinduer og deler av kledning.
Dreneringen trenger også utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.
Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene.
Bu er med egne kommentarer.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sigrunn Irene Andersen **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Sigrunn Irene Andersen
Besiktigelsesdato: 21.05.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Åsenveien 1, 4841 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
507	272

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sigrunn Irene Andersen

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

ca. 1893

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		47	
1. etasje		59	47
2. etasje		45	
	Sum:	**151**	**47**
	Sum BRA:	**151**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Kjøkken, stue, bad, innredet rom.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, kjøkken, stue. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, 2 soverom, kott.

Bu

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		14
2. etasje		12
	Sum:	**26**
	Sum BRA:	**26**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bodrom.
2. etasje	**BRA-e:** Hems.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av gråstein, har vanlig elde mht. alder.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående av ulike typer og årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.
Råte i enkelte kledningsbord på vegger syd og vest.
Vassheller hvor tak til vindfang møter vegg er ikke felt inn i kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Råte vil eskalere uten vedlikehold.
Vann kan renne inn bak vassheller over vindfang.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass og med koblet glass utvendig.
Noe råte i bunnen av enkelte vinduer og flere trenger noe maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Råte vil eskalere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side nord virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med årer og takbord, kun tilgang til deler av konstruksjonen. Isolasjon lagt ut av type sydde matter. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Ingen luftespalte i skråtak.
Gamle spor etter husbukk og borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma.
Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan få redusert bæreevne mht. snølast.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg og shingel på vindfang, undertak er med bord.
Tekkingen er i fra ca. 90 tallet.
Tekking har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder, hovedsakelig undertaket.

Konsekvens:
Må holdes under oppsikt.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål og plast.
Nedløp ender rett på grunn.
Fallforhold er ikke sjekket.
Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet med belegg og laminat plater.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, synlig i enkelte rom, påforet med noe panel.

Overflater - Himling
Himling med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Her må være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.
Hulltaking bort valgt pga. synlige murvegger.
Litt fukt målt i betonggulv ute ved yttervegger, hovedsakelig side nord.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Vil fukte inn i U- etasjen.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad renovert i 2022.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulv er med belegg, har noe ujevn flate.
Ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen.
Kun lokalt fall ved dusjen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er i mur og noe plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør tettesjikt, mangler oppsikt mot vegger og er stedvis løsnet i fra underlaget.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fukt i gulv.

Konsekvens:
Gulv er ikke vanntett mot tilstøtende rom.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i vegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjløsning og avløp til vaskemaskin.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet.
Fukt målt i gulv ved vegg nord.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Belegg vil løsne i fra underlaget.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca. 2012.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, 2 sluker montert.
Ingen synlig tett oppkant ved dør.
Gulv har litt ujevn flate, hovedsakelig lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Halve brukstiden er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må holdes under oppsikt.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, dusjnisje, avløp til vaskemaskin og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. tykkelse på vegger bak dusjen.

Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt og malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter i fra 2025.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er av type sving.
Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn i U- etasjen og 1. etasje.

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein.
Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U- etasjen.
Pipe er i følge eier inspisert av feievesenet.
Ingen dokumentasjon fremlagt.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft på midtre del av bygningen.
Har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå kondens på undertaket.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjøkken til U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à nyere dato montert i U- etasjen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende ventilasjon.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Byggeår ukjent.

Grunnmur:
Mur er i gråstein/teglstein. Gulvet er i tre, ingen tilgang til eventuelt kryprom.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har en del råteskader, hovedsakelig i bunnen av bordene.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", er av nyere dato.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord. Noe råte i vindskier og pannebord side syd.

Bygningen har vanlig elde, har nå behov for noe vedlikehold mht. vegger og deler av tekkingen.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje på vegg vest.
Hovedsikring 63 ampere, 20 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2026	Div. lamper/spotter.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.		
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 25.05.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsenveien 1, 4841 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sigrun Irene Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8602947
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært uten firma og egeninnsats for malte fliser gulv/bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært uten firma og egeninnsats - nye fuger rundt sluk i dusjnisjen 2024.

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

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.?

Nei

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

Nei

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

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

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?

Ja

Beskriv: Uthus en sprekk i shingel på tak.

---

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?

Nei

---

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.

Nei

---

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?

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.

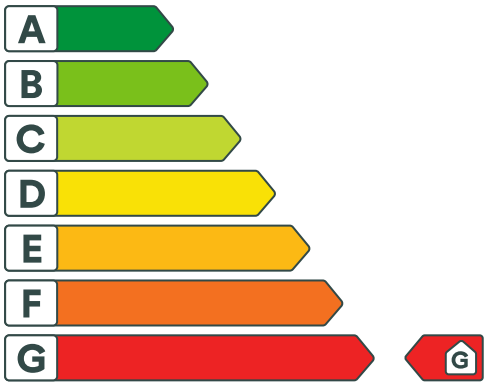
Oppdragsnummer: 39-0143/26

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314216**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166975123**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **272**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
766,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
724,48 kWh/m²	**23 183 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

	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.:	507	Bnr.:	272	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Åsenveien 1, 4841 Arendal					Dato:	22.05.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyrer	kr. 18 480,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 796,-

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 985,- pr år.

Ferdigmelding/-besiktigelse

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

Trykt på selvkopierende papir

Byggeplass (adresse)
Åsen vn. x/o 1.

Til teknisk etat i (kommune)
Arendal

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	507	272	

Eier/fester av tomt
Frode Kristensen.

Adresse | Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | Dato | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

S00Eo
166975115 507/272 Fer

Sted, dato
Arendal 4/4.02

Autorisert rørleggers underskrift
ARENDAL KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: | Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

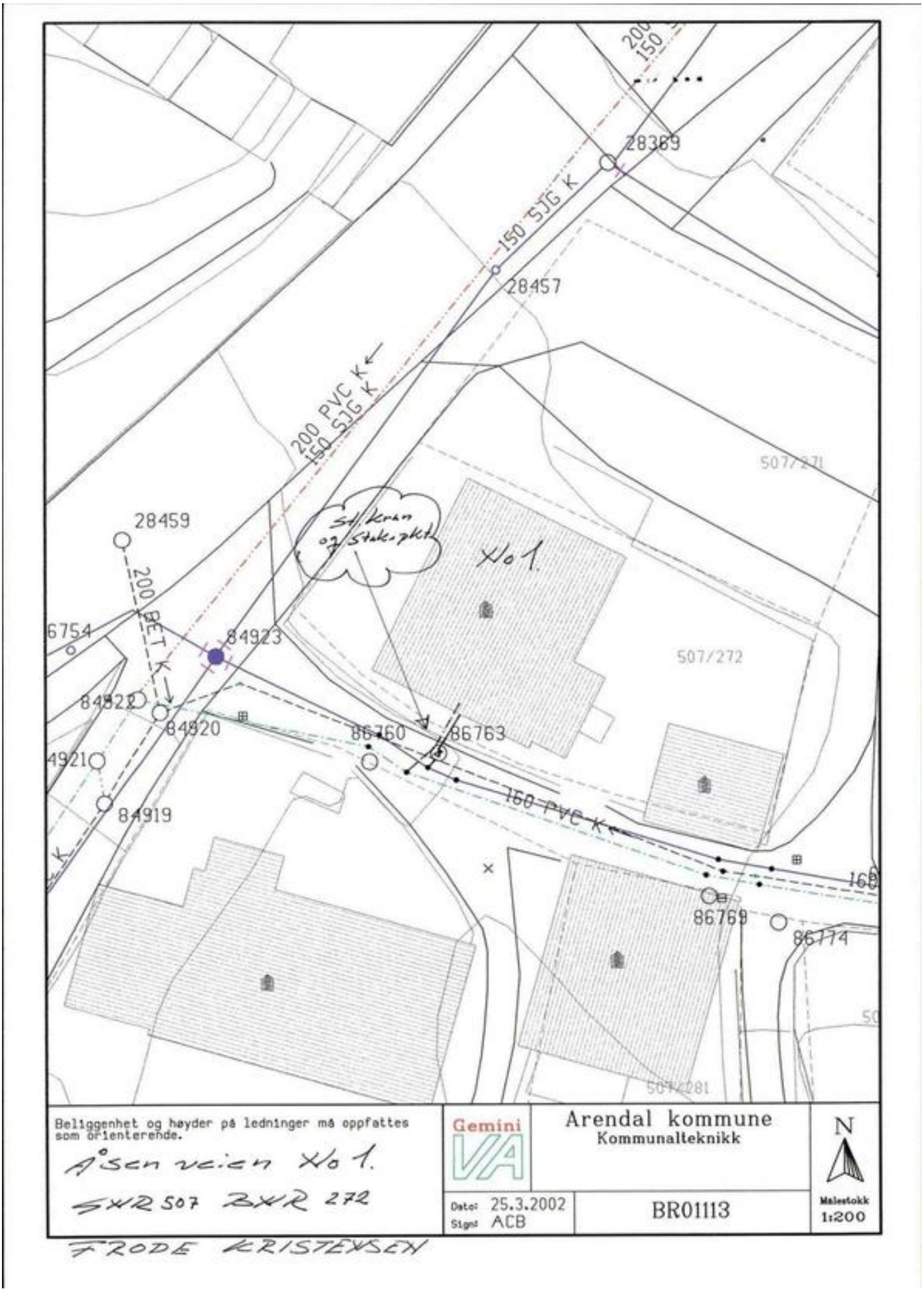
Spesifiser

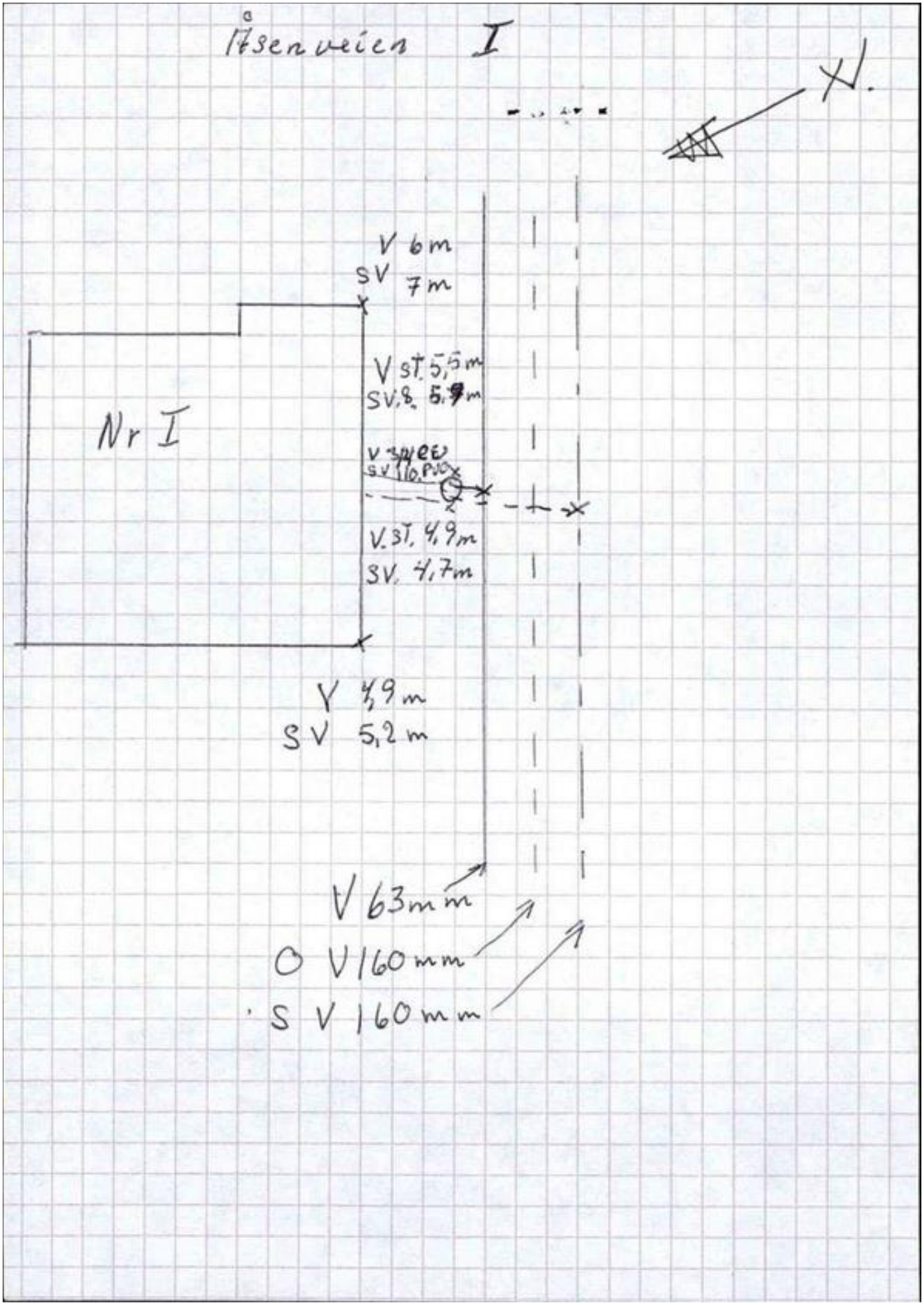
ferdigmelding godkjent iht. melding
Se vedlagte som byggeltegn
dat. 25.3.02.

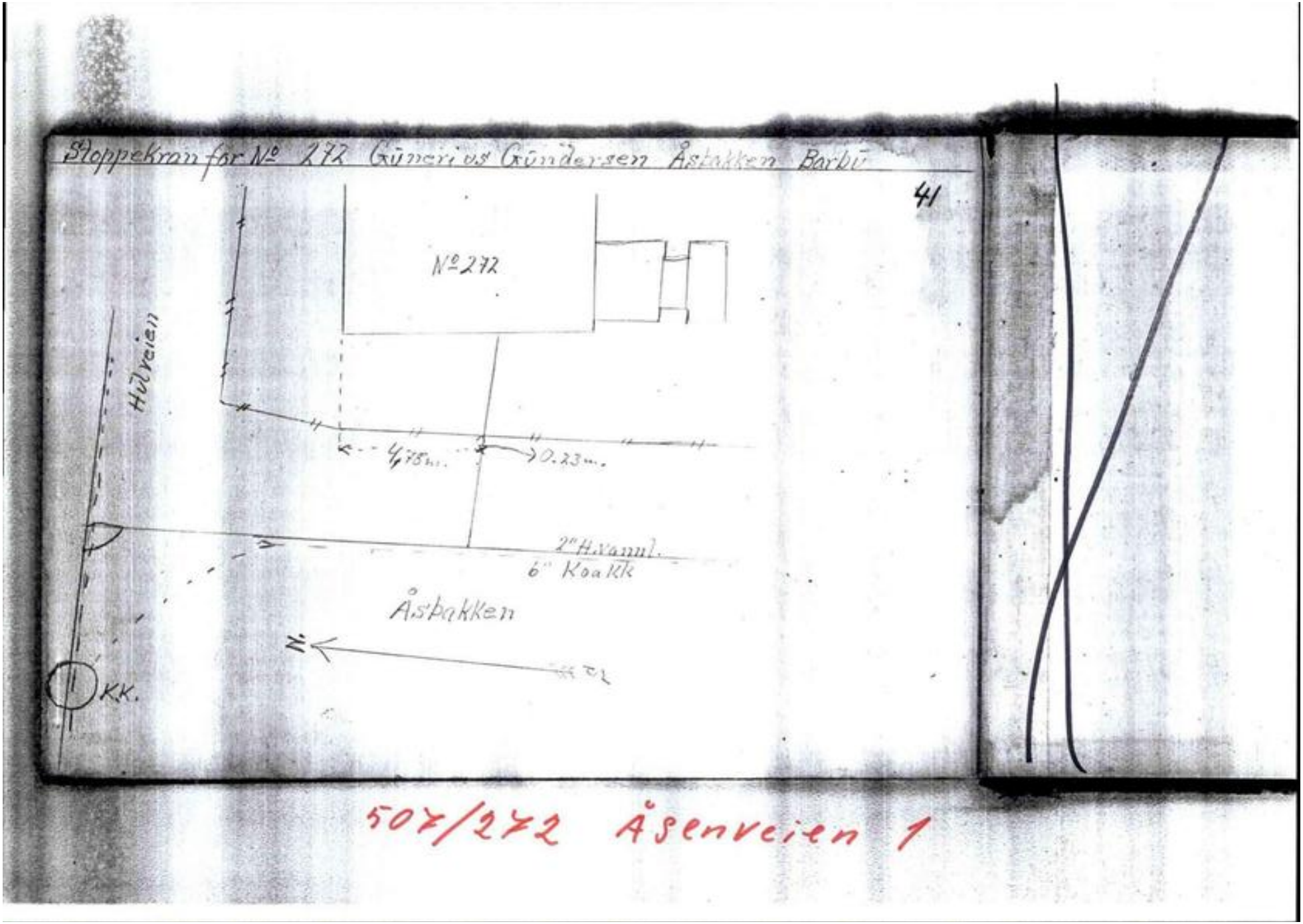
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato
Arendal 17/4-02

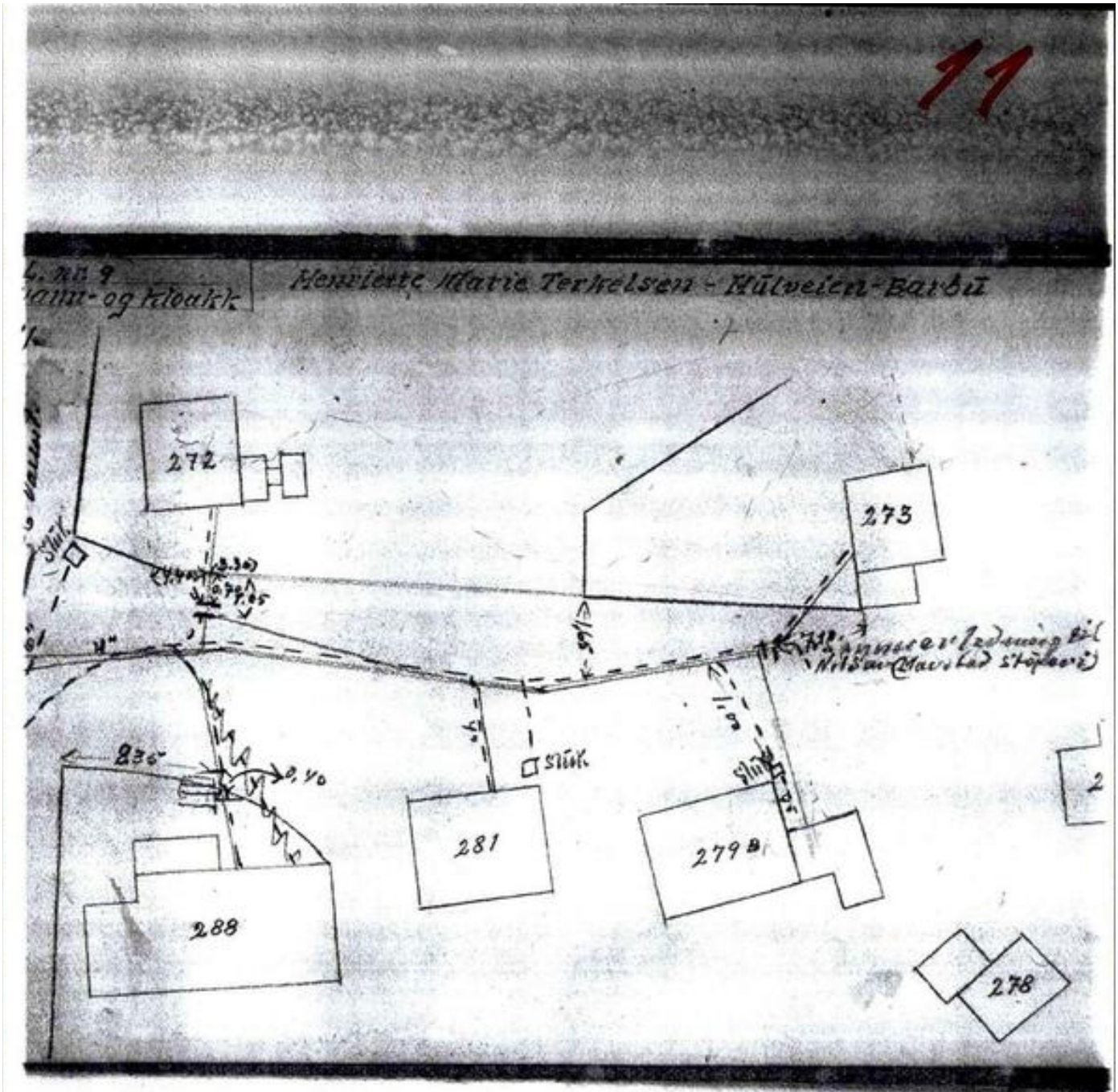
Underskrift
Jørgen Lande


28369
150 SJG K
28457
200 PVC K
150 SJG K
507/271
28459
Sl/kran
og Stikkpkt
Nr 1.
200 BET K
84923
507/272
84922
84920
86760
86763
84921
84919
160 PVC K
86769
86774
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Åsen veien Nr 1.
GNR 507 BNR 272
FRODE KRISTENSEN
Gemini VA
Arendal kommune
Kommunalteknikk
Dato: 25.3.2002
Sign: ACB
BR01113
N
Målestokk 1:200

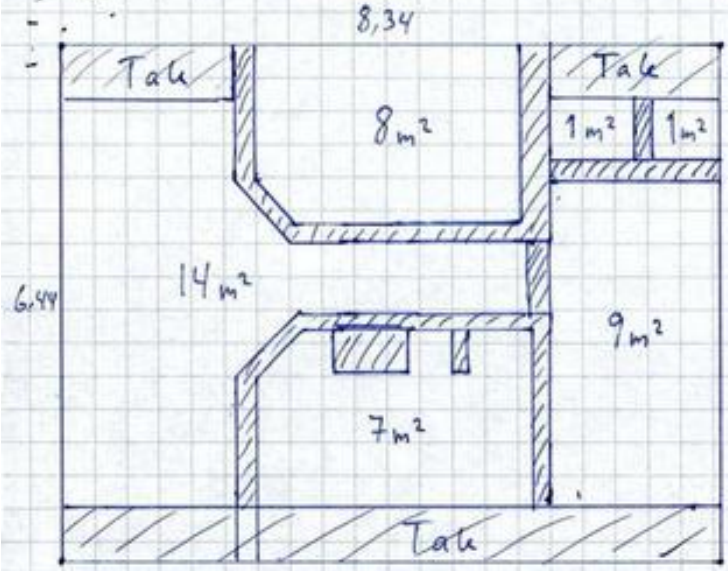

Åsenveien I
N.
V 6m
SV 7m
V St. 5,5m
SV. 5,9m
Nr I
V St. 4,9m
SV. 4,7m
V 4,9m
SV 5,2m
V 63mm
O V 160mm
S V 160mm



507/272 Åsenveien 1



507/272 Åsenveien 1
507/273 " 5
507/281 " 8
507/288 " 2

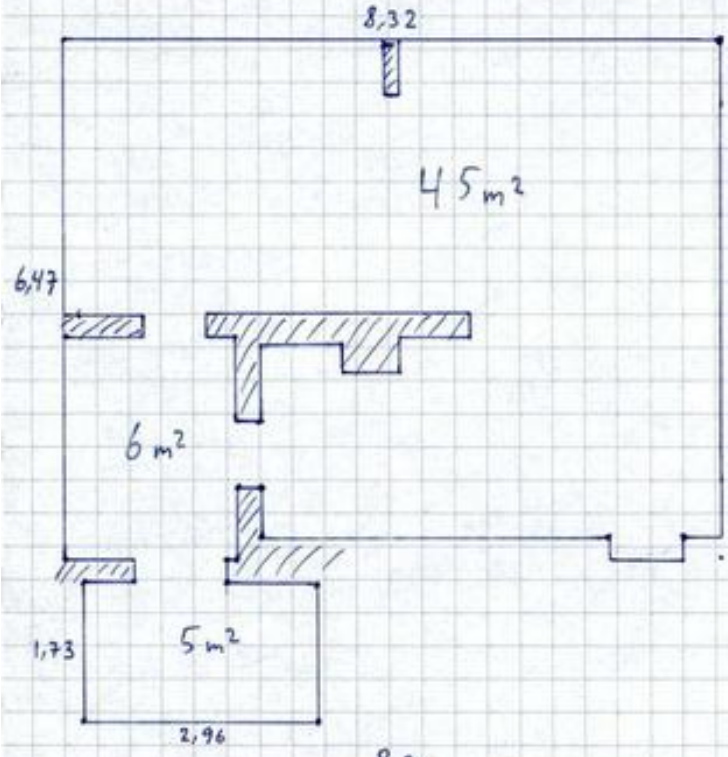


23 APR. 2007
Jnr. 016536/02

2. etasje

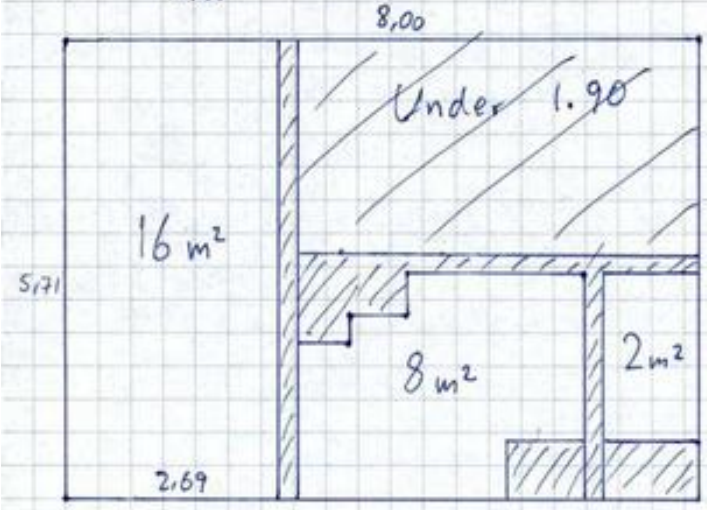
40 m²

G0FIA/26893954 Geomatikk
507/272 230402 Tegnin



1. etasje

56 m²



kjeller

26 m²

40 m²
+ 56 m²
+ 26 m²
122 m²

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	272		

Adresse til bygningen	Åsenveien 1, 4841 Arendal
Avtalenr.	80523
Kundenr.	122642

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	April - juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 18.05.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Kommuneplan

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

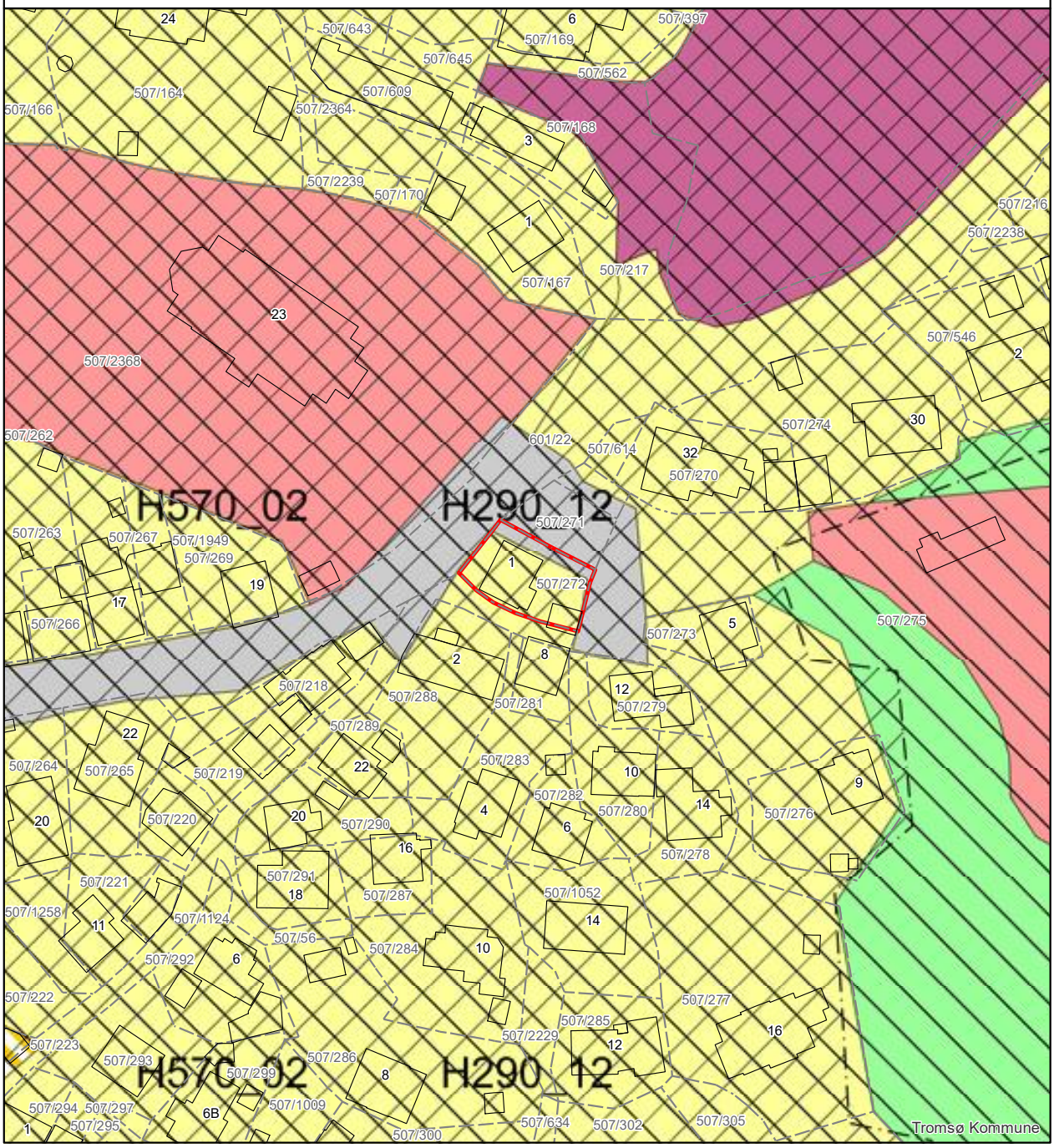
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-15

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



Reguleringsplan

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

Planident: 2115r5
Ikrafttredelsesdato: 3.5.1982
Plannavn: Åsveien

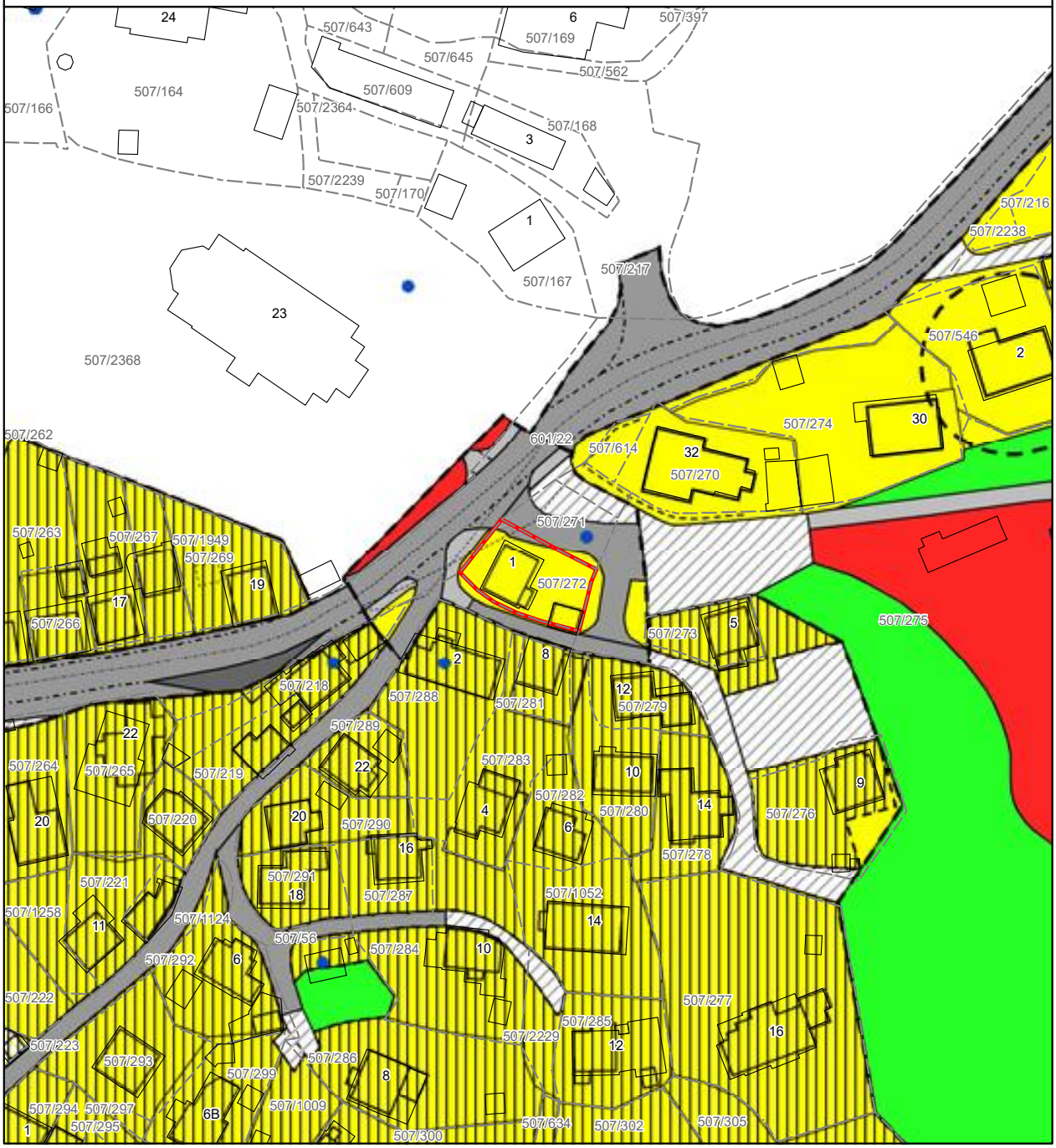
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-15

N

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Kommunedelplan

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

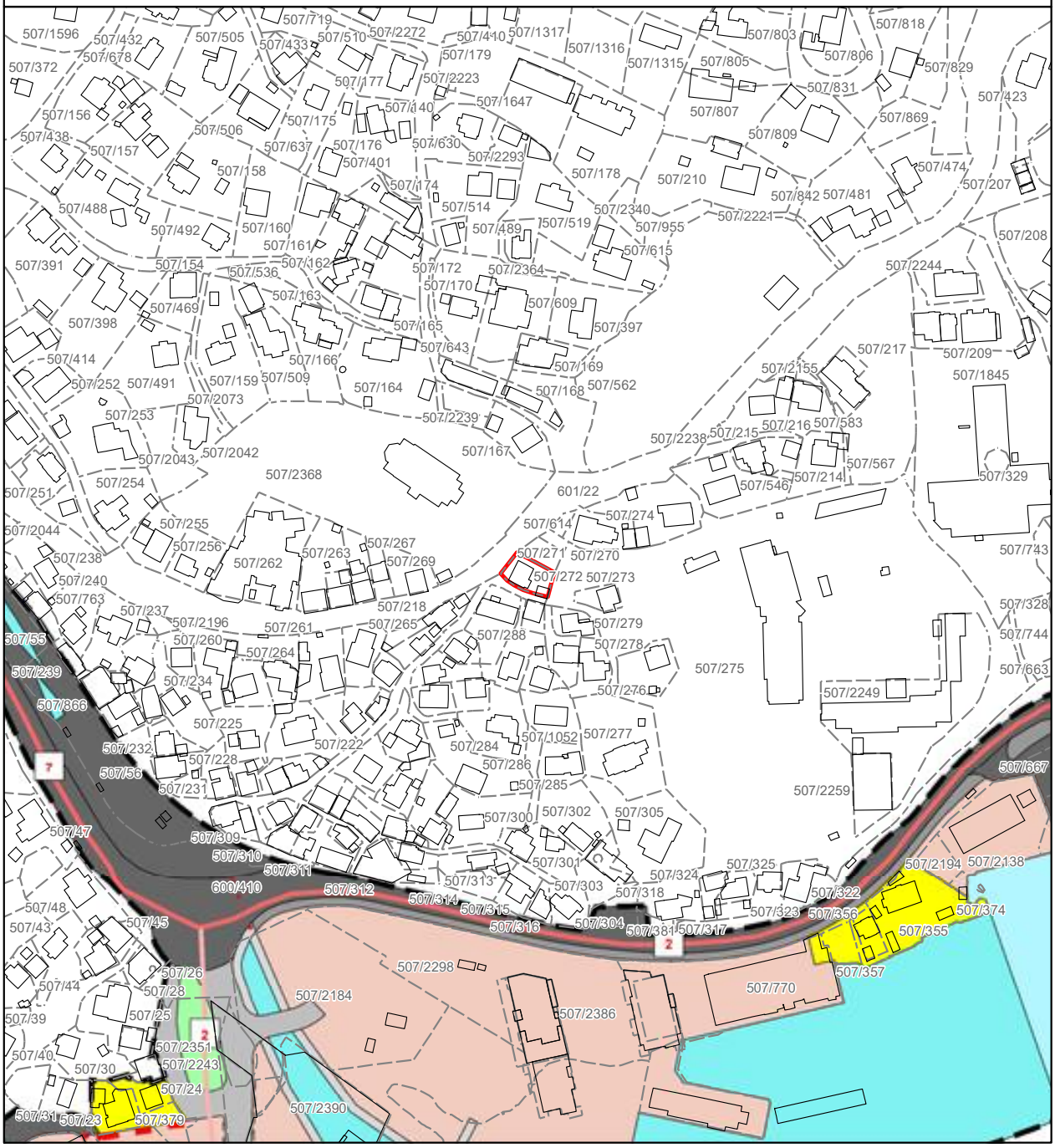
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-15

N



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/272/0

Bruksnavn	PÅ HEDEBO	Beregnet areal	282.5
Etablert dato	15.02.1950	Historisk oppgitt areal	265.3
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
SIGRUN IRENE ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	28.08.2018	30.08.2018	18/9107	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.08.2018	30.08.2018	18/9107	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	15.02.1950			

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
☑	☐	☐	☐	☐		282.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166975115	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
166975123	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166975115: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	124.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	124.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	58.0	0.0	58.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
K01	0	26.0	0.0	26.0	0.0

Bygning 166975123: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åsenveien	1		4841 ARENDAL

Arealplaner under arbeid

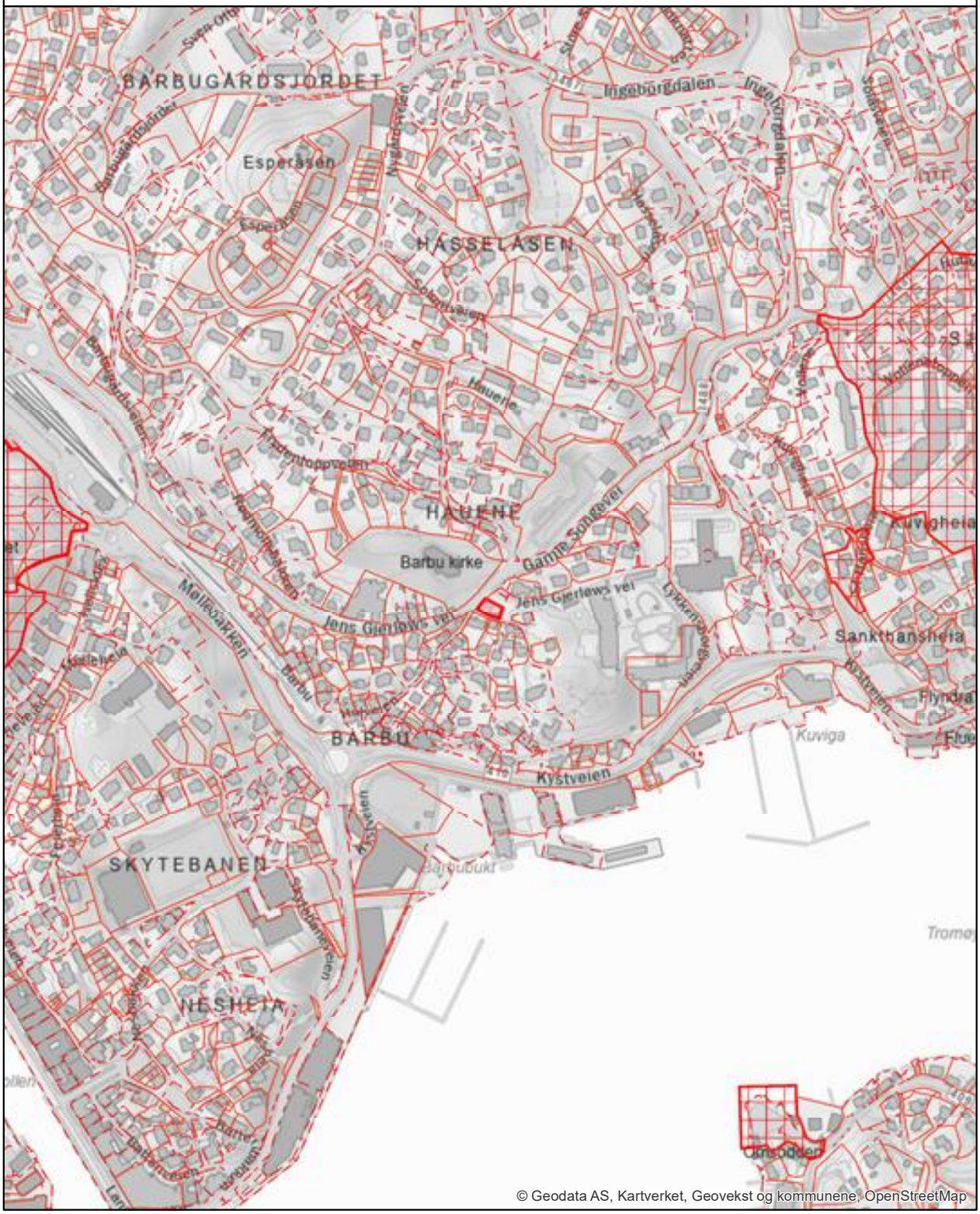
Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-15

ARENDAL KOMMUNE

N

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



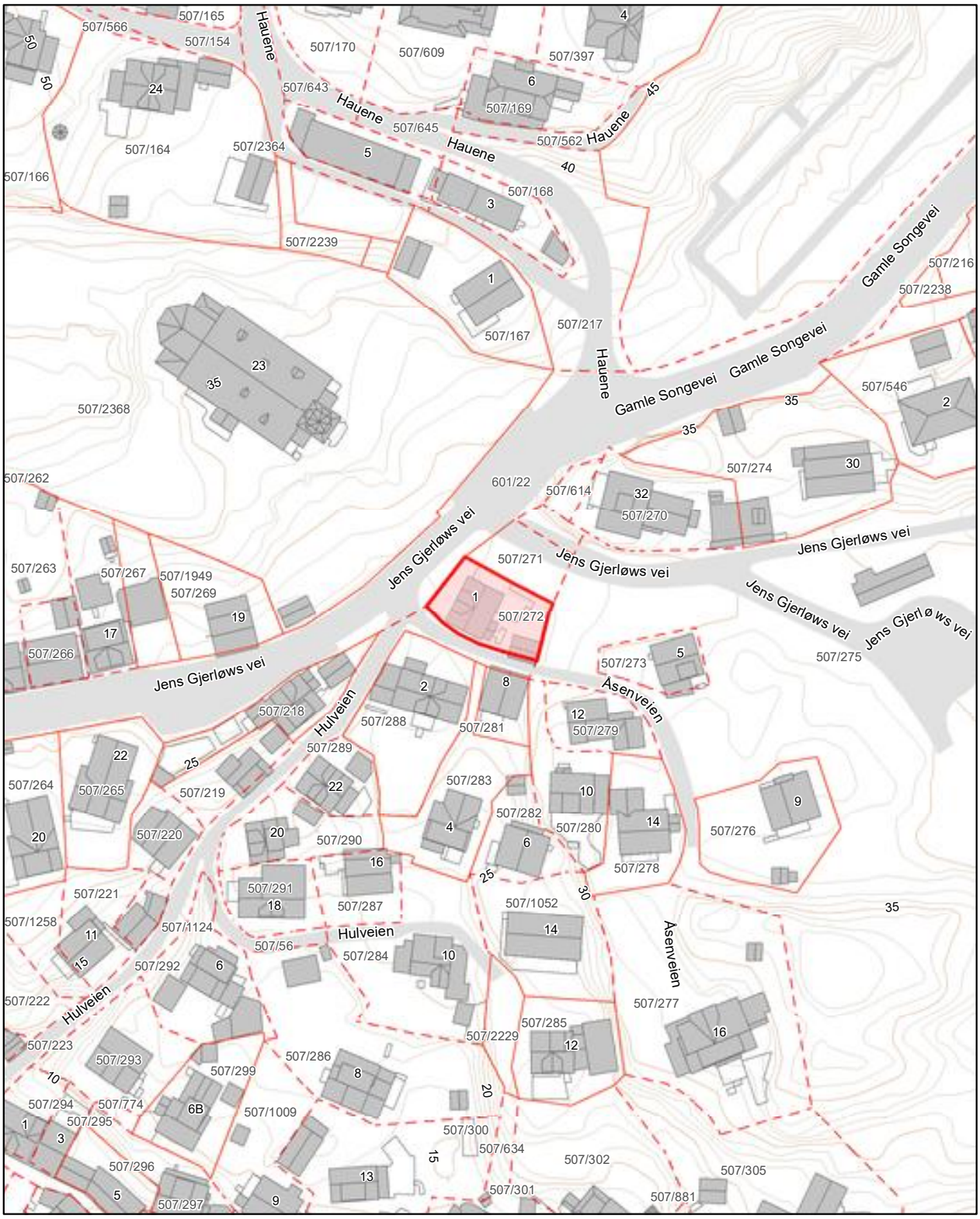
Oversiktskart

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 282 m²
Dato: 2026-05-15

N



Matrikkelkart

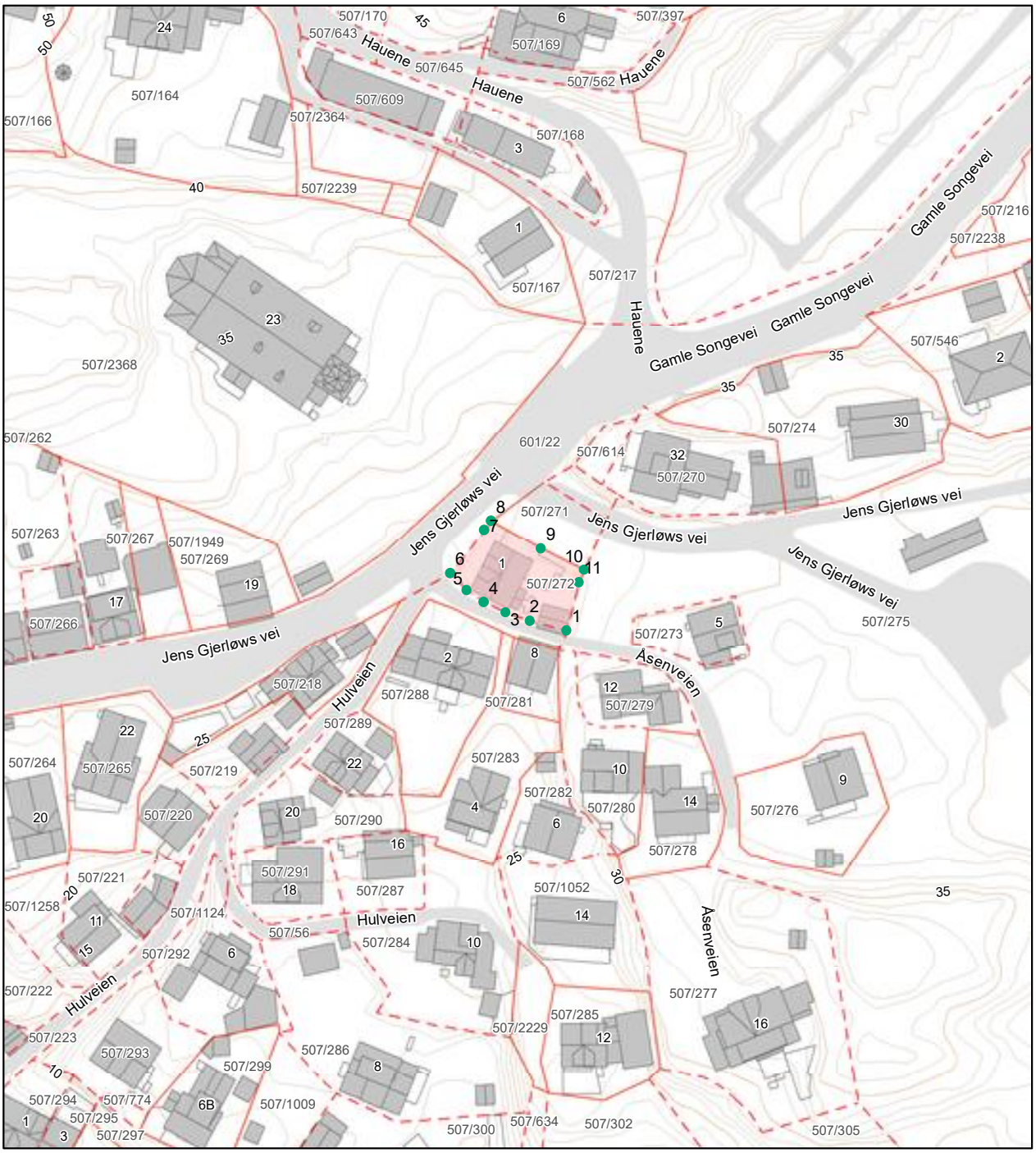
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 282 m²
Dato: 2026-05-15

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 : 15.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480367.60351	486948.326825	Ikke spesifisert	7.05	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480369.41025	486941.529139	Ikke spesifisert	4.79	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480370.90851	486936.994418	Ikke spesifisert	4.48	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6480372.86259	486932.960149	Ikke spesifisert	3.81	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6480375.07124	486929.865366	Ikke spesifisert	4.42	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480378.21183	486926.767281	Ikke spesifisert	10.16	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6480386.18146	486933.039913	Annen terrengdetalj	2.09	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6480387.82941	486934.315661	Annen terrengdetalj	10.52	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6480382.80163	486943.537018	Annen terrengdetalj	8.95	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6480378.76434	486951.506863	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		Beregnet	10	0
11	6480376.52302	486950.544897	Ikke spesifisert	9.21	Umerket		Beregnet	10	0

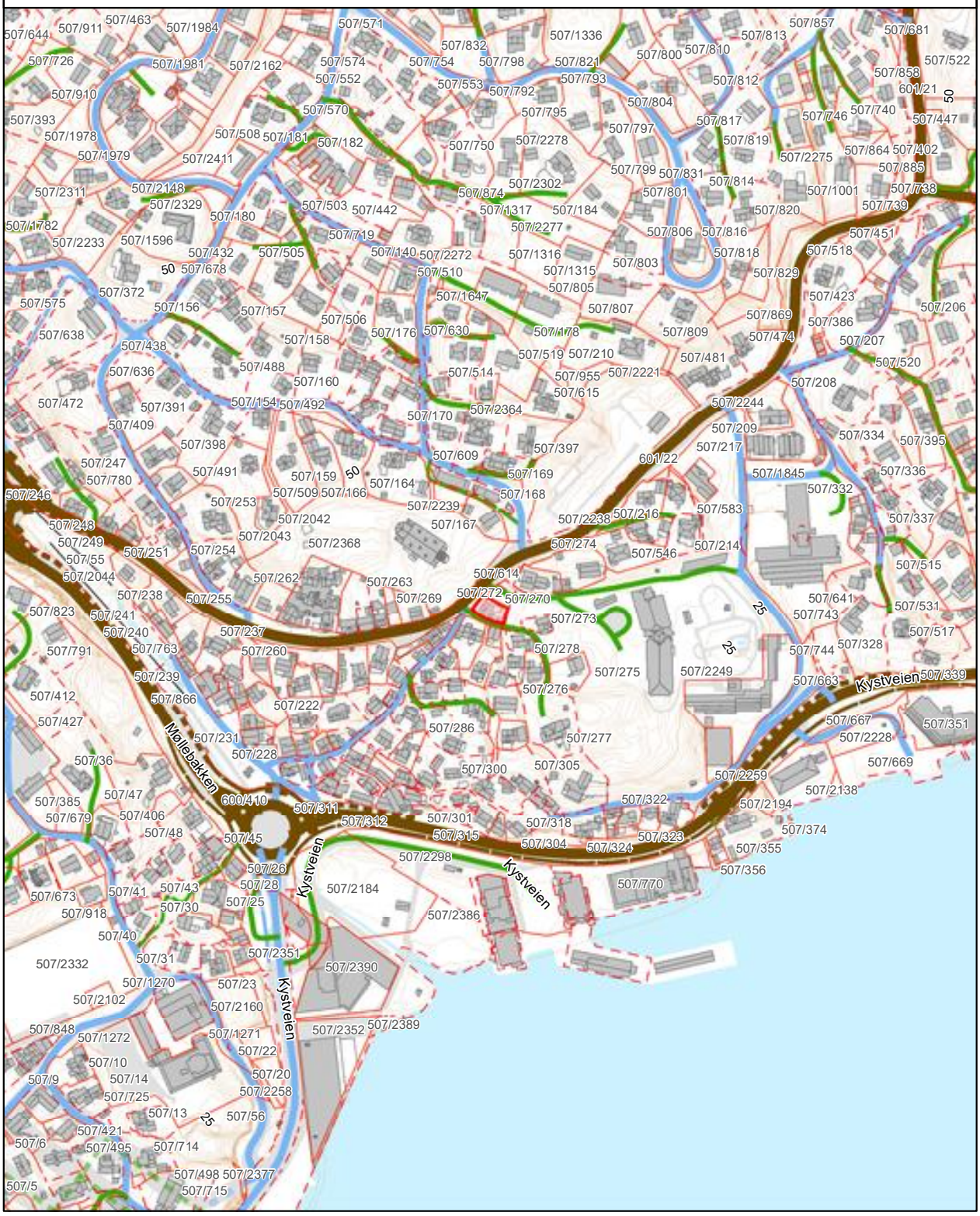
Veikart

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 282 m²
Dato: 2026-05-15

N



Grunnkart

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 282 m²
Dato: 2026-05-15

N



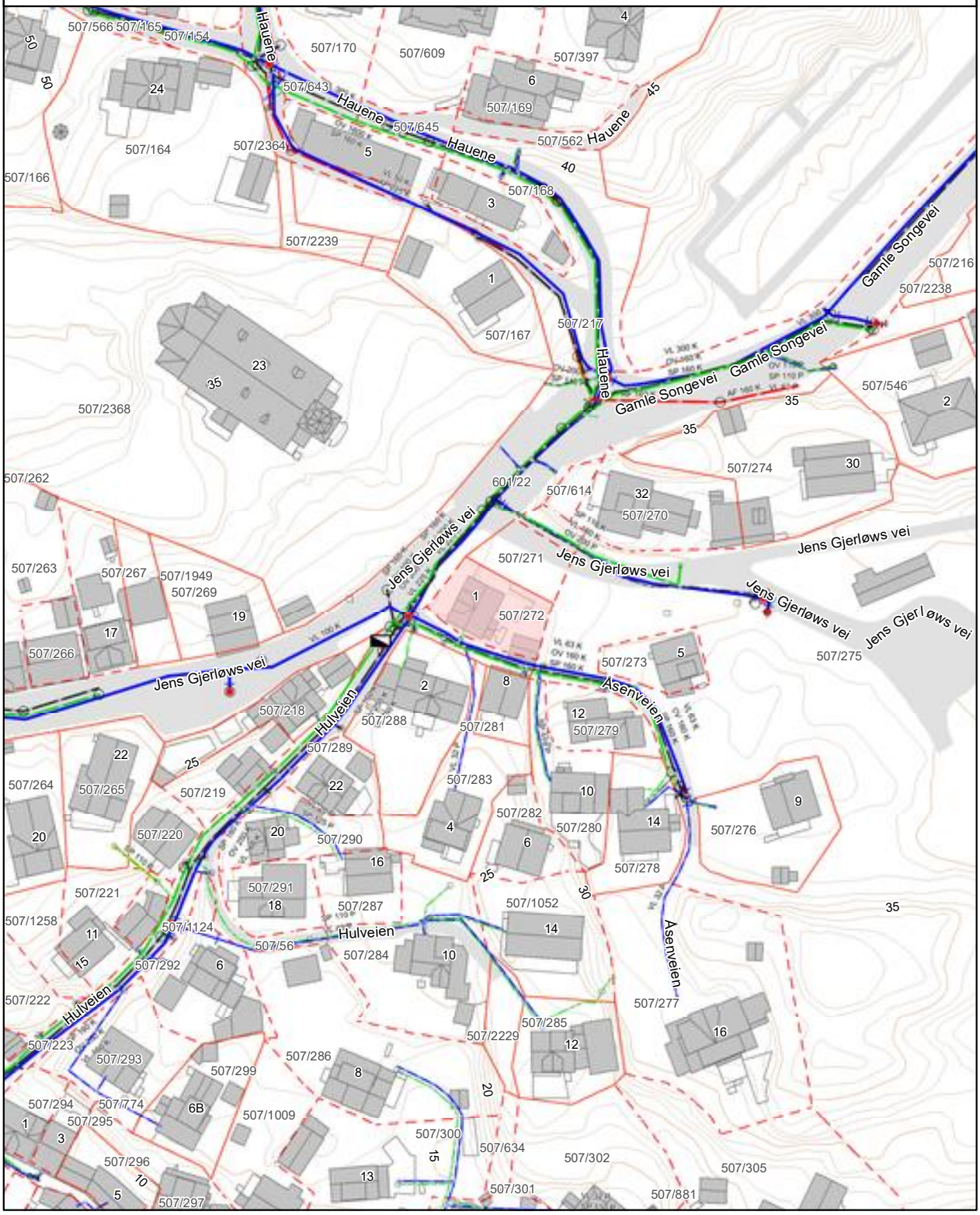
Ledningskart

Adresse: Åsenveien 1, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/272/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 282 m²
Dato: 2026-05-15

N



Utskriftsdato: 15.05.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	272	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsenveien 1, 4841 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Renovasjon	4 818,60 kr
Sum	**4 818,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	1 787,70 kr
					Sum	**5 107,70 kr**	**2 553,85 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

124/18 Ref.nr: 96 1168

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602391198
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	507	271	-42.9	Hjemmelshaver	ARENDAL KOMMUNE		Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	507	272	42.9	Hjemmelshaver	LUNDE ELIN MEE		ÅSENVEIEN 1, 4841 ARENDAL	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 122091 Tinglyst: 05.09.2018
STATENS KARTVERK

30.08.2018 14.57

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/122091/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 09:15

Ref.nr: 96 11 68

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	906	Arendal	507	271
Mottakende matrikkelenhet:	906	Arendal	507	272

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3: 42,9 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei — Hvis ja, må andelens størrelse angis: — Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig:

☒ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 21.450,-

Omsetningstype

☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☒ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 21.450,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☑ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
28.08.2018	Arendal	
Fødselsnr./org.nr.	**Grunneiers underskrift**	**Gjentas med blokkbokstaver**
940493021	Torstein Olsen	TORSTEIN OLSEN ETTER FULLMAKT

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

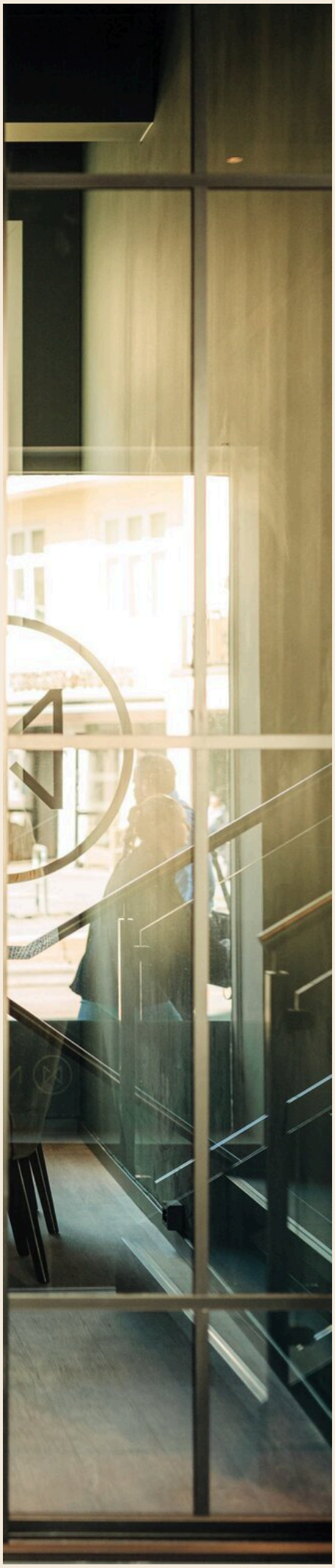
6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28/8-2018	Elin Lunde	ELIN LUNDE

Velkommen til

Nordvik 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.

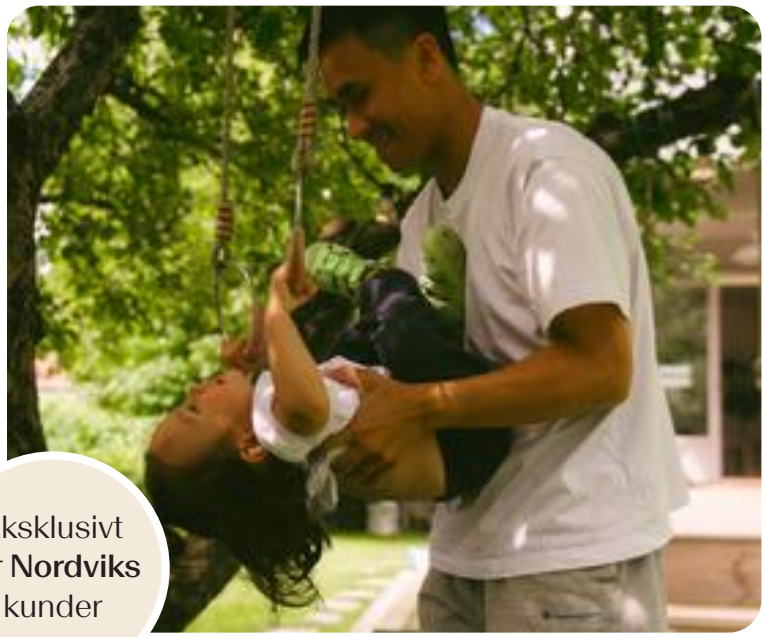


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsenveien 1 4841 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 272 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ida Michelle Vatne

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Arendal
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211