

Rannekleiv terrasse 4



Velkommen til

Rannekleiv terrasse 4



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Arendal

Stor enebolig på hele 301 m2 BRA- gode solforhold - integrert garasje - barnevennlig - kort vei til Arendal og Grimstad

Prisantydning	4 790 000,-
Omkostninger	121 100,-
Totalpris	4 911 100,-
BRA-i	292 kvm
Totalt BRA	301 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Ansvarlig megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Rannekleiv. Boligen er innholdsrik med flere soverom og praktiske løsninger for familien. Her får du også en stor, integrert garasje med plass til både bil og lagringsbehov. I tillegg har boligen en egen utleiedel i underetasjen (ikke godkjent), som gir fleksible bruks- og tilpasningsmuligheter.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med uteplasser og gode soner for både barnelek og sosiale sammenkomster. Beliggenheten er barnevennlig og svært sentral, med kort vei til barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Fra boligen har du også enkel tilgang til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter.

- Kort vei til skole og barnehage
- Trygg skolevei
- Parkering på egen grunn og i integrert garasje

Arealer og innhold

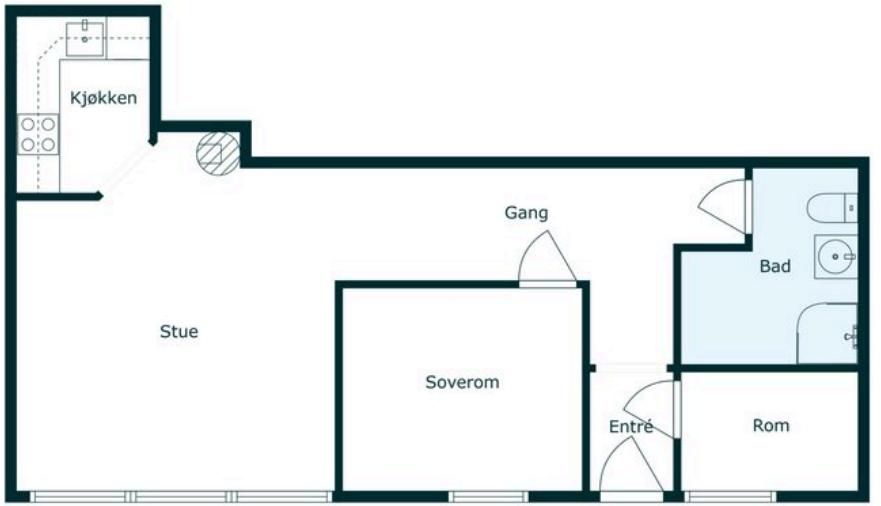
BRA-i:	292 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	301 kvm
TBA:	95 kvm

Beskrivelse

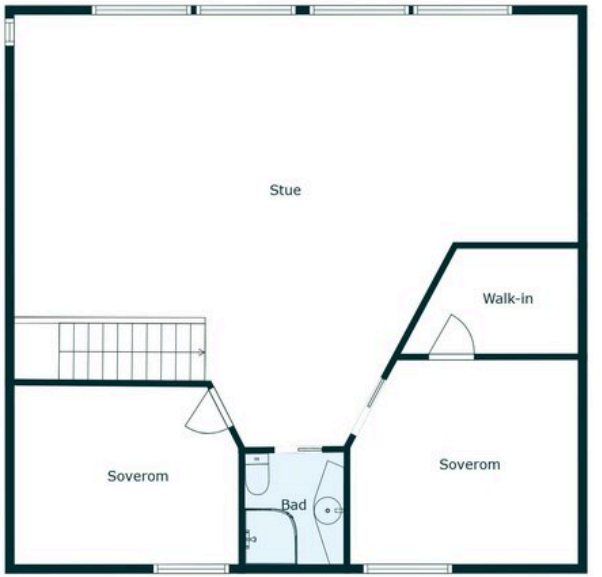
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 159 kvm. 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, garasje og bod
BRA-e: 9 kvm. 1. etasje: Bod
Total BRA: 168 kvm.
TBA: 57 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Loftetasje: Stue, soverom, kontor, bad og garderobe
Total BRA: 78 kvm.



Kjeller



2. Etasje



1. Etasje

Plantegninger









































Informasjon

Rannekleiv terrasse 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0142/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Torunn Lilleholt Tønnessen

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 911 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 930 300,- (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
1972

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 292 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 301 kvm
TBA: 95 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 159 kvm. 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, garasje og

bod
BRA-e: 9 kvm. 1. etasje: Bod
Total BRA: 168 kvm.
TBA: 57 kvm. Balkong

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Loftetasje: Stue, soverom, kontor, bad og garderobe
Total BRA: 78 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Innhold

Underetasje: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, garasje og bod
2. etasje: Stue, soverom, kontor, bad og garderobe

Standard

Underetasje

Vindfang
Hyggelig vindfang med plass til å henge av seg klær og sette fra seg sko – en praktisk og lun velkomst.

Gang
Romslig gang som binder etasjen fint sammen og gir en behagelig flyt mellom rommene.

Soverom
Soverom med plass til seng og garderobe.

Bad/vaskerom
Bad med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.

Stue
Koselig stue med peisovn som skaper både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Her er det plass til sofagruppe, spisebord og TV-møbler – et hyggelig rom for både hverdag og selskap.

Kjøkken
Lyst kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det god arbeidsplass og plass til kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Bod
Praktisk bod som gir ekstra oppbevaringsplass.

1. etasje

Gang
Innbydende gang med garderobeløsning og trapp som leder videre opp i etasjen.

Stue
Romslig stue med peis og direkte utgang til en hyggelig uteplass. Her er det godt med plass til sofagruppe, spisebord, TV-møbler og oppbevaring. Store vindusflater slipper inn masse naturlig lys og gir en luftig følelse.

Kjøkken
Romslig kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer gjør hverdagen enkel, og det er plass til en koselig kjøkkenkrok. Løsningen er delvis åpen mot stuen, noe som skaper en fin flyt mellom rommene.

Soverom
Et lyst soverom med garderobeløsning og plass til seng.

Bad/vaskerom
Romslig bad med fliser og våtromsplater på vegg, samt fliser og belegg på gulv. Her finner du servant, toalett, dusjnisje, dusjkabinett og et deilig boblebad for ekstra velvære. Vaskerommet ligger praktisk til i tilknytning til badet og har egen inngang fra utsiden.

Garasje med bod
God plass til parkering og oppbevaring.

Loftsetasje

Stue
Stor loftstue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra kan du nyte en flott utsikt og skape en koselig sone for avslapning eller lek.

Soverom
Loftet har i dag to soverom, hvor det ene benyttes som kontor. Begge rommene har plass til seng og garderobe. Ett av soverommene har i tillegg egen walk-in garderobe – en luksuriøs og praktisk løsning.

Bad
Pent bad med fliser på både gulv og vegger, innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Diverse
Utvendig taktekking med sementtakstein
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall
Naturlig ventilering
Varmepumpe

Parkering
I garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 1994
Selges eiendommen på vegne av noen andre? 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: .
Forsikret i: WaterCircles

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygget nytt bad i 2.etg. samt i 1.etg og leilighet, hadde rørlegger men er usikker på hvem det var.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bad i 1.etg. ble bygget opp på nytt fra bjelkelag, bad i 2.etg. ble bygget samt at bad i leiligheten ble bygget opp på nytt. Her ble det på alle bad bygget ny membran samt sluk.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygget på garasje og 2.etg. i 1999
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montert el i tilbygget samt sikringsskap, usikker på om det foreligger samsvarserklæring
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? August 2025
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Arbeid som er utført: Påbygg i 1999

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Noen mus inne, og skrukketroll i kjeller

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei
Eventuell kommentar: Usikker på om det foreligger for tilbygget

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Enebolig
Utvendig

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

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

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

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

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

Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert forskjellige utførelser med både lukket lufting i bunn og åpen lufting uten musesperre.

Tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk. Anbefaler montering av sperre. Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt. Estimatet tilsier utbytting av enkelte bord.

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

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet. Gjennomgang av gjennomføringer for tetthet.

Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse.

Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG3
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tiltak
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak med terskelbeslag, justering anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Veranda, terrasse oppført i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Mykheter som relateres til sviktende konstruksjoner
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige trapper,TG3
Tretrapp

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mangler rekkverk på den ene siden

Tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle Museavføring i bod registrert 1. etasje og synlig åpen isolasjon inn i boligen. Synlig museavføring i krypkjeller og museaktivitet i boligens bakenforliggende konstruksjoner er påregnelig. Ukjent omfang.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Grad av oppgraderinger og ferdigstillelse må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov. Utfra Synlige skader i underetasje vurderes det påregnelig med oppgraderinger og reparasjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Synlig skjevheter og anbefales tiltak med oppstøttinger av kvister.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG3
Elementpipe med Ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Vannledning med isopor er nærme røykrøyr og er brannfarlig

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG3
Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Blindkjeller bak vegg og synlig museavføring. Tiltak med utvendig museband,tettinger må utføres. Omfang innvendig i vegger, etasjeskille er ikke videre vurdert da dette omfatter inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av

mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG3
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2
Fylling/slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Underetasje > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Bad Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rom under terreng med fuktproblematikk. Ikke fagmessig utførelse, manglende slukmembran klemt til klemring. Synlig fuktskader.

Tiltak
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og

dokumenteres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
Hulltagning er ikke foretatt da det er tilgang til bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak
- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser, våtromsplater på vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Treverk rundt badekar og på gulv.

Tiltak
- Membran/tettesjikt må legges.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Estimatet er for punktet, ved utbedring av tettesjikt vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje, dusjkabinett, boblebad, opplegg for vaskemaskin. Installasjoner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Bæringen til badekar vurderes underdimensjonert utfra bruk av matrialer og innfesting.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Konsekvensen kan bli badekaret glir ned, tiltak med underliggende bæringer og oppstøttinger anbefales.

1. etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

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

Tiltak
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Loftsetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Skruer i vegger etter antas dusjdører.

Tiltak
- Tiltak:
- Vurderes perforert membran i våtsone, dusjkabinett og vurderes ikke behov for tiltak utfra ikke vannpåkjenning på vegg.

Loftsetasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes

effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loftsetasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tiltak
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kjøkken
Underetasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Utførelse på benkplate ikke fagmessig utført. Skader utover normal slitasje.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering

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

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

Varmesentral,TG2
Varmepumpe Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen. Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.

Vurdering av avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG3
Sikringsskap med automatsikringer

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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar:

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar:Det er synlig utført arbeider eller demonteringer som ikke vurderes å være utført en registrert elektro virksomhet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Kommentar:

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser rundt bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.
Kostnadsestimat : Over 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført med forskjellige utførelser. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Anbefales gjennomgang med murpussing og div. arbeider på grunnmur.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3
Betong, natursteins murer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold,TG3
Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasje der trapp er fjernet og er bygd om til selvstendig boenhet. Tiltaket er ikke omsøkt. Etasjen er også utvidet. 1. etasje der stemplet tegninger er fremlagt fra 1999. Bad er utvidet med vaskerom ute i et tak overbygg. Videre er det bod i takoverbygget som er bygd inn. Loftsetasje der det ene soverommet er brukt som kontor, anlagt bad imellom soverommet og kontoret.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Manglende lysforhold på soverom underetasje Lavere takhøyde underetasje.

Enebolig
Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 782,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 5 927,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 059 670,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 238 681,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 096 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

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 vis

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rannekleiv er et attraktivt og rolig boligområde, kjent for sitt familievennlige miljø og trygge omgivelser. Her bor du i et veletablert nabolag med kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Området er populært blant barnefamilier, og har nærhet til lekeplasser, fritidstilbud og gode oppvekstvilkår.

Rannekleiv ligger sentralt til med enkel tilgang til både Arendal sentrum og nærliggende servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og E18 ligger bare få minutter unna, noe som gjør området attraktivt også for pendlere mot Grimstad og Kristiansand.

I tillegg finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, både i skogsområder og langs kysten. Rannekleiv kombinerer det beste av rolige bomiljøer med kort vei til byens fasiliteter – et ideelt sted å bo for både små og store familier.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Rannekleiv - Linje 102, 120 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Bråstad stasjon - Linje R50 - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 44 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Asdal barnehage (1-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Eplehagen Barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Natvigheia barnehage (1-5 år) - ca 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Asdal skole (1-10 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Sam Eydes videregående skole - ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.06.1972.

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

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp datert 13.05.1941.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler datert 11.05.2021.

Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget fra ca. 1999.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje
Tegninger stemplet, 23.04.1971
Trappen er fjernet og etasjen er bygd om til selvstendig boenhet. Tiltaket er ikke omsøkt.
Etasjen er utvidet med kjøkken i forlengelse av peisestuen. I trappeområdet og deler av peisestuen er det i dag ett soverom med dør ut til gangen. Det er også satt inn ett vindu i soverommet.
Veggen inn til peisestuen er tatt ned og det døren i peisestuen er tatt bort og erstattet med vindu. Det er i dag 3 stk vinduer i peisrommet.
Badet er utvidet i rommet merket div rom og døren inn til dette rommet er kledd igjen. Vaskerommet er i dag i bruk som rom.
Vinduene i WC og div. rom er kledd igjen.

1. etasje
Tegninger stemplet 18.03.1999 med tilbygg.
I hallen er begge vinduene fjernet og det er satt inn dobbel inngangsdør. Det er delvis åpnet opp fra hallen og inn til stuen i dag.
Det er satt inn dør fra hallen og inn til garasjen.
Det ser ut som som garasjen er trukket litt inn i hallen og tappeområdet. Pipen i garasjen ble aldri montert.
På kjøkkenet er det i dag satt en halv vegg inn mot stuen. Badet er utvidet med vaskerom under takoverbygg. Det er i dag satt inn vindu på badet og i vaskerommet er det utgnagsdør. Videre er det bod i takoverbygget som er bygd inn. Vindfanget er utvidet i gangen mot stuen og fungerer i dag som bod.

2. etasje
Tegninger stemplet 18.03.1999 med tilbygg.
Stuen har i dag en annen form enn på de byggemeldte tegningene. Det er bygd inn en walk-in skrått inn arealet i stuen. Mellom soverommene er det anlagt bad og inngangspartiet til soverommene er endret og har i i dag skrå inngang.
Vinduene i etasjen er større enn på de byggemeldte tegningene.

Terrassene
Terrassene er i dag utvidet og det foreligger ingen byggemeldte tegninger for endringene.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

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

Arealplaner under arbeid - Planid: 09062019-19 - Plannavn: E18 Dørdal-Grimstad
Reguleringsplan - Planid: 1508r1, 1507r1, 1507r2 - Plannavn: Rannekleiv, gnr 437 bnr 3, Rannekleiv, gnr 437 bnr 3, endring, Rannekleiv, gnr 437 bnr 2 - Formål: FRIOMRÅDER, Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-

2033).
Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - sone langs E18 Rannekleiv-Nedenes - Arendal kommune.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for en del av Rannekleiv.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Gnr 37, bnr. 21, Øyestad.

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:

4203/437/69:
26.08.2025 - Dokumentnr: 997657 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.01.1969 - Dokumentnr: 304 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:437 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1824379 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:437 Bnr:69

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.

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.

Varmepumpe i stuen i 1.etg. ble montert i august 2025
Selger opplyser at nedløp og renner ble byttet på det opprinnelige bygget fra

byggeår i 2018, resten av bygningen har renner og nedløp fra 1999.

Boligen vil bli levert ryddet og nedvasket.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 56 640,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg interiørveileder kr. 850,-
Utlegg SoMe video kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 117 180,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Rannekleiv terrasse 4

Rannekleiv terrasse 4

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.)	**15 min**
485 elever, 23 klasser	1.4 km
Sam Eydes videregående skole	**11 min**
951 elever	8.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	**11 min**

Offentlig transport

Rannekleiv	**3 min**
Linje 102, 120	0.3 km
Bråstad stasjon	**8 min**
Linje R50	6.2 km
Kristiansand Kjevik	**44 min**

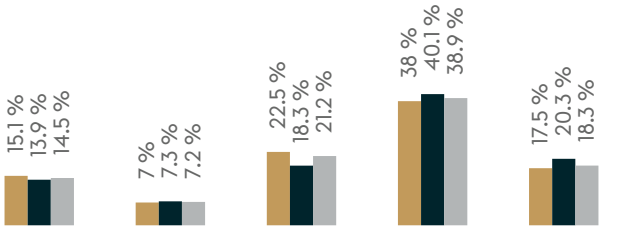
Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år)	**14 min**
33 barn	1.3 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år)	**4 min**
36 barn	2.5 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	**5 min**
54 barn	3.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	**4 min**
Joker Rykene	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rannekleiv balløkke	6 min
Rannekleiv øst balløkke	7 min
Friskis & Svettis Arendal	6 min
Family Sports Club Arendal	8 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
ARENDAL kommune
gnr. 437, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 29.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1918 **Referansenummer:** OH1062

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1972 med tilbygg fra 1999.
Tilstandsrapporten beskriver forhold som er normale for bygningens alder, men det er også registrert flere avvik som tilsier behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Det er påvist skjevheter i etasjeskiller og fukt -/dreneringsutfordringer i underetasjen, samt tegn til museaktivitet i konstruksjoner. Videre er det registrert slitasje og råteskader på terrasse, vinduer og dører, samt manglende snøfangere og rekkverk. Badene i under- og hovedetasje har mangler knyttet til utførelse, tettesjikt og fukt. Elektrisk anlegg har ufagmessig utførelse og manglende dokumentasjon, og det er registrert sprekker og skjevheter i grunnmur og forstøtningsmurer. Underetasjen er innredet som egen boenhet uten søknad, noe som avviker fra godkjente tegninger.

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

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

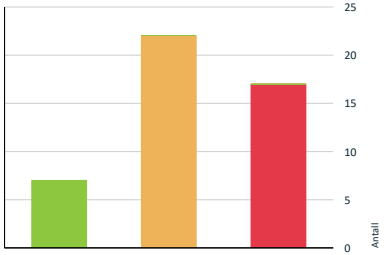
Underetasje der trapp er fjernet og er bygd om til selvstendig boenhet. Tiltaket er ikke omsøkt.
Etasjen er også utvidet.
1. etasje der stemplet tegninger er fremlagt fra 1999.
Bad er utvidet med vaskerom ute i et tak overbygg. Videre er det bod i takoverbygget som er bygd inn.
Loftsetasje der det ene soverommet er brukt som kontor, anlagt bad imellom soverommet og kontoret.

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

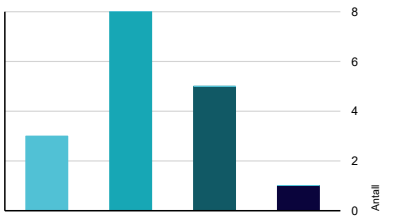
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

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

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

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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





TG 3 Snøfangere

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert forskjellige utførelser med både lukket lufting i bunn og åpen lufting uten musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Musesperre må etableres.

Manlende musesperre i nedkant av kledning. Kan gi tilgang for gnagere til luftespalten, med risiko for skader på isolasjon, luktproblemer og fukt problematikk. Anbefaler montering av sperre. Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon.
Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.
Estimatet tilsier utbytting av enkelte bord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

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

Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

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

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

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

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

Gjennomgang av gjennomføringer for tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

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

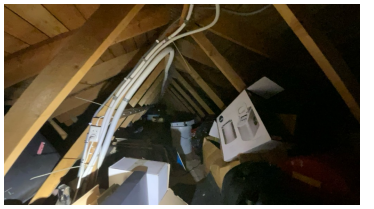


Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med terskelbeslag, justering anbefales.



Tilstandsrapport















TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda, terrasse oppført i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Mykheter som relateres til sviktende konstruksjoner

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 **Utvendige trapper**

Tretrapp

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk på den ene siden

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

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

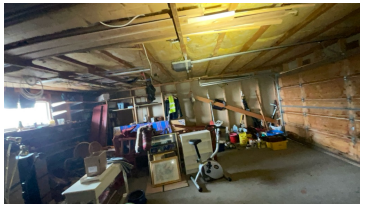
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle
Museavføring i bod registrert 1. etasje og synlig åpen isolasjon inn i boligen. Synlig museavføring i krypkjeller og museaktivitet i boligens bakenforliggende konstruksjoner er påregnelig. Ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av oppgraderinger og ferdigstillelse må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.
Utfra Synlige skader i underetasje vurderes det påregnelig med oppgraderinger og reparasjoner.





TG 3 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

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

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Synlig skjevheter og anbefales tiltak med oppstøttinger av kvister.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Vannledning med isopor er nærme røykrøyr og er brannfarlig

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

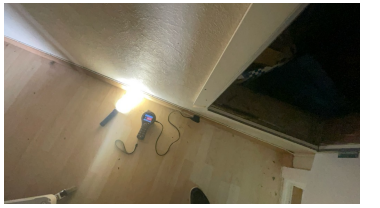
Blindkjeller bak vegg og synlig museavføring. Tiltak med utvendig museband,tettinger må utføres. Omfang innvendig i vegger, etasjeskille er ikke videre vurdert da dette omfatter inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 3 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Fylling/slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

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

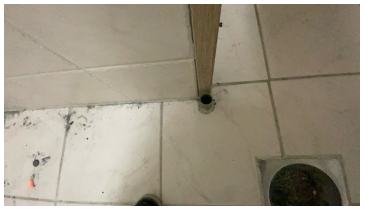
Rom under terreng med fuktproblematikk.
Ikke fagmessig utførelse, manglende slukmembran klemt til klemring.
Synlig fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

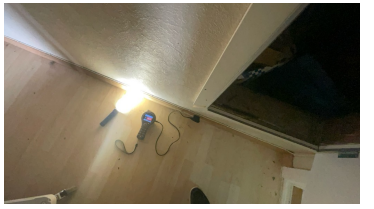
TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er ikke foretatt da det er tilgang til bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

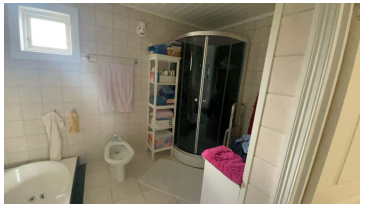




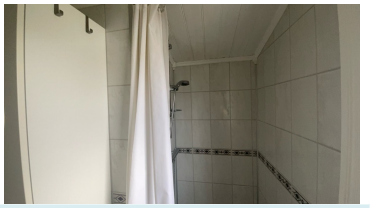
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

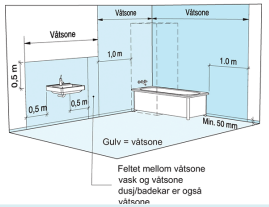
Fliser, våtromsplater på vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Treverk rundt badekar og på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Estimatet er for punktet, ved utbedring av tettesjikt vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje, dusjkabinett, boblebad, opplegg for vaskemaskin.
Installasjoner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bæringen til badekar vurderes underdimensjonert utfra bruk av matrialer og innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvensen kan bli badekaret glir ned, tiltak med underliggende bæringer og oppstøttinger anbefales.

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

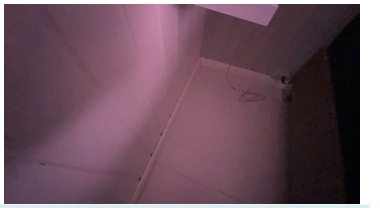




1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skruer i vegger etter antas dusjdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes perforert membran i våtsone, dusjkabinett og vurderes ikke behov for tiltak utfra ikke vannpåkjenning på vegg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utførelse på benkplate ikke fagmessig utført. Skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig brukslitasje.
Mangler med fuger og noe sprekker i fuger på fliser.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.









TG 2 **Avløpsrør**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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





TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering

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

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

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

Tilstandsrapport





TG 2 **Varmesentral**

Varmepumpe
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 **Varmtvannstank**

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.







TG 3 **Elektrisk anlegg**

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   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?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er synlig utført arbeider eller demonteringer som ikke vurderes å være utført en registrert elektro virksomhet.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.
Kostnadsestimat tilsvarer utvidet el kontroll, eventuelle utbedringskostnader må stipuleres av autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Anbefales gjennomgang med murpussing og div. arbeider på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.









TG 3 Forstøtningsmurer

Betong, natursteins murer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Terrengforhold

Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

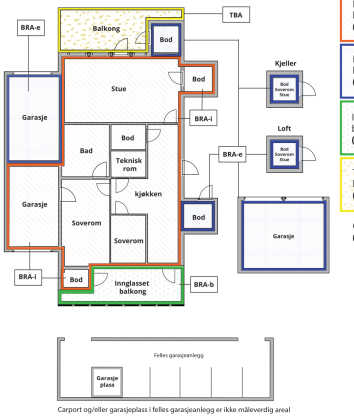
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	55			55	38
1. etasje	159	9		168	57
Loftsetasje	78			78	
SUM	**292**	**9**			**95**
SUM BRA	**301**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod		
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Garasje, Bod	Bod	
Loftsetasje	Stue, Soverom, Kontor, Bad, Garderobe		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje der trapp er fjernet og er bygd om til selvstendig boenhet. Tiltaket er ikke omsøkt.
Etasjen er også utvidet.
1. etasje der stemplet tegninger er fremlagt fra 1999.
Bad er utvidet med vaskerom ute i et tak overbygg. Videre er det bod i takoverbygget som er bygd inn.
Loftsetasje der det ene soverommet er brukt som kontor, anlagt bad imellom soverommet og kontoret.

Brannceller

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

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Manglende lysforhold på soverom underetasje
Lavere takhøyde underetasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	74

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Torunn Lilleholt Tønnessen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	437	69		0	1096.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rannekleiv terrasse 4

Hjemmelshaver
Tønnessen Torunn Lilleholt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr 437 - Bnr 69
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OH1062

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tønnessen, Torunn L	9578-5999-4-1803959	2025-08-26 13:32:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
39-0142/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Torunn Lilleholt Tønnessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 1994

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: .
Forsikret i: WaterCircles

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bygget nytt bad i 2.etg. samt i 1.etg og leilighet, hadde rørlegger men er usikker på hvem det var.

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

Arbeid som er utført: Bad i 1.etg. ble bygget opp på nytt fra bjelkelag, bad i 2.etg. ble bygget samt at bad i leiligheten ble bygget opp på nytt. Her ble det på alle bad bygget ny membran samt sluk.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget på garasje og 2.etg. i 1999

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montert el i tilbygget samt sikringsskap, usikker på om det foreligger samsvarserklæring

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

Når ble kontrollen utført? August 2025

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Påbygg i 1999

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?
Nei

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

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

Ja

Beskriv: Noen mus inne, og skrukketroll i kjeller

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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

Eventuell kommentar: Usikker på om det foreligger for tilbygget

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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: 39-0142/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tønnessen, Torunn L	**2025-08-26**

Identifikasjon

bankID Tønnessen, Torunn L

Signicat

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

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	437	69		

Adresse til bygningen	RANNEKLEIV TERRASSE 4, 4824 BJORBEKK
Avtalenr.	77413
Kundenr.	128633

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 26.08.2025

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

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.:	437	Bnr.:	69	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Rannekleiv Terrasse 4, 4824 Bjorbekk					Dato:	26.08.2025 HKE

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 eiendomsgebyr for 2025	kr. 17 891
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 927

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

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

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

ANMELDELSE TIL: Fjotsd Kommune

AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

v/s Villabygg v/ W. Hune

Under tegnede eier: Thorbjørg Hansen Rønnebærterrasse 3.

gnr. 37 bnr. 69 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av P.E. e rørskår mm (4 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av kobber

22 mm (") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Rønnebærterrasse gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-klosetter:

1. bad. 2. klosetter. 2. servanter. 2 sluk.
1 opp. sluk. 1. badebatteri 2 servantbatterier
1. opp. batteri. 1. tappekran.

Som eier av ovennevnte eiendom forpliker jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Hune Rørleggerservice
Aut. Rørleggerforretning

den 13/5-1971 Willy Arne

Helge Svendsen
Aut. rørleggermester

Thorbjørg Hansen
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

o0U38
166924405 437/69 Fer

..... kommuneingeniørkontor den .....

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

ANMELDELSE TIL: Fjotsd Kommune

AV

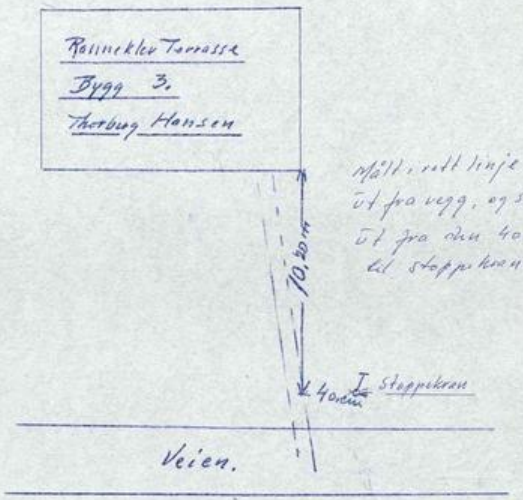
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Thorbjørg Hansen Rønnebærterrasse 3.

..... gate nr. .....

SITUASJONS-SKISSE

Hune Rørleggerservice
Aut. Rørleggerforretning



Dato: 11.05.2021

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: XWUA9518 Saksnummer: 20211761

Foretak

Rune Tverbakk
Org.nr: 880726412
Fjellveien 35
4838 ARENDAL

Kontakt
Rune Tverbakk

Telefon
004790666617

Mobil
004790666617

Epost
r-tverb@online.no

Kontaktperson

Tverbakk Rune

Telefon
004790666617

Telefon
004790666617

Epost
r-tverb@online.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Rannekleiv terrasse 4

Gårds- og bruksnummer
437/69

Bygningsnummer
166924405

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Tønnessen Torunn L
Rannekleiv Terrasse 4
4824 Bjorbekk
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
48029546

Type pålegg

Montering av vannmåler

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
437/69

Adresse
Rannekleiv Terrasse 4

Eier
Tønnessen Torunn L, Rannekleiv Terrasse 4, 4824 Bjorbekk

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Blind kjeller, inngang fra kjeller leilighet.
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	23301210
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	

Flere bilder
IMG_20210507_132446.jpg
IMG_20210507_140022.jpg

Automatisk	Nei
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
TØNNESSEN TORUNN L (Bolig)
H0101 - 437/69 Rannekleiv terrasse 4

Plassering
166924405 - Enebolig

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
166924405 - Enebolig

Hvem er koblet til vannmåleren?
TØNNESSEN TORUNN L (Bolig)
H0101 - 437/69 Rannekleiv terrasse 4

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
07.05.2021

Tilleggsopplysninger
-

Øyestad KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Bjorbekk, den 21.6-1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Rannekleiv Terrasse 3.	Journalnr.	66/71.
Arbeidets art	Nybygging.	Avsluttende synsforretning	20.6-1972.
Bygningens art	Enebolig.		
Byggherre	Torberg Hansen.		
Byggemelder	Torberg Hansen.		
Ansvarshavende	Willy Aune.		

Ovennevnte byggearbeid er utført i samsvar med vilkårene for byggetillatelsen.

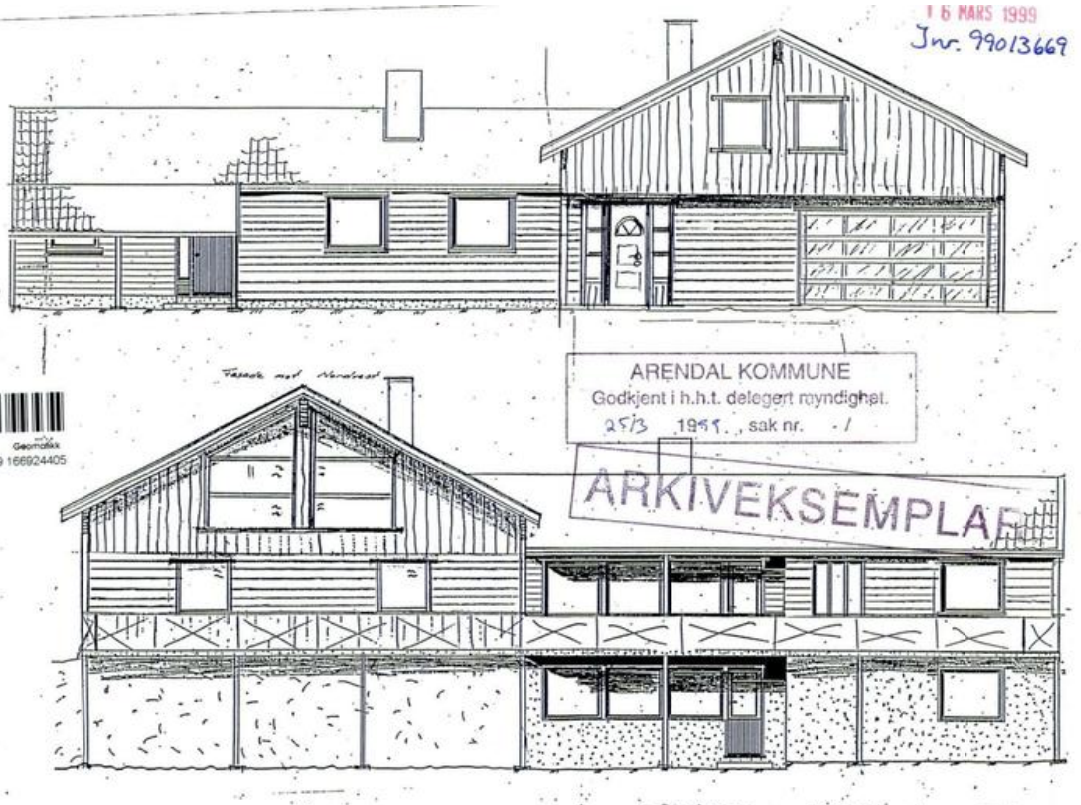
Bygget er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

A. E. Tenggs.
Bygningssjef

S. Lauvrak.
ass.ing.

Bl. nr. 25 e.
S.H.B. 6-71. 4000.

16 MARS 1999
Jnr. 99013669



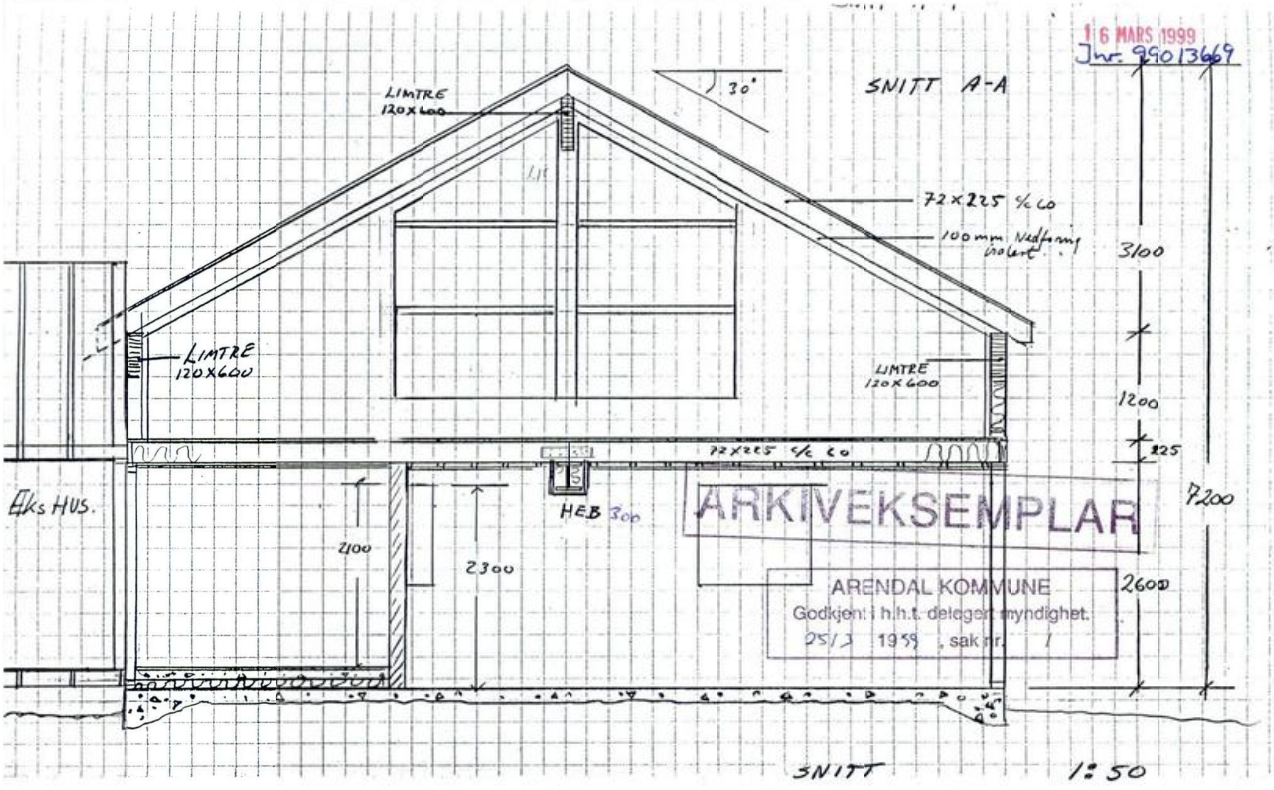
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
25/3 1999., sak nr. -/

ARKIVEKSEMPLAR

L0CJ2/35288174 Geomatikk
437/69 Tegnin 160399 166924405

FASADE 1:100
TORUNN LILLEHOLT
RANNEKLEIV TERASSE 4
25/-99

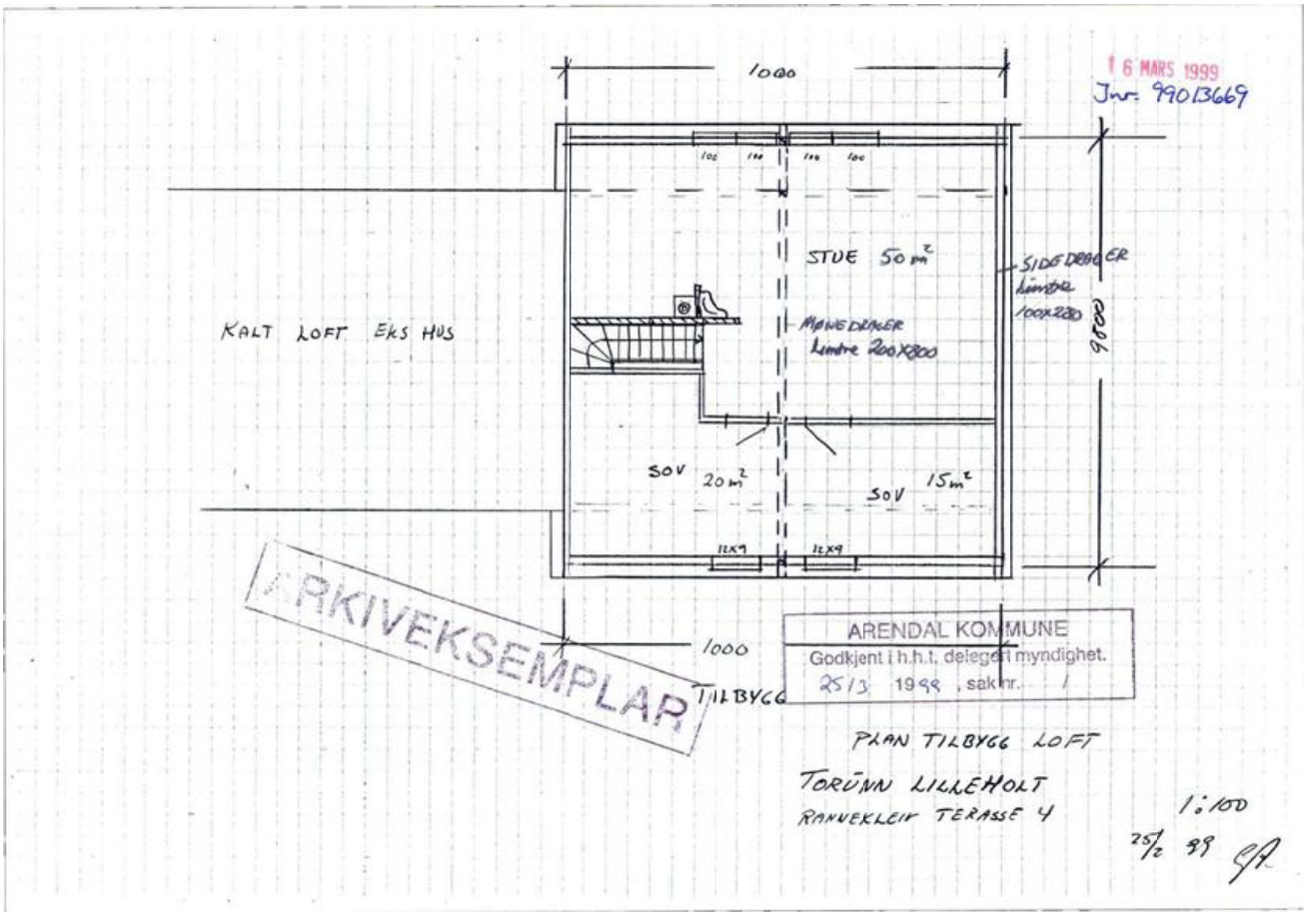
16 MARS 1999
Jnr. 99013669

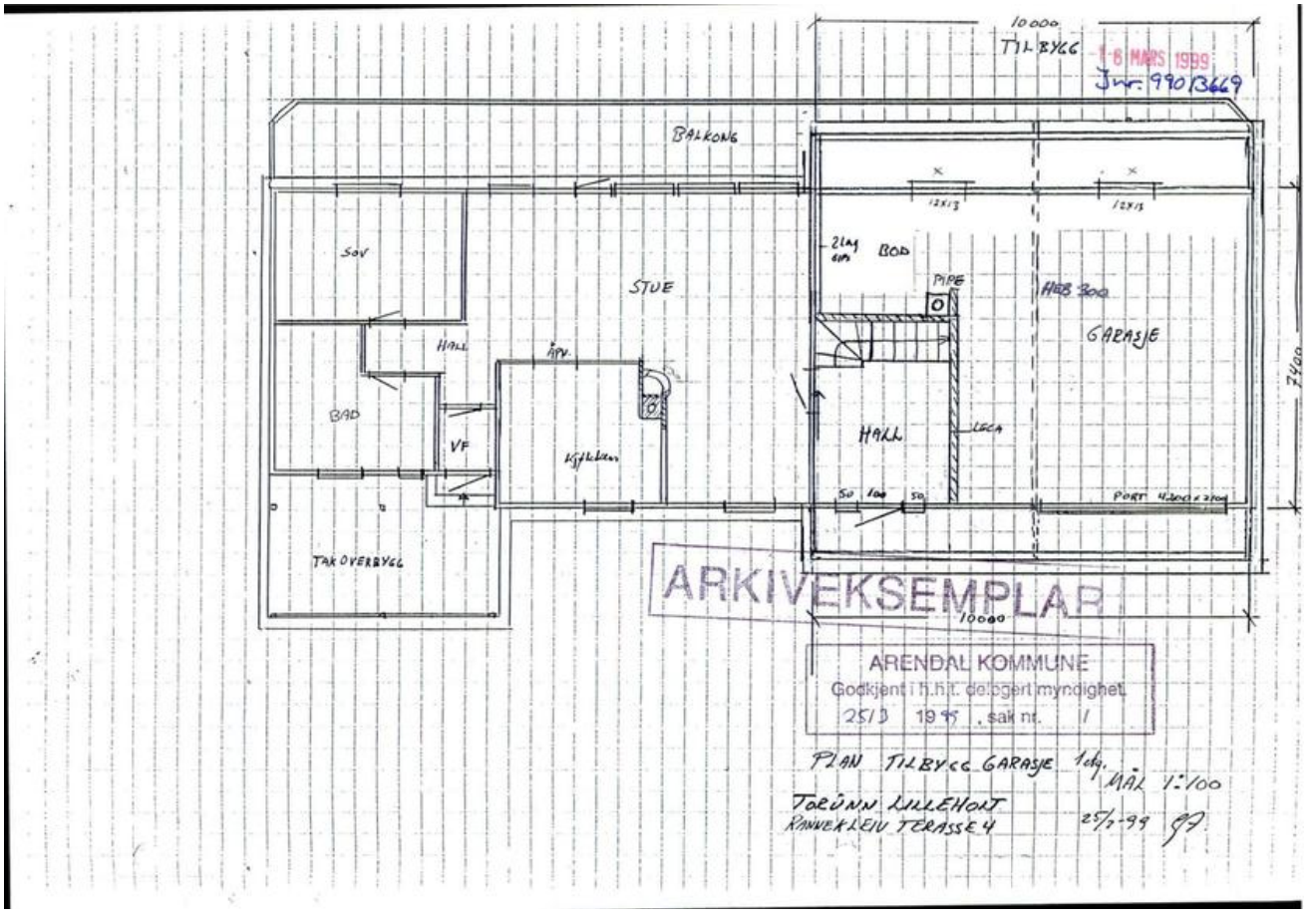


ARKIVEKSEMPLAR

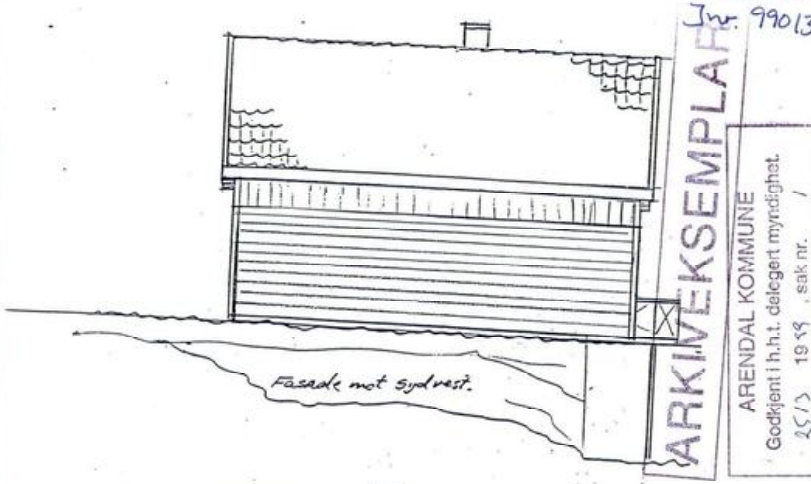
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
25/3 1999, sak nr. /

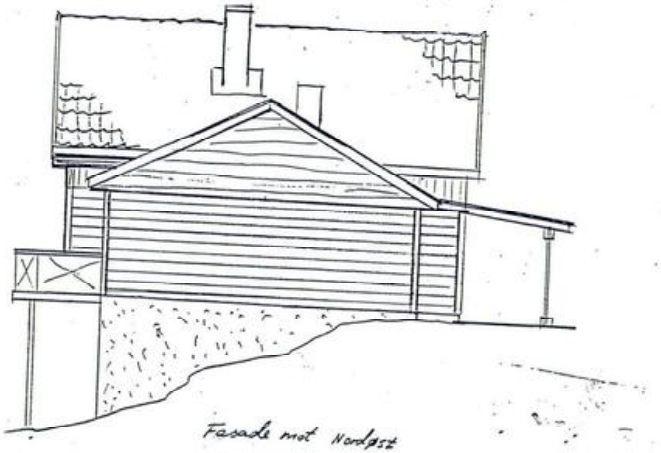
SNITT 1:50
TORUNN LILLEHOLT
RANNEKLEIV TERASSE 4
25/2-99


16 MARS 1999
Jnr: 9901366
1000
STUE 50 m²
SIDEDØRER
Limtre
100x230
MØNEDØRER
Limtre 200X800
2000
KALT LOFT EKS HUS
SOV 20 m²
SOV 15 m²
ARKIVEKSEMPLAR
1000
TILBYGG
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
25/3 1999 , sak nr. /
PLAN TILBYGG LOFT
TORUNN LILLEHOLT
RANVEKLEIR TERASSE 4
1:100
25/2 99


10000
TILBYGG
16 MARS 1999
Jnr: 9901366
BALKONG
SOV
STUE
HALL
BAD
VP
KJØKKEN
TAKOVERBYGG
BOD
PIPE
HØB 300
GARASJE
HALL
LUCA
PORT 4200 x 2700
ARKIVEKSEMPLAR
10000
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
25/3 1999 , sak nr. /
PLAN TILBYGG GARASJE 1etg. MÅL 1:100
TORUNN LILLEHOLT
RANVEKLEIV TERASSE 4
25/2-99

16 MARS 1999
Inv. 99013669
ARKIVEKSEMPLAR
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
25/3 1999 , sak nr. /

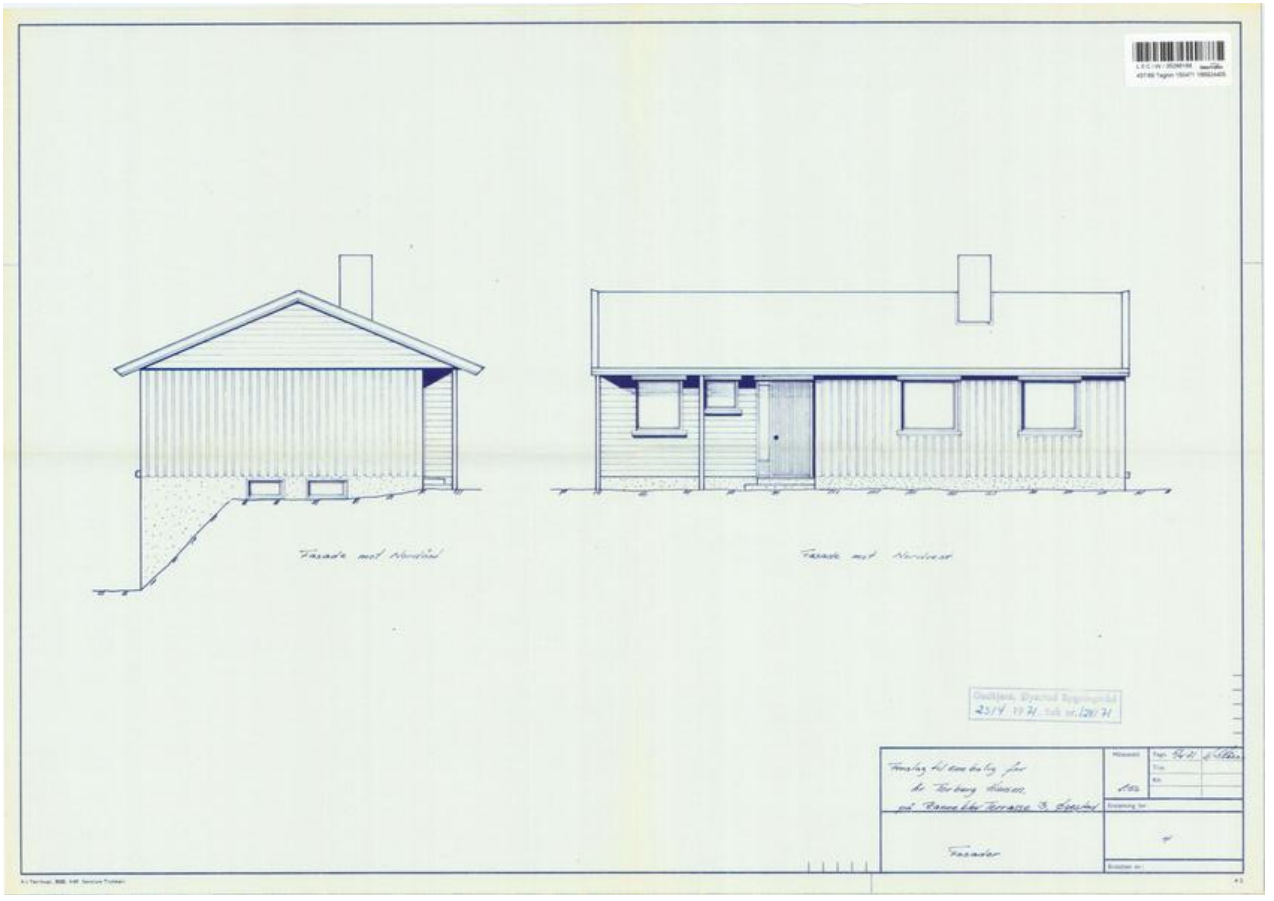


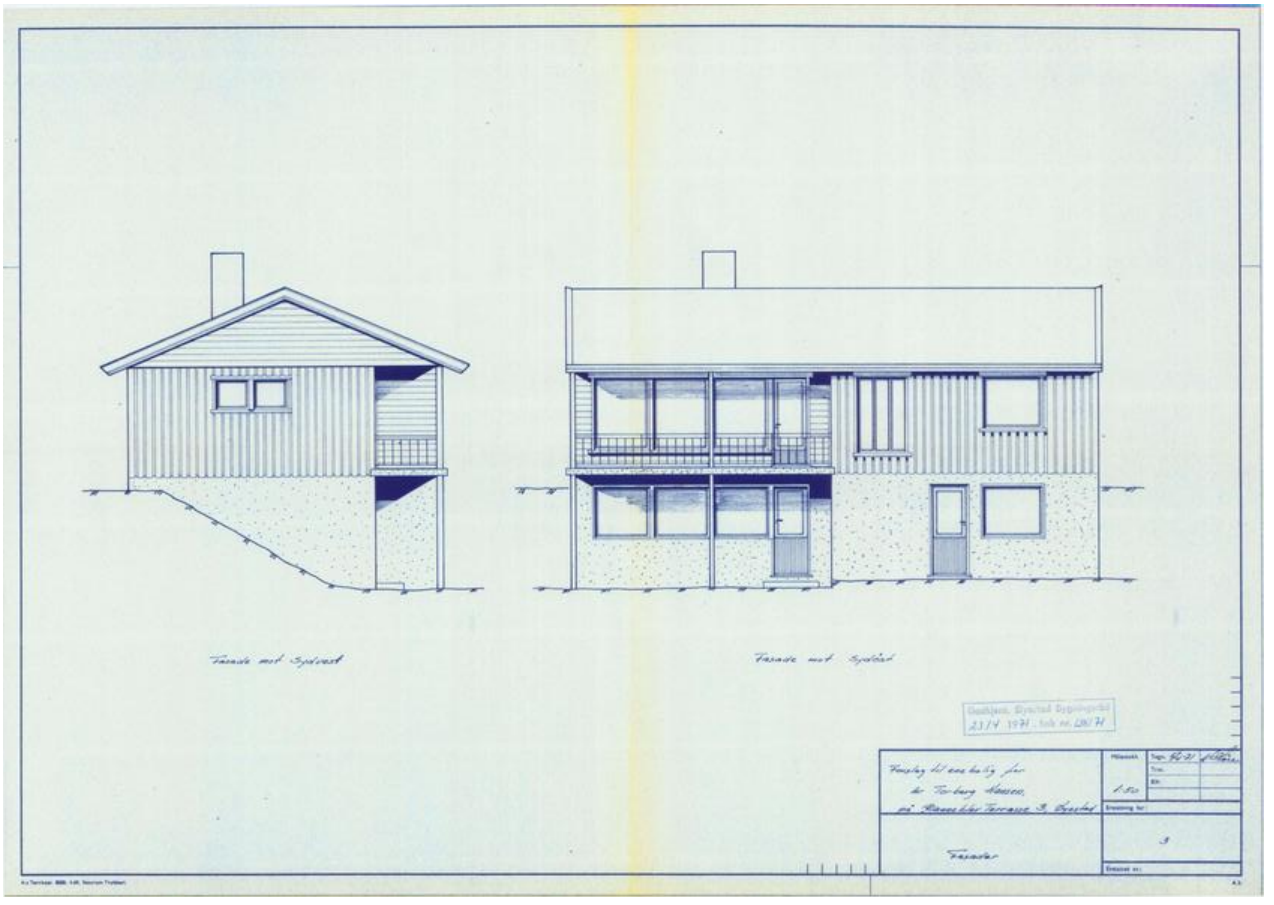


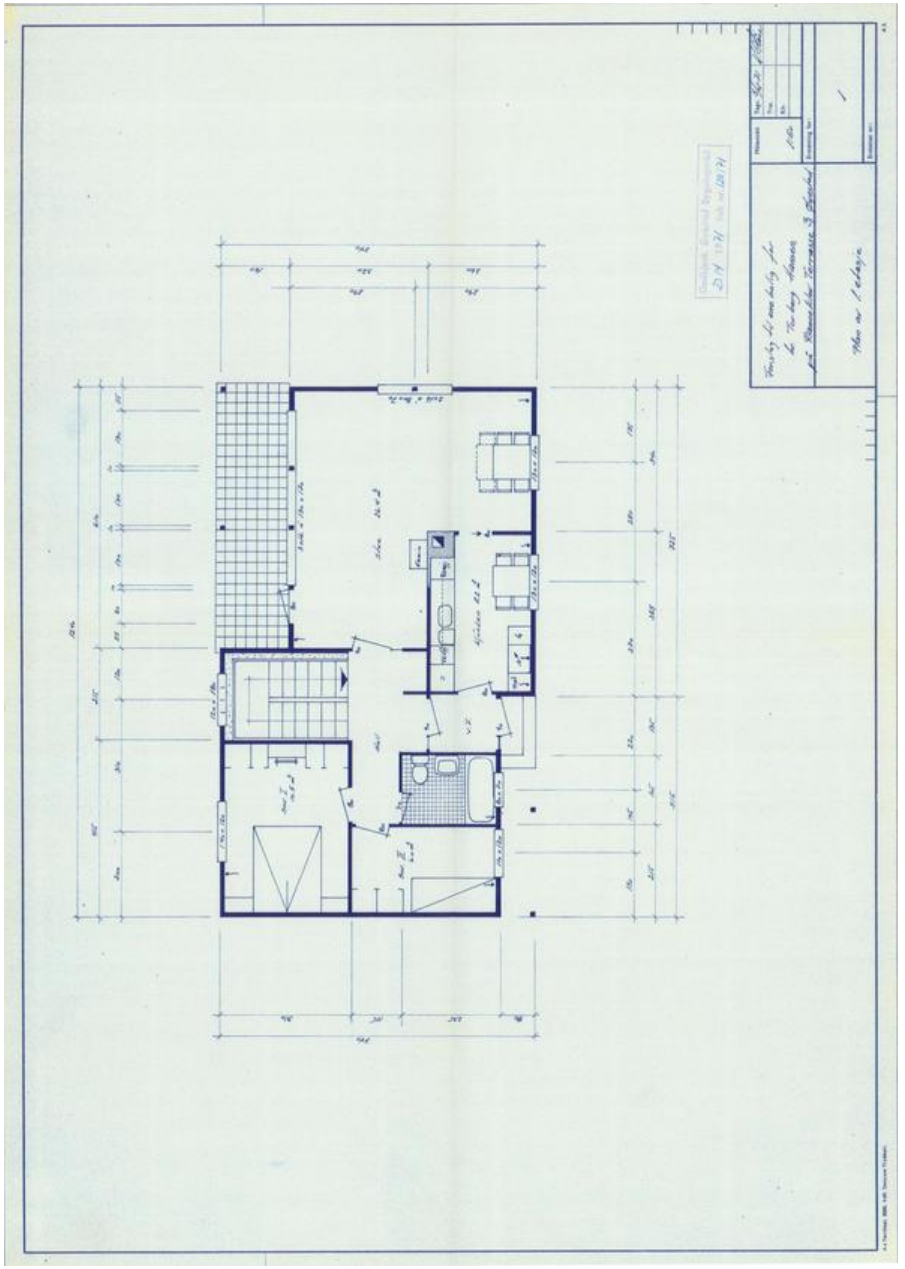
FASADER 1:100

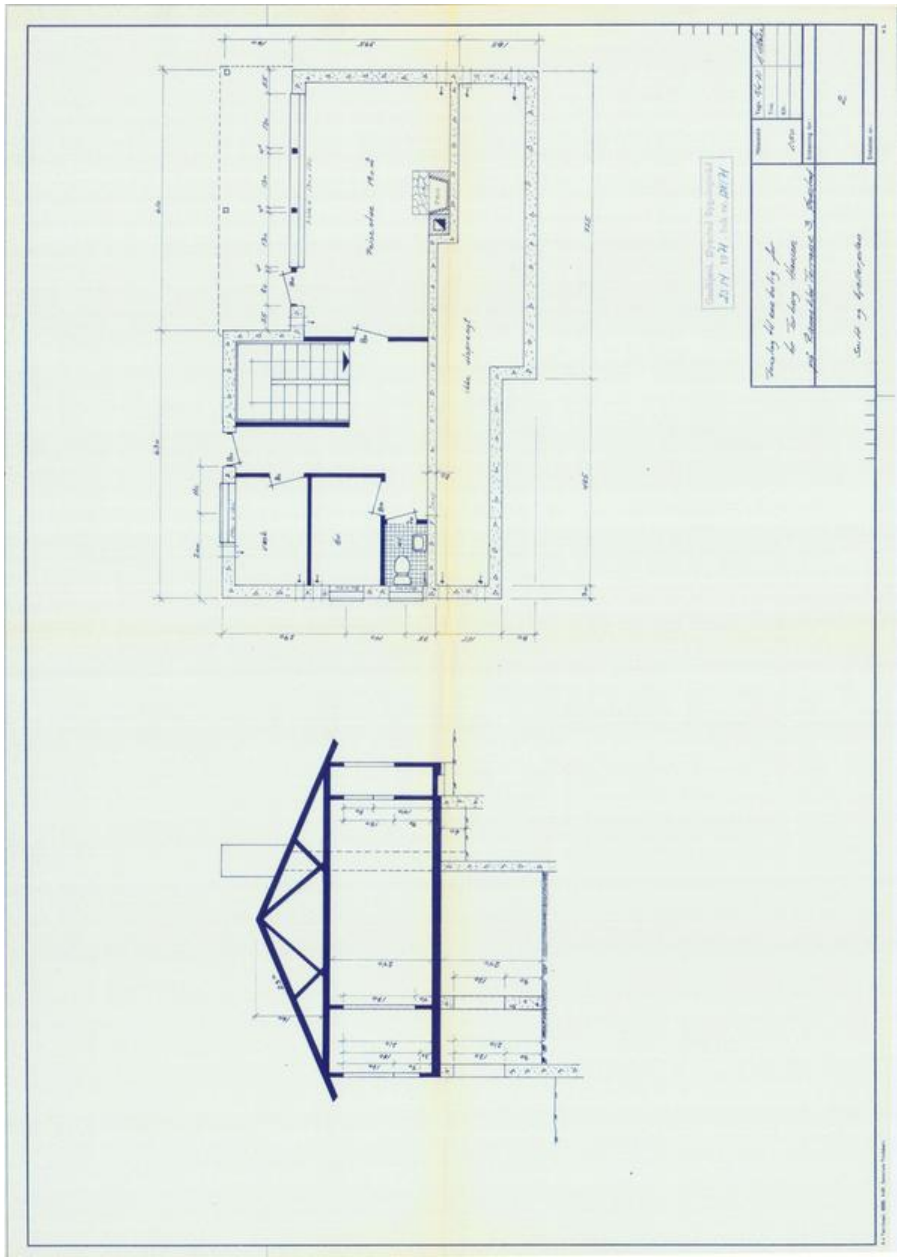
TORUNN LILLEHOLT
RANNEKLEIV TERASSE 4

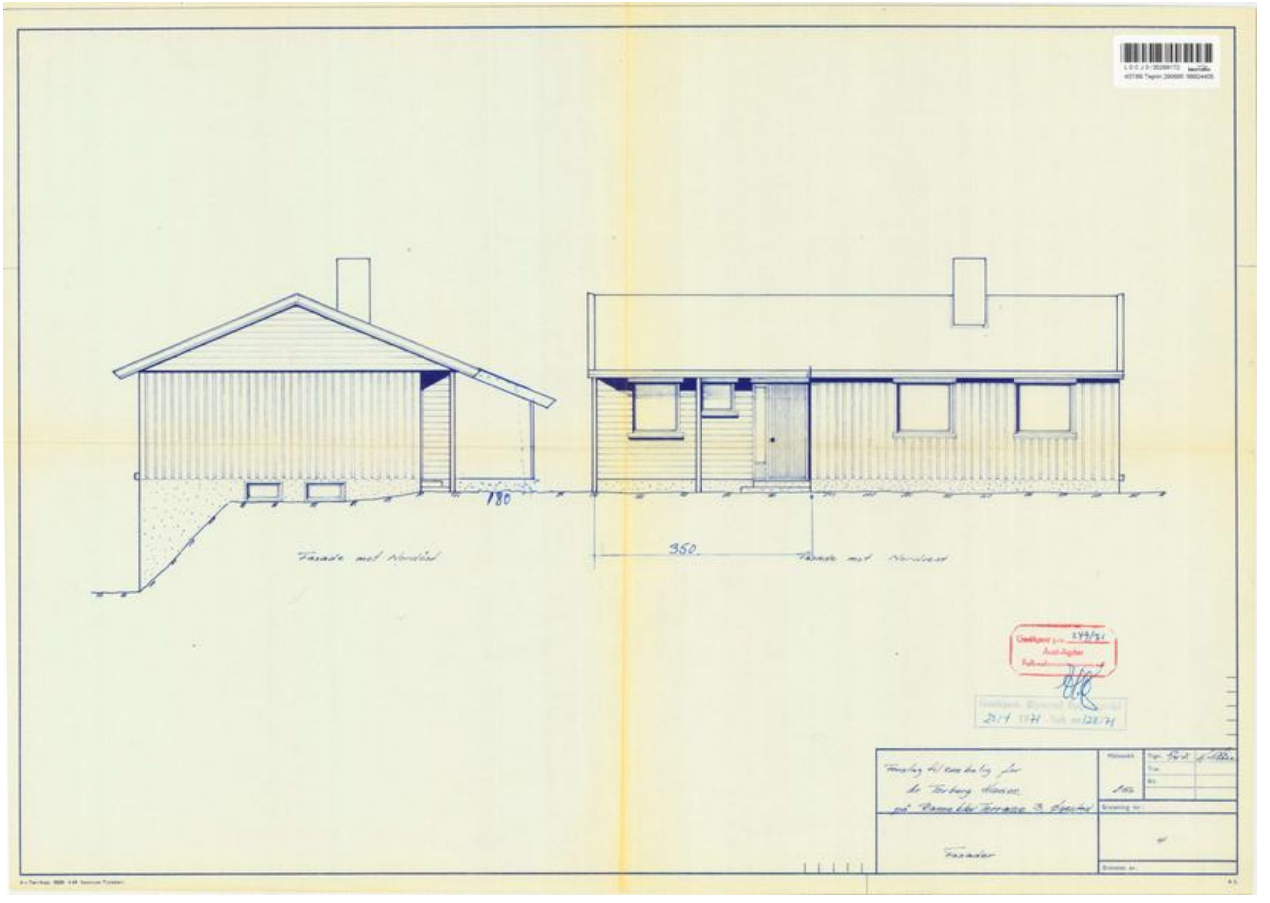
25/2-99 SH


Fasade mot Nordøst
Fasade mot Nordvest
Godkjent, Byantal Byggingsråd
23/4 1971. Sak nr. 120/71
Fasader


Fasade mot Sydvest
Fasade mot Sydøst
Godkjent, Byantal Byggingsråd
23/4 1971. Sak nr. 120/71
Fasader






180
350.

NB!!! Samme som 15-07R1

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV RANNKLEIV GNR. 37, BNR. 3 I ØYESTAD KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene (vist med rød stiplet strek) bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer, etasjeantall og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Området skal bestå av åpen villamessig bebyggelse og rekkehus. Bebyggelsen skal være i 1 etasje, og høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom i underetasje kan godkjennes i skrånende terreng innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer oppført i nabogrense innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Fellesgarasjeanlegg i området kan plasseres hvor det er vist på planen, og skal utformes under ett for hver gruppe.

§ 4.

Takvinkelen skal være 23 grader. Dersom takvinkelen forandres, skal det være ens for hver gruppe av hus, og for hus i samme byggeflukt.

Det må legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, taktekking, farger mv.

§ 5.

Gjerder eller innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og skal gis en felles utforming for hver gruppe eller for hus i samme gateflukt.

§ 6.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden må det ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 37 BNR 2 I ØYESTAD

Vedtatt: 23.01.1984
Planident: 1508r1

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsliste skal bebyggelsen plasseres innenfor områdene som har reguleringsformål byggeområder.

§ 2.

I områdene, u=0.1 - 0.2, kan oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Samt tomannsboliger kan oppføres i områder u=0.2 - 0.3. Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Tomannsboligene kan oppføres i to etasjer.

§ 3.

Når 1 etasjes bygning har underetasje skal største gesimshøyde ikke overstige 7.00 m over ferdig planert terreng.

§ 4.

Garasjer kan for områdene u=01. - 0.2, oppføres frittstående eller sammenheng med boligen. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate garasje i boligens underetasje. Garasjer for boliger i områder u=0,2-0,3 skal oppføres som vist på planen.

§ 5.

Bygningsrådet skal med hensyn på materialvalg, form, behandling, takutforming og fargevalg påse at boligene får en harmonisk utforming.

§ 6.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtekter i Øyestad kommune.

Kommuneplan

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

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

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-08-22

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

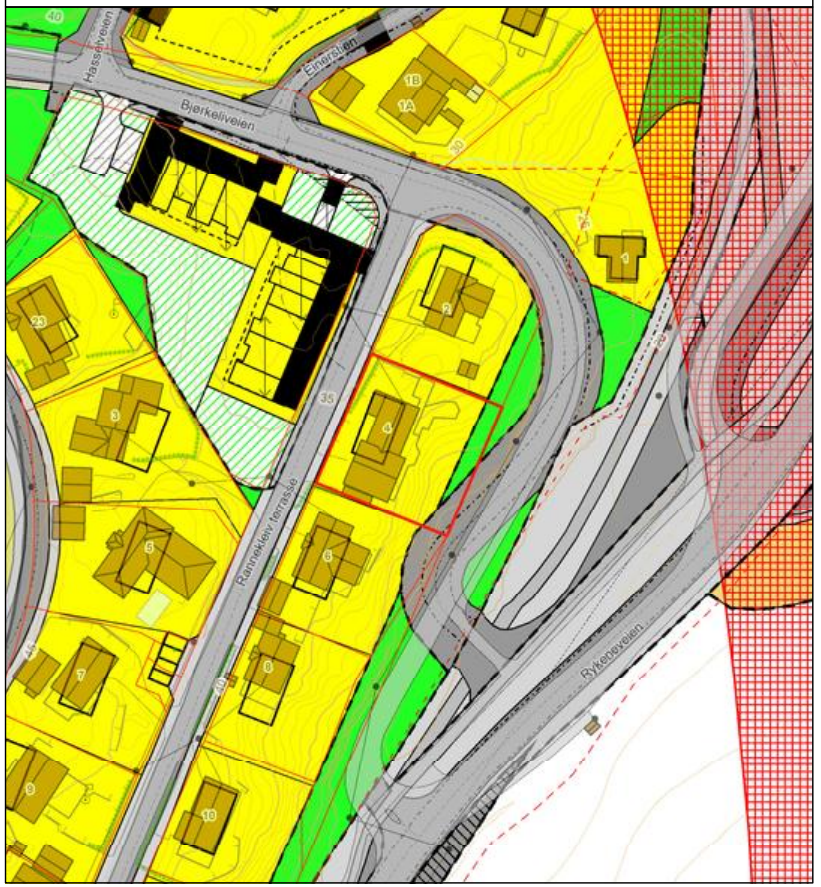
Reguleringsplan

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Planident:	1508r1,1507r1,1507r2	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	25.4.1967,22.6.1972,23.1.1984	Dato:	2025-08-22
Plannavn:	Rannekleiv, gnr 437 bnr 3, Rannekleiv, gnr 437 bnr 3, endring, Rannekleiv, gnr 437 bnr 2		
Formål:	FRIOMRÅDER, Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg		

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

1273 - Regulert møneretning

- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Kommunedelplan

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

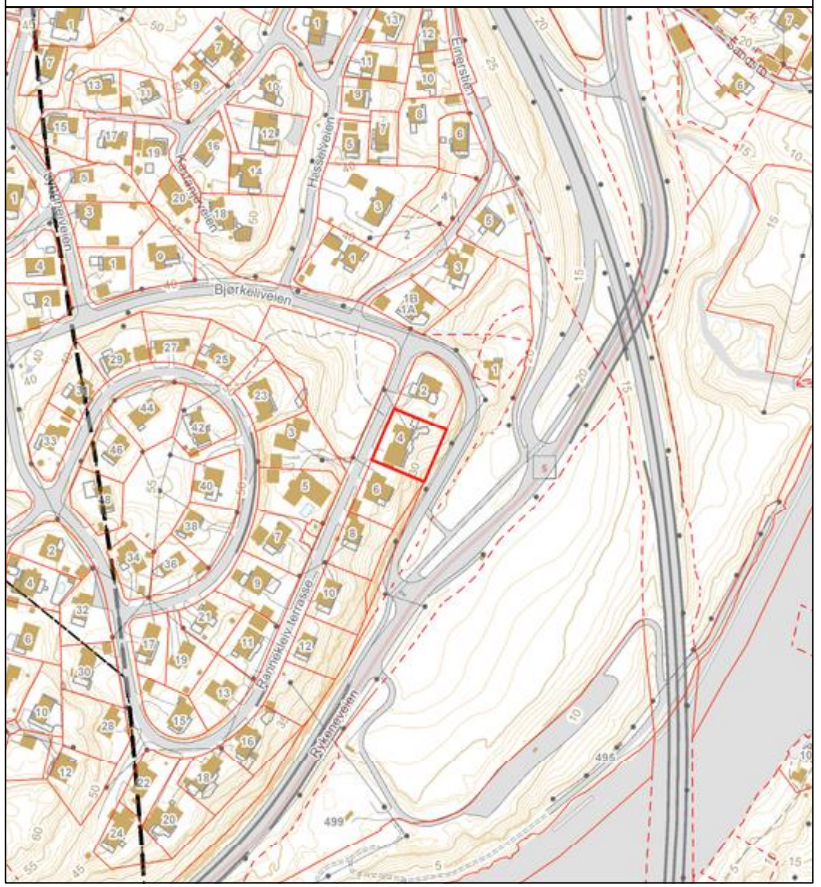
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-08-22



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Fell eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1096 m□
Dato: 2025-08-22

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

ARENDAL KOMMUNE
Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 14.01.2022
Vår ref: 21/23887-4
Deres ref:
Saksbeh.: Gidske Houge
Tlf.

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - sone langs E18 Rannekleiv-Nedenes

Arbeid med ny trase for E18
Kommunedelplan for ny E18 mellom Dørdal og Tvedestrand og Arendal-Grimstad ble vedtatt i 2019. Området der ny trase var tenkt er regulert med en båndleggingssone.
https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/prosjekter-og-utvikling/e18-dordal-grimstad/

Nyere undersøkelser har gjort av man på ny ser på løsninger for ny trase for E18 mellom Arendal og Grimstad. Et av alternativene som vurderes er å benytte eksisterende vei-trase mellom Rannekleiv og Nedenes. Dette området er ikke inkludert i den såkalte båndleggingssonen som ble opprettet i kommunedelplanen for E18. Arbeidet er ventet avsluttet i juni 2022.
https://www.nyeveier.no/prosjekter/e18/e18-arendal-grimstad/

Mulig midlertidig forbud mot tiltak
Kommunen vurderer et midlertidig forbud mot tiltak. Dette gjør vi fordi gjennomføring av tiltak i området vil kunne vanskeliggjøre planarbeidet og en videre realisering av utbyggingen. Forbudet er tenkt til å gjelde alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Hva betyr dette for de som er berørt?
Dersom forbudet innføres har man ikke rett på å få innvilget byggesøknad som er i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Merknader til saken
Dette brevet er et varsel om at det vurderes midlertidig forbud mot tiltak i medhold av plan- og bygningslovens § 13-1. Har dere merknader til saken så må de sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen 14. februar 2022.

Med hilsen

Gidske Houge
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

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

Mottakere: STATENS VEGVESEN REGION SØR ARENDAL KONTORSTED
Silje Kristin Leithe
Audun Bråten
Helge Rune Salvesen
Solveig Elise Knutsen
Kirsti Svendsen
Lene Mjaaland Christensen
Helge Nilsen
Tor Eivind Tingstveit
Kåre Tore Halvorsen
Bente Lill Trøan Nilsen
Kjell Andersen
NYE VEIER AS
Reidar Bjønnum
Unni Rannekleiv Madsen
Arne Roy Rannekleiv
Karl Olav Knutsen
NEDENES EIENDOMSUTVIKLING AS
Ole Nedenes
Torbjørn Nedenes
Jorunn Trulsvik
Eirin Eik
Knut Eik
Bjørn Inge Seldal
Veronika Andersen
Camilla Rannekleiv Knutsen
Kristian Egidius Leithe Larsen
Ane Sætra Knutsen
Marlin Andersen
Arne Kjell Røed
Geir Ragnar Hals
Ottar Jomås
Ralph Raymond Skorstad
Elna Margrethe Hesthag
Per Einar Berntzen
Nina Bjørkli
Tore Jarl Nilsen
Irma Anette Røkke Støylen
Margot Collins
Bjørn Clemmetsen
Tommy Nilsen
Svein-Terje Terjesen
Einar Ødegaard
Dan Roger Berntsen
Svein Linga
Inger Helene Salvesen
Joakim Boye
Vibeke Sembom
Knut Bolin Sembom
Doris Næss
Benthe Høgevoll
Svein Rannekleiv
SÆTRA GUNNAR
Torunn Gustavsen
Øyvind Berget
Jonny Rannekleiv Knutsen
Leonard Melvern Bailey
Elin Løvfold
Bjørg Andersen
Vibeke Fiske

Silja Astrup Clemmetsen
Sølvi Lillemæhlum
SØRCO NEDENES 1 AS
Arve Andersen
Ingrid Von Kiedrowski Heimdal
Hanni Gusdal Jomås
Marthe Seljåsen Nygård
AGDER FYLKESKOMMUNE
Jan Erik Seljåsen Nygård
Agder Kollektiv trafikk
Magnus Bjøru
Emilie Bjøru
Nils Rannekleiv
Vidar Rannekleiv
Andreas Fiske
Ane Vatnøy Mjøllner
Monica Bjøru
Dorota Ewa Redlich
Karin Eldbjørg Solbakken Aamlid
Torstein Andreassen
Arne David Bergmann
Oddrun Hansine Berge
Jan Einar Bjøru
Karin Rannekleiv Dale
Kjell Øystein Dale
Ellen Marie Danielsen
Eva Marie Eriksen
Bjørn Egil Gustavsen
Svein Gustav Harnes
Birthe Bryn Holvik
Arly Torgeir Karlsen
Kirsti Vollan Karlsen
Helge Knutsen
Jorun Knutsen
Oddvar Knutsen
Benthe Marion Larsen
Tom Lennart Larsen
Linda Aanonsen Lund
Øistein Lund
Tor-Atle Madsen
Idar Mathisen
Duy Van Nguyen
Knut Johan Oksnes
Viktoria Haldorsen Oksnes
Mariusz Robert Redlich
Roland Sepp
Cecilie Antoinette Vardvik
Alexander Dalen Øynes
TORJUSSEN EIENDOM AS
Tore Bjerkholt
Svein Aasmund Bjønnum
Bjørg Karina Heen Henriksen
Geir Johan Henriksen
NEDENES BUTIKKEIENDOM AS
Reidun Skjeie
Bjørn Trulsvik
Liv Vestly
Steinar Vestly
Gullborg Agathe Røinestad

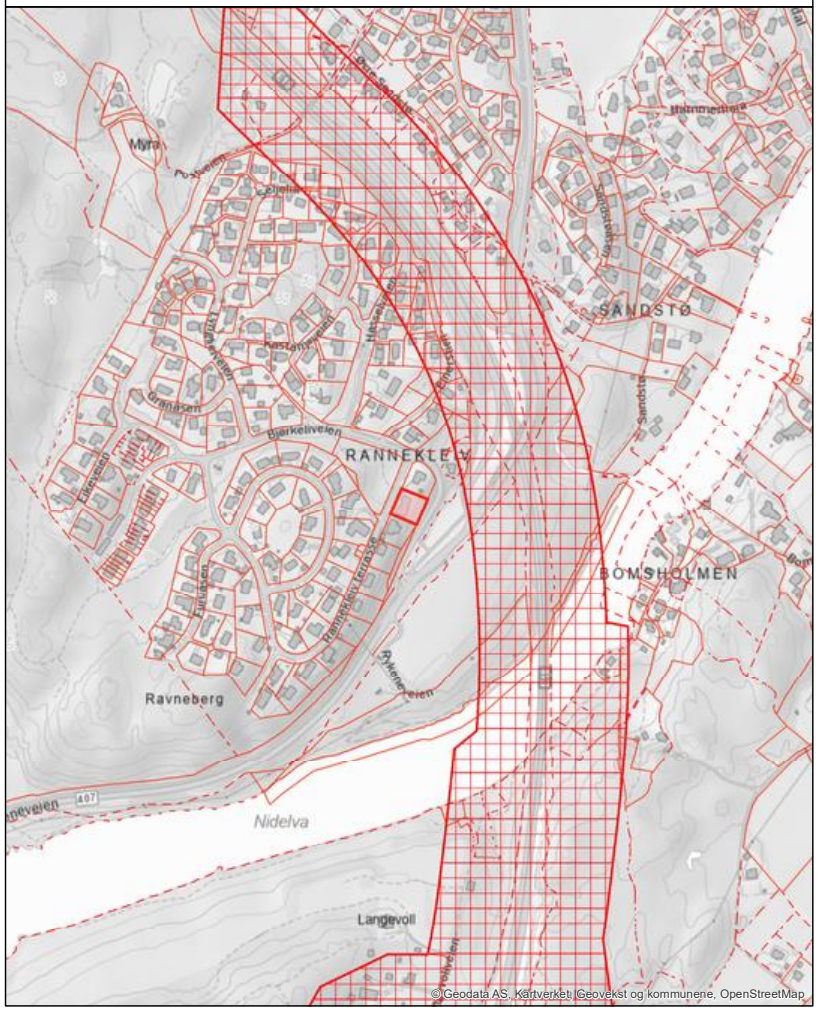
Arealplaner under arbeid

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0
Planident: 09062019-19
Plannavn: E18 Dørdal-Grimstad

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-08-22

ARENDAL KOMMUNE

N



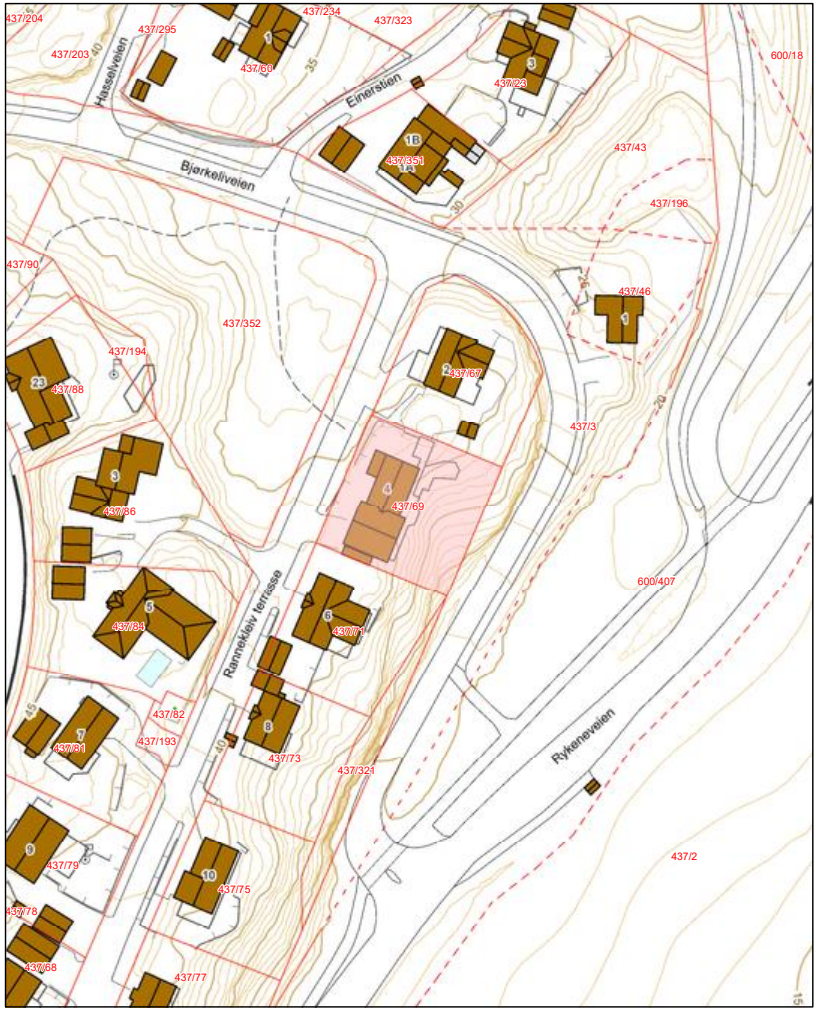
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1096 m□
Dato: 2025-08-22

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1096 m□
Dato: 2025-08-22

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 : 22.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1096.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6476077.68641	482329.027756	Ikke spesifisert	33.34	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6476090.2001	482298.187569	Ikke spesifisert	33.05	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6476120.4836	482311.312418	Ikke spesifisert	33.23	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6476108.02156	482342.057776	Ikke spesifisert	33.07	Bolt		Terrengmålt	14	0

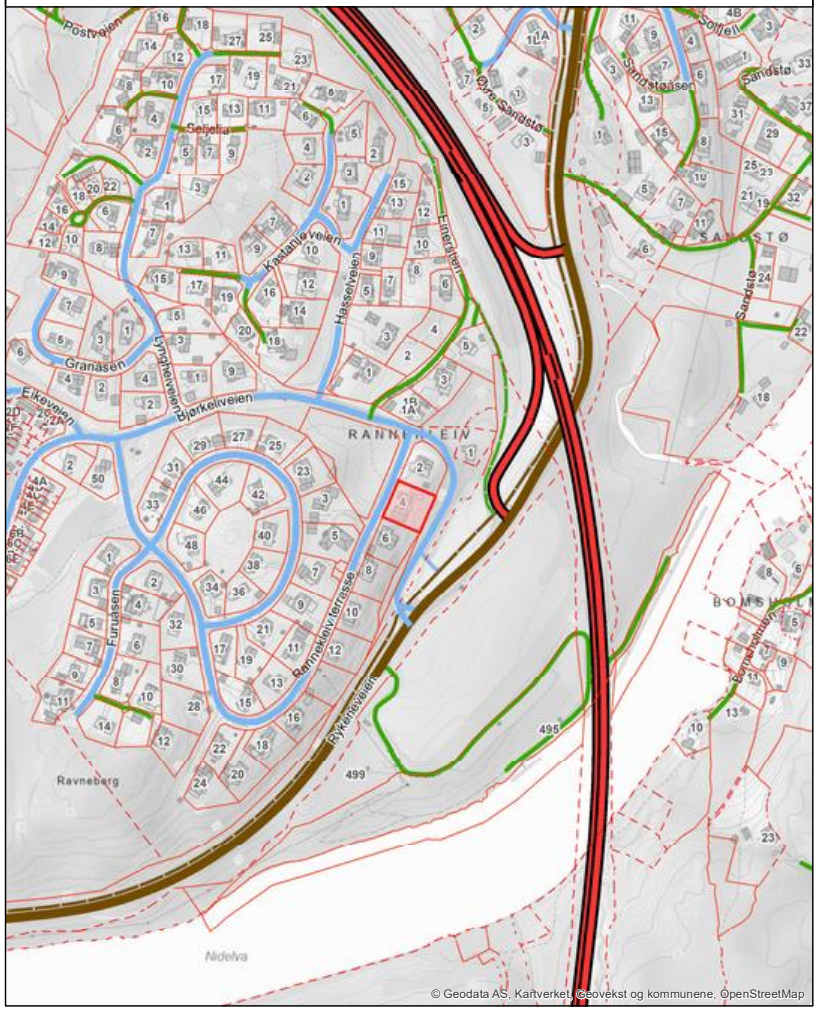
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1096 m□
Dato: 2025-08-22

N


Postveien
Selsøla
Kristianiveien
Einerstien
Hasselveien
Granåsen
Lyngheiveien
Eikeveien
Bjørkeiveien
RANNEKLEIV
Furuåsen
Rannekleiv terrasse
Ravneberg
Nidelva
Sandstø
Sandstø
Sandstø

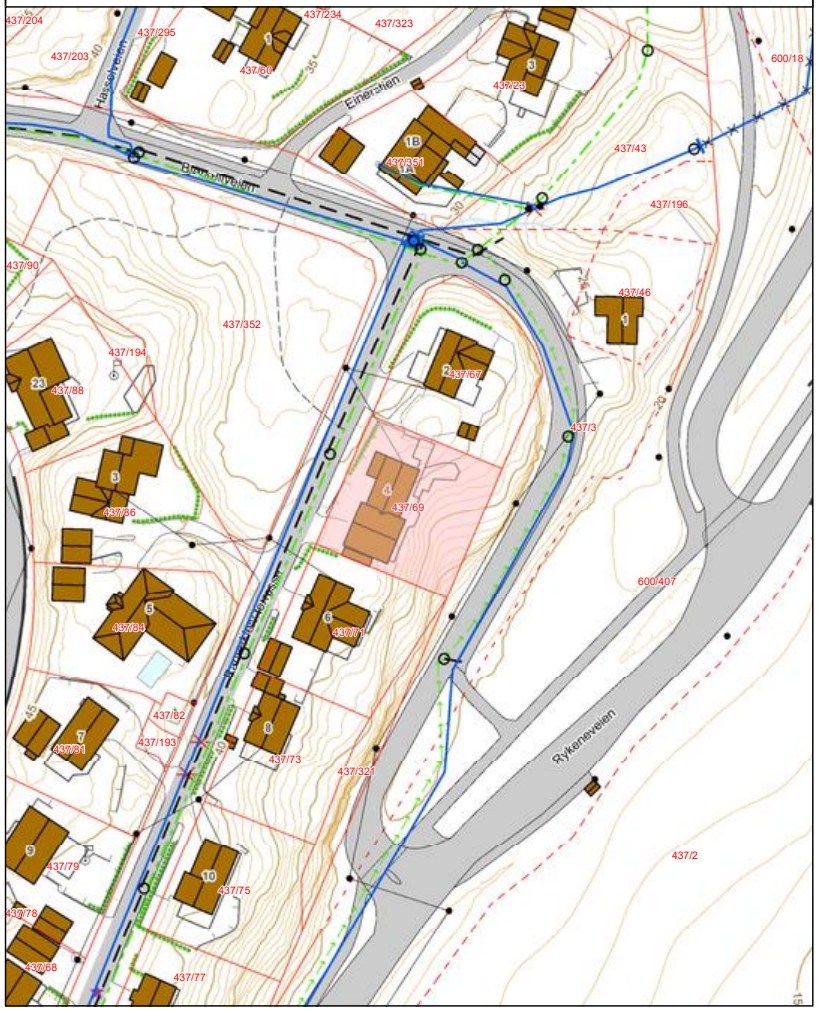
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/69/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1096 m□
Dato: 2025-08-22

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-437/69/0

Bruksnavn	RANNEKLEV TERRASSE	Beregnet areal	1 096.5
Etablert dato	21.01.1969	Historisk oppgitt areal	1 097.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
TORUNN LILLEHOLT TØNNESSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	21.01.1969		P10/40	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	01.01.1996	1 096.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166924405	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166924405: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	273.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	273.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1971	07.09.1998
TB - Tatt i bruk	15.06.1972	07.09.1998

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	273.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	152.0	0.0	152.0	58.0
H02	0	76.0	0.0	76.0	0.0
U01	0	45.0	0.0	45.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166924405-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	76.0	0.0	76.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.03.1999	11.05.1999
IG - Igangsettingstillatelse	25.04.1999	12.06.2004
TB - Tatt i bruk	09.06.2004	12.06.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rannekleiv terrasse	4		4824 BJORBEKK

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

Utskriftsdato: 22.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	437	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rannekleiv terrasse 4, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**4 817,83 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

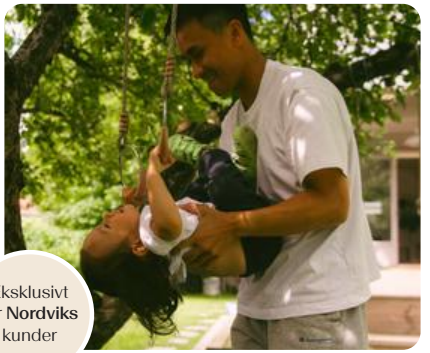
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0142/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rannekleiv terrasse 4 4824 BJORBEKK

Betegnelse: Gnr 437, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no